

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento: n°174/2024 R.G.Es.

Omissis

contro

Omissis

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. ssa Alessia Romeo**

C.T.U.: **Ing. Giovanni Riscica**

Tribunale Civile di Siracusa

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale Civile di Siracusa, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa
Alessia Romeo;

in data 6 luglio 2024 il sottoscritto Ing. Giovanni Riscica, con Studio Tecnico in Siracusa al Ronco II a Viale Zecchino n°27, veniva nominato dalla S.V. C.T.U. nel procedimento n°174/2024 R.G.Es. promosso da *Omissis* contro i coniugi *Omissis* e *Omissis*, al fine di redigere una perizia di stima relativamente all'immobile pignorato a quest'ultimi, dovendomi scrupolosamente attenere a quanto riportato nel "Decreto di nomina dell'esperto stimatore e di fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita". In data 9 luglio 2024 il sottoscritto provvedeva all'accettazione e al giuramento mediante deposito telematico di atto sottoscritto con firma digitale.

Individuazione lotti

L'immobile pignorato, di proprietà dei coniugi esegutati in regime di comunione dei beni, consiste, per quanto risulta sia dall'Atto di Pignoramento Immobiliare che dalla Certificazione Notarile in atti, in un'abitazione indipendente di tipo popolare sita a Ferla (SR) in Via Mercurio n°8, **ma in realtà vi si accede dal civico n°18 della Via Napoli** come risulta tra l'altro già da tempo anche nelle planimetrie catastali (*all. 3*) redatte dall'Ing. Salvatore Costanzo in data 07/05/1986. Fatta la suddetta precisazione, trattandosi di un solo immobile, si individua un **unico lotto**.

L'immobile pignorato

(Abitazione di tipo popolare sita a Ferla in Via Napoli n°18 ex Via Mercurio n°8)

QUESITO I

INDIVIDUAZIONE: Abitazione indipendente di tipo popolare sita a Ferla (SR) in Via Napoli n°18 piano T, 1° e 2° (ex Via Mercurio n°8).

Dati catastali: *Fg. 31 P.IIIa 3535 Cat. A/4 Classe 3* (vedasi *all. 4 - Visura storica catastale*)

QUESITO II

DESCRIZIONE SINTETICA: L'immobile pignorato, che **non rientra nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata**, consiste in una abitazione indipendente di tipo popolare che si trova a Ferla (SR) in Via Napoli n°18 angolo Via Mercurio, ovvero in una zona semi periferica a sud - ovest del paese e precisamente vicina al suo ingresso provenendo dalla S.P. n°10 Cassaro – Ferla. Tale zona è caratterizzata da strade molto strette, talvolta non transitabili con autovetture, e dalla presenza per lo più di vecchie case di tipo economico spesso in stato di parziale o totale abbandono. In ogni caso, vista la modesta estensione del paese, la Via Napoli è poco distante dai tratti iniziali delle centrali Via Garibaldi e Via Vittorio Emanuele nelle quali vi sono diverse attività commerciali ed inoltre dista circa 150 m dalla Chiesa di San Sebastiano.

L'immobile è stato edificato nell'anno 1986, ovvero quello corrispondente alla datazione delle attuali planimetrie catastali (*all. 3*), a seguito della demolizione di una vecchia casa terrana che aveva accesso proprio dalla Via Mercurio n°8. Esso consta di tre piani fuori terra con copertura in parte del tipo piano a terrazza praticabile ed in parte a tetto in legno ad una falda ed ha una struttura in muratura di blocchi di tufo dello spessore di 30 cm con solai del tipo latero-cementizio gettati in opera e rampe delle scale in cemento armato, mentre i tramezzi interni sono in mattoni forati dello spessore di 8 cm. I suoi prospetti su Via Napoli e su Via Mercurio si presentano intonacati e rifiniti con pittura al quarzo plastico ed hanno in basso una zoccolatura in marmo che da un'altezza massima di poco superiore ad un metro va degradando seguendo l'andamento in pendenza delle strade. Invece i due prospetti che si ergono sulle confinanti case più basse sono stati lasciati allo stato rustico ed al disopra dei blocchi di tufo, per protezione, sono state fissate delle onduline catramate che oggi sono in buona parte mancanti. Tutti e quattro i prospetti si presentano in un mediocre stato di conservazione e di decoro generale ed in essi è evidente, per le manifestazioni visibili di degrado, l'assoluta mancanza di manutenzione che è certamente più che decennale.

L'abitazione pignorata, planimetricamente di forma regolare in quanto quasi quadrata, confina a nord con il fabbricato di proprietà di *Omissis*, a sud con la Via Mercurio, ad est con la Via Napoli

ed infine ad ovest con il fabbricato di proprietà di ***Omissis***. Premettendo che essa internamente è **totalmente da ristrutturare** a causa di alcune infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dalle facciate e soprattutto dalla terrazza praticabile di copertura che ha provocato il parziale sfondellamento degli intradossi dei solai delle sottostanti camere da letto, è bene evidenziare che, nonostante il suo stato di degrado, è correttamente suddivisa in zona giorno al piano terra e zona notte al 1° piano, presentandosi discretamente luminosa ed arieggiata al 1° piano ma non al piano terra a causa dell'insufficiente rapporto, a tale livello, tra le dimensioni delle aperture esterne e la superficie dei vani. L'immobile comprende: al piano terra un ingresso – cucina, un soggiorno ed una latrina nel sottoscala, al 1° piano un disimpegno, due camere da letto, un camerino ed un bagno ed al 2° piano un locale di sgombero dal quale si accede alla terrazza praticabile di circa 20 mq (vedasi *all. 5 - Planimetrie stato di fatto da rilievo*). I suoi primi due livelli, che rappresentano la parte abitabile, hanno una superficie lorda pari a circa 106,50 mq che, al netto dei muri perimetrali, dei tramezzi interni e delle rampe delle scale, discende a poco più di 84 mq utili. Per ulteriori indicazioni tecniche sui vani interni, vedasi la seguente tabella:

Ambiente	Sup. netta (mq)	H interna (m)	Esposizione	Condizioni
Ingresso - cucina	18,82	2,80	nord - est	mediocri
Soggiorno	22,77	2,80	est	discrete
Latrina	1,90	1,60	nessuna	pessime
Disimpegno	7,10	2,80	nord	mediocri
Camerino	4,81	2,80	ovest	+ che discrete
Letto 1	15,27	2,80	est	pessime
Letto 2	10,03	2,80	est	pessime
Bagno	3,34	2,60 (rialzato)	nord	mediocri
Locale di sgombero	21,50	2,35 (h media)	est	discrete

In riferimento ai suddetti ambienti bisogna altresì specificare:

INGRESSO - CUCINA

- **INFISSI:** 1) portoncino d'ingresso in alluminio anodizzato e vetro retinato a due ante munito di sopraluce non apribile; 2) finestra a due ante in ferro e vetro semplice tipo monoblocco, munita di avvolgibile in pvc (*infisso tipo 1*).
- **PAVIMENTO e BATTISCOPIA:** ceramica smaltata.
- **TINTEGGIATURE e RIVESTIMENTI:** le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura ad eccezione di un tratto delle pareti nord ed est che presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata, mancanti in alcune zone, alto 2 m.

SOGGIORNO

- **INFISSI:** porta-finestra a due ante in ferro e vetro semplice tipo monoblocco, munita di avvolgibile in pvc (*infisso tipo 2*).
- **PAVIMENTO e BATTISCOPIA:** ceramica smaltata.
- **TINTEGGIATURE:** le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura.

LATRINA

- **PAVIMENTO:** segati di marmo.
- **TINTEGGIATURE e RIVESTIMENTI:** le pareti presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata alto 145 cm sulla parete sud e su un tratto lungo un metro della parete ovest, mentre la loro rimanente altezza ed il sotto rampa che funge da soffitto sono tinteggiati con idropittura (eccessiva presenza di umidità di risalita).
- **ACCESSORI:** vaso igienico privo di cassetta ed un piccolo lavabo sospeso.

DISIMPEGNO

- **INFISSI:** finestra ad un'anta in ferro e vetro semplice tipo monoblocco, munita di avvolgibile in pvc.
- **PAVIMENTO e BATTISCOPIA:** ceramica smaltata.
- **TINTEGGIATURE:** le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura (eccessiva

presenza di muffe).

CAMERINO

- INFISSI: piccola finestra in ferro ad un'anta a giorno munita di grata posta in alto.
- PAVIMENTO e BATTISCOPA: ceramica smaltata.
- TINTEGGIATURE: le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura.

CAMERA DA LETTO 1 e 2

- INFISSI: (*infisso tipo 2*).
- PAVIMENTO e BATTISCOPA: ceramica smaltata.
- TINTEGGIATURE: le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura (intradossi dei soffitti con l'intonaco intavolato e parzialmente sfondellati).

BAGNO

- INFISSI: (*infisso tipo 1*).
- PAVIMENTO: ceramica smaltata.
- TINTEGGIATURE e RIVESTIMENTI: le pareti presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata alto 210 cm, mentre la loro rimanente altezza ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura (eccessiva presenza di muffe).
- ACCESSORI: vaso igienico con cassetta in ceramica, bidet, lavabo con mobiletto in legno e piatto doccia delle dimensioni di 120 x 75 cm chiuso, per una lunghezza di 170 cm, pari alla larghezza del bagno, da 4 moduli in alluminio preverniciato e metacrilato dei quali 2 fissi e due scorrevoli.

LOCALE DI SGOMBERO

- INFISSI: 1) porta in ferro ad un'anta con la parte superiore in vetro retinato e grata; 2) (*infisso tipo 1*).
- PAVIMENTO e BATTISCOPA: pavimento in segati di marmo e battiscopa in ceramica smaltata.

- **TINTEGGIATURE e RIVESTIMENTI:** le pareti sono tinteggiate con idropittura ed esiste su una porzione della parete sud, al disopra di un lavello, un rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata alto 80 cm.

A completamento della descrizione dell'immobile occorre dire che: 1) le porte-finestre del soggiorno al piano terra e delle due camere da letto al primo piano, si aprono su dei *balconcini a petto* muniti di ringhiera alta un metro 2) con la funzione di delimitare la zona ingresso dalla cucina, esiste un muretto lungo 2 m ed alto un metro che presenta superiormente una lastra di granito; 3) non esistono porte interne al piano terra ad eccezione di quella della latrina che è del tipo a soffietto in pvc, mentre al 1° piano, ad eccezione del bagno in cui manca, sono del tipo tamburate in legno e tutte cieche; 4) le due rampe di scale presentano le pedate e le alzate dei gradini così come il battiscopa in botticino; 5) al 2° piano, all'interno del locale di sgombero, esiste in corrispondenza dell'angolo di sud-ovest un forno a legna in muratura munito di canna fumaria; 6) la terrazza praticabile ha il pavimento ed il battiscopa in gres porcellanato e solamente in un tratto centrale del prospetto sulla Via Mercurio lungo 4 m, presenta una ringhiera in ferro alta un metro; 7) l'impianto elettrico non è a norma e non è presente un impianto di riscaldamento.

QUESITO III

STATO DI POSSESSO: Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 25/07/2024, l'immobile si presentava occupato da terzi e precisamente dal Sig. *Omissis* e dalla figlia *Omissis* in virtù di una scrittura privata datata 25/01/2022 con la quale l'esecutato gli concedeva in locazione transitoria l'immobile con un canone mensile di €250,00. A tal proposito bisogna aggiungere che in tale occasione il Sig. *Omissis* ha dichiarato che, secondo accordi intercorsi con il proprietario, avrebbe lasciato a giorni l'immobile (vedasi *all. 1 – Verbale di sopralluogo*).

QUESITO IV

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE: attualmente non ve ne sono.

QUESITO V

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE: L'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente in data 27/09/2024 conferma quanto riportato nella Certificazione notarile in atti redatta dal Dott. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia, in data 11/06/2024 e precisamente:

pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento immobiliare** del *Omissis* registrato ai nn. *Omissis* a favore di *Omissis* contro *Omissis* e *Omissis*, Pubblico Ufficiale: UNEP C/o Tribunale di Siracusa Repertorio *Omissis* del *Omissis*.

altre informazioni per l'acquirente:

- I coniugi *Omissis* e *Omissis* risultano proprietari dell'immobile, in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Egidio Santangelo, notaio in Floridia (SR), del *Omissis* rep. *Omissis*, trascritto il *Omissis* ai nn. *Omissis*, con il quale acquistavano da *Omissis* per 2/6 della piena proprietà e da *Omissis* per 1/6 ciascuno della piena proprietà (vedasi *all. 6 – Nota di trascrizione atto di compravendita*).

QUESITO VI

L'immobile pignorato è stato edificato abusivamente dal precedente proprietario, Sig. *Omissis*, tra gli anni 1986 e 1989 dopo aver demolito una vecchia casa terrana ed è stato regolarizzato con la Concessione Edilizia in Sanatoria n° *Omissis* del *Omissis* in testa alla ditta *Omissis* vedova *Omissis* (vedasi *all. 7*) ma su di esso non risulta rilasciata la Dichiarazione di Abitabilità. L'immobile attualmente, a causa di una sola modifica interna riguardante la demolizione al piano terra del tramezzo che separava l'ingresso dalla cucina, si presenta difforme sia al progetto in sanatoria (vedasi *all. 8*) che alla planimetria catastale (*all. 3*).

QUESITO VII

Premesso che sull'immobile non esistono procedure amministrative o sanzionatorie, l'abuso edilizio interno, descritto nella precedente risposta al *Quesito VI*, è certamente sanabile tramite una CILA in sanatoria. A tal proposito bisogna però evidenziare che la demolizione del suddetto tramezzo, che ha comportato la realizzazione di un vano più grande destinato ad ingresso – cucina, ha reso non mantenibile la latrina esistente nel sottoscala, regolarizzata in sanatoria (vedasi *all. 8*), in quanto essa comunica poco igienicamente direttamente con la cucina e pertanto, affinché la suddetta modifica interna possa essere regolarizzata, la latrina andrebbe smantellata creando al suo posto un ripostiglio come già indicato nella planimetria catastale (*all. 3*).

Detto ciò, considerando che l'abitazione è priva della Dichiarazione di Abitabilità, ne consegue che al fine di ottenere il rilascio della S.C.A. (Segnalazione Certificata Abitabilità), che presuppone sia la regolarità urbanistica che la conformità catastale della stessa, è necessario eseguire i seguenti interventi ed adempimenti e precisamente:

- Ristrutturazione esterna ed interna del fabbricato (porzioni di facciate ammalorate, terrazza, intradossi soffitti sfondellati al 1° piano, acquisto e posa in opera della porta del bagno, rifacimento rivestimenti cucina, smantellamento della latrina e completa ritinteggiatura di tutti i vani).
- Rifacimento degli impianti elettrici, idrici e di scarico di tutto l'immobile che dovranno essere a norma di legge e certificati.
- Aggiornamento della planimetria catastale per l'eliminazione del tramezzo.

Da tutto quanto sopra esposto ed elencato ne consegue che in fase di valutazione dell'immobile si dovranno considerare a decurtazione del valore ricavato con i criteri di stima adottati i seguenti costi dovuti per: 1) la ristrutturazione esterna ed interna del fabbricato stimabili in €15.000,00; 2) il rifacimento degli impianti elettrici, idrici e di scarico di tutto l'immobile che dovranno essere a norma di legge e certificati che sono stimabili in €2.500,00; 3) le competenze tecniche e spese vive

per la redazione e deposito della CILA in sanatoria che è stimabile in €1.800,00 visto che la sola sanzione che applicherà il comune è di €1.000,00; 4) le competenze tecniche e spese vive per l'aggiornamento della planimetria catastale che sono stimate in €550,00, per un totale di costi complessivo stimato di **€19.850,00**.

QUESITO VIII

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA: L'immobile pignorato, è privo di attestazione di certificazione o di prestazione energetica e pertanto lo scrivente ha provveduto a redigerlo (vedasi *all. 9 - A.P.E. dell'immobile*).

QUESITO IX

VALUTAZIONE DEL BENE: La valutazione dell'immobile verrà eseguita, ipotizzando che esso si trovi in uno stato conservativo normale, in base a due criteri: "*Stima per capitalizzazione dei redditi netti*" e "*Stima sintetica in base al valore di libero mercato*", assumendo poi come risultato effettivo il valore corrispondente alla media aritmetica delle due stime così ricavate, decurtando poi, come già riportato in risposta al precedente *QUESITO VII*, i costi che sono stati elencati in 4 punti che si dovranno affrontare al fine della regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile nonché per il rilascio della S.C.A., i quali sono stati stimati in €19.850,00.

"Stima per capitalizzazione dei redditi netti"

In base al mercato dei fitti di immobili con caratteristiche simili a quello da stimare si determinerà il reddito annuo lordo di questo che verrà successivamente decurtato di una percentuale per manutenzione ordinaria, sfitti ed inesigibilità ottenendo così un reddito netto che a sua volta verrà capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento e all'andamento del mercato immobiliare.

Basandomi innanzi tutto sulle mie conoscenze in merito al mercato immobiliare della zona confermate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ipotizzando che esso si trovi in uno stato conservativo normale, si è stimato il valore locativo dell'immobile in €300,00 mensili e pertanto si

potrà procedere alla valutazione del reddito netto annuo assumendo i seguenti parametri:

- 20 % la percentuale stimata per le decurtazioni;
- 5 % saggio di capitalizzazione.

Applicando in cifre il metodo utilizzato risulta:

- Reddito annuo lordo	12 x €300,00 = €3.600,00
- Decurtazioni	20 % x €3.600,00 = <u>€ 720,00</u>
- Reddito annuo netto	€3.600,00 - €720,00 = €2.880,00

- Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$$€2.880,00 \times 100/5 = €57.600,00$$

“Stima sintetica in base al valore di libero mercato”

Si tratta di determinare il valore di libero mercato ovvero l'elementare legge economica della domanda e dell'offerta. A tale scopo la teoria dell'Estimo suggerisce un procedimento di stima sintetica che si esegue prendendo a confronto immobili simili, per sito, rifiniture, caratteristiche e condizioni, di cui si conoscono i recenti prezzi di mercato, utilizzando come parametro tecnico la **superficie commerciale**. Per il calcolo della superficie commerciale, il locale di sgombero al 2° piano, rappresentando un ambiente non abitabile, verrà considerato al 60%, mentre la terrazza praticabile, essendo inferiore a 25 mq, verrà considerata al 35 % e pertanto essa sarà pari a **132,00** mq, secondo il seguente calcolo:

- superficie lorda abitazione (parte abitabile) mq 106,50 pari a 100 % = mq 106,50
 - superficie lorda locale di sgombero mq 30,84 pari a 60 % = mq 18,50
 - superficie terrazza praticabile mq 20,00 pari a 35 % = mq 7,00
- Totale **mq 132,00**

Basandomi innanzi tutto sulle mie conoscenze in merito al mercato immobiliare della zona confermate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ipotizzando che esso si trovi in uno stato conservativo normale, si può tranquillamente stabilire che il suo valore al mq è pari ad €500,00.

Superficie commerciale dell'immobile: 132,00 mq

Valore per unità di misura: €mq 500,00

Probabile valore venale: mq 132,00 x €mq 500,00 = €66.000,00

Pertanto, il valore dell'immobile che scaturisce dalla media aritmetica dei valori prima calcolati mediante i due criteri di stima considerati, sarà pari a:

$$1/2 (57.600,00 + 66.000,00) = €61.800,00$$

Occorre considerare a questo punto la decurtazione da effettuare sulla stima appena calcolata che, come già detto in precedenza, sarà pari ai costi che si dovranno affrontare al fine della regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, nonché per il rilascio della S.C.A. stimati complessivamente in **€19.850,00**.

Di conseguenza il probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima scaturirà dalla seguente sottrazione:

$$(61.800,00 - 19.850,00) = €41.950,00$$

VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

in cifra tonda: **€42.000,00 (diconsi Euro Quarantaduemila/00)**

QUESITI X e XI

PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA, NUDA PROPRIETA', USUFRUTTO O DIRITTO DI SUPERFICIE: Nel caso in specie non ci troviamo in questi casi.

CONCLUSIONI

Si riferisce all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari che il probabile valore venale dell'immobile oggetto della presente perizia di stima è il seguente:

Abitazione di tipo popolare sita a Ferla in Via Napoli n°18 ex Via Mercurio n°8

Valutazione: **€42.000,00 (diconsi Euro Quarantaduemila/00)**

Elenco degli allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Rilievo fotografico;

- 3) Planimetrie catastali immobile;
- 4) Visura storica catastale;
- 5) Planimetrie stato di fatto da rilievo;
- 6) Nota di trascrizione atto di compravendita;
- 7) Concessione Edilizia in Sanatoria;
- 8) Progetto in Sanatoria;
- 9) A.P.E. dell'immobile;
- 10) Comunicazione e ricevuta di consegna per inizio operazioni peritali;
- 11) Lettere di trasmissione copia perizia e ricevute di consegna;
- 12) Parcella professionale C.T.U..

Siracusa, li 30/09/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Giovanni Riscica

A circular professional stamp of the Consorzio Nazionale degli Ordine dei Consulenti Tecnici d'Ufficio (C.N.O.C.T.U.) is visible. The stamp contains the text "CONSORZIO NAZIONALE DEGLI ORDINE DEI CONSULENTI TECNICI D'UFFICIO" around the perimeter and "C.N.O.C.T.U." in the center. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.