

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. n° 85/2024 R.G.Es. riunita alla proc. N° 148/2021

Red SEA SPV srl/ [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA Concita Cultrera

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del 02/04/2024 il Giudice dell'esecuzione immobiliare in epigrafe nominava la sottoscritta Dott. Ing. Valeria Zizzi, con studio in Siracusa (SR) Viale Scala Greca n°23/A ed iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1945, quale Esperto per la stima nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n. 85/2024 riunita alla proc. 148/2021 R.G.Es., promossa da Red Sea SPV srl con sede in Conegliano (TV), C.F. 04938320266, contro [REDACTED]

Con deposito telematico del 04/04/2024, la scrivente accettava l'incarico ricevuto.

In osservanza all'incarico ricevuto, con comunicazione a mezzo p.e.c. del 01/08/2024 all'Avv. Sebastiano Di Betta, per il creditore procedente, all'Avv. Valvo Corrado, per il creditore intervenuto Daniela Napoli, all'Avv. Monica Benedetto, custode nominato e raccomandata A/R n°200622940317 del 06/08/2024, ai Sig.ri [REDACTED], ho provveduto alla convocazione delle parti, al fine di dare inizio alle operazioni peritali,

fissate per il 08/02/2024.

In data 08/08/2024, giorno fissato per il sopralluogo, come da precedente comunicazione, alle ore 18:30, mi recai in Siracusa Via Monte Zimmara n°22, presso l'immobile oggetto di stima. Ivi giunta, alla presenza del Sig. [REDACTED], diedi inizio alle operazioni peritali, effettuando i rilievi metrici e fotografici del lastrico solare posto al secondo piano. Completati tali rilievi, redissi il verbale di sopralluogo e lasciai i luoghi.

Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

Lastrico solare, sito in Siracusa Via Monte Zimmara, 22, p.II°; censito al N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 415, Subalterno 12, cat. F/5, 102 m².

Descrizione sintetica dei beni

Il bene oggetto di pignoramento è un lastrico solare facente parte di un piccolo edificio a tre piani f.t., sito in Siracusa, Via Monte Zimmara 22, nel quartiere denominato Villaggio Miano, nella zona nord della città.

Tale immobile è ad uso esclusivo dell'appartamento posto al piano sottostante, di proprietà della stessa ditta, già oggetto di pignoramento e di stima nell'ambito della proc. es. imm. N°148/2021.

L'accesso al lastrico solare è garantito da una scala a chiocciola con struttura metallica di tipo autoportante collocata sul balcone esposto ad Est di pertinenza dell'appartamento posto al piano primo.

Ho provveduto a richiedere e verificare la documentazione catastale e urbanistica dell'immobile, allegando sia la visura storica (v. All.5) del lastrico solare che l'elaborato planimetrico dei subalterni (v. All.4.1).

Ho altresì verificato presso il Comune di Siracusa la destinazione urbanistica del bene oggetto di stima (vedi all. 8), al fine di accertare la zona omogenea in

cui ricade il fabbricato. Detto immobile ricade in zona B5a: «tessuto edificato a bassa densità». *“Si tratta del tessuto a densità medio-bassa costituito da alcuni interventi unitari, dalle parti di tessuto situate lungo il tratto meridionale di viale Forlanini, ad est dell'ex Ospedale Psichiatrico, all'estremità sud occidentale di viale Epipoli e dal Villaggio Miano e dalle parti di tessuto poste a nord ovest del viale Scala Scala Greca. Al fine di migliorare la qualità morfologica e funzionale della zona, prevalentemente costituita da case mono-bifamiliari e palazzine residenziali, sono ammessi anche interventi di Ristrutturazione urbanistica di parti urbane opportunamente dimensionate. Tali interventi sono incentivati dalle particolari condizioni previste per le superfici e le destinazioni d'uso ammesse. I parametri urbanistici ed edilizi principali sono: indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,36 mq/mq; altezza massima (H max): 7,50 m”.*

Le coordinate G.P.S. sono: latitudine = 37°5'11,57" Nord; 15°15'4,40" Est.

L'edificazione dell'edificio è iniziata nei primi anni '70 relativamente al piano terra.

Confini e dati catastali.

Lastrico solare facente parte di un piccolo edificio a tre piani f.t., sito in Siracusa, Via Monte Zimmara 22, nel quartiere denominato Villaggio Miano, nella zona nord della città; confinante a Nord con Via Monte Zimmara, a Sud con p.lla 445, a Est con p.lla 450 e a Ovest con il sub. 11 della p.lla 415 di proprietà della sig.ra Delfino Roberta.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 26, Particella 415, Subalterno 12, cat. F/5, 102 m², catastalmente intestato ai Sig.ri



[REDACTED], per il diritto di abitazione.

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

L'immobile in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti della procedura, risulta pervenuto ai Sig.ri [REDACTED] per il diritto di abitazione, giusto Atto di Separazione consensuale con trasferimento immobiliare, del 05.06.2013, Rep. 651/2013, registrato il 01.10.2013 ai numeri: 14302 (r.g.) e 11021 (r.p.) (v. All. 2) da potere di [REDACTED]

A quest'ultimo, la proprietà dell'immobile era pervenuta giusto atto di Compravendita, formalizzato nello studio della Notaio Rossana CALVANICO di Palazzolo Acreide (SR) il 22.05.2007, registrato il 23.05.2007 ai numeri: 12783 (r.g.) e 8219 (r.p.) (v. All. 2).

Al momento del sopralluogo, l'immobile relativamente al piano primo risultava utilizzato come residenza stabile della Sig.ra [REDACTED] e dei suoi figli mentre relativamente al lastrico solare al piano secondo risultava utilizzato come deposito, attesa la presenza di una porzione di immobile provvisto di copertura orizzontale e tamponatura verticale, realizzata in assenza di provvedimenti autorizzativi

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti e da una verifica eseguita dalla sottoscritta (v. ispezione ipotecaria allegato 8), risulta che l'immobile oggetto di stima, alla data del 09/09/2024, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Pignoramento immobiliare del 28/03/2024 iscritto ai n.ri 6261 r.g./4957 r.p. a favore di "RED SEA SPV srl", contro i Sig.ri [REDACTED], sul cespite censiti al N.C.E.U. di Siracusa al Foglio 26 p.lla 415 sub. 12.

Situazione urbanistica dei beni

Dalla documentazione agli atti si rileva che l'immobile fu realizzato relativamente al piano terra giusto Licenza Edilizia n.1735, del 18.10.1972. Successivamente, in assenza di provvedimenti autorizzativi, fu realizzato il piano primo, oggetto di regolarizzazione con la Concessione Edilizia in Sanatoria n.90/07-2, del 12.03.2007, rilasciata alla signora Cristina ALESCIO (v. All. 6) all'epoca proprietaria del bene.

Il lastrico solare, oggetto della presente relazione, in assenza di provvedimenti autorizzativi, è stato in gran parte sopraelevato realizzando una porzione di immobile dotato di pareti perimetrali e tetto di copertura, con struttura portante interamente in legno lamellare.

Tale volume, attesi i parametri previsti per la zona di PRG in cui ricade l'edificio (zona B5a), attesa l'altezza massima consentita per i fabbricati che non può superare i 7,50 metri, risulta non regolarizzabile; pertanto ai fini della presente relazione verrà calcolato unicamente il valore del lastrico solare calpestabile, quale accessorio esclusivo dell'appartamento posto al piano primo.

Si precisa che al valore del lastrico solare non è necessario decurtare il costo di

demolizione delle opere abusive rilevate, in quanto tale operazione è già stata effettuata nella relazione di stima dell'appartamento al piano primo del 14/04/2021 eseguita dall'Arch. Alessandro Mauro nell'ambito della proc. 148/2021 r.g.es.

Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.

Lastrico solare posto al piano secondo sito in Siracusa (SR) Via Monte Zimmara n°22

Trattasi di un lastrico solare facente parte di un piccolo edificio a tre piani f.t., sito in Siracusa, Via Monte Zimmara 22, nel quartiere denominato Villaggio Miano, nella zona nord della città.

Tale immobile è ad uso esclusivo dell'appartamento sottostante posto al piano primo, di proprietà della stessa ditta, già oggetto di pignoramento e di stima nell'ambito della proc. es. imm. n°148/2021.

L'accesso al lastrico solare è garantito da una scala a chiocciola con struttura metallica di tipo autoportante collocata sul balcone esposto ad Est di pertinenza dell'appartamento posto al piano primo.

Lo stesso si presenta in pianta di forma pressoché rettangolare, la pavimentazione è in parte con guaina impermeabilizzante relativamente alla porzione non coperta e in parte in massetto relativamente alla porzione coperta.

La superficie lorda complessiva è di circa 112 mq.

Stima dell'Unità Immobiliare.

L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_c = (V_m + V_a) / 2$.

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone simili della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare agenzie immobiliari, mediatori professionalmente seri, atti pubblici di compravendita, relazioni di stima redatte per la autorità giudiziaria, nonché i parametri forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2023 secondo semestre, relativamente alla zona in esame è risultato possibile alla scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, attese le condizioni di manutenzione dell'immobile, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento all'attualità, il valore medio tra quelli indicati dall'OMI di $(880,00+1200)/2$ €/mq di superficie commerciale, pari a €/mq 1.040. Tale valore viene ulteriormente decurtato di €/mq 200,00 e pertanto a 840 €/mq per tenere in considerazione che la pavimentazione è assente.

Per quanto relativo al lastrico solare, non essendo allo stesso livello dell'appartamento, viene valutato pari al 15% della superficie commerciale fino ad un massimo di 25 mq e pari al 5% della superficie commerciale per l'eventuale eccedenza. Nel caso in esame la superficie commerciale è la seguente:

25,00 mq x 0,15 = 3,75 mq

(112,04 -25,00)mq x 0,05 = 4,35 mq

Sup. comm. totale = 8,10 mq

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE [MQ]</i>	<i>€/MQ</i>	<i>VALORE [€]</i>
---------------------	------------------------	-------------	-------------------

<i>LASTRICO SOLARE</i>	8,10	840,00	6.805,68
------------------------	------	--------	----------

Vc = €.6.805,68

Stima per capitalizzazione dei redditi.

Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $Va = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso dell'immobile in esame e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, consultati i parametri OMI anno 2023 secondo semestre, per le abitazioni nella zona in esame; ne risulta un valore di locazione variabile da 3,00 €/mq a 4,50 €/mq.

Si considera, il valore medio, di quelli sopra riportati, moltiplicato per la superficie commerciale del terrazzo calcolata nel soprastante paragrafo (8,10 mq).

Si può ritenere congruo un canone di affitto pari a €. 30,00/mese, per un reddito lordo annuo di €. 360,00. Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, spese condominiali, etc., determinati complessivamente nella misura del 20%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo}} = € 360,00 \times 0,80 = € 288,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che trattandosi di immobili per civile abitazione nel centro abitato di Siracusa, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a = € 288,00 / 4,0\% = € 7.200,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime.

$$V_m = (€ 6.805,68 + € 7.200,00) / 2 = \underline{\underline{€ 7.002,84 \text{ arrotondato a } € 7.000,00}}$$

(diconsi euro settemila/00).

Tanto doveva la scrivente in ottemperanza all'incarico ricevuto.

* * * * *

Siracusa lì, 09/09/2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Valeria Zizzi