

TRIBUNALE DI SIRACUSA  
Sezione Esecuzioni Imm.  
P.Es. n. 402/2013+ 89/2014

GIUDICE dell'ESECUZIONE: Dott.ssa Salamone  
C.T.U. : Arch. J. Quattropani Cristina

Monte dei Paschi di Siena S.P.A, Toscano  
S.P.A., Fajas srl.  
(attore + intervenuti)  
**CONTRO**  
[REDACTED]  
[REDACTED] (convenuti)

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE DI STIMA: LOTTO N.5**

Unità Residenziale sita in territorio comunale di Priolo Gargallo, P.zza Di Mauro Civico n.1, Piano

Secondo, identificato al N.C.E.U al foglio di mappa 5, p.lla 1037 sub3;

**PROCEDURA DI CONTENZIOSO** N. R.Gen. 402/2013 + proc. N.89/2014 (riunione del 19/06/14)

**GIUDICE RELATORE:** Dott. ssa Salamone

**PROMOSSA DA:**

- 1- Monte dei Paschi di Siena S.P.A;
- 2- Toscano S.p.A.;
- 3- Fajas srl

**PROCURATORI LEGALI:**

- 1- Avv. Maria Genovese, Studio Legale sito in Siracusa, Via Augusta n.52/D,
- 2- Avv. Ass. Giovanni Cannata e Gianbattista Lo Pinzino, Studio Legale sito in Via Vittorio Emanuele n.31, Nicosia (EN);
- 3- Avv. Giovacchino Scollo Abeti, studio legale in Via Nazionale, 282/b, Modica

**CONTRO:** Sig. [REDACTED]

**C.T.U. :** Dott. Arch. JR Quattropani Cristina, Via Grimaldi N. 94, 96010 - Priolo Gargallo (SR)

## Risposta al quesito 2

**REDIGA** quindi, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

*2.a) L'esatta indicazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessori, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con numero progressivo;*

### Risposta 2.a)

Il bene oggetto di stima è parte di una Unità Edilizia costituita da piano terra, primo e secondo, nel caso specifico verrà analizzato il piano secondo. E' possibile accedervi dalla P.zza Di Mauro al civico n.1, dal quale, per mezzo del vano scala, comune all'intero immobile, si giunge al piano secondo, in cui ha sede il bene esaminato.

Catastalmente il bene è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 5 p.lla 1037-sub3 e confina: a Nord con la P.lla 1028 a sud con la Piazza pubblica Di Mauro, ad ovest con le p.lle 1029 e 1027 ad est con la pubblica via della Pentapoli e con la p.lla 1030 (All.1).

Il sopralluogo ha permesso di verificare che presso l'unità immobiliare sono state apportate delle modifiche, rispetto al progetto approvato, meglio descritte ed analizzate al paragrafo 2.f).

Catastalmente, la planimetria ottenuta interrogando l'Agenzia delle Entrate, risulta conforme alla situazione rinvenuta in fase di sopralluogo pertanto non è necessaria alcuna procedura catastale.

*2.b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*

### Risposta 2.b)

L'immobile ha una posizione ottimale in quanto trova affaccio sia su una delle principali arterie stradali e commerciali del comprensorio urbano, la via della Pentapoli, che sulla Piazza Di Mauro altro nodo strategico del tessuto urbano. Nell'intorno di tale via sono dislocate alcune tra le principali attività commerciali: numerosi bar/ristorazione, negozi di abbigliamento, agenzie assicurative e immobiliari, studi professionali e negozi specialistici di vendita al dettaglio. Sono inoltre presenti altre attività complementari e servizi pubblici quali: stazioni di rifornimento di benzina, fermate dell'autobus sia urbano che extraurbano, ufficio postale, Istituto scolastico di primo e secondo grado, Il commissariato della Polizia ecc.

*2.c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso di rilascio;*

### Risposta 2.c)

In fase di sopralluogo è stato possibile appurare che il bene esaminato costituisce abitazione e residenza dei coniugi esecutati che risultano pertanto esserne i proprietari nella quota rispettivamente di: 1/2 del S [REDACTED] e 1/2 della [REDACTED]

2.d) i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati a carico della procedura, indicando i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo sull'esistenza dei seguenti oneri o vincoli:

i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Per domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;
- Altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione etc.)

### Risposta 2.d)

i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente (All.1):

- **Trascrizione:** del 05/12/2007 n. Repertorio 11150/5997, Reg. part. 18660, Reg. Gen. 29518 Rogato dal Notaio ██████████ In Florida Rep. 11149/5996 del 05/12/2007- Atto di Compravendita
- **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** **nessuna**
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge:** **nessuna**
- **Altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione etc.):** **nessuna**

ii. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

iii. Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)
- Eventuali spese condominiali già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali cause in corso;
- L'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicato i suoi estremi (data notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazioni notarile.

ii. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- **Iscrizione:** Ipoteca volontaria derivata da concessione a garanzia di mutuo Fondiario, stipulata in data del 07/12/2007- R.p. 6957 R.g. 29519, presso il Notaio ██████████
- **Pignoramenti:** Atto esecutivo di pignoramento immobile reg. part. n. 11142, reg. gen. n.14451, n. rep. 2265 del 09/09/2013, emesso dal Tribunale di Siracusa a favore di Banca Antonveneta S.P.A. contro soggetti esecutati;
- **Pignoramenti:** Atto esecutivo di pignoramento immobile reg. part. n. 3462, reg. gen. n.4505, n. rep. 1054/2014 del 06/03/2014 emesso dall' Ufficio unico Notifiche di Siracusa a favore di Fajas s.r.l (Modica) contro soggetti esecutati;

iii. Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione:** **nessuna;**
- **Eventuali spese condominiali già deliberate ma non ancora scadute:** **nessuna;**

- *Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna;*
- *Eventuali cause in corso: nessuna;*
- *L'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio come da relazione notarile allegata al fascicolo di parte procedente:*
  - La piena proprietà del bene oggetto del presente lotto di vendita è pervenuta ai soggetti esegutati in forza dell'atto pubblico di compravendita Rep. 11149/5996 ricevuto il 05/12/2007 dal Notaio ██████████ da Floridia, trascritto ai nn. 29518/18660 da potere di ██████████ nato a Floridia il 14/10/1927, ██████████ e ██████████ nata a Siracusa il 01/02/01924 C.F. ██████████ (All.4);
  - Il terreno su cui furono edificati i beni trasferiti cui sopra, pervenne ai suddetti danti causa, per atti pubblici di compravendita ricevuti il 28/06/1961, dal Notaio ██████████ ed il 16/11/1962, dal Notaio ██████████ da Siracusa.

### Costi per la cancellazione dell' iscrizione volontaria e del pignoramento

Sulla scorta delle informazioni desunte dai professionisti che operano nell'ambito delle cancellazioni di ipoteche e pignoramenti è stato possibile individuare i costi necessari alla cancellazione dei vincoli precedentemente individuati i quali resteranno a carico della procedura.

Costo cancellazione ipoteca e pignoramento € 1500,00 circa

*2.e) l'elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94 e dei relativi costi con l'assunzione di opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*

### Risposta 2.e)

In data 08/05/2014, il C.T.U. ha trasmesso al protocollo del comune di Priolo G., richiesta per l'ottenimento, in copia semplice, di tutta la documentazione urbanistica presente agli atti del predetto comune (All.5 Relazione peritale), in relazione all'immobile esaminato. La ricerca effettuata dall'U.T.C. ha condotto all'ottenimento dei seguenti titoli:

1. In data 22 Giugno 1974 è stato approvato il "Progetto per la costruzione di due appartamenti in Priolo Gargallo Via Pentapoli e piazza Di Mauro di proprietà del Sig. (omissis);
2. In data 26/09/2012 è stata presentata una pratica per il "cambio di destinazione d'uso, modifiche e ampliamento di un edificio in Priolo Gargallo Via della Pentapoli-via Vespucci", in data 19/02/2014 la predetta pratica risulta essere stata archiviata in quanto manchevole di documentazione ad integrazione della stessa richiesta dall'U.T.C;
3. In data 31 luglio 1986 è stata rilasciata la Concess. Ed. n. 659;
4. In data 31 Dicembre del 1989 la concessione edilizia n. 947 per la copertura di un parcheggio scoperto sito in via Vespucci (approvato con concessione ed. n.659 del 31/07/86).

Prima di procedere alla disamina dei titoli edilizi, occorre precisare che quelli riportati ai n. 3 e 4, li stessi menzionati nell'atto di compravendita dell'immobile, sono riferiti ad un'altra Unità Immobiliare sita in via Vespucci che, dall'analisi delle cartette urbanistiche, non trova nesso con l'immobile esaminato. Tuttavia, per conoscenza del G.E., il perito ha ritenuto opportuno allegare gli elaborati riferibili alle predette pratiche.

Analizzando la documentazione urbanistica fornita dall' U.T.C., in relazione allo stato dell'immobile, come rilevato in fase di sopralluogo, sono emerse delle difformità rispetto alla licenza edilizia del 1974 tali difformità possono essere così elencate:

- 1) Una diversa distribuzione interna dell'appartamento;
- 2) Una modifica della destinazione d'uso di alcuni locali, scaturita anche dalle modifiche interne apportate;
- 3) La creazione di una veranda coperta sul fronte strada di Via della Pentapoli;







2- **Capitalizzazione del reddito**, secondo il quale il bene viene considerato sulla base del reddito che può produrre.

## STIMA

### 1 metodo- Stima del più probabile valore di mercato, metodo sintetico/comparativo:

Nella stima, si è tenuto conto dell'attuale stato di conservazione, delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti ed alla destinazione d'uso, oltre a considerare le caratteristiche estrinseche quali la posizione all'interno del contesto urbano, la presenza di eventuali servizi pubblici collettivi e di parcheggi.

Come esposto nei precedenti paragrafi, l'immobile s'inserisce all'interno di una delle principali arterie viarie e commerciali del comune di Priolo Gargallo, caratterizzato da una serie di servizi.

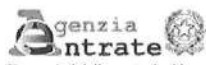
Alla luce della documentazione rinvenuta e delle considerazioni fin ora effettuate sull'immobile oggetto di esecuzione è possibile affermare che il bene si colloca all'interno di un mercato immobiliare come bene vendibile. A tal fine l'analisi per la determinazione del più probabile valore di mercato si è proceduti al raffronto dello stesso con altri immobili con caratteristiche similari, considerato il contesto urbano.

Per la valutazione del valore del bene, sono stati estrapolati i dati forniti dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** della provincia di Siracusa, Comune di Priolo Gargallo

Tale banca-dati, riferita al secondo semestre del 2013, considera la zona di ubicazione dell'immobile **Zona B1, Microzona 1 con Tipologia prevalente di Abitazioni Civili, a destinazione residenziale ed in normale stato di conservazione e vetustà.**

Considerata la tipologia del bene trattato è possibile far riferimento allo scaglione proposto per la tipologia dei Box in Normale stato conservativo

**Valore di mercato Min-Max = 650-900 (€/mq) – Abitazioni civili**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: PRIOLO GARGALLO

Fascio/zona: Centrale/VIE BONDIFE-PENTAPOLI-GARGALLO-CAVE-

Codice zona: B1

Microzona: 1

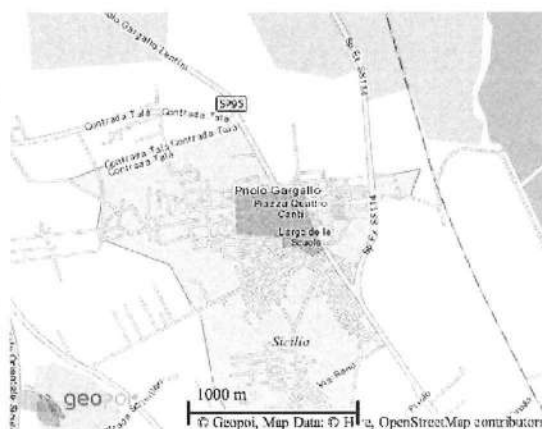
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	900	L	2,7	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	440	600	L	1,6	2,4	L
Box	Normale	420	550	L	1,8	2,6	L

Stampa

Legenda





Tali dati sono stati confrontati con quelli estrapolati dall'interrogazione sia di **Studi Tecnici** che di alcune **Agenzie Immobiliari** operanti nel comune di Priolo Gargallo:

	Mq appartamento	Prezzo di vendita €	€/mq
Esempio Immobile 1	70	50.000,00	714,29
Esempio Immobile 2	90	50.000,00	555,56
Esempio Immobile 3	80	65.000,00	812,50
Esempio Immobile 4	90	70.000,00	777,78
Media prezzo di mercato			715,00

Dal confronto riportato in tabella è emerso che per immobili aventi stesse caratteristiche tipologiche, di posizione rispetto al contesto urbano, il mercato locale utilizza **valori di compravendita** che si aggirano intorno a **715,00 (€/mq)**.

Al fine di stabilire un prezzo unitario è stata sviluppata la media aritmetica dei valori sopradescritti che hanno permesso al perito di determinare il seguente valore di mercato (arrotondato) = **745,00 €/mq**.

Sulla scorta delle comparazioni effettuate con immobili simili per caratteristiche, vetustà e stato di manutenzione il perito non ritiene opportuno applicare coefficienti correttivi pertanto si conviene accordare il valore unitario come sopra determinato, che applicato alla superficie commerciale dell'immobile così come calcolata al paragrafo 2.f) ci permetterà di ottenere il

**Valore del fabbricato**  $202,43 \text{ mq} \times 745,00 \text{ €/mq} = \underline{150.810,35 \text{ €}}$

## 2 metodo- Stima per Capitalizzazione del reddito

Anche per la determinazione di tali parametri sono stati analizzati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della provincia di Siracusa, comune di Priolo Gargallo, i quali sono stati messi a confronto con i valori degli affitti promossi dalle Agenzie Immobiliari Locali.

La banca dati O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per le locazioni fornisce i seguenti valori:

**Val. loc. O.M.I. = 2,7-3,8€/mq/Abitazioni civili ;**

Le agenzie immobiliari per tale tipologia d'immobile forniscono un valore locativo paria a:

	Mq appartamento	Prezzo di affitto €/mese	€/mq
Esempio Immobile 1	100	450,00	4,5
Esempio Immobile 2	115	450,00	3,9
Esempio Immobile 3	60	350,00	5,83
Media prezzo di mercato			4,74

Val. loc. Agenzie I. = 4,74€/mq/mese, al quale sarà applicato il coefficiente correttivo pari a Coeff=0,70 per adeguare i valori reperiti dall'indagine di mercato, alle caratteristiche di vetustà manutenzione e qualità dell'immobile in esame Val Loc. Agenzie = 3,31

Attuando una media aritmetica dei valori sopra indicati possiamo desumere il seguente valore:

**Val. loc.= 3,28 €/mq/mese** il quale sarà applicato alla superficie commerciale per determinare il reddito lordo

**RI**      **202,43 mq x 3,28 €/mq/mese x 12 mesi = 7.967,64 €**

Per determinare il Reddito Netto occorre sottrarre al Reddito lordo le spese di gestione del proprietario le quali prendono in considerazione le manutenzioni, gli ammortamenti, spese di gestione, le imposte ecc., tali spese ammontano circa al 15% del Reddito Lordo.

r = tasso di capitalizzazione

**Valore del fabbricato =  $7.967,64 - 1195,15 = 6.772,49 = 169.312,33$**

### VALORE D'ASTA

La determinazione del valore da porre a base d'asta oltre a considerare i valori ottenuti dai due metodi di stima, tiene conto degli oneri necessari alla regolarizzazione dello stesso dal punto di vista urbanistico (vedi somme calcolate al paragrafo 2.e).

Pertanto:	€ 160.000,00 -	Valore dell'immobile arrotondato (ottenuto effettuando la media aritmetica dei valori precedentemente calcolati);
	• € 1.130,75	(costi di regolarizzazione come al paragr. 2.e)
	• € 250,00	(costi redazione Attestato di Prestazione Energetica)
	• € 600,00	(costi per adeguamento locali)
<b>Sommano</b>	€ 158.019,25	

**IL VALORE DELL'IMMOBILE DA PORRE A BASE D'ASTA (arrotondato) E' € 158.000,00 (euro cinquantottomila/00)**

*2.i) nel caso della quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile e identificabile, in caso affermativo, gli elementi che porterebbero ad essere separati in favore della procedura;*

L'immobile risulta in comproprietà di beni per la quota pari a 1/2 in capo a ciascun esecutato, pertanto non si rende necessario proporre alcuna ipotesi di divisione.

La sottoscritta Relazione di stima che consta di n. 9 facciate e dei seguenti allegati, viene trasmessa alle parti (a mezzo pec. e raccomandata A/R come da ricevute in allegato alla relazione peritale) a corredo della relazione peritale e depositata presso la cancelleria del Tribunale in originale ed in copia nonché due copie su supporto digitale.

Allegato n. 1. Dati Catastali e Ispezioni Ipotecarie;	Allegato n. 2. Documentazione urbanistica;
Allegato n. 3. Inquadramento territoriale, rilievo e documentazione fotografica;	Allegato n. 4. Atto Notarile

Priolo G., li 16/09/2014

IL GIUDICE  
ARCH. J. QUATTROPANI  
CRISTINA

