

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N° 243/2023 R.G.Es.

Iseo SPV/ [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. ssa M.C. Di Stazio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del 19/02/2024, il Giudice dell'esecuzione immobiliare in epigrafe nominava la sottoscritta Dott. Ing. Valeria Zizzi, con studio in Siracusa (SR) Viale Sc. 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. 243/2023 R.G.Es. promossa da promossa da ISEO SPV srl, con sede in Conegliano (TV) Via V. Alfieri n. 1, nei confronti [REDACTED]

Con deposito telematico del 20/02/2024, la sottoscritta accettava l'incarico ricevuto.

In osservanza al mandato ricevuto, come da accordi telefonici con l'Avv. Giuseppe Canonico, custode nominato, la sottoscritta concordava quale data di primo sopralluogo il 18 Marzo 2024 alle ore 14:15 e notificava lo stesso a mezzo pec agli Avv.ti Giuseppe Grillo per il creditore procedente e all'Avv. Giuseppe Canonico per il debitore.

In data 18/03/2024, giorno fissato per il sopralluogo, come da precedente comunicazione, mi recai in Siracusa (SR) Via Adrano n°20, presso il

complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile pignorato, oggetto di stima.

Ivi giunta, coadiuvata dall'Avv. G. Canonico, custode nominato, rinvenni la presenza della Sig.ra [REDACTED], comproprietaria dell'immobile nonché debitrice, la quale mi permise di accedere all'immobile per i rilievi di rito.

In tale sede diedi inizio alle operazioni peritali, effettuando i rilievi metrici e fotografici dell'appartamento posto al piano primo, con ingresso dal portone condominiale prospiciente su Via Adrano n°3.

Per quanto relativo all'appartamento feci altresì una ricognizione degli impianti presenti al fine di redigere l'Attestato di prestazione energetica.

L'immobile risultava abitato dalla Sig.ra [REDACTED] e dai propri figli, utilizzato come residenza stabile, arredato come una civile abitazione, e si presentava in normali condizioni di manutenzione, in considerazione dell'epoca di realizzazione dello stesso. Le utenze: luce, acqua e gas risultavano tutte attive e funzionanti.

Completati tali rilievi, alle ore 14:35, redissi il verbale di sopralluogo dando atto dei rilievi eseguiti dalla sottoscritta sull'immobile, lo lessi ai presenti per la sottoscrizione dello stesso e conclusi le operazioni peritali.

Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

Immobile 1

Appartamento per civile abitazione, posto al piano primo di un edificio a tre piani fuori terra, non ascensorato, facente parte di un gruppo di alloggi ex IACP.

L'immobile è catastalmente censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 30 p.lla 1286 sub. 3, cl. 3, cat. A/4, vani 5, rendita catastale €. 232.41; coordinate 37,09412° N; 15,27628° E.

Immobile 1

Descrizione sintetica dei beni

Trattasi di un' appartamento facente parte di un edificio a tre piani fuori terra, realizzato anteriormente alla legge 865/71, per la costruzione di edifici per esigenze popolari.

Tale appartamento è ubicato al piano primo, int. 3, di detto edificio, il quale è privo di ascensore, con accesso dalla Via Adrano n°20; il complesso è stato edificato dopo il 1966.

Detti alloggi, sono stati costruiti dall'ex INA Casa, sono stati successivamente ceduti alla GESCAL e, dopo la soppressione dell'ente, in base alla Legge n. 1036/1972, sono stati trasferiti all'I.A.C.P. di Siracusa, gli stessi si trovano in zona Panagia, zona in cui prevale l'edilizia popolare, tale zona risulta ben servita e ben collegata al centro città.

L'immobile in esame è una civile abitazione, posta al piano primo dei tre piani f.t. dell'edificio, non dotato di ascensore.

Da una ricerca effettuata presso i competenti uffici, è emerso che l'immobile oggetto di stima è stato finanziato con i fondi di cui alla legge 28/02/1949, n. 43 e costruito con progetto redatto e approvato dal Comitato di Attuazione; detti alloggi, costruiti dall'ex INA Casa, sono stati successivamente ceduti alla GESCAL e, dopo la soppressione dell'ente, in base alla Legge n. 1036/1972, sono stati trasferiti all'I.A.C.P. di Siracusa.

L'alloggio in oggetto è stato venduto al sig. Schiavone Orlando con contratto di cessione in proprietà in data 21/10/1983, atto rogato dal Notaio Saro Di Trapani al n. 25579 di Repertorio, nel quale nulla è indicato in merito alla rivendita e quindi risulta libero senza limiti di prezzo per la sua cessione, avvenuta nel 2005.

(v. all. 7)

Confini e dati catastali.

Immobile 1

Appartamento per civile abitazione, sito in Siracusa (SR), Via Adrano n°20, posto al piano primo di un edificio a tre piani fuori terra.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 30 p.lla 1286 sub. 3, cl. 3, cat. A/4, vani 5, rendita catastale €. 232,41

catastralmente intestato ai

[REDACTED], per la quota di ½

indiviso ciascuno, in regime di comunione dei beni.

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 suddetti [REDACTED] per la quota di ½ indiviso ciascuno, vigendo tra i coniugi la comunione legale dei beni, in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Nicola Guarino del 10/11/2009 rep. 3668 in atti dal 12/11/2009 (vedi all. 2).

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, risulta che l'immobile oggetto di stima, alla data del 01/07/2024, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Iscrizione nn. 24447/4840 del 12/11/2009, ipoteca volontaria nascente

da Concessione a garanzia di mutuo del 10/11/2009 num. Rep. 3669/2742, a favore di Banca 24-7 S.p.A. con sede in Bergamo, C.F. 02805490162, contro [REDACTED], per un capitale di €.107.000,00 (totale €. 214.000,00) per una durata di 30 anni, relativamente all'immobile in Siracusa Foglio 30 p.lla 485 sub. 3 (con indicazione della p.lla non corretta);

- Trascrizione nn. 6784/5132 del 26/04/2016 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 29/02/2016 num. Rep. 644 emesso dal Tribunale di Siracusa a favore di UBI – BANCA- UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. con sede a Bergamo Codice Fiscale 03053920165, contro [REDACTED], relativamente all'immobile in Siracusa Foglio 30 p.lla 1286 sub. 3, in rettifica alla formalità del 26/04/2016 nn. 6784/5132;

- Trascrizione nn. 19060/15011 del 10/10/2023 nascente da verbale di pignoramento immobili num. Di rep. 3295 a favore di ISEO SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV), C.F. 05045600268 contro i Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] relativamente all'immobile in Siracusa Foglio 30, p.lla 1286 sub. 3.

Per quanto relativo all'importo annuo fisso delle spese di manutenzione e gestione condominiali, la scrivente ha inviato apposita mail all'amministratrice di condominio con i seguenti quesiti:

- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;

- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni.

In risposta a tale richiesta con mail del 02/07/2024, veniva comunicato alla scrivente quanto nel seguito:

- le quote ordinarie relative ad appartamento di complessivi €20,00 risultano regolarmente pagate;
- l'unica spesa aggiuntiva è quella dell'assicurazione che ammonta a €9,44 mensili.

Situazione urbanistica dei beni

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, si evince che il complesso immobiliare in esame è stato edificato con denuncia di opere edili presentata al Comune di Siracusa in data 10/06/1966 dalla ditta proprietaria Gestione Case per lavoratori (GES.CA.L), tale progetto ottenne parere favorevole con verbale n°1812/9, nella seduta del 31/05/1967.

Non risultano progetti successivi né richieste di agibilità.

Il progetto prevedeva la realizzazione di un fabbricato con n°6 alloggi da 5 vani su tre piani fuori terra (v. all.6).

Dal confronto tra la planimetria catastale, il progetto approvato e il sopralluogo eseguito in loco, sono state riscontrate difformità; in particolare rispetto al progetto approvato è stata ampliata la cucina a discapito del doppio servizio, del vano adiacente oggi camera 3 e di una porzione del balcone esterno prospiciente su Via Adrano, su detta Via sono presenti solo due affacci esterni, uno relativamente al vano cucina e uno relativamente ad una delle camere; mentre nella pianta di progetto erano previste tre aperture.

Dette modifiche, sono suscettibili di regolarizzazione urbanistica tramite la

presentazione di una pratica di SCIA in Sanatoria, per regolarizzare i prospetti esterni come si trovano nello stato di fatto, per regolarizzare le modifiche interne eseguite sull'immobile, mentre per quanto relativo all'ampliamento della veranda a discapito di una porzione di balcone, producendo la stessa un aumento di cubatura non giustificabile, si prevede di richiedere una chiusura di veranda a vetri realizzando all'interno una seconda porta finestra per l'accesso a quest'ultima.

I costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile sono pari a €. 5.150,00, da decurtare al valore finale dell'immobile.

Analizziamo adesso i costi necessari per sanare i sopra indicati abusi:

- Oneri per chiusura verticale balcone (€25/mq)	€. 50,00
- Ammenda per modifiche interne ed esterne(SCIA) circa	€2.000,00
- Diritti di segreteria +diritti esame progetto	€100,00
- Spese tecniche per pratica di SCIA	€1.500,00
- Variazione Catastale comprensivo di spese di registrazione docfa	€500,00
- Ripristino porta interna	€1.000,00
Totale complessivo	€5.150,00

Una volta effettuata la regolarizzazione urbanistica e catastale, sarebbe possibile procedere alla richiesta di agibilità, tramite la presentazione di una pratica SCA. Tale richiesta è però subordinata ad una revisione completa degli impianti, idrico, fognario, elettrico e metano, che al momento restano esclusi dai superiori conteggi.

Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.

Immobile posto al piano primo di un complesso edilizio a tre piani f.t., sito in

Siracusa Via Adrano n°20, palazzina 1, scala A, int. 3

Trattasi di un' appartamento destinato a civile abitazione, ubicato al piano I° di un edificio realizzato per esigenze popolari.

L'immobile si presenta in pianta di forma più o meno regolare ed occupa una superficie lorda di circa 88 mq, oltre balconi.

L'immobile è così composto: n°3 camere da letto, n°1 cucina, n°1 bagno, n°1 dispensa oltre disimpegno per l'accesso ai vari vani e n°2 balconi.

Si precisa che la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è di mq 91 circa, ottenuta sommando alla superficie dei locali quella dei balconi moltiplicati per un coefficiente paria a 0,30 (vedi tabella di seguito riportata).

La distribuzione e la dimensione degli ambienti è consona alla destinazione d'uso e nella norma.

Ripartizione tabellare degli ambienti

PIANO PRIMO

Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	correttivo	Commerciale	-----	manutenzione
Camera 1	18,55	1	18,55	Est	Est.
Cucina	19,55	1	19,55	Ovest	Discrete
w.c.	5,44	1	5,44	Est	Discrete
Camera 2	17,66	1	17,66	Est	Discrete
Camera 3	11,90	1	11,90	Ovest	Discrete
Dispensa	5,91	1	5,91	/	Discrete
Ingr./dis	9,28	1	9,28	/	Discrete
Balcone 1	4,95	0,30	2,79	Ovest	Discrete
Balcone 2	3,74	0,30	4,13	Est	Discrete

Totale superficie commerciale

mq 90,89

L'edificio ha struttura portante in c.a. a tre piani f.t., i solai di interpiano sono in latero-cemento. I tamponamenti esterni sono rivestiti al civile, così come quelli di interni.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice e dotati di persiane esterne mentre gli infissi interni sono in legno, così come la porta di ingresso all'appartamento.

La pavimentazione è in ceramica, il servizio igienico così come la cucina sono piastrellati. Tutti gli impianti: elettrico, idrico e fognario sono del tipo sottotraccia ma privi di certificato.

Le pareti di tutti i vani sono rivestite con intonaco cementizio e tinteggiatura e godono tutte di illuminazione naturale, tranne il ripostiglio che è cieco.

Dal punto di vista strutturale l'edificio non denuncia segni di degrado e anche gli intonaci esterni si presentano in sufficiente stato conservativo. Dal punto di vista energetico, l'immobile è dotato di una caldaia a metano solo per l'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria.

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 similari 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 atti pubblici di compravendita, 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, con riferimento alla attualità, per l'immobile in esame risulta consono applicare il valore di 800,00 €/mq di superficie commerciale e quindi di superficie lorda.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE [MQ]</i>	<i>€/MQ</i>	<i>VALORE[€]</i>
<i>Abitazione</i>	<i>800,00</i>	<i>90,89</i>	<i>72.712,00</i>

$V_c = €.72.712,00$

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 $V_a = R/r$.

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 la destinazione d'uso per l'immobile di civile abitazione e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di affitto pari a €. 300,00/mese, per un reddito lordo annuo di €. 3.600,00. 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:

$$R_{\text{netto annuo}} = \text{€ } 3.600,00 \times 0,80 = \text{€ } 2.880,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a = \text{€ } 2.880,00 / 4,0\% = \text{€ } 72.000,00$$

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

$$V_m = (\text{€ } 72.712,00 + \text{€ } 72.000,00) / 2 = \text{€ } \underline{\underline{72.356,00}}$$

A tale valore occorre decurtare l'importo di €. 5.150,00 per la regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato.

Per quanto sopra il valore finale dell'appartamento risulta pari a:

$$V_f = (\text{€ } 72.356,00 - 5.150,00) = \text{€ } \underline{\underline{67.206,00}}$$

(diconsi euro settantasetteduecentosei/00).

Tanto doveva la scrivente in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Siracusa lì, 02/07/2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Valeria Zizzi