

TRIBUNALE di SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento: 143/2023 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Di Stazio Maria Cristina

Creditore procedente: PRISMA SPV S.r.l.

sede legale in Via Lungotevere Flaminio n. 18, 00196, Roma (RM)

mandataria di doValue S.p.A.

sede in legale in Viale dell'Agricoltura n. 7, 37135, Verona (VR)

Rappresentata e difesa: Avv. Giovanni Tumino

con studio in Via Ing. Migliorisi n. 16, 97100, Ragusa (RG)

Debitori esecutati: *omissis*

omissis

Custode Giudiziario: Avv. Burgio Fabio

con studio in Via Cavour n. 85, 96010, Solarino (SR)

PROCEDIMENTO 143/2023 R.G.Es.**PROMOSSO**

Da **PRISMA SPV S.r.l.**, sede legale in Via Lungotevere Flaminio n. 18, 00196, Roma (RM), P.IVA 05028250263, mandataria di **doValue S.p.A.**, sede in Viale dell'Agricoltura n. 7, 37135, Verona (VR), P.IVA 02659940239, rappresentata e difesa dall'**Avv. Tumino Giovanni**, C.F. TMN GNN 72E20 H163G, pec giovanni.tumino@avvragusa.legalmail.it, con studio in Ragusa (RG), Via Ing. Migliorisi n. 16

CONTRO

Omissis e omissis

PREMESSA

In data 30.10.2023, notificata da pec del Tribunale del 30.10.2023, lo scrivente **Arch. Alberto Reale**, con studio sito in Siracusa (SR), 96100, Vicolo Abruzzi n. 15, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 830 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, C.F. RLE LRT 81M20 I754Q, pec albertoreale.arch@archiworldpec.it, riceveva la nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dell'appartamento con terrazza soprastante sito in Solarino (SR), Via Livenza n. 39 e del garage sito in Solarino (SR), Via Verdi n. 120/A (vd. *Allegato 01*).

In data 31.10.2023 veniva effettuato il deposito del giuramento sul fascicolo telematico della procedura, con conseguente accettazione dell'incarico di stima.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Per adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU procedeva nel seguente modo:

- In data 04.11.2023 venivano effettuate le opportune indagini catastali (vd. *Allegato 02*) presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- In data 05.11.2023 venivano effettuate le opportune ispezioni ipotecarie (vd. *Allegato 03*) presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate;
- In data 04.11.2023 veniva trasmessa istanza all'Ufficio Anagrafe del Comune di Solarino, alla quale seguiva risposta del 09.11.2023 (vd. *Allegato 04*);

- In data 06.11.2023 si effettuava richiesta dell'atto di proprietà dell'immobile in oggetto, ricevendo riscontro in data 13.11.2023 (vd. *Allegato 05*);
- In data 13.11.2023 si effettuava richiesta di accesso agli atti urbanistici a mezzo pec, provvedendo al successivo ritiro *brevi manu* in data 29.11.2023 (vd. *Allegato 06*);
- In data 13.12.2023 il CTU, a seguito di opportuni accordi con l'Avv. Burgio Fabio nella qualità di Custode Giudiziario nominato, veniva fissata la data per il sopralluogo peritale, previsto per giorno 14.12.2023, ore 10.00 e seguenti (vd. *Allegato 07*);
- In data 14.12.2023 alle ore 09.30 il CTU si recava presso il compendio immobiliare oggetto di esecuzione. Il sopralluogo, avvenuto alla presenza dei debitori, aveva esito positivo e consisteva nella ricognizione generale dei luoghi unitamente alle opportune attività di rilievo metrico e fotografico. Si provvedeva nella stessa data all'invio a mezzo pec alle parti costituite del relativo verbale (vd. *Allegato 08*);
- Si procedeva infine alla verifica della mancata iscrizione dell'immobile presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (vd. *Allegato 09*).

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Vengono individuati i seguenti lotti quali oggetto della presente relazione di stima:

- **LOTTO 01:** appartamento e soprastante terrazza ubicati in Solarino (SR), Via Livenza n. 39, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 7, p.lla 679, sub. 6;
- **LOTTO 02:** garage ubicato in Solarino (SR), Via Verdi n. 120/A, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 7, p.lla 679, sub. 3.

LOTTO 01

ANALISI DEL BENE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

1. Individuazione del bene

L'immobile oggetto del procedimento è sito in Solarino (SR), 96010, Via Livenza n. 39, con coordinate GPS 37°06'03.2" di Latitudine Nord e 15°06'48.6" di Longitudine Est. Esso è ubicato in area urbana periferica, in prossimità della SS124 da cui trova immediato accesso, all'interno di un contesto a carattere prevalentemente residenziale. Si rileva la presenza di attività commerciali di vicinato di vario stampo.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

2. Titolarità del bene

La proprietà, giusto atto rep. n. 72291 racc. n. 21033 del 11.05.2006 (vd. Allegato 05), è per 1/2 di *omissis*, debitore esecutato, e per il restante 1/2 di *omissis*, debitrice esecutata.

3. Identificazione catastale e verifica di conformità

L'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Solarino come segue:

- **Fg. 7, p.IIa 679, sub. 6**

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale mq 85 (totale escluse aree scoperte mq 79), Rendita € 173,53

Si allegano l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale (vd. *Allegato 02*).

L'immobile, con opportuno riferimento al rilievo architettonico all'*Allegato 10*, **si presenta sostanzialmente conforme alla rappresentazione catastale, fatta eccezione per la chiusura del pozzo luce presente all'interno del servizio igienico, il quale veniva dai debitori abusivamente chiuso e trasformato in doccia.** Tale intervento, abusivo, non risulta sanabile in quanto rappresenta un incremento della volumetria residenziale autorizzata in C.E. **Bisogna** piuttosto **prevedere** pertanto **la demolizione e successiva messa in pristino dello stato originario dei luoghi.**

Conforme invece la terrazza a piano primo, a meno della copertura abusivamente realizzata, la quale tuttavia, pur non avendo legittimità urbanistica, non può neanche avere una rappresentazione catastale.

La planimetria catastale in atti rappresenta pertanto ancora oggi lo stato a cui bisogna riportare l'immobile a seguito degli interventi sopra descritti.

4. *Ispezione ipotecaria*

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento (Reg. gen. n. 13049, Reg. part. n. 10252 del 06.07.2023) si evince quanto sinteticamente di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'*Allegato 03*:

- TRASCRIZIONE del 15.10.2005 – Registro Particolare 14213 Registro Generale 25560
Pubblico Ufficiale SINDACO PRO-TEMPORE Repertorio 183/2005 del 15.09.2005
ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA
- TRASCRIZIONE del 12.05.2006 – Registro Particolare 6991 Registro Generale 13597
Pubblico Ufficiale SANTANGELO EGIDIO Repertorio 72291/21033 del 11.05.2006
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 12.05.2006 – Registro Particolare 4844 Registro Generale 13598
Pubblico Ufficiale SANTANGELO EGIDIO Repertorio 72292/21034 del 11.05.2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 1. Comunicazione n. 947 del 03.12.2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19.10.2007

Cancellazione totale eseguita in data 04.12.2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993)

- TRASCRIZIONE del 30.12.2006 – Registro Particolare 16213 Registro Generale 28609
Pubblico Ufficiale COMUNE DI SOLARINO Repertorio 334/2006 del 26.10.2006
ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA
- TRASCRIZIONE del 29.03.2007 – Registro Particolare 5085 Registro Generale 8018
Pubblico Ufficiale COMUNE DI SOLARINO Repertorio 334/2006 del 26.10.2006
ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA
- ISCRIZIONE del 18.10.2007 – Registro Particolare 5868 Registro Generale 25220
Pubblico Ufficiale DE LUCA ANNIO Repertorio 23976/11700 del 15.10.2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 06.07.2023 – Registro Particolare 10252 Registro Generale 13049
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2116 del 19.06.2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. *Stato di possesso*

L'immobile, come verificato di persona all'atto del sopralluogo peritale **risulta essere allo stato disabitato, ovvero nel possesso del Custode Giudiziario.**

6. *Le adiacenze*

L'appartamento a piano terra si presenta nel seguente modo:

- **A nord affaccia su Via Verdi;**
- **A est affaccia su Via Livenza**, da cui trova accesso tramite vano scala condominiale;
- **A sud confina in parte con il vano scala condominiale e in parte con l'immobile identificato in Catasto al Fg. 7, p.IIa 679, sub. 5**, intestato a *omissis*;
- **A ovest confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 7, p.IIa 1105**, rispettivamente sub. 3, intestato a *omissis* e a *omissis*.

La terrazza a piano primo si presenta nel seguente modo:

- **A nord l'immobile affaccia su Via Verdi;**
- **A est confina in parte con il vano scala e in parte con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 7, p.IIa 679, sub. 5**, intestato a *omissis*;
- **A sud confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 7, p.IIa 679, sub. 7**, intestato a *omissis*, a *omissis* e a *omissis*;

- **A ovest confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al fg. 7, p.IIa 1105, sub. 4, intestato a *omissis* e a *omissis*.**

7. *Regolarità urbanistica e verifica di conformità*

L'edificio in cui l'immobile è ubicato veniva realizzato con C.E. n. 183 del 12.09.2005 (intestata alla ditta Fiscaro Antonio in qualità di titolare dell'impresa "EDIL FLORA 2004 di Fiscaro Antonio) e successiva variante approvata con C.E. n. 344 del 19.10.2006 (intestata alla ditta Fiscaro Antonio in qualità di titolare dell'impresa "EDIL FLORA 2004 di Fiscaro Antonio). Esso è in possesso di certificato di abitabilità, tuttavia agli atti del Comune di Solarino non si rinviene la documentazione corrispondente nonostante le molteplici ricerche effettuate, pertanto non è possibile produrla in allegato, né tantomeno citarne i riferimenti.

L'immobile, con opportuno riferimento al rilievo architettonico all'*Allegato 10*, si presenta sostanzialmente conforme, fatta eccezione per la chiusura del pozzo luce presente all'interno del servizio igienico, il quale veniva dai debitori abusivamente chiuso e trasformato in doccia. Tale intervento, abusivo, non risulta sanabile in quanto rappresenta un incremento della volumetria residenziale autorizzata in C.E. Bisogna piuttosto prevedere pertanto la demolizione e successiva messa in pristino dello stato originario dei luoghi.

Conforme invece la terrazza a piano primo, a meno della copertura abusivamente realizzata. Di questa occorre prevederne la demolizione e successiva messa in pristino dello stato originario dei luoghi.

Per le opere sopra nominate si stima a corpo un importo di 5.000 €.

8. *Certificazioni energetiche*

Dall'accertamento telematico dello scrivente presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia non si è riscontrata l'esistenza in atti dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile (vd. *Allegato 09*).

Da sopralluogo effettuato si riscontra l'esistenza di un impianto termico. Esso, tuttavia, non risulta regolarmente catastato presso il Catasto Energetico dei Fabbricati. Ciò determina l'odierna impossibilità, da parte del CTU, di procedere all'elaborazione e conseguente deposito dell'APE, ovvero non è possibile dichiarare l'inesistenza dell'impianto termico e, allo stesso tempo, il deposito

dell'Attestato di Prestazione Energetica impone la necessità di riportare il codice identificativo catastale dell'impianto termico presente all'interno dell'immobile.

Premesso quanto sopra **non si allega alcuna APE alla presente relazione**, tuttavia si stima un importo pari a 150,00 € per a redazione dell'APE e ulteriori 200,00 € per le procedure di accatastamento dell'impianto termico. Si specifica inoltre che tali procedure non sono di competenza dello scrivente professionista nq, bensì di un tecnico installatore.

9. Verifica delle formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene

Sul bene pesa attualmente la trascrizione del pignoramento di cui alla procedura in oggetto, che sarà opportunamente cancellata con decreto di trasferimento.

Le poche unità immobiliari costituenti il complesso residenziale non sono riunite in condominio, pertanto non si attesta la presenza di oneri di natura condominiale.

Non risultano ulteriori formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.

10. Descrizione del bene

L'immobile è posto al piano terra di un piccolo edificio residenziale costituito da poche unità abitative. L'accesso, tramite vano scala, avviene tramite il portone condominiale su Via Livenza n. 39. Esso si articola tutto su un unico livello. Della proprietà fa parte anche la terrazza posta al piano superiore, il cui accesso avviene esternamente tramite vano scala condominiale.

L'immobile dispone di affacci su due lati contigui, corrispondenti a Via Livenza e Via Verdi. Internamente, come meglio rappresentato sul rilievo architettonico all'*Allegato 10*, si compone di una piccola zona giorno (cucina e salotto), dalla quale si accede ad un piccolo disimpegno, su cui si aprono tre camere da letto ed un bagno. Due di queste camere sono molto piccole, infatti sulle planimetrie in atti sono rispettivamente denominate lavanderia e stireria. Nel servizio igienico, come meglio descritto nei paragrafi precedenti, è presente una difformità consistente nella chiusura del pozzo luce e nel suo riutilizzo come doccia.

Si rileva, pur non rientrando nella procedura in oggetto, l'esistenza al primo piano soprastante l'immobile pignorato e in adiacenza alla terrazza di proprietà dell'immobile stesso, l'esistenza di un immobile totalmente abusivo, non riportato sui titoli edilizi nominati.

La struttura dell'edificio è in c.a., con solai di tipo latero-cementizio. La copertura è piana a terrazzo.

Per quanto riguarda le finiture interne, l'immobile presenta pavimentazione in ceramica smaltata di formato quadrato con effetto marmorizzato disposta a tappeto, fatta eccezione per il servizio igienico, in cui è presente una ceramica smaltata di formato quadrato di piccole dimensioni, disposta a parete e a pavimento. Alcuni elementi a mosaico e a greca conferiscono un'impronta decorativa alla composizione d'insieme. Le pareti interne sono intonacate a civile e risultano caratterizzate da colori, effetti spatolati e cornici in gesso. Gli infissi sono in alluminio con taglio termico di colore bianco. Gli oscuranti esterni sono del tipo a persiana, in alluminio effetto legno. Le porte interne sono del tipo tamburato con finitura laminata.

La terrazza, caratterizzata da una struttura coperta metallica abusiva, presenta pavimentazione in ceramica smaltata di formato rettangolare. Le pareti sono intonacate. Il muro di confine con l'immobile adiacente, abusivo, è per metà allo stato grezzo. E' presente un punto acqua anche in terrazza.

L'immobile risulta, allo stato del sopralluogo peritale, regolarmente allacciato alle utenze idrica, elettrica e gas.

L'immobile si presenta complessivamente in discrete condizioni di manutenzione, fatta eccezione per alcune infiltrazioni sui soffitti provenienti dal terrazzo soprastante. Le facciate presentano diffuse zone di annerimento a causa delle notevoli scolature di acqua lungo le superfici stesse, nonché zone in cui gli intonaci cominciano a lesionarsi. Risulta opportuno un intervento complessivo di manutenzione interna ed esterna.

Di seguito un dettagliato rilievo fotografico dell'immobile:



Vista esterna dell'immobile



Vista esterna dell'immobile



Vista esterna dell'immobile



Vista della viabilità esterna



Vista della viabilità esterna



Vista del salotto



Vista del balcone



Vista del disimpegno



Vista del servizio igienico



Vista della camera da letto 03



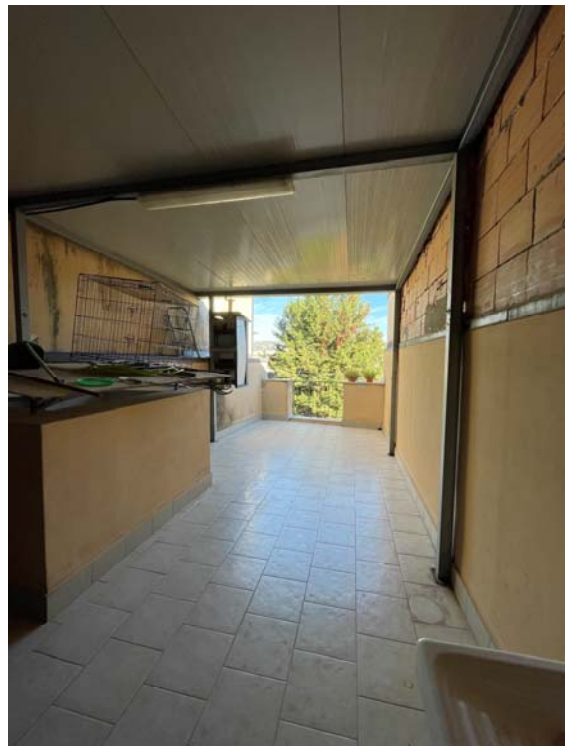
Vista della camera da letto 02



Vista della camera da letto 01



Vista del terrazzo



Vista del terrazzo

STIMA DELL'IMMOBILE

1. Consistenza commerciale

Di seguito si riporta la ripartizione degli ambienti componenti l'immobile e il relativo dimensionamento. In particolare, ai fini della determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile, così come definita dalla Norma UNI EN 15733/2011, si considera la superficie lorda dei singoli ambienti, ovvero quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici vengono moltiplicate per dei coefficienti correttivi attraverso i quali si tiene debitamente conto, oltre che della destinazione d'uso dell'ambiente, anche delle possibilità di sanatoria in caso di difformità rispetto ai documenti presenti in atti. In caso di insanabilità di un vano e della destinazione d'uso in esso rilevata, ci si rapporta pertanto alla destinazione d'uso originaria e quindi al suo coefficiente correttivo.

AMBIENTE	SUP. LORDA MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)	SUP. COMMERCIALE MQ
PIANO TERRA			
Salotto - Cucina	35,38	100%	35,38
Disimpegno	3,51	35%	1,23
Letto 01	19,93	100%	19,93
Letto 02 <i>(considerata lavanderia come da C.E. in atti)</i>	11,14	35%	3,90
Letto 03 <i>(considerata lavanderia come da C.E. in atti)</i>	11,00	35%	3,85
Wc	5,67	35%	1,98
Doccia <i>(considerata pozzo luce come da C.E. in atti)</i>	2,60	0%	0,00
Balcone	2,20	25%	0,55
PIANO PRIMO			
Terrazza	50,60	35% fino a 25 mq + 10% rimanente superficie	8,75 + 2,56 = 11,31 mq

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE

Sc = 78,13 mq

2. Valore di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ritiene opportuno eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri di stima:

- **Stima sintetica in base al valore di libero mercato;**
- **Stima per capitalizzazione dei redditi.**

Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Solarino, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, secondo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Solarino (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare), un valore di mercato a metro quadrato di superficie compreso tra € 400,00 ed € 570,00 per abitazioni di tipo economico relativamente alla prima semestralità del 2023.



Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: SOLARINO

Fascia/zona: Semicentrale/P. UMBERTO-VIE TRIESTE-PETRARCA-XX SETTEMBRE-Q. SELLA-RUGGERO SETTIMO-ITALIA-MAGENTA-MATTEOTTI-MAZZINI-LALILEO-RAGUSA-CIRC. ROCCO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

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	520	780	L	2,1	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	570	L	1,6	2,3	L
Box	NORMALE	310	460	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	700	1000	L	2,9	4,3	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare – prima semestralità 2023)

Confrontando questi dati con quelli pubblicati dalle agenzie immobiliari sui portali di vendita più accreditati, si verifica per le proposte di vendita più recenti un valore di mercato medio a metro quadrato di superficie pari a € 1.000,00, ovvero molto superiore rispetto ai dati proposti dall'OMI.

Premesso quanto sopra, tenuto conto della posizione dell'immobile, del suo stato manutentivo interno ed esterno, del fatto che l'OMI è ancora fermo ai dati relativi alla prima semestralità 2023 e che il mercato immobiliare sta vivendo una stagione di innalzamento dei valori degli immobili, in base alle descrizioni esposte ai paragrafi precedenti si ritiene di potere valutare un importo di stima pari a € 600,00/mq, ovvero:

$$V1 = € 600,00 \times 78,13 \text{ mq di } Sc = \mathbf{€ 46.878,00}$$

Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti ordinari, detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile.

Il più probabile valore si ottiene dalla seguente relazione $Vcr = (R - S)/T$, dove **R** rappresenta il reddito lordo medio annuo, **S** le spese medie annue e **T** il tasso di capitalizzazione applicato.

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Solarino, si individua tra 1,60 €/mq e 2,30 €/mq il valore locativo per abitazioni di tipo economico nella zona in cui ricade l'immobile. Confrontando tali dati con quelli di recente pubblicazione da parte delle agenzie immobiliari più accreditate e tenuto conto di tutte le condizioni sopra espresse, il canone mensile lordo per l'immobile in esame si ritiene pari a € 2,50 x 78,13 mq = 195,32 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 2.343,84. Considerando che gli oneri imputabili ai soggetti proprietari (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

$$€ 2.343,84 - (15\% \text{ di } R) = € 1.992,26$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 4%

$$V2 = € 1.992,26 / 0.04 = € 49.806,50$$

La media dei tre valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato del fabbricato:

$$V = (V1 + V2)/2 \text{ quindi } V = (€ 46.878,00 + € 49.806,50)/2 = € 48.342,25$$

Dall'importo sopra determinato vanno detratti i costi relativi alle procedure di accatastamento impianti, elaborazione e deposito APE, demolizione emessa in pristino delle parti abusive.

CONCLUSIONI

In conclusione il valore di mercato del bene oggetto di procedimento, opportunamente arrotondato, è:

$$\underline{\underline{V = € 42.900,00}}$$

Il suddetto valore viene ripartito come segue in base alle quote di proprietà:

- **omissis (1/2) = € 21.450,00;**
- **omissis (1/2) = € 21.450,00.**

LOTTO 02**ANALISI DEL BENE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE***1. Individuazione del bene*

L'immobile oggetto del procedimento è sito in Solarino (SR), 96010, **Via Verdi n. 120/A**, con coordinate GPS 37°06'03.2" di Latitudine Nord e 15°06'48.6" di Longitudine Est. Esso è ubicato in area urbana periferica, in prossimità della SS124 da cui trova immediato accesso, all'interno di un contesto a carattere prevalentemente residenziale. Si rileva la presenza di attività commerciali di vicinato di vario stampo.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

2. Titolarità del bene

La proprietà, giusto atto rep. n. 72291 racc. n. 21033 del 11.05.2006 (vd. *Allegato 05*), è per 1/2 di *omissis*, e per il restante 1/2 di *omissis*

3. Identificazione catastale e verifica di conformità

L'immobile è iscritto al **Catasto Fabbricati del Comune di Solarino** come segue:

- **Fg. 7, p.IIIa 679, sub. 3**

Categoria C/6, Classe 3, 16 mq, Superficie catastale mq 19, Rendita € 42,14

Si allegano l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria catastale (vd. *Allegato 02*).

L'immobile, con opportuno riferimento al rilievo architettonico all'*Allegato 10*, **si presenta sostanzialmente conforme alla rappresentazione catastale, fatta eccezione per la rappresentazione dell'area comune di manovra, di tipo condominiale e non di proprietà esclusiva, erroneamente rappresentata sulla planimetria catastale.**

Premesso quanto sopra occorre provvedere ad un aggiornamento della planimetria catastale in atti tramite presentazione di docfa da parte di un tecnico a firma della ditta proprietaria.

Per la pratica di aggiornamento catastale si stimano i seguenti costi:

- € 50,00 di "diritti per presentazione pratica";
- € 250,00 per "competenze tecniche".

4. *Ispezione ipotecaria*

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento (Reg. gen. n. 13049, Reg. part. n. 10252 del 06.07.2023) si evince quanto sinteticamente di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'*Allegato 03*:

- TRASCRIZIONE del 15.10.2005 – Registro Particolare 14213 Registro Generale 25560
Pubblico Ufficiale SINDACO PRO-TEMPORE Repertorio 183/2005 del 15.09.2005
ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA
- TRASCRIZIONE del 12.05.2006 – Registro Particolare 6991 Registro Generale 13597
Pubblico Ufficiale SANTANGELO EGIDIO Repertorio 72291/21033 del 11.05.2006
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 12.05.2006 – Registro Particolare 4844 Registro Generale 13598
Pubblico Ufficiale SANTANGELO EGIDIO Repertorio 72292/21034 del 11.05.2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 1. Comunicazione n. 947 del 03.12.2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19.10.2007
Cancellazione totale eseguita in data 04.12.2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993)
- TRASCRIZIONE del 30.12.2006 – Registro Particolare 16213 Registro Generale 28609

- Pubblico Ufficiale COMUNE DI SOLARINO Repertorio 334/2006 del 26.10.2006
 ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA
- TRASCRIZIONE del 29.03.2007 – Registro Particolare 5085 Registro Generale 8018
 Pubblico Ufficiale COMUNE DI SOLARINO Repertorio 334/2006 del 26.10.2006
 ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA
- ISCRIZIONE del 18.10.2007 – Registro Particolare 5868 Registro Generale 25220
 Pubblico Ufficiale DE LUCA ANNIO Repertorio 23976/11700 del 15.10.2007
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 06.07.2023 – Registro Particolare 10252 Registro Generale 13049
 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2116 del 19.06.2023
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. *Stato di possesso*

L'immobile, come verificato di persona all'atto del sopralluogo peritale **risulta essere nel possesso del Custode Giudiziario.**

6. *Le adiacenze*

L'immobile a nord confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 7, p.IIa 679, sub. 2, intestato a *omissis*, a *omissis* e a *omissis*, **a est confina con il terrapieno, a sud confina con il vano scala condominiale e a ovest affaccia sull'area di manovra condominiale, da cui ha accesso.**

7. *Regolarità urbanistica e verifica di conformità*

L'edificio in cui l'immobile è ubicato veniva realizzato con C.E. n. 183 del 12.09.2005 (*intestata alla ditta Fisicaro Antonio in qualità di titolare dell'impresa "EDIL FLORA 2004 di Fisicaro Antonio*) **e successiva variante approvata con C.E. n. 344 del 19.10.2006** (*intestata alla ditta Fisicaro Antonio in qualità di titolare dell'impresa "EDIL FLORA 2004 di Fisicaro Antonio*). **Esso è in possesso di certificato di abitabilità**, tuttavia agli atti del Comune di Solarino non si rinviene la documentazione corrispondente nonostante le molteplici ricerche effettuate, pertanto non è possibile produrla in allegato, né tantomeno citarne i riferimenti.

L'immobile, con opportuno riferimento al rilievo architettonico all'*Allegato 10*, **si presenta sostanzialmente conforme con le planimetrie allegata ai titoli urbanistici.**

8. *Certificazioni energetiche*

Trattandosi di garage, **per l'immobile in oggetto non è richiesta attestazione di prestazione energetica** secondo la normativa vigente.

9. *Verifica delle formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene*

Sul bene pesa attualmente la trascrizione del pignoramento di cui alla procedura in oggetto, che sarà opportunamente cancellata con decreto di trasferimento.

Le poche unità immobiliari costituenti il complesso residenziale non sono riunite in condominio, pertanto non si attesta la presenza di oneri di natura condominiale.

Non risultano ulteriori formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.

10. *Descrizione del bene*

L'immobile è posto al piano seminterrato di un piccolo edificio residenziale costituito da poche unità abitative. L'ingresso avviene tramite area di manovra condominiale con accesso su Via Verdi n. 120/A.

Come meglio rappresentato sul rilievo metrico riportato all'*Allegato 10*, l'immobile si compone di un unico vano.

La struttura dell'edificio è in c.a., con solai di tipo latero-cementizio. La copertura è piana a terrazzo.

Per quanto riguarda le finiture interne, l'immobile presenta pavimentazione in ceramica smaltata di formato quadrato con effetto marmorizzato. Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate. L'infisso esterno è del tipo a basculante in alluminio.

L'immobile è regolarmente allacciato all'utenza idrica ed elettrica.

Di seguito un dettagliato rilievo fotografico dell'immobile:



Vista esterna dell'immobile



Vista esterna dell'immobile



Vista esterna dell'immobile



Vista della viabilità esterna



Vista della viabilità esterna



Vista interna del garage



Vista interna del garage



Vista dell'area di manovra condominiale di accesso



Vista dell'area di manovra condominiale di accesso

STIMA DELL'IMMOBILE

1. Consistenza commerciale

Di seguito si riporta la ripartizione degli ambienti componenti l'immobile e il relativo dimensionamento. In particolare, ai fini della determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile, così come definita dalla Norma UNI EN 15733/2011, si considera la superficie lorda dei singoli ambienti, ovvero quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici vengono moltiplicate per dei coefficienti correttivi attraverso i quali si tiene debitamente conto, oltre che della destinazione d'uso dell'ambiente, anche delle possibilità di sanatoria in caso di difformità rispetto ai documenti presenti in atti. In caso di insanabilità di un vano e della destinazione d'uso in esso rilevata, ci si rapporta pertanto alla destinazione d'uso originaria e quindi al suo coefficiente correttivo.

AMBIENTE	SUP. LORDA MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)	SUP. COMMERCIALE MQ
Garage	19,22	50%	9,61
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Sc = 9,61 mq

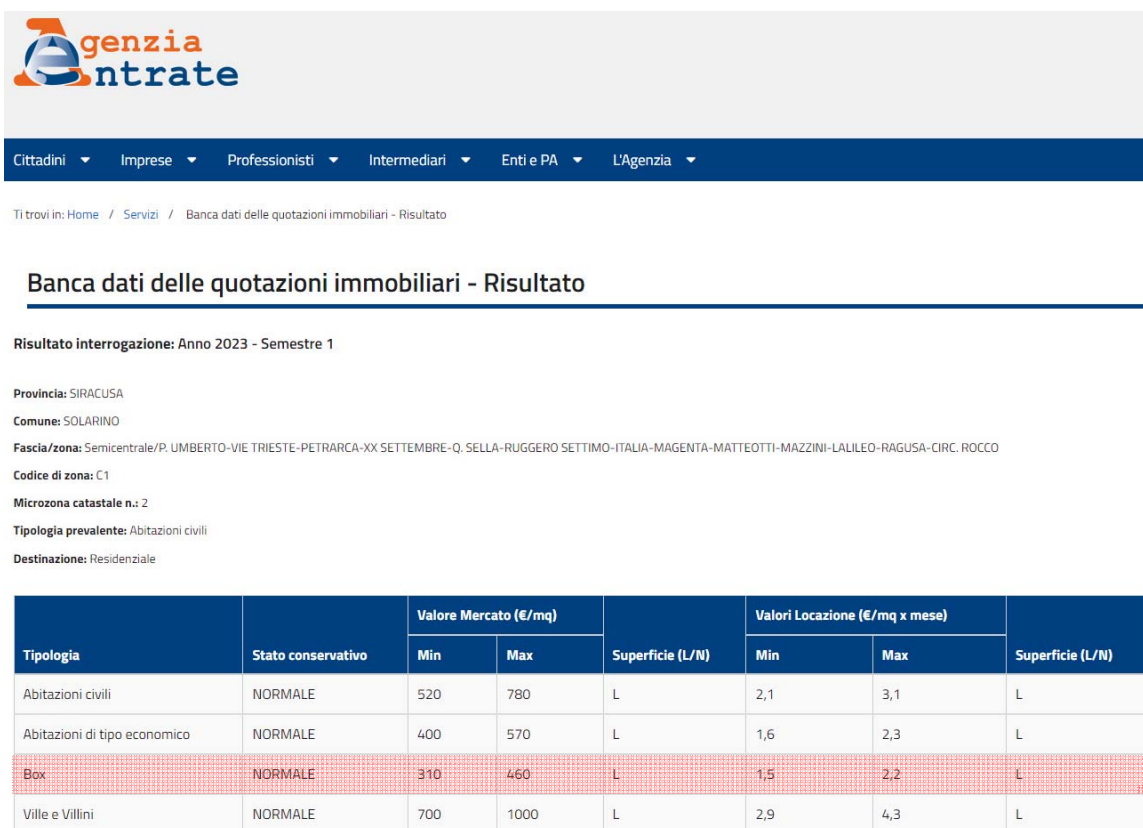
2. Valore di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ritiene opportuno eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri di stima:

- **Stima sintetica in base al valore di libero mercato;**
- **Stima per capitalizzazione dei redditi.**

Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Solarino, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, secondo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Solarino (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare), un valore di mercato a metro quadrato di superficie compreso tra € 310,00 ed € 460,00 per box auto relativamente alla prima semestralità del 2023.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA
 Comune: SOLARINO
 Fascia/zona: Semicentrale/P. UMBERTO-VIE TRIESTE-PETRARCA-XX SETTEMBRE-Q. SELLA-RUGGERO SETTIMO-ITALIA-MAGENTA-MATTEOTTI-MAZZINI-LALILEO-RAGUSA-CIRC. ROCCO
 Codice di zona: C1
 Microzona catastale n.: 2
 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	520	780	L	2,1	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	570	L	1,6	2,3	L
Box	NORMALE	310	460	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	700	1000	L	2,9	4,3	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare – prima semestralità 2023)

Non esistendo allo stato attuale riferimenti ulteriori sui portali di vendita immobiliare, l'OMI resta l'unico riferimento possibile, pertanto tenuto conto della posizione dell'immobile, del suo stato manutentivo interno ed esterno, in base alle descrizioni esposte ai paragrafi precedenti si ritiene di potere valutare un importo di stima pari a € 460,00/mq, ovvero:

$$V1 = € 460,00 \times 9,61 \text{ mq di Sc} = € 4.420,60$$

Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti ordinari, detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile.

Il più probabile valore si ottiene dalla seguente relazione $Vcr = (R - S)/T$, dove **R** rappresenta il reddito lordo medio annuo, **S** le spese medie annue e **T** il tasso di capitalizzazione applicato.

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Solarino, si individua tra 1,50 €/mq e 2,20 €/mq il valore locativo per box auto nella zona in cui ricade l'immobile. Non esistendo allo stato attuale riferimenti ulteriori sui portali di vendita immobiliare, l'OMI resta l'unico riferimento possibile, pertanto tenuto conto di tutte le condizioni sopra espresse, il canone mensile lordo per l'immobile in esame si ritiene pari a € 2,20 x 9,61 mq = 21,14 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 253,68. Considerando che gli oneri imputabili ai soggetti proprietari (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

$$€ 253,68 - (15\% \text{ di } R) = € 215,63$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 4%

$$V2 = € 215,63 / 0.04 = € 5.390,75$$

La media dei tre valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato del fabbricato:

$$V = (V1 + V2)/2 \text{ quindi } V = (€ 4.420,60 + € 5.390,75)/2 = € 4.905,67$$

Dall'importo sopra determinato vanno detratti i costi relativi alle procedure di aggiornamento catastale.

CONCLUSIONI

In conclusione il valore di mercato del bene oggetto di procedimento, opportunamente arrotondato, è:

V=€ 4.600,00

Il suddetto valore viene ripartito come segue in base alle quote di proprietà:

- **omissis (1/2) = € 2.300,00;**
- **omissis (1/2) = € 2.300,00.**

La perizia oggetto della presente relazione è stata condotta dal sottoscritto CTU nella piena imparzialità. Con essa il sottoscritto CTU Arch. Alberto Reale ritiene di avere soddisfatto il compito affidato dalla S.V.Ill.ma e rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

ELENCO ALLEGATI A MARGINE DELLA PRESENTE RELAZIONE

- *Allegato 01*: Nomina CTU e giuramento
- *Allegato 02*: Indagine catastale
- *Allegato 03*: Ispezione ipotecaria
- *Allegato 04*: Certificati d'Anagrafe
- *Allegato 05*: Atto di compravendita
- *Allegato 06*: Titoli Edilizi
- *Allegato 07*: Comunicazione sopralluogo peritale
- *Allegato 08*: Verbale sopralluogo e trasmissione alle parti costituite
- *Allegato 09*: Visura APE
- *Allegato 10*: Rilievo metrico dell'immobile

Siracusa, 12 Febbraio 2024

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

