

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Procedimento: n° **169/2024 R.G.Es.**

*Omissis*

contro

*Omissis*

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. ssa Concita Cultrera**

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

Concita Cultrera;

\*\*\*\*\*

in data 11 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°169/2024 R.G.Es. promosso da *Omissis* contro *Omissis*, al fine di redigere una perizia di stima relativamente all'immobile pignorato a quest'ultimo, 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 12 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 di *Omissis*, figlio minorenni del Sig. *Omissis* che su di esso ha il diritto d'uso e abitazione, consiste in un appartamento con cantina di pertinenza sito a Priolo Gargallo (SR) in Via Salso n°100 Scala C 3° piano int. G e pertanto si individua **un solo lotto**.

#### L'immobile pignorato

*Appartamento con cantina di pertinenza  
sito a Priolo Gargallo in Via Salso n°100 Scala C 3° piano int. G*

#### QUESITO I

INDIVIDUAZIONE: Appartamento con cantina di pertinenza sito a Priolo Gargallo (SR) in Via Salso n°100 (ex S.P. Florida – Priolo) Scala C 3° piano int. G.

Dati catastali: F. 79 P.IIa 2121 sub 25 e 52 Cat. A/3 Classe 3 – in catasto int. 7 e non int. G (vedasi all. 3 - *Visura storica catastale*)

DESCRIZIONE SINTETICA: L'immobile pignorato, che **non rientra nella nozione di edilizia**



convenzionata e agevolata, consiste in un appartamento con cantina di pertinenza, sito al 3° piano int. G della Scala C di uno stabile condominiale sito a Priolo Gargallo (SR) in C.da San Focà e precisamente in Via Salso n°100 (ex S.P. Florida – Priolo), ovvero in una zona estremamente periferica localizzata a sud-ovest del paese che dista circa 1,5 km dal centro. Nelle vicinanze del suddetto complesso edilizio, denominato “Condominio Jonio” non esistono attività commerciali, però nel raggio di non più di 100 m di distanza, troviamo rispettivamente proprio di fronte le due principali strutture sportive del paese, ovvero il palazzetto dello sport (ex Pala Enichem) e lo stadio San Focà e sul lato sinistro la Chiesa Parrocchiale di San Giuseppe Operaio.

Lo stabile condominiale, edificato nella metà degli anni '60, ha un'ampia area comune in parte destinata a parcheggio ed in parte a verde, che si presenta interamente recintata e chiusa sia da un cancello pedonale che da uno carrabile comandato elettricamente. Esso è composto da tre scale non munite di ascensore e consta di quattro elevazioni fuori terra con copertura a terrazza praticabile e presenta al piano terra, oltre ad un portico per ciascuna scala, le cantine di pertinenza agli appartamenti alle quali si accede in ognuna delle tre scale da un corridoio interno comune.

La sua struttura è in cemento armato con solai latero-cementizi gettati in opera, mentre le sue murature di tamponamento ed i tramezzi sono in laterizi forati rispettivamente dello spessore di 30 e 8 cm. I suoi prospetti, rifiniti con pittura al quarzo plastico, si presentano in buone condizioni di conservazione e di decoro generale così come l'androne ed il corpo scala.

L'appartamento di forma regolare, che è stato completamente ristrutturato dall'esecutato nell'anno 2012, prevedendo anche una modifica interna, si presenta in più che buone condizioni generali.

Esso ha una superficie lorda pari a circa 117 mq che al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi interni discende a circa 94 mq utili ed appare abbastanza luminoso e ben areggiato ed inoltre confina a nord e ad ovest con l'area libera sul cortile condominiale, a sud in parte con l'appartamento di proprietà del Sig. *Omissis*, con il vano scala e con l'area libera sul cortile condominiale ed infine ad est con l'appartamento di proprietà del Sig. *Omissis*. Al suo interno si

presenta abbastanza funzionale e ben suddiviso in zona giorno e notte e comprende in ordine: un ingresso - soggiorno, un ripostiglio, una cucina abitabile, un disimpegno, un bagno e tre camere da letto ed inoltre ha come pertinenze esterne, in corrispondenza dei prospetti nord e sud, due verande coperte aventi entrambe una superficie di circa 5 mq (vedasi all. 4 - Planimetria catastale). Per ulteriori indicazioni tecniche vedasi la seguente tabella:

Ambiente	Sup. netta (mq)	H interna (m)	Esposizione	Condizioni
ingresso - soggiorno	29,52	2,95	nord	buone
ripostiglio	2,40	2,95	nessuna	buone
cucina	13,47	2,95	ovest	ottime
disimpegno	4,07	2,95	nessuna	ottime
bagno	5,60	2,95	sud	buone
letto 1	9,86	2,95	nord	ottime
letto 2	15,58	2,95	nord	ottime
letto 3	13,26	2,95	sud	ottime

In riferimento ai suddetti ambienti bisogna altresì specificare:

### INGRESSO - SOGGIORNO

- **INFISSI:** 1) porta d'ingresso blindata; 2) porta-finestra ad un'anta in alluminio preverniciato e vetro camera con avvolgibile in pvc; 3) finestra a due ante in alluminio preverniciato e vetro camera con avvolgibile in pvc (*infisso tipo 1*).
- **PAVIMENTO e BATTISCOPA:** il pavimento ed il battiscopa sono in gres porcellanato; esistono inoltre inseriti nel pavimento, sia nella zona ingresso che nel soggiorno, due rosoni a mosaico.
- **TINTEGGIATURE e RIVESTIMENTI:** le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura ad eccezione della parete ovest del soggiorno che presenta una pittura con effetto ruvido e le pareti est ed ovest dell'ingresso che sono interamente rivestite con delle

piastrelle ad effetto pietra.

### RIPOSTIGLIO

- PAVIMENTO e BATTISCOPIA: il pavimento ed il battiscopa sono in gres porcellanato.
- TINTEGGIATURE: le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura.

### CUCINA

- INFISSI: porta-finestra a giorno munita di due ante scorrevoli in alluminio preverniciato e vetro camera.
- PAVIMENTO e BATTISCOPIA: il pavimento ed il battiscopa sono in gres porcellanato.
- TINTEGGIATURE e RIVESTIMENTI: le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura ad eccezione di buona parte delle pareti nord ed ovest che, in corrispondenza della cucina componibile, presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata delle dimensioni di 10 x 10 cm per un'altezza di 220 cm.

### DISIMPEGNO

- PAVIMENTO e BATTISCOPIA: il pavimento ed il battiscopa sono in gres porcellanato.
- TINTEGGIATURE: le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura.

### BAGNO

- INFISSI: finestra a giorno ad un'anta in alluminio preverniciato e vetro camera con apertura a vasistas.
- PAVIMENTO: il pavimento è in ceramica smaltata.
- TINTEGGIATURE e RIVESTIMENTI: le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltata ad effetto mosaico per un'altezza di 2 m, mentre la loro restante altezza ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura.
- ACCESSORI: un vaso igienico con cassetta ad incasso, un bidet, un lavabo incassato su una struttura in muratura che presenta superiormente un top in marmo rosa ed un box doccia angolare munito di idromassaggio, sedile ripieghevole e luce interna.



### LETTO 1 e 3

- INFISSI: (*infisso tipo 1*).
- PAVIMENTO e BATTISCOPIA: il pavimento ed il battiscopa sono in gres porcellanato.
- TINTEGGIATURE: le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura.

### LETTO 2

- INFISSI: (*infisso tipo 1*).
- PAVIMENTO e BATTISCOPIA: il pavimento ed il battiscopa sono in gres porcellanato ed inoltre immediatamente dopo la porta d'ingresso, è inserita, in posizione centrale, una piastrella a mosaico.
- TINTEGGIATURE: le pareti ed il soffitto sono tinteggiati con idropittura ad eccezione dell'intera parete ovest che presenta una finitura a calce antica.

A completamento della descrizione dell'appartamento occorre dire quanto segue: 1) le porte interne sono del tipo tamburate in legno e sono tutte cieche; 2) le due verande coperte hanno il pavimento ed il battiscopa in gres porcellanato ed inoltre, dove non è presente il parapetto in c.a. che presenta superiormente un rivestimento in marmo, troviamo l'orlatura anch'essa in marmo e la ringhiera in ferro alta un metro; 3) dal punto di vista tecnologico, l'impianto elettrico munito anche di alcune luci d'emergenza, così come quello idrico e di scarico, sono stati rifatti dall'esecutato durante i lavori di ristrutturazione, ma, pur essendo a norma, non sono certificati; 4) esiste un impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio ma non è presente la caldaia e pertanto l'acqua calda viene prodotta con uno scaldabagno elettrico.

La cantina al piano terra di pertinenza all'appartamento è di forma rettangolare ed entrando nel corridoio comune chiuso da una porta in ferro ad un'anta, è la terza a sinistra contrassegnata con la lettera G che corrisponde all'interno dell'appartamento. Essa ha una superficie lorda pari a circa 8 mq ed è munita di un impianto elettrico non a norma. Inoltre confina a nord con la cantina di proprietà Aliffi, a sud con quella di proprietà Agricola, ad est con il cortile condominiale ed infine

ad ovest con il corridoio comune (vedasi all. 4 - Planimetria catastale).

Per ulteriori indicazioni tecniche vedasi la seguente tabella:

Ambiente	Sup. netta (mq)	H interna (m)	Esposizione	Condizioni
cantina	6,08	2,30	est	mediocri

Inoltre bisogna altresì specificare:

#### CANTINA

- **INFISSI:** 1) porta d'ingresso ad un'anta in legno; 2) due piccole finestrelle di sola luce in ferro e vetro semplice.
- **PAVIMENTO:** il pavimento è in marmette di cemento e graniglia.
- **FINITURE:** le pareti ed il soffitto sono rifiniti con tonachina.

#### QUESITO II

**STATO DI POSSESSO:** L'immobile si presenta occupato dalla Sig.ra **Omissis** e dalla sua famiglia con regolare contratto di locazione stipulato a Siracusa in data 26/03/2024 e registrato in pari data con prot. **Omissis**. Esso ha la durata di 3 anni, ovvero dal 01/04/2024 al 31/03/2027, con rinnovo automatico per ulteriori 2 anni. Inoltre nel suddetto contratto di locazione è previsto che la parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dallo stesso con un preavviso di almeno 3 mesi, da recapitarsi a mezzo raccomandata a/r, dalla data in cui ha intenzione di lasciare l'immobile, presso il domicilio della parte locatrice (vedasi all. 5).

#### QUESITO III

**ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:** Attualmente esiste esclusivamente un debito con il condominio di complessivi €1.427,00 che riguardano gli anni 2020, 2021, 2022 e 2023 in quanto nell'anno in corso risulta tutto pagato. E' importante precisare che del suddetto importo debitorio, solamente €727,00 riguardano l'anno 2023 e si riferiscono a spese straordinarie di varia natura (vedasi all. 6 - Situazione debitoria condominiale).

#### QUESITO IV

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE: L'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente in data 28/08/2024 conferma quanto riportato nella Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipotecario catastale in atti redatta dal Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA), in data 27/05/2024 e precisamente:

#### pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta in data *Omissis* ai nn. *Omissis* per la somma complessiva di €126.000,00 a garanzia della somma di €84.000,00, durata anni 25, a favore del *Omissis* contro *Omissis*, derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto del *Omissis* nn. di rep. *Omissis* a rogito del Notaio Marco Cannizzo di Catania.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto in data *Omissis* ai nn. *Omissis* a favore di *Omissis* e contro *Omissis*, notificato da UNEP Tribunale di Siracusa in data *Omissis* al n. *Omissis* di rep.

#### altre informazioni per l'acquirente:

- All'esecutato *Omissis*, la quota dell'intero in piena proprietà' bene personale, a *Omissis*, le quote dell'intero in abitazione, dell'intero del diritto d'uso dell'immobile, sono pervenute per Atto di Donazione accettata del *Omissis* con nn. di rep. *Omissis* a rogito del Notaio Nicola Guarino di Pachino (SR), trascritto nei registri immobiliari di Siracusa in data *Omissis* ai nn. *Omissis* da potere di *Omissis* (vedasi all. 7/a - Atto di provenienza).
- A *Omissis* la quota dell'intero in piena proprietà' dell'immobile è pervenuta in virtù dell'Atto di Compravendita del *Omissis* con nn. di rep. *Omissis* a rogito del Notaio Marco Cannizzo di Catania, trascritto in data *Omissis* ai nn. *Omissis* di rep. e

successivo atto di rettifica trascritto in data *Omissis* ai nn. *Omissis* di rep. da potere di *Omissis* (vedasi all. 7/b - Atto di provenienza).

- A *Omissis* la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile è pervenuta per sentenza di acquisto per usucapione del *Omissis* numero di rep. *Omissis* Tribunale di Siracusa Sez. distaccata di Augusta trascritta in data *Omissis* ai nn. *Omissis* da potere di *Omissis*.
- La quota ordinaria condominiale è di €35,00 al mese.

#### QUESITO V

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE: Lo stabile condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato è stato edificato con Licenza Edilizia del 14/06/1963 e sullo stesso è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità in data 20/05/1965. Per quanto riguarda l'appartamento, a causa di una sola modifica interna effettuata abusivamente dall'esecutato durante i lavori di ristrutturazione, concernente la demolizione del tramezzo che originariamente separava il soggiorno dalla zona ingresso, esso non risulta essere conforme ne dal punto di vista urbanistico che catastale.

#### QUESITO VI

POSSIBILITA' DI REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI E DELLE DIFFORMITA': Premesso che sull'immobile non esistono procedure amministrative o sanzionatorie, la regolarizzazione urbanistica dell'appartamento sarà possibile presentando al Comune di Priolo Gargallo una C.I.L.A. in Sanatoria e conseguentemente si dovrà ottenere il rilascio della S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) ex Certificato di Abitabilità, che dovrà prevedere nel nostro caso, per quanto riportato in risposta ai precedenti *Quesito I* e *Quesito V*, rispettivamente la certificazione degli impianti elettrico, idrico e di scarico da parte di un'impresa abilitata e l'aggiornamento della planimetria catastale.

Da ciò ne consegue che in fase di valutazione dell'immobile si dovranno considerare a

decurtazione del valore di mercato ricavato con i criteri di stima adottati i seguenti costi per: a) la redazione ed il deposito della C.I.L.A. in Sanatoria che è stimabile in **€1.750,00** visto che la sola sanzione che applicherà il comune è di €1.000,00; b) l'aggiornamento della planimetria catastale che, comprese le spese vive, è stimabile in **€750,00**; c) la certificazione, dopo opportune verifiche da parte di un'impresa abilitata, degli impianti elettrici, idrici e di scarico che si può stimare in **€500,00**; d) la redazione ed il deposito della S.C.A. che è stimabile, compresi i diritti di segreteria e di esame progetto, in **€1.000,00**. Pertanto, per regolarizzare l'immobile sia dal punto di vista urbanistico che catastale e per ottenere il rilascio della S.C.A., bisognerà affrontare un costo totale stimabile in **€4.000,00**.

#### **QUESITO VII**

**ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** L'immobile pignorato è già munito dell'A.P.E. che scade in data 26/07/2032 e che è allegato al contratto di locazione (*all. 5*).

#### **QUESITO VIII**

**VALUTAZIONE DEL BENE:** La valutazione dell'immobile verrà eseguita 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 VI*, i costi, 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..

#### **"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'O.M.I. nonché da alcune agenzie immobiliari locali, si è valutato congruo l'attuale canone d'affitto di €400,00 mensili pagato dall'attuale conduttore e pertanto si potrà procedere alla valutazione del reddito netto annuo assumendo i seguenti parametri:

- 10 % la percentuale stimata per le decurtazioni;
- 4 % saggio di capitalizzazione.

Applicando in cifre il metodo utilizzato risulta:

- Reddito annuo lordo	$12 \times €400,00 = €4.800,00$
- Decurtazioni	$10 \% \times €4.800,00 = € 480,00$
- Reddito annuo netto	$€4.800,00 - €480,00 = €4.320,00$

Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$$€4.320,00 \times 100/4 = €108.000,00$$

**“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, le due verande coperte verranno considerate al 60 %, mentre la cantina di pertinenza al 20 % e pertanto sarà pari a **121,10** mq, secondo il seguente calcolo:

- superficie lorda abitazione mq 117,00 pari a 100 % = mq 117,00
- superficie verande coperte mq 10,00 pari a 25 % = mq 2,50
- superficie lorda cantina mq 8,00 pari a 20 % = mq 1,60

Totale **mq 121,10**

Basandomi innanzi tutto sulle mie conoscenze in merito al mercato immobiliare della zona,

confermate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nonché da alcune agenzie immobiliari locali e considerando inoltre il buono stato di conservazione sia dell'appartamento che dello stabile condominiale, si può tranquillamente stabilire che il suo giusto valore al mq è pari ad €950,00.

*Superficie commerciale dell'immobile:* 121,10 mq

*Valore per unità di misura:* €mq 950,00

Probabile valore venale: mq 121,10 x €mq 950,00 = €115.045,00

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

$$1/2 (108.000,00 + 115.045,00) = €111.522,50$$

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 **€4.000,00**.

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

$$(111.522,50 - 4.000,00) = €107.522,50$$

### VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

in cifra tonda: **€107.500,00 (diconsi Euro Centosettemilacinquecento/00)**

**QUESITI IX e X**

**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:

***Appartamento con cantina di pertinenza sito a Priolo Gargallo in Via Salso n°100***

Valutazione: €107.500,00 (diconsi Euro Centosettemilacinquecento/00)

**Elenco degli allegati:**

- 1) Verbali di sopralluogo;
- 2) Rilievo fotografico immobile;
- 3) Visura storica catastale;
- 4) Planimetria catastale;
- 5) Contratto di locazione;
- 6) Situazione debitoria condominiale;
- 7) Atti di provenienza immobile;
- 8) Comunicazione per inizio operazioni peritali;
- 9) Lettere di trasmissione copia perizia e ricevute di consegna;
- 10) Parcella professionale C.T.U..

Siracusa, lì 03/09/2024

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

