TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N° 277/2020 R.G.Es.

Do Value S.P.A. /

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA C. Cultrera

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

***

PREMESSA

Con ordinanza del 13/02/2020 il Giudice dell'esecuzione immobiliare in epigrafe nominava la sottoscritta Dott. Ing. Valeria Zizzi, con studio in Priolo G. (SR) Via S. Santo n. 37 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.277/2020 R.G.Es., promossa da **DoValue S.p.A.** con sede in Verona V.le dell'Agricoltura n.7, P.IVA. 02659940239 nei confronti della società ., con sede in Via S. n° , C.F.

Con deposito pec del 16/02/2021, la sottoscritta accettava l'incarico sottoscrivendo il giuramento di rito.

In osservanza all'incarico ricevuto, come da accordi telefonici con l'Avv. Valentina Bonfiglio, custode nominata, la sottoscritta concordava quale data di primo sopralluogo il 16/03/2021 ore 15:30; di tale sopralluogo veniva data comunicazione alle parti a mezzo pec del custode nominato del 16/02/2021 e della sottoscritta CTU del 24/02/2021.

Con comunicazione pec del 15/03/2021, il legale rappresentante della società in persona della Sig.ra comunicava la necessità

di differire le operazioni peritali per probabile avvenuto contatto stretto con persona risultata positiva al Covid, del CTP nominato Ing. pertanto di comune accordo con il custode le operazioni furono posticipate al 09/04/2021, per poter dare al CTP il tempo utile di effettuare un tampone conoscerne l'esito, al fine di operare in sicurezza tutelando la salute di tutti soggetti coinvolti. In data 01/04/2021, pervenne sempre a mezzo pec, nuova richiesta da parte dell'esecutato per un ulteriore rinvio delle operazioni peritali, essendo il CTP del debitore residente nel Comune di , comune classificato come zona rossa; tuttavia essendo consentiti gli spostamenti in zona rossa per motivi lavorativi, la scrivente, di comune accordo con il custode nominato, confermava quale data di inizio delle operazioni peritali quella del 09/04/2021 ore 9.30. In tale data hanno avuto inizio le operazioni peritali relativamente ad una porzione dei locali residenziali posti al piano primo, catastalmente censiti al Foglio 167 p.lla 5371 sub. 109, concordando in tale sede come data per il proseguo delle operazioni quella del 23/04/2021 ore 9,30 sui luoghi. In data 22/04/2021, il CTP richiese un rinvio delle operazioni peritali per osservare il periodo di un giorno di riposo prescritto dal medico, come dichiarato dallo stesso, a seguito prima dose di vaccinazione anti-covid 19. Per quanto sopra la scrivente decise di concedere un breve rinvio e rinviando il sopralluogo di una settimana e pertanto al 30/04/2021 ore 9,30 sui luoghi.

In tale data vennero eseguiti i rilievi metrici e fotografici di gran parte del compendio pignorato posto al piano primo.

Il successivo sopralluogo venne eseguito in data 12/05/2021, congiuntamente al custode nominato Avv. Valentina Bonfiglio. In tale sede fu presa visione del locale deposito posto al piano terra su Via del Colleggio, catastalmente censito

al Foglio 167 p.lla 5371 sub. 21.

L'ultimo sopralluogo fu eseguito in data 26/05/2021, alle ore 9,30 sui luoghi, in tale occasione vennero completati i rilievi relativamente al compendio pignorato posto al piano primo e fu altresì eseguito il rilievo del compendio pignorato posto al piano terra, catastalmente censito al Foglio 167 p.lla 5371 sub. 71. Completati tali rilievi, alle ore 10:40 redissi il verbale di sopralluogo e dichiarai concluse le operazioni peritali.

Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

Immobile 1

Appartamento, posto ai piani primo, secondo e ammezzato, facente parte del palazzo storico sito in Siracusa Via Landolina n°5, censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 167 p.lla 5371 sub. 109, cat. B/5, consistenza 3500 mc, sup. catastale 803 mq, rendita catastale €. 4.157,48 – classe energetica G - coordinate 37°3'37,59" N, 15°17'35,01" E;

Immobile 2

Appartamento, posto al piano terra, facente parte del palazzo storico sito in Siracusa Via Landolina n°5, censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 167 p.lla 5371 sub. 71, cat. A/5, consistenza 1,5 vani, sup. catastale 46 mq, rendita catastale €. 38,73 – classe energetica E - coordinate 37°3'37,59" N, 15°17'35,01" E;

Immobile 3

Locale deposito, posto al piano terra, sito in Siracusa Via del Collegio n°7, censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 167 p.lla 5371 sub. 21, cat. C/6, consistenza 20 mq, rendita catastale

€. 141,51 - coordinate 37°3'37,59" N, 15°17'35,01" E;

Descrizione sintetica dei beni Immobile 1 – Immobile 2 e Immobile 3

Per quanto relativo all'immobile 1 trattasi di un appartamento adibito a struttura residenziale, ubicato ai piani primo, secondo e piano ammezzato, facente parte di un edificio storico ubicato nel centro storico di Ortigia, con ingresso dalla Via Saverio Landolina al civico n°5.

Tale palazzo è un'imponente costruzione quattrocentesca in stile gotico - catalano, modificata in epoca settecentesca con abbellimenti barocchi. Esso anticamente apparteneva alla famiglia Gravina - Cruyllas di Francofonte, però venne abitato successivamente da altre famiglie nobili della città, fino a quando il terremoto del 1693 non lo danneggiò irreparabilmente, seppur risparmiando parte della struttura originaria.

Dopo esser stato ricostruito, il Palazzo venne utilizzato dai Frati Gesuiti, fino a quando non venne acquistato dalla famiglia Francica - Nava nella seconda metà dell'800. Oggi il Palazzo Francica - Nava presenta una facciata mista, in stile gotico (parte inferiore) e barocco (parte superiore). Il portale d'ingresso è di forma ogivale cuspidata, tipico esempio dello stile gotico - catalano d'influenza araba. Lo stesso ad oggi è adibito ad abitazioni private o esercizi commerciali.

L'appartamento in esame si presenta in pianta di forma pressocché regolare ed occupa una superficie lorda di circa 750 mq, lo stesso risulta di ottima appetibilità commerciale, attese le potenzialità che lo stesso immobile possiede.

Per quanto relativo all'immobile 2 trattasi di un appartamento ad uso abitativo, ubicato al piano terra, facente parte del medesimo edificio storico meglio descritto sopra. Lo stesso si presenta in pianta di forma pressocché regolare ed occupa una superficie lorda di circa 41 mq. Trattasi di un appartamento in pieno

centro storico, facente parte di un palazzo di pregio e pertanto di media appetibilità commerciale, purtroppo tale immobile non gode di illuminazione diretta come anche riportato nelle tavole del P.P.O.. Inoltre lo stato di manutenzione attuale è quello di un immobile da tempo disabitato e totalmente da ristrutturare, come si evince dall'elaborato fotografico allegato.

Infine l'immobile 3 è un locale posto al piano terra che nel P.P.O. ricade nei locali ad uso commerciale, allo stesso si accede da Via del Colleggio n°7. Lo stesso si presenta in pianta di forma regolare, occupa una superficie di circa 20 mq ed composto da un unico vano oltre latrina.

Ho provveduto a richiedere e verificare la documentazione catastale e urbanistica degli immobili, riscontrando la presenza di qualche modifica interna relativamente agli immobili 1 e 2.

Ho provveduto a verificare presso il Comune di Siracusa la destinazione urbanistica del bene oggetto di stima (vedi all. 15), al fine di accertare la zona omogenea in cui ricadono i fabbricati.

Detti fabbricati ricadono tuti in "***zona A- Centro storico di valore monumentale: Ortigia***. In tale zona, riconosciuta come unico centro storico dal Prg del 1976 ed oggetto del Piano Particolareggiato approvato con D.A. n. 286 del 27/3/90, sono individuate due aree tessuto di valore monumentale: - i tessuti pre-ottocenteschi dell'isola di Ortigia, cresciuti all'interno del sistema di fortificazioni ed in parte sostituiti in epoca successiva, che costituiscono la zona A; il tessuto ad isolati regolari costruito a seguito dell'abbattimento delle fortificazioni e strutturato sull'asse del Corso Umberto, di collegamento fra la città storica e la stazione ferroviaria, che costituiscono la zona A1 di cui all'art.13.

La normativa riguardante i tessuti tardo-ottocenteschi compresi nell'isola di Ortigia confluisce nel Piano Particolareggiato Esecutivo esteso a tutta l'isola (P.P.O.). A tal fine sono state consultate e allegate le tavole relative alle destinazioni d'uso, agli espropri, alle condizioni igieniche e sanitarie e agli edifici da vincolare (v. all. 15). Si precisa che il palazzo Francica Nava, come riportato nel P.P.O risulta compreso nella tavola relativa agli edifici da vincolare.

Confini e dati catastali.

Immobile 1

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 167 p.lla 5371 sub. 109, cat. B/5, consistenza 3500 mc, sup. catastale 803 mq, rendita catastale €. 4.157,48, catastalmente intestato alla con sede in C.F. , per la quota di 1/1 indiviso.

Lo stesso confina a Nord con immobile di proprietà altra ditta facente parte dello stesso complesso edilizio, a Sud e a Ovest con immobili di proprietà altra ditta facenti parte di altri complessi edilizi e a Est con Via Landolina.

Immobile 2

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 167 p.lla 5371 sub. 71, cat. A/5, consistenza 1,5 vani, sup. catastale 46 mq, rendita catastale €. 38,73; catastalmente intestato alla con sede in C.F. , per la quota di 1/1 indiviso.

Lo stesso confine a Nord con androne vano scala e sugli altri fronti con immobili di proprietà altra ditta facenti parte dello stesso complesso immobiliare.

Immobile 3

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 167 p.lla 5371 sub. 21, cat. C/6, consistenza 20 mq, rendita catastale €. 141,51; catastalmente intestato alla con sede in C.F. , per la quota di 1/1 indiviso.

Lo stesso confine a Nord con Via del Collegio e sugli altri fronti con immobili di proprietà altra ditta facenti parte dello stesso complesso immobiliare.

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

Immobile 1

L' immobile in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti della procedura e dagli atti di compravendita richiesti dalla sottoscritta presso lo studio del Notaio Bellucci Angelo, risultano pervenuti alla in parte in virtù dell'atto di compravendita del rep. , trascritto a Siracusa il ai nn. , da potere di nato a il C.F. (vedi all. 4) e per la rimanente parte per atto di conferimento in società a rogito del Notaio Bellucci Angelo del rep. N° trascritto il ai n.ri . potere di nato a e nato a .

Immobile 2 e immobile 3

Gli immobili 2 e 3 da un attento esame della documentazione agli atti della procedura e dagli atti di compravendita richiesti dalla sottoscritta presso l'archivio notarile di Roma, risultano pervenuti alla in virtù dell'atto di compravendita del Notaio Misurale Maurizio di Roma del ep. da potere di nato a

il e nato a il

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

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

Dalla stessa documentazione agli atti e da una verifica eseguita dalla sottoscritta (v. ispezione ipotecaria allegato 16), risulta che l'immobile oggetto di stima, alla data del 18/03/2022, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- ***Iscrizione n°10973/1459 del*** nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo con atto a rogito del Notaio Misurale Maurizio di Roma in data di originari €. 5.000.000,00 (€. 10.000.000,00 di ipoteca, durata 15 anni) a favore di Banca Antoniana popolare veneta società cooperativa per azioni a responsabilità limitata con sede in Siracusa c.f. 02691680280 relativamente all'immobile 1 (offi censito al Foglio 167 p.lla 5371 sub. 109) oggetto di stima;
- ***Iscrizione n°10974/1460 del*** , nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo con atto a rogito del Notaio Misurale Maurizio di Roma in data di originari €. 70.000,00 (€. 140.000,00 di ipoteca, durata 12 anni) a favore di Banca Antoniana popolare veneta società cooperativa per azioni a responsabilità limitata con sede in Siracusa c.f. 02691680280 relativamente all'immobile 1 (offi censito al Foglio 167 p.lla 5371 sub. 109) oggetto di stima;
- ***Iscrizione n°14001/2168 del*** , nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo con atto a rogito del Notaio Misurale Maurizio di

Roma in data in rettifica alla formalità del n.ri 10973/1459 nei quali erano stati erroneamente indicati importo capitale e di ipoteca i valori corretti sono i seguenti: importo capitale di €. 258.228,45 (€.516.456,90 di ipoteca);

- ***Iscrizione n°9299/3513 del*** nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo con atto a rogito del Notaio De Luca Annio di Siracusa in data di originari €. 800.000,00 (€. 1.200.000,00 di ipoteca, durata 15 anni) a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per azione a.r.l. con sede a Ragusa c.f. 00026870881 relativamente alle unità oggetto di esecuzione;
- ***Iscrizione n°19133/2232 del*** nascente da decreto ingiuntivo del 05/03 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. P.a.c.f. 00026870881 contro per un importo capitale di €.56.653,99 e importo totale €.114.895,43, relativamente alle unità oggetto di esecuzione
- ***Trascrizione n°19178/14018 del*** nascente da pignoramento immobiliare a favore di Ibla srl con sede a Conegliano (TV) c.f. 04958940266, contro , gravante sull'immobile oggetto di stima.

Situazione urbanistica dei beni

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Centro storico di Ortigia si rileva che il palazzo in esame denominato palazzo Francica Nava fu edificato nel XV secolo e fu oggetto di ristrutturazioni e di piccole variazioni relativamente alla distribuzione interna nel corso degli anni. In particolare nell'ultimo decennio per detto immobile, in particolare per l'appartamento

oggetto di stima identificato come immobile 1, fu rilasciata Concessione Edilizia n°9/2014 e successiva autorizzazione edilizia prat. N° 3320 del 28/07/2015, per la regolarizzazione di alcune modifiche della distribuzione interna dell'immobile e la ristrutturazione dell'intero immobile (v. all 12). Infine a completamento dei superiori lavori oggetto di Concessione e Autorizzazione sopra citate, in data 20/08/2015 prot. 3789 fu depositata richiesta di agibilità. (vedi allegato 12).

Dal confronto tra quanto autorizzato, quanto riportato nella planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo relativamente all'immobile 1 si rilevano piccole modifiche interne. Tali modifiche sono suscettibili di regolarizzazione edilizia tramite presentazione di una pratica di CILA in Sanatoria e il pagamento di un'ammenda pari a €.1.000,00, oltre spese tecniche e spese di istruzione progetto.

Analizziamo adesso i costi necessari per sanare le sopra indicate difformità:

- Ammenda per modifiche interne €.1.000,00
- Diritti di segreteria +diritti esame progetto €.100,00
- Spese tecniche per pratica CILA €.2.000,00
- Variazione Catastale comprensivo di spese di registrazione docfa €.800,00
- Pratica SCA comprensiva di diritti €.1.100,00

Totale complessivo €.5.000,00

Si precisa che la SCA, va presentata previa revisione e relativa certificazione degli impianti idrico e fognario, essendo le modifiche interne relative alla realizzazione di un bagno e tali spese restano escluse da tale conteggio.

L'impianto elettrico è invece munito di certificato di regolare esecuzione del

09/01/2015 (v. all.12).

Pertanto i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile 1 da sottrarre a valore finale di stima è pari a **€.5.000,00.**

Relativamente all'immobile 2 si rilevano sia piccole modifiche interne che la chiusura di una piccola porzione di ingresso indicata nella tav. 15b del P.P.O (v. all. 15) quale spazio condominiale. Anche in tal caso, le modifiche interne sono suscettibili di regolarizzazione edilizia tramite presentazione di una pratica di CILA in Sanatoria e il pagamento di un'ammenda pari a €.1.000,00, oltre spese tecniche e spese di istruzione progetto.

Analizziamo adesso i costi necessari per sanare le sopra indicate difformità:

- Ammenda per modifiche interne €.1.000,00
- Diritti di segreteria +diritti esame progetto €.100,00
- Spese tecniche per pratica CILA €.1.000,00
- Variazione Catastale comprensivo di spese di registrazione docfa €.500,00

Totale complessivo **€.2.600,00**

Per quanto riguarda il ripristino della fruibilità comune alla porzione indicata quale spazio condominiale si rende necessaria la rimozione del pannello posto a chiusura dell'apertura (v. elaborato fotografico) ed il ripristino del setto divisorio tra detta area condominiale e l'appartamento. Per tali lavori si stima a corpo una spesa di importo pari a €. 1.000,00, come dettagliata nel seguito.

21.1.21 - Scomposizione di piccola orditura e/o tavolato in legno (esclusa la grossa armatura), compresi la scelta e l'accatastamento del materiale utilizzabile ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. €/mq.6,58

Circa 1 mq x €.6,58 **€.6,58**

2.2.1.2 Tramezzi con laterizi forati e malta cementizia a 300 kg di cemento per m³ di sabbia, compreso l'onere per la formazione degli architravi per i vani porta e quanto altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. 1) spessore di 12 cm €/mq.32,08

Circa 6 mq x 2 (sp. Finale 24)x €.32,08 x1,20= €.461,95

9.1.1 Intonaco civile per interni dello spessore complessivo di 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzaffo da 0,5 cm e da un secondo strato sestiato e traversato con malta bastarda dosata con 150÷200 kg di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia da 2 cm, il tutto dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. €/mq 22,12

Circa 6 mq x €.22,12x 2 lati= €.106,17

Totale €.574,70

Si precisa che per le piccole quantità, le voci non contenute nel cap. 21 del Prezzario Regione Sicilia, sono state aumentate del 20%, come previsto nello stesso cap.21 del succitato Prezzario. A tale importo computato si aggiungono gli oneri delle comunicazioni agli enti, un minimo di direzioni lavori stimate a corpo in €. 400,00, per un totale complessivo di €. 974,70 che si arrotondano a **€.1.000,00.**

Per quanto relativo all'immobile 3 non si rilevano difformità, si precisa che la planimetria catastale dell'immobile non risulta abbinata e per risolvere tale problema occorre effettuare istanza presso l'agenzia del territorio per richiedere la rasterizzazione della planimetria stessa.

Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.

Appartamento adibito a struttura residenziale ubicati ai piani I°-II° e ammezzato sito in Siracusa (SR) Via Landolina n°5

Trattasi di un appartamento adibito a struttura residenziale, ubicato ai piani

primo, secondo e piano ammezzato, facente parte di un edificio storico ubicato nel centro storico di Ortigia, con ingresso dalla Via Saverio Landolina al civico n°5 a tre piani fuori terra.

Lo stesso si presenta in pianta di forma pressocchè regolare ed occupa una superficie lorda di circa 750 mq.

Lo stesso relativamente al piano primo è costituito da: n.1 sala di accettazione, n°1 ingresso, n°1 locale direzione, n°1 vano multiuso, n°6 camere, n°1 soggiorno-sala da pranzo, n°1 cucina, n°1 locale dedicato ad attività, n°2 sale, oltre svariati disimpegni di collegamento ai vari vani, servizi igienici, lavanderia e n°2 terrazzini.

Al piano ammezzato è presente un vano deposito, mentre al piano secondo è presente un disimpegno che da una parte da accesso ad uno spogliatoio e ad un locale igienico e dall'altro ad un vano utile indicato in planimetria come ufficio.

Si precisa che la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è di mq 750 circa, ottenuta sommando alla superficie dell'appartamento quella dei piani ammezzato e piano secondo per un coefficiente pari a 0,6 e quella dei terrazzini al piano terra e del balcone a piano secondo per un coefficiente pari a 0,25 (vedi tabella di seguito riportata). La distribuzione e la dimensione degli ambienti dell'appartamento è nella norma.

Ripartizione tabellare degli ambienti

IMMOBILE 1 - PIANO PRIMO

Ambiente ----------	mq -------	Coefficiente correttivo	Superficie Commerciale	Esposizione ----------	Condizione di manutenzione
1-Accettazione	24,00	1	24,00	/	Buone
2- Ingresso	10,60	1	10,60	/	Buone

3- direzione	21,60	1	21,60	Est	Buone
4-Pluriuso	16,60	1	16,60	Est	Buone
5- disimpegno	9,00	1	9,00	/	Buone
6-camera	24,80	1	24,80	Est	Buone
7-disimpegno	25,90	1	25,90	terrazzo	Buone
8 -camera	44,85	1	44,85	Est	Buone
9-disimpegno	24,50	1	24,50	/	Buone
10 -camera	44,35	1	44,35	Est	Buone
11 -camera	35,60	1	35,60	Sud-Est	Buone
12 -disimpegno	5,60	1	5,60	/	Buone
13 -ripostiglio	4,16	1	4,16	/	Buone
14 –w.c.	7,00	1	7,00	/	Buone
15 –w.c.	6,40	1	6,40	/	Buone
16 - pranzo-sogg.	89,10	1	89,10	terrazzo	Buone
17-ripostiglio	4,40	1	4,40	/	Buone
18-cucina	43,50	1	43,50	Ovest	Buone
19- disimpegno	6,30	1	6,30	/	Buone
20- disimpegno	10,20	1	10,20	/	Buone
21- disimpegno	5,60	1	5,60	/	Buone
22 –anti -w.c.	4,00	1	4,00	/	Buone
23 – w.c.	3,70	1	3,70	/	Buone
24 – w.c.	5,60	1	5,60	/	Buone
25 –anti -w.c.	6,20	1	6,20	/	Buone
26-27 –sala attività	53,15	1	53,15	Nord-Sud	Buone
28- ripostiglio	20,50	1	20,50	Ovest	Buone

28- anti w.c. –w.c.		1		/	Buone
29-disimpegno	7,17	1	7,17	/	Buone
30- w.c.	6,30	1	6,30	/	Buone
31- camera	28,70	1	28,70	Ovest	Buone
32- sala	45,80	1	45,80	Nord	Buone
33 - sala	21,70	1	21,70	/	Buone
34 - disimpegno	9,40	1	9,40	terrazzo	Buone
35- disimpegno	9,50	1	9,50	/	Buone
36-lavanderia	9,40	1	9,40	terrazzo	Buone
Terrazzo 1	21,50	0,25	5,37	Ovest	Buone
Terrazzo 2	31,60	0,25	7,90	interno	Buone

Totale superficie commerciale ***mq 708,45***

IMMOBILE 1 - PIANO AMMEZZATO-SECONDO

Ambiente	mq	Coefficiente correttivo	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizione di manutenzione
37-deposito	14,12	0,60	8,47	/	quasi suff.
38- ufficio	25,06	0,60	15,04	Sud-Est	quasi suff.
39- disimpegno	11,66	0,60	7,00	/	quasi suff.
40-spogliatoio	8,76	0,60	5,26	/	quasi suff.
41 –w.c. pers.	6,63	0,60	3,98	Pozzo luce	quasi suff.
balcone	5,10	0,25	1,28		quasi suff.

Totale superficie commerciale ***mq 41,01***

IMMOBILE 2 - APPARTAMENTO PIANO TERRA

Ambiente	mq	Coefficiente correttivo	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizione di manutenzione

ingresso	7,36	1,00	7,36	/	Insuff.
disimpegno	3,28	1,00	3,28	/	Insuff.
w.c.	1,97	1,00	1,97	/	Insuff.
vano 1	14,28	1,00	14,28	/	Insuff.
vano 2	16,7	1,00	16,7	Cortile int.	Insuff.
cortile	4	0,30	1,20	Cortile int.	Insuff.

Totale superficie commerciale mq 47,59

IMMOBILE 3 –LOCALE DEPOSITO PIANO TERRA

Ambiente	mq	Coefficiente correttivo	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizione di manutenzione
deposito	22,63	1,00	22,63	/	Suff.
latrina	1,29	1,00	1,29	/	Suff.

Totale superficie commerciale mq 23,92

L'edificio ha struttura portante in muratura di elevato spessore trattandosi di un palazzo storico ubicato all'interno del Centro Storico di Ortigia. La copertura è in parte del tipo a terrazzo calpestabile ed in parte a doppia falda con travi in legno e tegole. I tamponamenti esterni sono in parte rivestite con intonaco ed in parte realizzate con pietre da taglio a vista mentre i rivestimenti interni sono rivestiti di intonaco cementizio.

L'immobile 1 è dotato di infissi esterni in legno così come gli infissi interni. Il pavimento è realizzato in parte in scaglie di marmo e in parte in ceramica. Le pareti di tutti i bagni sono piastrellate.

L'illuminazione, per tutti gli ambienti, può essere giudicata buona e, quindi, conforme alle esigenze abitative, essendo garantiti un buon ricambio d'aria e un buon soleggiamento per tutti i vani.

Il portone di ingresso all'appartamento è in legno così come il portone di ingresso al palazzo. Dal punto di vista strutturale le condizioni dell'edificio sono buone relativamente all'appartamento, tuttavia si denunciano in alcuni segni di infiltrazioni derivanti dal tetto di copertura a doppia falda e dal solaio intermedio tra l'immobile oggetto di stima e quello posto al piano superiore.

Per quanto sopra l'edificio necessiterebbe di un intervento di manutenzione straordinaria al fine di sostituire il manto di copertura e i solai intermedi ammalorati.

~~L'~~immobile 2, facente parte dello stesso edificio, si presenta in stato di totale abbandono e necessiterebbe di un intervento globale di manutenzione straordinaria, come si può evincere dall'elaborato fotografico allegato.

L'immobile 3, facente parte dello stesso edificio, si presenta in condizioni di manutenzione sufficienti.

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 $Vc = (Vm + Va) / 2$.

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 agenzie immobiliari, mediatori professionalmente seri, atti pubblici di

compravendita, relazioni di stima redatte per la autorità giudiziaria, nonché i parametri forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2021 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, considerato che si tratta di un palazzo storico di pregio e valore, si riterrebbe opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di 1.900,00 €/mq di superficie commerciale.

Tale valore viene decurtato a €.1.500,00 €/mq al fine di tenere in considerazione lo stato di conservazione attuale dell'immobile che necessita di un intervento di manutenzione straordinaria per poter essere considerato al massimo del proprio valore.

Per quanto relativo all'appartamento al piano terra, seppur facente parte dello stesso complesso immobiliare, tenendo in considerazione lo stato di manutenzione in cui si trova, la scarsa luminosità dell'immobile, si riterrebbe opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di 1.300,00 €/mq di superficie commerciale. Tale valore viene decurtato a €.900,00 €/mq al fine di tenere in considerazione lo stato di manutenzione attuale.

Infine per il deposito al piano terra, prospiciente direttamente sul Via del Collegio, con riferimento alla attualità, si ritiene corretto fissare il valore di 950,00 €/mq di superficie commerciale

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

DESTINAZIONE	*SUPERFICIE [MQ]*	*€/MQ*	*VALORE[€]*
PIANO I-II-AMMEZZATO	*749,47*	*1.500,00*	*1.124.202,00*
APPARTAMENTO P. TERRA	*47,59*	*900,00*	*42.471,00*
BOX /DEPOSITO	*23,92*	*950,00*	*22.724,00*

Vc = €.1.189.757,00

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 Va = R/r.

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

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso dell'immobile in esame e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di affitto pari a **€. 5.000,00/mese**, per un reddito lordo annuo di €. 60.000,00 per l'immobile 1 , un canone di affitto pari a €. 200,00/mese, per un reddito lordo annuo di €. 2.400,00 per l'immobile 2 ed un canone di affitto pari a **€. 200,00/mese**, per un reddito lordo annuo di €. 2.400,00 per l'immobile 3. Si precisa che relativamente all'immobile 2, attese le condizioni di manutenzione attuali che non lo rendono idoneo ad un affitto ai fini residenziali, si considera un canone di affitto quale locale deposito/magazzino.

I redditi netti annui, ottenuti detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, spese condominiali, etc., determinati complessivamente nella misura del 20%, sono i seguente:

$R_{netto\ annuo,\ immobile\ 1}$ = € 60.000,00 x 0,80 = € 48.000,00

$R_{netto\ annuo,\ immobile\ 2}$ = € 2.400,00 x 0,80 = € 1.920,00

$R_{netto\ annuo,\ immobile\ 3}$ = € 2.400,00 x 0,80 = € 1.920,00

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

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

Va, immobile 1 = € 48.000,00 / 4,0% = € 1.200.000,00

Va, immobile 2 = € 1.920,00 / 4,0% = € 48.000,00

Va, immobile 3 = € 1.920,00 / 4,0% = € 48.000,00

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

Vm, immobile 1= (€. 1.124.202,00+ € 1.200.000,00) / 2 = **€ 1.162.101,00**

Vm, immobile 2= (€. 42.831,00+ € 48.000,00) / 2 = **€ 45.415,50**

Vm, immobile 3= (€. 22.724,00+ € 48.000,00) / 2 = **€ 35.362,00**

Occorre ricordare che al valore finale dell'immobile 1 occorre decurtare i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle modifiche interne effettuate in assenza di provvedimenti autorizzativi, pari a €.5.000,00 mentre all'immobile 2 occorre decurtare sia i costi di regolarizzare delle modifiche interne che di ripristino dell'accessibilità comune allo spazio condominiale interno, segnato di colore grigio nella planimetria. Il costo complessivo da decurtare è pari a €.3.600,00.

Pertanto il valore finale degli immobili è pari a:

Vf, immobile 1= (€. 1.162.101,00 - € 5.000,00) = **€ 1.156.201,00**

Vf, immobile 2= (€. 45.415,50- € 3.600,00) = **€ 41.815,50**

Vf, immobile 3= **€ 35.362,00**

Pertanto il valore complessivo stimato è pari a:

Vc= € 1.156.201,00+ € 41.815,50+ € 35.362,00 = €.1.233.378,50

(diconsi euro unmilioneduecentotrentatremilatrecentosettantotto/50).

Tanto doveva la scrivente in ottemperanza all'incarico ricevuto.

* * * * *

Siracusa lì, 19/03/2022 Il C.T.U.

Dott. Ing. Valeria Zizzi

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N° 277/2020 R.G.Es.

Do Value S.P.A. /

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA C. Cultrera

RELAZIONE INTEGRATIVA

***

PREMESSA

Con ordinanza del 13/02/2020 il Giudice dell'esecuzione immobiliare in epigrafe nominava la sottoscritta Dott. Ing. Valeria Zizzi, quale Esperto per la stima nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n.277/2020 R.G.Es., promossa da **DoValue S.p.A.** nei confronti della società ..

Con deposito pec del 21/03/2022, la sottoscritta inviava alle parti la perizia di stima relativa agli immobili pignorati nell'ambito della procedura in epigrafe.

Con deposito note del 11/04/2022, il custode nominato, Avv. Valentina Bonfiglio, rappresentava la necessità di effettuare alcuni chiarimenti in merito alla perizia di stima del 21/03/2022 della scrivente ed in particolare:

1. quanto alle condizioni di manutenzione, l'Esperto stimatore dichiara (riscontrando le richieste formulate dal custode nella relazione preliminare), rispetto alla porzione immobiliare 1, che "l'edificio necessiterebbe di un intervento di manutenzione straordinaria al fine di sostituire il manto di copertura e i solai intermedi ammalorati" e, rispetto alla porzione immobiliare 2, che essa "necessiterebbe di un intervento globale di manutenzione straordinaria", ed opera, ai fini della stima, una decurtazione forfettaria dei relativi costi, senza individuare analiticamente gli interventi da

Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17db29094c663effb6c61cc82b807c76

eseguire. Nulla, tuttavia, segnala rispetto alla necessità di immediati ed indifferibili interventi di messa in sicurezza (anche legati agli eventi meteorologici del 22/29 ottobre 2021);

2. dalla perizia di stima emerge che il compendio staggito, facente parte del palazzo storico Francica Nava, ricade in "zona A- Centro storico di valore monumentale: Ortigia" e nella stessa viene indicato "Si precisa che il palazzo Francica Nava, come riportato nel P.P.O risulta compreso nella tavola relativa agli edifici da vincolare". L'Esperto, peraltro, non chiarisce in cosa ciò giuridicamente si sostanzi e soprattutto in che modo e con quali limitazioni incida sul diritto da porre in vendita;
3. nessuna informazione viene data rispetto allo stato di occupazione, in particolare con riferimento ai locali adibiti a scuola siti in via Saverio Landolina n. 5, ubicati tra il primo ed il secondo piano, oggi identificati nel Catasto dei Fabbricati di Siracusa col f. 167, p.lla 5371 sub. 109, che dalle informazioni assunte dal custode risulterebbero locati a terzi.

In merito al **p.to 1**, relativamente agli interventi di messa in sicurezza, si rappresenta che il palazzo in questi mesi è stato oggetto di un intervento di restauro della facciata prospiciente su P.zza Duomo e di una porzione di facciata prospiciente su Via Landolina; tale intervento iniziato dopo la conclusione delle operazioni peritali, ad oggi non è ancora concluso, difatti alla data del 02/11/2022, risultava montato un ponteggio su una porzione del palazzo Francica Nava.

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto, non esiste più il pericolo di eventuali cadute di porzioni di facciate ammalorate sulla pubblica via.

Si ricorda che il CTP, Ing. , in sede di sopralluogo (vedi verbale di

Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17db29094e863effb6c81cc82b807c76

sopralluogo del 09/04/2021 del Custode Avv. Bonfiglio), dichiarò che era stato dato incarico ad un professionista esterno di redigere un progetto di manutenzione straordinaria relativamente alle coperture e ai prospetti dell'edificio. Atteso che allo stato odierno sono in corso lavori sull'immobile, atteso che non sono più necessari interventi di messa in sicurezza relativamente ai prospetti esterni poiché gli stessi sono stati recentemente restaurati, occorrerebbe indagare circa la natura dei lavori effettuati non visibili dall'esterno e/o programmati nell'ambito della manutenzione straordinaria in essere per stabilire se sono ancora necessari interventi di messa in sicurezza relativamente ai solai di copertura.

In merito al **p.to 2)**, si precisa che la scrivente ha effettuato richiesta a mezzo pec alla Soprintendenza di Siracusa, al fine di chiarire se l'indicazione dell'edificio in esame quale "*edificio da vincolare*", potesse giuridicamente comportare limitazioni, vincoli e/o motivi ostativi ai fini di una procedura di vendita (v. all.1). Con nota prot. 3553 del 05/05/2022, la Soprintendenza ha precisato che il bene in esame non risulta sottoposto ai provvedimenti di vincolo architettonico di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.Lgs.n. 42/2004. Pertanto l'immobile non risulta gravato da un vincolo architettonico; come già specificato nella relazione di stima, l'intero edificio ricade all'interno della zona A, "Centro storico di valore monurnentale: isola di Ortigia", sottoposta al vincolo D.P.R.n. 625/S.G. del 11.04.1968 pubblicato nella G.U.R.S.n.25 del 25.05.1968, per cui l'esecuzione di eventuali lavori e opere di qualsiasi genere, dovrà essere autorizzato, preventivamente, dalla Soprintendenza ai sensi del citato D.Lgs.n. 42/2004.

Per quanto sopra esposto, si chiarisce che non esistono limitazione e/o

Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17db29094c863ef6bc81cc82b807c76

motivi ostativi alla vendita dell'immobile, non ricadendo lo stesso ai provvedimenti di vincolo architettonico di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.Lgs.n. 42/2004.

In merito al **p.to 3**, si precisa che allo stato del sopralluogo, l'immobile censito al Foglio 167 p.lla 5371 sub. 109, posto ai piani primo e secondo, come dichiarato dal CTP incaricato dall'esecutata , e come riportato nel verbale di sopralluogo redatto dal custode Avv. V. Bonfiglio del 09/04/2021, risultava locato con regolare contratto di affitto. Come riportato in detto verbale, il CTP si impegnava a produrre copia del contratto di affitto al custode. I rimanenti immobili, sempre come riportato nel verbale di sopralluogo redatto dal custode Avv. V. Bonfiglio su dichiarazione dell' , risultavano invece liberi e nella disponibilità del debitore.

Tuttavia non essendo stati prodotti i titoli come invece dichiarato in sede di sopralluogo, per rispondere in modo esaustivo circa lo stato di occupazione di tutti gli immobili pignorati, in data 02/11/2022, previa precedente prenotazione CUP, la sottoscritta ha eseguito una verifica presso l'agenzia delle entrate dalla quale risulta quanto dettagliato nel seguito:

- per il locale censito al Comune di Siracusa Foglio 167 p.lla 5371 sub. 109 (definito come immobile 1 nella perizia di stima del 21/03/2022), risulta registrato un contratto di locazione ad uso commerciale in favore di in data 01/04/2021 con durata di anni 6, per un corrispettivo annuo di €.20.400,00; sempre per detto locale risultava un precedente contratto di affitto in favore di di . (C.F. ad uso commerciale con durata di anni 6, dal 01/04/2017 al 31/03/2023, risolto in data 31/03/2021, per un corrispettivo

Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11db29094c963efb6c81cc823807c76

annuo di €.26.400,00; infine sempre per detto locale risultava un ulteriore precedente contratto di affitto in favore di (C.F. , ad uso commerciale con durata di anni 6, dal 01/04/2014 al 31/03/2020, risolto in data 28/02/2015, per un corrispettivo annuo di €.31.200,00; risulta infine, sempre per detto immobile, la presenza di un contratto di comodato d'uso in favore di un soggetto straniero (C.F.), stipulato in data 30/10/2015, registrato in data 22/12/2015 e mai risolto.

- per il locale censito al Comune di Siracusa Foglio 167 p.lla 5371 sub. 21, (definito come immobile 3 nella perizia di stima del 21/03/2022), risulta registrato un contratto di locazione ad uso commerciale in favore di (C.F. ,, in **data 01/07/2022** con durata di anni 6, per un corrispettivo annuo di €.3.600,00. Si fa notare che tale contratto è successivo alla conclusione delle operazioni peritali e che all'epoca del sopralluogo l'immobile risultava libero.

Per quanto relativo alla stima delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, si confermano all'epoca e allo stato manutentivo del sopralluogo i valori riportati nella relazione di stima depositata in data 21/03/2022.

Alla luce dei lavori di restauro effettuati sull'immobile, a parere della scrivente, sarebbe opportuno effettuare, previa sopralluogo, un aggiornamento del valore di stima.

Tanto doveva la scrivente ad integrazione dell'incarico ricevuto.

Si allegano:

- nota soprintendenza;
- estratto agenzia delle entrate sui contratti registrati;

Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fdb2904e963effb6c81cc82...607c76

- elaborato fotografico dei prospetti del 02/11/2022.

* * * * *

Siracusa lì, 03/11/2022 Il C.T.U.

Dott. Ing. Valeria Zizzi

Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17db2904c863effbc81cc827b607c76

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N° 277/2020 R.G.Es.

Do Value S.P.A. /

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA C. Cultrera

RELAZIONE INTEGRATIVA

***

PREMESSA

Con ordinanza del 28/02/2023 il Giudice dell'esecuzione immobiliare dott.ssa C. Cultrera, richiamava l'esperto già nominato CTU nella procedura di esecuzione immobiliare in epigrafe, "***per accertare alla luce dei lavori eseguiti nell'immobile, il valore di stima dello stesso***".

In ottemperanza al rinnovato incarico, la scrivente, in accordo con il CTP [redacted], ha eseguito un primo sopralluogo in data 15/06/2023 ed un secondo sopralluogo in data 27/07/2023. Durante tali sopralluoghi, la scrivente ha accertato che erano in corso lavori di manutenzione all'interno dell'immobile.

Al fine di aggiornare la stima dell'immobile, la scrivente ha preso visione dello stato dei luoghi e delle condizioni di manutenzione in cui si trovava l'immobile.

Si premette che l'aggiornamento della presente stima si è ritenuto necessario sia perché sull'immobile sono stati recentemente eseguiti lavori di manutenzione straordinaria relativamente alle facciate, come denunciato dalla scrivente con relazione integrativa alla perizia del 03/11/2022, sia perché il debitore con deposito del 24/02/2023, ha denunciato importanti danni da infiltrazioni subiti dall'immobile. Per quanto sopra si è ritenuto indispensabile

Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17db2909dc863ef1b681cc82b807c76

valutare se quanto denunciato, avesse prodotto modifiche tali da produrre mutamenti al valore dell'immobile.

Durante il primo sopralluogo, in presenza del CTP del debitore, ho preso visione dell'immobile oggetto di stima posto ai piani primo, piano ammezzato e piano secondo; in particolare dei vani per i quali sono stati lamentati i danni da infiltrazioni, per verificarne le attuali condizioni di manutenzione.

Il CTP, difatti, nelle sue Osservazioni depositate in data 24/02/2023, lamentava un deterioramento dello stato conservativo dell'immobile dovuto a mancati interventi di manutenzione straordinaria nonché alle eccezionali piogge dello scorso 8-10 Febbraio 2023.

Durante il sopralluogo eseguito in data 15/06/2023, ho preso visione al piano primo, del vano prospiciente su Via Landolina ang. Piazza Duomo (vedi vano n°11 elaborato grafico allegato), e dei vani confinanti con lo stesso (vedi vani n°8-10-16 elaborato grafico allegato). Tali vani come dichiarato dal CTP, durante le eccezionali piogge verificatesi lo scorso 8-9 e 10 Febbraio, hanno subito copiose infiltrazioni di acqua dal tetto di copertura. Allo stato del sopralluogo, le condizioni non erano più quelle lamentate, poichè come dichiarato dal CTP, tale porzione di immobile è stata oggetto di manutenzione. Allo stato del sopralluogo si denunciavano tuttavia segni di distacco di intonaco della parete ad angolo, come visibile dall'elaborato grafico allegato. I vani confinanti si presentavano invece in normali condizioni di manutenzione. Per quanto relativo ai vani posti al piano secondo evidenziati in verde nella planimetria allegata, come appreso in sede di sopralluogo, dal CTP, sono stati oggetto di sostituzione del manto di copertura, previa rimozione della copertura

Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17db29094c863effb6c81cc82b807c76

esistente ammalorata, con posa di nuovo tavolato, soprastante ondulina e coppi. E' stata altresì presa visione della porzione di immobile posta al piano primo, evidenziata in azzurro nella planimetria allegata, sede anch'essa, come dichiarato dal CTP, di infiltrazioni di acqua piovana. In particolare nel vano contrassegnato con il n°28 è avvenuto il crollo del controsoffitto in cartongesso (v. foto 10). In tale sede il CTP, mi dichiarava che anche il disimpegno contrassegnato in planimetria con il n°20 è stato oggetto di crollo del controsoffitto, allo stato del sopralluogo però tale situazione non era più riscontrabile in quanto oggetto di lavori di ripristino e manutenzione eseguiti dal debitore (v. foto n°11), anche i locali contraddistinti in planimetria con i n°26-27, oggetto delle dichiarate infiltrazione, alla data del sopralluogo risultavano in ordinarie condizioni di manutenzione, in quanto oggetto di lavori di manutenzione, come dichiarato dal CTP. Si precisa che il solaio di copertura di questi ultimi due vani è del tipo piano in latero-cemento, mentre il solaio di tutti i vani contrassegnati in planimetria dal n°18 al n°32, con esclusione appunto dei vani 26 e 27 è un solaio di interpiano con l'immobile soprastante di proprietà

Per completezza, proprio per indagare in modo completo ed esaustivo sullo stato conservativo dell'immobile è stato eseguito un l'ulteriore sopralluogo in data 27/07/2023. Tale sopralluogo è stato eseguito sull'immobile soprastante, al fine di indagare sulle condizioni di manutenzione dei solai di interpiano, essendo stato il piano sottostante affetto dai lamentati fenomeni di infiltrazione. Dal sopralluogo eseguito sull'immobile soprastante, di proprietà soprastante l'immobile di proprietà è emerso che in parte si presenta in perfette condizioni di manutenzione ed in parte in stato di abbandono. La

Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17db2909c863effb6c81cc82b807c76

porzione in stato di abbandono, è quella corrispondente in pianta ai vani dal 18 al 32, con esclusione dei vani 26 e 27; essa presenta solai di copertura in parte crollati e in parte sprovvisti di idonea protezione e pertanto soggetti alle infiltrazioni dall'esterno. I solai intermedi risultano anch'essi in buona parte crepati e in condizioni statiche precarie. Infine gli infissi esterni non forniscono idonea protezione agli agenti atmosferici. Tali condizioni provocano i lamentati fenomeni di infiltrazione al piano di sotto.

Alla luce di quanto sopra esposto, in relazione alle condizioni di manutenzione attuali dell'immobile, dei lavori di manutenzione eseguiti e da eseguire, si aggiorna nel seguito la stima dell'immobile in relazione a quanto recentemente rilevato.

Descrizione sintetica del bene

Vedi §"*Descrizione sintetica dei beni Immobile 1 – Immobile 2 e Immobile 3*" pagine 4-5-6 della relazione di stima del 19/03/2022.

Confini e dati catastali.

Vedi § "*Confini e dati catastali Immobile 1*" pag 6 della relazione di stima del 19/03/2022.

Situazione urbanistica dei beni

Vedi §" ***Situazione urbanistica dei beni"*** pag da 9 a 12 della relazione di stima del 19/03/2022.

Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.

Appartamento adibito a struttura residenziale ubicato ai piani I°-II° e ammezzato sito in Siracusa (SR) Via Landolina n°5

Vedi paragrafo "**Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare"** pag da 12 a 17 della relazione di stima del 19/03/2022.

Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17db2909c863effbfc81cc82b807c76

Si tiene a precisare che a pag. 17 della relazione di stima del 19/03/2022, la scrivente denunciava le condizioni di manutenzione dell'immobile come nel seguito: "*Dal punto di vista strutturale le condizioni dell'edificio sono buone relativamente all'appartamento,* ***tuttavia si denunciano in segni di infiltrazioni derivanti dal tetto di copertura a doppia falda e dal solaio intermedio tra l'immobile oggetto di stima e quello posto al piano superiore. Per quanto sopra l'edificio necessiterebbe di un intervento di manutenzione straordinaria al fine di sostituire il manto di copertura e i solai intermedi ammalorati.***"

Pertanto, già in fase di redazione della perizia di stima del 19/03/2022 era stata denunciata la necessità di sostituire i solai intermedi (quelli di interpiano con soprastante proprietà) e i solai di copertura a doppia falda.

In considerazione di tale circostanza nella stima dell'unità immobiliare effettuata con perizia di stima del 19/03/2022 si era applicata una decurtazione di €.400,00 al mq di superficie.

Aggiornamento della Stima dell'Unità Immobiliare.

In relazione a quanto già esposto nella relazione del 19/03/2022, in riferimento al criterio di stima adottato, atteso che gli immobili in Ortigia hanno incrementato il loro mercato e di conseguenza anche il loro valore economico, come attestato dall'aumento dei valori OMI secondo semestre anno 2022 (ultimi dati disponibili), in considerazione dei lavori di restauro della facciata principale prospiciente su Piazza Duomo e su Via Landolina, si ritiene opportuno applicare per l'immobile in esame, in condizioni di manutenzione normali, un valore di **2.000,00 €/mq** di superficie commerciale.

Tuttavia alla luce di quanto sopra esposto, in sostanza le condizioni di

Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17db29094c863effb6c81cc82b807c76

manutenzione dell'immobile al proprio interno non appaiono così diverse rispetto a quelle in cui fu redatta la perizia di stima.

Difatti, l'intervento di rifacimento dei solai intermedi e di rifacimento del manto di copertura erano necessario all'epoca di redazione della perizia come lo sono ancora oggi.

La differenza sostanziale oggi è rappresentata dal restauro delle facciate esterne e dal rifacimento di una piccola porzione di detti solai di copertura, quella soprastante i vani dal n° 11 al n° 15 evidenziati in verde nella planimetria allegata.

Allo stato attuale, atteso lo stato di conservazione dell'immobile e dei lavori di manutenzione effettuati sullo stesso, atteso che alcuni lavori sono già stati eseguiti mentre altri come ad esempio il rifacimento del controsoffitto del vano n°28 e di tinteggiatura di alcune pareti vanno eseguiti in aggiunta a quelli previsti, si conferma una decurtazione di €.400,00 /mq. Tale decurtazione serve a considerare lo stato di conservazione attuale dell'immobile che necessita di un intervento di manutenzione straordinaria per poter essere considerato al massimo del proprio valore. Pertanto con riferimento all'attualità sembra consono applicare il valore di **€.1.600,00/mq.**

La superficie commerciale dell'immobile è pari a 750 mq circa, ottenuta sommando alla superficie dei vani a piano primo, la superficie di terrazzi e balconi applicando il coefficiente correttivo pari a 0,25 e quella dei vani posti al piano ammezzato e secondo un coefficiente correttivo pari a 0,60; il tutto come meglio dettagliato nella tabella di ripartizione tabellare degli ambienti a pag 13-14-15 della relazione di stima del 19/03/2022.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17db29094c863effb6c81cc82b807c76

DESTINAZIONE	*SUPERFICIE [MQ]*	*€/MQ*	*VALORE[€]*
PIANO I-II-AMMEZZATO	*749,47*	*1.600,00*	*1.199.152,00*

Stima per capitalizzazione dei redditi.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso dell'immobile in esame e tenendo conto delle caratteristiche dimensionali, sembra congruo confermare un canone di affitto pari a **€. 5.000,00/mese**, per un reddito lordo annuo di €. 60.000,00.

I redditi netti annui, ottenuti detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, spese condominiali, etc., determinati complessivamente nella misura del 20%, sono i seguente:

$R_{netto\ annuo,\ immobile\ 1}$ = € 60.000,00 x 0,80 = € 48.000,00

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

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

Va, immobile 1 = € 48.000,00 / 4,0% = € 1.200.000,00

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

Vm, immobile 1= (€. 1.199.152,00+ € 1.200.000,00) / 2 = **€ 1.199.576,00**

Occorre ricordare che al valore finale dell'immobile occorre decurtare i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle modifiche interne effettuate in assenza di provvedimenti autorizzativi, pari a €.5.000,00, dettagliati al § "**Situazione urbanistica dei beni"** pag 9-10-11, della relazione di stima del 19/03/2022.

Pertanto il valore finale degli immobili è pari a:

Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17db2909c863effbbc81cc82b607c76

Vf, immobile 1= (€. 1.199.576,00 - € 5.000,00) = **€ 1.194.576,00**

(diconsi euro unmilionecentonovantaquattromilacinquecentosettantasei/00).

Tanto doveva la scrivente ad integrazione dell'incarico ricevuto.

Si allegano:

- All.1 elaborato planimetrico;

- All.2_elaborato fotografico;

- All.3_verbali di sopralluogo e comunicazioni pec.

* * * * *

Siracusa lì, 06/10/2023 Il C.T.U.

Dott. Ing. Valeria Zizzi

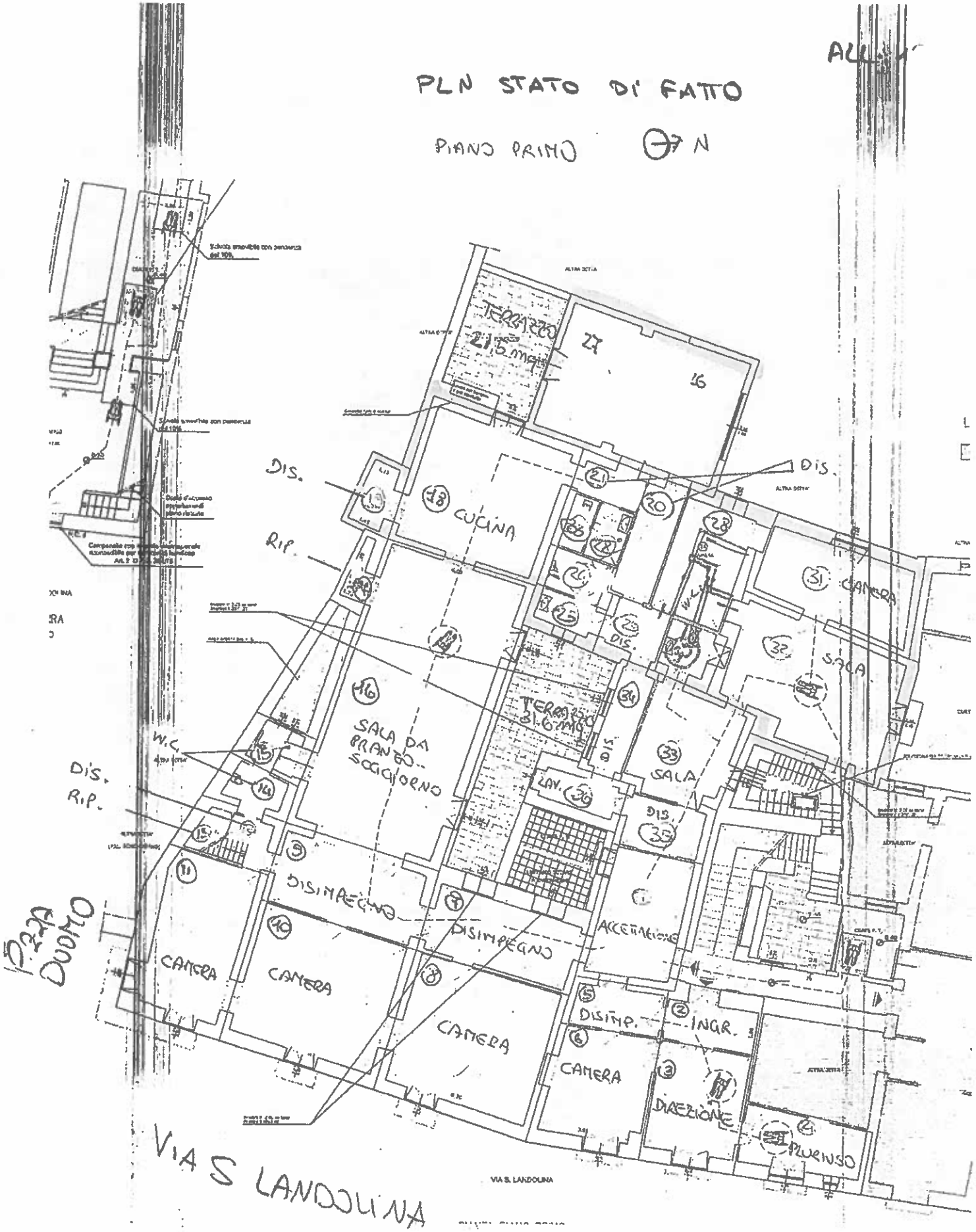
Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17db29094c863effb6c81cc62b807c76

ALL. 4

PLN STATO DI FATTO

PIANO PRIMO

N



CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI - PIANO AMMEZZATO -

RIF.	Vano destinazione	Sup. Utile MQ	Altezza ML.	Volume MC	Formula dimensioni	MQ
38	DEPOSITO	8.15	2.45	19.97	1.00X1.40	1.40
TOT. SUP. UTILE Su = 8.15 MQ						

CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI - PIANO SECONDO -

RIF.	Vano destinazione	Sup. Utile MQ	Altezza ML.	Volume MC	Formula dimensioni	MQ
35	UFFICIO	17.65	2.50	60.80	1.15X3.30 1.40X3.90	7.31
40	DISIMP.	9.40	2.80	27.20	-	-
41	SPOGLIATOIO	6.35	3.20*	20.84	5.60X3.90	0.84
C2	BAGNO PERS.	4.30	3.20*	14.20	1.00X1.40	1.40
TOT. SUP. UTILE Su = 37.80 MQ						

* Altezza media

CAMERE E POSTI LETTO

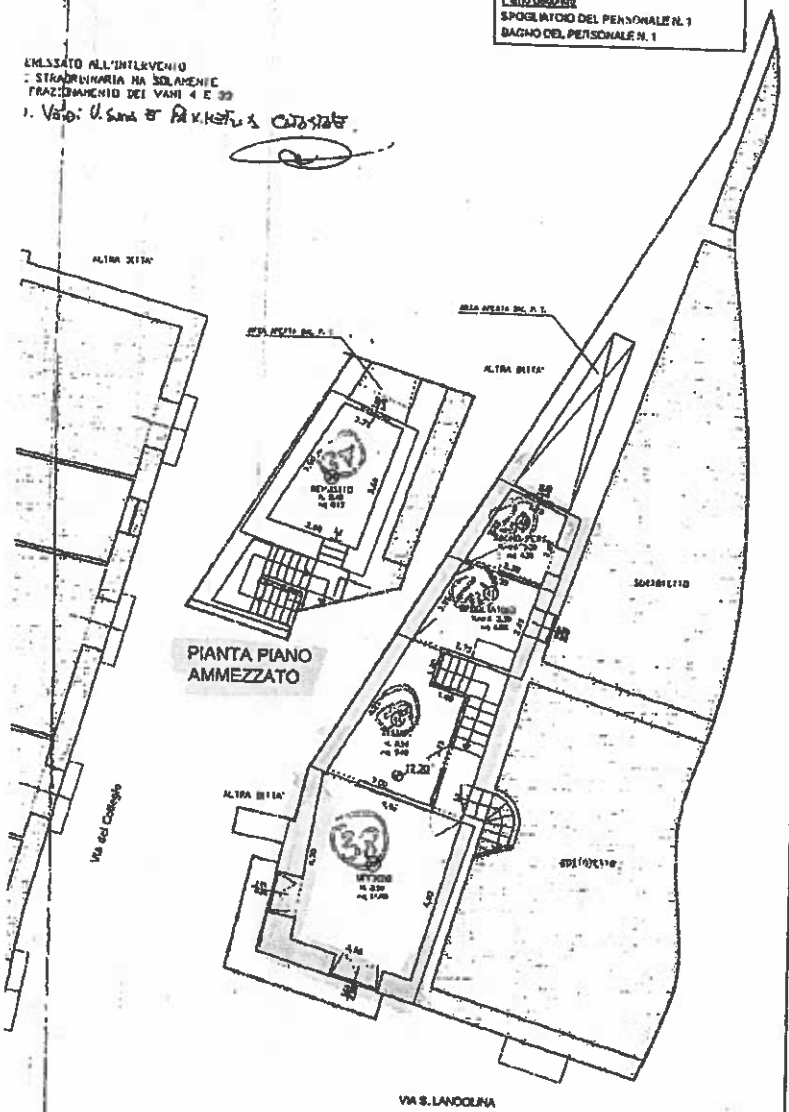
RIF.	Vano destinazione	Sup. Utile MQ	Posti letto N.
6	CAMERA	17.20	3
8	CAMERA	26.10	4
10	CAMERA	26.20	4
11	CAMERA	23.40	3
20	CAMERA	15.70	2
27	CAMERA L.13989	27.80	3
31	CAMERA	20.80	2
33	CAMERA L.13989	22.40	3
TOT. CAMERE N. 8			
TOT. POSTI LETTO N. 23			

STANDARDS PER STRUTTURE RESIDENZIALI

CIRCOLARE 17 FEBBRAIO 2003 N. 2
L.R. N. 22/96

Piano Primo
SPAZI ACCOMUNI:
LOCALI PRANZO SOGGIORNO ACCORPATI
SUPERFICIE MIN. E' DI 3.00 MQ PER UTENTE
3,00 MQ X 23 UTENTI = 69 00 MQ
Superficie effettiva = 76 05 mq
CAMERE N. 8
POSTI LETTO N. 23
CAMERE DOPPIE N. 3
CAMERE TRIPLE N. 3
CAMERE QUADRUPE N. 2
BAGNI A COMUNE N. 5
BAGNI A COMUNE L. 13/89 N. 2
AMBULATORIO MEDICO N. 1 DI MQ 12.20
Piano Ammezzato
DEPOSITO
Piano Secondo
SPOGLIATOIO DEL PERSONALE N. 1
BAGNO DEL PERSONALE N. 1

ERRATO ALL'INTERVENTO
- STRAORDINARIA MA SOLAMENTE
FRAZIONAMENTO DEI VANI 4 E 33
1. Vano: U. Sana di Pavimento a Cantina



PIANTA PIANO AMMEZZATO

PIANTA PIANO SECONDO

N

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N° 277/2020 R.G.Es.

Do Value S.P.A. /

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA C. Cultrera

RELAZIONE INTEGRATIVA DI MESSA IN SICUREZZA

***

PREMESSA

Con ordinanza del 16/01/2024 il Giudice dell'esecuzione immobiliare dott.ssa C. Cultrera, richiamava l'esperto, già nominato CTU nella procedura di esecuzione immobiliare in epigrafe, ***"per quantificare i costi per la messa in sicurezza dell'immobile, previo sopralluogo unitamente al custode…"***.

In ottemperanza al rinnovato incarico, la scrivente, in accordo con il custode Avv. Valentina Bonfiglio, ha eseguito un sopralluogo in data 15/03/2024. Durante tale sopralluogo, alla presenza del CTP di parte debitrice, , la scrivente ha potuto accertare che lo stato dei luoghi risultava il medesimo dei precedenti sopralluoghi.

In data 22/04/2024, la scrivente ha eseguito un secondo sopralluogo, al fine di verificare la fattibilità tecnica degli interventi proposti nel seguito.

Come già relazione nella CTU del 16/10/2023, dal sopralluogo eseguito sull'immobile soprastante quello di proprietà è stato accertato che "*i solai sottostanti i vani in pianta dal 18 al 32, con esclusione dei vani 26 e 27 presentano solai di copertura in parte crollati e in parte sprovvisti di idonea protezione e pertanto soggetti alle infiltrazioni dall'esterno. I solai intermedi risultano anch'essi in buona parte crepati e in condizioni statiche precarie.*

Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17db2909ec863effb6cd1cc82[illegible]807c76

Infine gli infissi esterni non forniscono idonea protezione agli agenti atmosferici."

Tali solai, oltre a provocare i fenomeni di infiltrazione già trattati nella perizia del 16/10/2023, vessano in precarie condizioni statiche causate dal totale stato di abbandono in cui si trovano; gli stessi sono fortemente danneggiati dal tempo e dalle intemperie esterne, il ché potrebbero favorire il verificarsi che non essendo più in grado di assolvere la funzione statica per i quali sono stati realizzati possano subire crolli.

I materiali residui di tali crolli andrebbero ad appesantire il solaio sottostante, e, quando l'orizzontamento diventa molto più pesante di quanto in origine previsto per l'edificio, esso può causare l'effetto "martellamento" sulla muratura sottostante, provocando l'insorgenza di lesioni e/o instaurando fenomeni di disgregazione della parte sommitale delle pareti.

Per tale ragione nelle more che venga eseguito un intervento di manutenzione straordinaria che preveda il rifacimento dei solai ammalorati, si rende necessario mettere in sicurezza le aree sottostanti eseguendo una puntellatura dei solai ed interdicendone l'utilizzo.

I costi relativi alla messa in sicurezza dei solai di interpiano, ai sensi dell'art. 1125 c.c., andranno sostenuti in parti eguali dai proprietari dei due piani, l'uno all'altro sovrastanti.

Inoltre al fine di impedire il progredire dello stato di degrado, dovuto al fatto che i solai di copertura nelle condizioni in cui si trovano non assolvono al loro compito, si consiglia di prevedere una copertura provvisoria.

Si precisa che tale intervento, attese le caratteristiche dell'immobile, che si trova circondato da altri edifici e che non ha affacci su pubblica via, ma solo

Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17db29094c863ef6c81cc82b807c76

affacci parziali su cortili interni, non risulta di facile esecuzione, oltretutto essendo l'edificio condominiale ed essendo la copertura una "*parte comune*", le spese per la realizzazione di tale intervento è da dividere in millesimi.

Per completezza, in sede di sopralluogo, ho preso visione anche dei vani al piano primo, prospicienti su Via Landolina e dei vani confinanti con lo stesso (vani da n°7 a n°10 in planimetria). Tali vani subiscono periodicamente infiltrazioni dal tetto. In realtà, tale fenomeno è dovuto al fatto che la copertura che è un sottotetto non abitabile è realizzata con travi in legno, listelli e soprastanti tegole. Negli anni le tegole, a causa dei fenomeni atmosferici, hanno subito spostamenti e/o danneggiamenti vari che ne hanno favorito l'ingresso dell'acqua, da cui scaturiscono i fenomeni di infiltrazione.

Al fine di eliminare completamente l'inconveniente, sarebbe necessario eseguire un intervento di **manutenzione straordinaria** volto a revisionare l'intero manto di copertura e ripristinarlo, previa sostituzione delle tegole rotte e degli eventuali listelli ammalorati ed infine sigillatura delle tegole su tutti e quattro i lati in modo da garantirne la perfetta tenuta.

Tuttavia, nelle condizioni di manutenzione odierna, questo intervento, non costituendo condizione di pericolo grave, rientra tra quelli di manutenzione straordinaria e non di messa in sicurezza, pertanto non viene quantificato nel computo metrico allegato alla presente relazione.

Per le ragioni sopra esposte, si è ritenuto utile, suddividere la quantificazione dei lavori di messa in sicurezza in due capitoli.

Si sottolinea ancora una volta che l'intervento di messa in sicurezza è da effettuare nella porzione di edificio sottostante, in evidente stato di abbandono, di proprietà , evidenziato in rosso nell'allegato planimetrico. A tal fine

Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17db29094c863effb6c81cc82...7c76

si è valutato in capitoli di spesa separati l'intervento considerato urgente, **ossia il puntellamento dei solai**, e quello secondario, ossia l'installazione di una copertura provvisoria, al fine di evitare il progredire dello stato di deterioramento della struttura.

Tale suddivisione è stata effettuata sia per carattere di urgenza che di ripartizione delle spese.

Inoltre, si precisa che l'installazione della copertura provvisoria si considera come intervento secondario, perché è sì vero che evita il progredire del deterioramento della struttura dovuto alle infiltrazioni di acqua piovana dal tetto ma è anche vero che lo stesso è pur sempre un **intervento di carattere provvisorio** che acquista senso e importanza nelle more che sia successivamente eseguito un intervento di manutenzione straordinaria che preveda il rifacimento del manto di copertura.

L'intervento di rifacimento della copertura, così come il rifacimento dei solai intermedi ammalorati, essendo di tipo strutturale, necessitano sia di presentazione di apposita pratica urbanistica, presso l'ufficio Ortigia, che di pratica strutturale presso il Genio Civile di Siracusa.

Inoltre, come spiegato sopra, al fine di poter installare una copertura temporanea, si prevede il montaggio, nolo, e successivo smontaggio di un ponteggio a cui ancorare tale copertura provvisoria realizzata con una struttura tralicciata in ferro e soprastante lamiera grecata. Essendo di carattere provvisorio, la copertura provvisoria è progettata al fine di resistere ai carichi statici; se si ritiene di doverla lasciare installata per anni sul tetto, non è garantito che la struttura sia idonea a resistere alle combinazioni di carico che la normativa sismica impone per le coperture e comunque il noleggio del

Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17db29094c863efb6c81cc82b807c76

ponteggio diventerebbe una spesa fissa da moltiplicare per ogni mese di installazione successivo al primo.

Nel computo metrico redatto, nel capitolo relativo all'installazione di una copertura temporanea, si è quantificato unicamente il nolo e lo smontaggio del ponteggio, in quanto il nolo oltre il primo mese del ponteggio è necessario solo per il rifacimento del manto di copertura che rientra nell'ambito della manutenzione straordinaria dell'edificio.

Infine si sottolinea il fatto che il tetto di copertura costituisce una delle "***parti comuni***" di un edificio e in quanto tale, le spese vanno ripartite tra tutti i condomini in proporzione ai millesimi di proprietà.

Conclusioni

Al fine di mettere in sicurezza l'immobile si prevede di puntellare i solai dei vani dal 18 al 30 con esclusione dei vani 26 e 27 e vani 33e 34, interdicendone l'utilizzo e tale costo, pari a €.3.952,62, ai sensi dell'art. 1125 c.c. è da ripartire in parti eguali ai proprietari dei due piani.

Inoltre al fine di evitare che le condizioni dell'edificio peggiorino sarebbe **consigliato** installare una copertura provvisoria il cui costo è pari a €. 21.278,31, nelle more che venga eseguito l'intervento di manutenzione straordinaria che preveda il rifacimento del manto di copertura e dei solai intermedi. Tale intervento essendo relativo alle "***parti comuni***", ai sensi dell'art. 1123 c.c. è da ripartire tra tutti i condomini in proporzione ai millesimi di proprietà.

Gli interventi, sono descritti sono stati quantificati in capitoli di spesa separati in modo da poterne quantificare le quote millesimali di competenza e inseriti nel computo metrico allegato alla presente, redatto utilizzando il prezzario

Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17db29094c863effb6c81cc82...807c76

regionale anno 2024 e i costi orari della manodopera edile nella Provincia di Siracusa (tabelle Ance 2022), nonché le indagini di mercato per le voci non presenti nel prezzario.

Si allegano:

- All.1_elaborato planimetrico pianta delle coperture;
- All.2_elaborato piano primo con indicazione solai da mettere in sicurezza;
- All.4_elaborato fotografico;
- All.4_computo metrico;
- All.5_verbali di sopralluogo.

* * * * *

Siracusa lì, 27/04/2024 Il C.T.U.

Dott. Ing. Valeria Zizzi

Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fdb29094c863effc6c81cc82b807c76

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N° 277/2020 R.G.Es.

Do Value S.P.A. /

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA C. Cultrera

RELAZIONE DI MESSA IN SICUREZZA SOSTITUTIVA

***

PREMESSA

Con relazione di messa in sicurezza del 27/04/2024, la scrivente CTU, metteva alla luce la necessità di mettere in sicurezza le aree sottostanti i solai ammalorati eseguendo una puntellatura ed interdicendone l'utilizzo.

Tale circostanza, si rendeva necessaria, come dettagliato nella precedente relazione attese le condizioni critiche in cui vessano i soprastanti solai.

In adempimento a quanto disposto dal Giudice all'udienza del 07/05/2024 in data 11/07/2024 è stato eseguito un sopralluogo sui luoghi alla presenza del Sig. , titolare della ditta " ", dell'Avv. V. Bonfiglio custode dell'immobile e della scrivente. In tale sede, dopo aver preso visione delle volte, per le quali si è rilevata la necessità di puntellarle per metterle in sicurezza, su indicazioni della ditta esecutrice, al fine di evitare danneggiamenti alle volte stesse, si è ritenuto di sostituire l'intervento di puntellamento delle volte in muratura, con quello di realizzazione di un impalcatura in legno, fino ad un' altezza di circa 3,00 m con soprastante tavolato in modo da realizzare un interpiano a protezione di eventuali crolli soprastante.

Il costo dell'intervento come da preventivo allegato è di €.110,00/mq.

Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17db29094e863effbbc81cc82...807c76

Tale importo prevede la messa in opera della struttura e non il noleggio, atteso che al momento non si ritiene possibile stimare il tempo di permanenza dello stesso nell'immobile.

L'intervento sostitutivo ha lo scopo di non intaccare l'integrità delle volte esistenti al fine di evitare possibili danneggiamenti ma contemporaneamente mettere in sicurezza i locali sottostanti.

Si tiene a precisare, quanto già ribadito nella precedente relazione del 27/04/2024, ossia che l'intervento è di carattere provvisorio " *nelle more che venga eseguito un intervento di manutenzione straordinaria che preveda il rifacimento dei solai ammalorati*".

Si allegano:

- verbale di sopralluogo del 11/07/2024;
- preventivo ditta ' del 30/07/2024.

* * * * *

Siracusa lì, 23/09/2024 Il C.T.U.

Dott. Ing. Valeria Zizzi

Firmato Da: ZIZZI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 17db29094c863effb6c81cc82...807c76