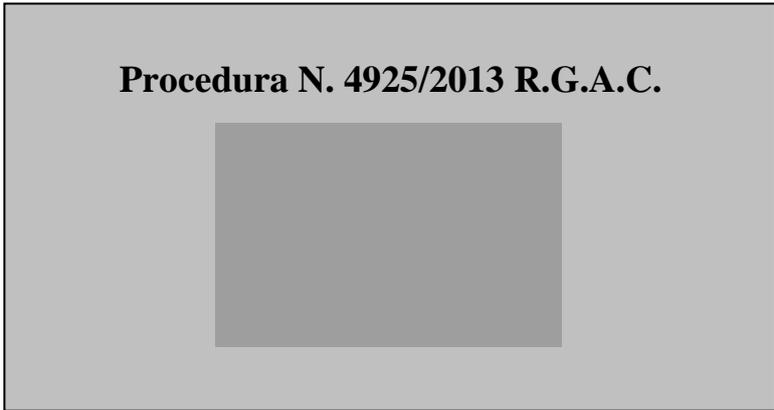


RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.ma S.V., Dott.ssa Concita Cultrera, II Sezione Civile del Tribunale di SIRACUSA.

Procedura N. 4925/2013 R.G.A.C.



PREMESSA

La S.V. Ill.ma Giudice Dott.ssa Concita Cultrera in data 18 Febbraio 2019 ha nominato il sottoscritto Arch. Claudio Mastriani, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Siracusa al n. 725, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura N. 4925/2013 R.G.A.C. pendente tra _____ e _____

Il sottoscritto dopo aver ricevuto notifica dell'incarico con comunicazione dalla cancelleria accettava lo stesso all'udienza del giorno 08 Maggio 2019 prestando il giuramento di rito innanzi alla S.V. Ill.ma. Dopo aver espletato le formalità di rito e formulati i quesiti, allo scrivente venivano comunicati i termini previsti per l'invio della relazione di CTU alle parti e successivo deposito della stessa presso la cancelleria di competenza, così come dettagliatamente riportato nel verbale di giuramento e conferimento dell'incarico.

I quesiti formulati sono i seguenti:

- 1- aggiornare i valori di stima verificando la regolarità urbanistica degli immobili.**

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare il sopralluogo e gli accertamenti tecnici necessari per il fedele espletamento dell'incarico affidatogli, ispezionando i cespiti oggetto del procedimento e svolgendo le necessarie ricerche.



L'avvio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 29 Maggio 2019, alle ore 15:00 presso gli immobili da periziare, appartamenti siti nel Comune di Floridia, Piazza Luigi Einaudi, n. 2 – Scala 1, con comunicazione preventiva alle parti per mezzo PEC agli studi legali che li rappresentano (ove presenti) e per mezzo raccomandata ai rimanenti soggetti.

In tale data il sottoscritto CTU, avvertito lo stesso giorno dall'Avv. _____ (per il sig. _____) dell'impossibilità di consentire l'accesso al sottoscritto da parte della società che detiene in locazione i cespiti oggetto del procedimento, non ha potuto dare avvio alle operazioni peritali rinviando le stesse ad ulteriore data successivamente comunicata con le medesime modalità su descritte.

Ulteriore data per l'avvio delle operazioni peritali è stata fissata per il giorno 10 Giugno 2019, alle ore 16:30 presso gli immobili oggetto del procedimento, appartamenti siti nel Comune di Floridia, Piazza Luigi Einaudi, n. 2 – Scala 1, con comunicazione preventiva alle parti per mezzo PEC agli studi legali che li rappresentano (ove presenti) e per mezzo raccomandata ai rimanenti soggetti. In tale data il sottoscritto CTU alla presenza del _____ n.q. di legale rappresentante della _____ che occupa in locazione i locali e che consente l'accesso ai luoghi, della _____ (comproprietaria degli immobili) e dell'Avv. _____ (delegata dell'Avv. _____ per parte attrice, _____), constatato che nessuna delle parti ha provveduto a nominare propri CTP, ha dato avvio alle operazioni peritali accedendo agli immobili e prendendo visione dei luoghi constatando quanto necessario all'espletamento dell'incarico; si è provvedendo a redigere verbale di sopralluogo (*all.to n.1*), eseguire rilievo metrico in foglio separato ed effettuare rilievo fotografico. (*all.to n.2*)

Sulla scorta dell'analisi dei documenti in atti, di quelli reperiti dal sottoscritto e del sopralluogo effettuato e finalizzato all'accertamento dello stato dei luoghi, si è proceduto alla redazione della presente per la quale, tanto premesso, si rassegna quanto segue:

RISPOSTA AI QUESITI

I beni oggetto di aggiornamento dei valori di stima risultano essere così individuati:

LOTTO 1: «Appartamento sito in Floridia (SR), Piazza Luigi Einaudi, n. 2 - piano primo, int. 1, scala 1, edificio A. Nel C.F. del Comune di Floridia censito al foglio 18, part. 977, sub. 3, cat. A/10».

LOTTO 2: «Appartamento sito in Floridia (SR), Piazza Luigi Einaudi, n. 2, piano primo, int. 3, scala 1, edificio A. Nel C.F. del Comune di Floridia censito al foglio 18, part. 977, sub. 5, cat. A/10».



LOTTO 1

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Appartamento in Floridia (SR), Piazza Luigi Einaudi, n. 2, piano primo, int. 1, scala 1, edificio A. Nel C.F. del Comune di Floridia al foglio 18, part. 977, sub. 3».

Coordinate GPS: LAT. 37.092896 - LONG. 15.150455

Trattasi di un appartamento posto al primo piano di un edificio residenziale ad otto livelli fuori terra e facente parte di un complesso edilizio edificato su terreno piano in contrada Vignalonga. Si sviluppa su un unico livello, presenta unico accesso e affaccio su due fronti.

Il contesto nel quale si inserisce è la zona periferica del paese di Floridia (*C.da Vignalonga*); zona di espansione extraurbana al di fuori del centro storico e di recente sviluppo urbanistico (*anni Ottanta – Novanta*) con tipologia edilizia ad edifici residenziali su più livelli. La zona nella quale si colloca l'immobile è prospiciente la Piazza Luigi Einaudi, nuova zona di espansione urbana dotata di tutti i basilari servizi pubblici (*acquedotto, fogna, scuola, guardia medica, ect.*).

L'edificio, la cui costruzione risale agli anni Novanta (come da concessione edilizia), risulta essere stato realizzato con struttura portante intelaiata travi-pilastri in cemento armato e cls e solai piani in latero-cemento.

L'appartamento è dislocato su un unico livello, vi si accede per mezzo di un corpo scala/ascensore e pianerottolo comune e presenta affaccio su due fronti.

L'appartamento, la cui destinazione attuale è quella di ufficio, si presenta così come di seguito descritto: ingresso/accettazione-segreteria, quattro camere e servizio igienico.

In fase di sopralluogo e di rilievo non sono state riscontrate sostanziali difformità con la planimetria catastale, se non la variazione di alcune aperture interne al fine di agevolare la distribuzione tra gli ambienti.

L'altezza netta interna degli ambienti è uniforme, così come è possibile riscontrare nella tavola grafica allegata, ed è pari a 2.60 m.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (**all.to n.3**), sviluppa una superficie lorda pari a 109,60 mq così come in tabella suddivisa:



	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Piano primo	Accettazione - segreteria	mq.	-	32,00
	Aula formazione	mq.	-	19,10
	Amministrazione	mq.	-	22,90
	Zona lavaggio	mq.	-	5,10
	Veterinaria	mq.	-	11,40
	Antibagno	mq.	-	3,00
	Sevizio igienico	mq.	-	2,40
	Totale superficie	mq.	109,60	95,90

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della superficie urbanisticamente in regola e conteggiando, nella misura di 1/3, eventuali balconi e terrazze presenti nello stesso.

All'appartamento, adibito a laboratorio di analisi chimiche, è possibile accedere per mezzo di un pianerottolo comune sul quale si affacciano tre unità immobiliari. La porta di ingresso è del tipo blindata e tutti gli infissi risultano privi di elementi oscuranti, se non tende interne, e provvisti di grate antieffrazione esterne in ferro. Il loro stato di manutenzione risulta essere buono.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura monocromatica. Il servizio igienico risulta rivestito e pavimentato con ceramica di media qualità così come i sanitari e rubinetteria. Gli ambienti risultano essere, comunque, in buono stato di manutenzione.

L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia che, per quanto si è potuto verificare, si ritiene a norma vista la presenza dell'interruttore salvavita con magnetotermico. Si rilevano, inoltre, la presenza di impianti di sicurezza relativi alla tipologia delle attività svolte all'interno del laboratorio di analisi e dell'impianto di climatizzazione.

Entrambe le facciate esterne dell'immobile si presentano in discreto stato manutentivo.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Floridia (SR) intestato in (proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni) a _____ nata a _____ il _____, (proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni) a _____ nata a _____ il _____, (proprietà per 5/100 in regime di separazione dei beni e in proprietà per 1/5) a _____



nato a _____, (proprietà per 1/4) a _____ nata
il _____.

- **Appartamento:** Foglio 18, particella 977, sub. 3, cat. A/10, classe U, vani 5, Rendita Euro 619,75.

STIMA DEL CESPITE - (Aggiornamento dei valori)

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'utilizzo di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato immobiliare della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base dei valori del Borsino Immobiliare, delle quotazioni OMI e delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale dei cespiti tenendo in debita considerazione sia la flessione delle compravendite negli ultimi anni conseguente alle quotazioni di mercato, che le previsioni non favorevoli di una immediata ripresa del mercato immobiliare, operando come segue.

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un livello e presenta affaccio su due fronti. La superficie lorda dell'appartamento è di 109,60 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 820,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda appartamento:

Mq. 109,60	€/mq 820,00	Euro	89.872,00
------------	-------------	------	-----------



Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti e per eventuali spese condominiali insolute: 5% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 89.872,00 – 4.493,60 (5%) =	Euro	85.378,40
Arrotondando in cifra tonda	Euro	85.400,00

(Euro ottantacinquemilaquattrocento\00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta dell'appartamento è di 95,90 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso ufficio si può assumere pari a €/mq x mese **3,80**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta appartamento:

Mq. 95,90	€/mq x mese 3,80	Euro	364,42
-----------	------------------	------	--------

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (RI) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $RI \times 0.9 = 364,42 \times 0.9 = 327,97 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $327,97 \times 12 = 3.935,64 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 3.935,64 / 0.04 = 98.391,00 \text{ €}$

Euro 98.391,00 – 9.839,10 (10%) =	Euro	88.551,90
Arrotondando in cifra tonda	Euro	88.600,00

(Euro ottantottomilaseicento\00)



Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo	€	85.400,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€	88.600,00
<hr/>		
- Valore dell'immobile risultante	€	87.000,00

(Euro ottantasettemila\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Floridia già in fase di stesura della prima perizia si è accertato che i cespiti oggetto del procedimento e facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Floridia, Piazza Luigi Einaudi, n. 2 sono stati realizzati in conformità alla concessione edilizia n. 105 rilasciata in data 07.07.1989 e successiva variante alla concessione edilizia n. 150 rilasciata in data 02.12.1992.

Si rileva, inoltre, la presenza in atti del permesso di "agibilità ed uso", rilasciato dal Comune di Floridia in data 01 Dicembre 2000, delle due unità immobiliari di cui in oggetto poste al primo piano della Palazzina "A", Piazza Luigi Einaudi, adibite ad uso "Laboratorio di analisi e Uffici" (*all.to n.5*)



LOTTO 2

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Appartamento in Floridia (SR), Piazza Luigi Einaudi, n. 2, piano primo, int. 3, scala 1, edificio A. Nel C.F. del Comune di Floridia al foglio 18, part. 977, sub. 5».

Coordinate GPS: LAT. 37.093031 - LONG. 15.150404

Trattasi di un appartamento posto al primo piano di un edificio residenziale ad otto livelli fuori terra e facente parte di un complesso edilizio edificato su terreno piano in contrada Vignalonga. Si sviluppa su un unico livello, presenta unico accesso e affaccio su due fronti.

Il contesto nel quale si inserisce è la zona periferica del paese di Floridia (*C.da Vignalonga*); zona di espansione extraurbana al di fuori del centro storico e di recente sviluppo urbanistico (*anni Ottanta – Novanta*) con tipologia edilizia ad edifici residenziali su più livelli. La zona nella quale si colloca l'immobile è prospiciente la Piazza Luigi Einaudi, nuova zona di espansione urbana dotata di tutti i basilari servizi pubblici (*acquedotto, fogna, scuola, guardia medica, ect.*).

L'edificio, la cui costruzione risale agli anni Novanta (come da concessione edilizia), risulta essere stato realizzato con struttura portante intelaiata travi-pilastri in cemento armato e cls e solai piani in latero-cemento.

L'appartamento è dislocato su un unico livello, vi si accede per mezzo di un corpo scala/ascensore e pianerottolo comune e presenta affaccio su due fronti.

L'appartamento, la cui destinazione attuale è quella di ufficio, si presenta così come di seguito descritto: ingresso, tre camere, ripostiglio e servizio igienico.

In fase di sopralluogo e di rilievo non sono state riscontrate sostanziali difformità con la planimetria catastale, se non la variazione di alcune aperture al fine di agevolare la distribuzione interna.

L'altezza netta interna degli ambienti è uniforme, così come è possibile riscontrare nella tavola grafica allegata, ed è pari a 2.60 m.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (**all.to n.3**), sviluppa una superficie lorda pari a 109,90 mq così come in tabella suddivisa:



	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Piano primo	Ingresso	mq.	-	15,60
	Laboratorio di chimica	mq.	-	17,80
	Laboratorio di microbiologia	mq.	-	30,20
	Sala lavaggio e sterilizzazione	mq.	-	21,60
	Archivio	mq.	-	5,70
	Antibagno	mq.	-	2,60
	Sevizio igienico	mq.	-	3,80
	Totale superficie	mq.	109,90	97,30

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della superficie urbanisticamente in regola e conteggiando, nella misura di 1/3, eventuali balconi e terrazze presenti nello stesso.

All'appartamento, adibito a laboratorio di analisi chimiche, è possibile accedere per mezzo di un pianerottolo comune sul quale si affacciano tre unità immobiliari. La porta di ingresso è del tipo blindata e tutti gli infissi risultano privi di elementi oscuranti, se non tende interne, e provvisti di grate antieffrazione esterne in ferro. Il loro stato di manutenzione risulta essere buono.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura monocromatica. Il servizio igienico per disabili, a norma secondo le normative vigenti, risulta rivestito e pavimentato con ceramica di medio qualità così come la fattura di sanitari e rubinetteria. Gli ambienti risultano essere, comunque, in buono stato di manutenzione.

L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia che, per quanto si è potuto verificare, si ritiene a norma vista la presenza dell'interruttore salvavita con magnetotermico. Si rilevano, inoltre, la presenza di impianti di sicurezza relativi alla tipologia delle attività svolte all'interno del laboratorio di analisi e dell'impianto di climatizzazione.

Entrambe le facciate esterne dell'immobile si presentano in discreto stato manutentivo.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Floridia (SR), intestato (proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni) a _____ nata a _____ il _____, (proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni) a _____ nata a _____ il _____, (proprietà per 5/100 in regime di separazione dei beni e proprietà per 1/5) a _____



nato a _____ il _____, (proprietà per 1/4) a _____ nata a _____
il _____.

- **Appartamento:** Foglio 18, particella 977, sub. 5, cat. A/10, classe U, vani 4, Rendita Euro 495,80.

STIMA DEL CESPITE - (Aggiornamento dei valori)

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'utilizzo di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato immobiliare della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base dei valori del Borsino Immobiliare, delle quotazioni OMI e delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale dei cespiti tenendo in debita considerazione sia la flessione delle compravendite negli ultimi anni conseguente alle quotazioni di mercato, che le previsioni non favorevoli di una immediata ripresa del mercato immobiliare, operando come segue.

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un livello e presenta affaccio su due fronti. La superficie lorda dell'appartamento è di 109,90 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 820,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda appartamento:

Mq. 109,90	€/mq 820,00	Euro	90.118,00
------------	-------------	------	-----------



Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti e per eventuali spese condominiali insolute: 5% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 90.118,00 – 4.505,90 (5%) =	Euro	85.612,10
Arrotondando in cifra tonda	Euro	85.600,00

(Euro ottantacinquemilaseicento\00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta dell'appartamento è di 97,30 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso ufficio si può assumere pari a €/mq x mese **3,80**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta appartamento:

Mq. 97,30	€/mq x mese 3,80	Euro	369,74
-----------	------------------	------	--------

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 369,74 \times 0.9 = 332,76 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $332,76 \times 12 = 3.993,12 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 3.993,12 / 0.04 = 99.828,00 \text{ €}$

Euro 99.828,00 – 9.982,80 (10%) =	Euro	89.845,20
Arrotondando in cifra tonda	Euro	89.800,00

(Euro ottantanovemilaottocento\00)



Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo	€	85.600,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€	89.800,00
<hr/>		
- Valore dell'immobile risultante	€	87.700,00

(Euro ottantasettemilasettecento\00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Floridia già in fase di stesura della prima perizia si è accertato che i cespiti oggetto del procedimento e facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Floridia, Piazza Luigi Einaudi, n. 2 sono stati realizzati in conformità alla concessione edilizia n. 105 rilasciata in data 07.07.1989 e successiva variante alla concessione edilizia n. 150 rilasciata in data 02.12.1992.

Si rileva, inoltre, la presenza in atti del permesso di "agibilità ed uso", rilasciato dal Comune di Floridia in data 01 Dicembre 2000, delle due unità immobiliari di cui in oggetto poste al primo piano della Palazzina "A", Piazza Luigi Einaudi, adibite ad uso "Laboratorio di analisi e Uffici" (*all.to n.5*)

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORE DEGLI IMMOBILI

Lotto	Identificativo catastale	Tipologia edilizia	Valore (€)
1	Fg. 18, part. 977, sub. 3	Appartamento (A/10)	87.000,00
2	Fg. 18, part. 977, sub. 5	Appartamento (A/10)	87.700,00
Valore totale			174.700,00



Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami ed invia la relazione alle parti entro i termini prefissati.

La presente si compone di n. 13 facciate sin qui redatte.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Rilievo fotografico
3. Tavole rilievo planimetrico dello stato di fatto
4. Visura catastale storica, planimetria ed estratto di mappa
5. Documentazione urbanistica

Siracusa lì, 02 Agosto 2019

Il C.T.U.
(Arch. Claudio Mastriani)

- Non avendo ricevuto osservazione dalle parti entro i termini prefissati dal GI si rassegna la presente.

Siracusa, lì 05 Settembre 2019



TRIBUNALE di SIRACUSA

II SEZIONE CIVILE

Relazione Integrativa C.T.U.:

PROCEDURA: N. 4925/2013 R.G.

PROMOSSA DA:

CONTRO:

Giudice del Procedimento:

Ill.mo Dott.ssa Concita Cultrera

C.T.U.:

**Claudio Mastriani
ARCHITETTO**

Indirizzo
Via Grotta Santa, 169
96100 - Siracusa

Data:

10 GIU. 2022

Timbro:



**RELAZIONE INTEGRATIVA
DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Ill.ma S.V., Dott.ssa Concita Cultrera, II Sezione Civile del Tribunale di SIRACUSA.

Procedura N. 4925/2013 R.G.A.C.

PREMESSA

La S.V. Ill.ma Giudice Dott.ssa Concita Cultrera in data 19 Aprile 2022 ha rilevato la necessità di rinominare il CTU nella Procedura di cui in epigrafe, Arch. Claudio Mastriani libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Siracusa al n. 725, per rendere chiarimenti in merito *“alla sussistenza o meno di contratti di locazione afferenti gli immobili pignorati, il titolo in base al quale l'attuale occupante abbia il possesso degli stessi, l'A.P.E. e l'indicazione dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie deliberate e spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni”*.

Al sottoscritto, dopo aver ricevuto notifica dell'incarico con comunicazione della cancelleria di competenza, venivano comunicati i termini per il deposito previsti in trenta giorni prima dell'udienza fissata per il 20/07/2022.

Si riepilogano di seguito i quesiti formulati:

- 1- *Verificare la sussistenza o meno di contratti di locazione afferenti gli immobili pignorati ed il titolo in base al quale l'attuale occupante abbia il possesso degli stessi;*
- 2- *Sussistenza degli A.P.E.;*
- 3- *Indicazione dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie deliberate e spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni.*

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare gli accertamenti tecnici necessari per il fedele espletamento dell'incarico affidatogli interpellando gli uffici di competenza, nello specifico l'Agenzia delle Entrate per la verifica dei contratti di locazione, interrogando il portale telematico SiEnergia per la verifica relativa all'esistenza dei certificati APE ed, infine, l'Amministratore di condominio per la verifica della regolarità condominiale e quanto altro richiesto dalla S.V.

Sulla scorta dell'analisi dei documenti in atti, di quelli reperiti dal sottoscritto e dei tentativi di sopralluogo effettuati, si è proceduto alla redazione della presente relazione per la quale, tanto premesso, si rassegna quanto segue:

PUNTO 1

“Verificare la sussistenza o meno di contratti di locazione afferenti gli immobili pignorati ed il titolo in base al quale l'attuale occupante abbia il possesso degli stessi”.

A seguito di istanza del 21/04/2022 per mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Siracusa, Prot. N. 0035713 con la quale il CTU richiedeva *“Attestazione di avvenuta registrazione di contratto di locazione relativo agli immobili siti in Floridia (SR), Piazza Luigi Einaudi, 2 – Piano primo, interni 1-3 di proprietà dei sig.ri*

in qualità di proprietari-locatori ed eventuali conduttori”,

l'ufficio di competenza provvedeva a rispondere che, sulla base delle ricerche effettuate, nessun nuovo contratto risulta essere registrato o rinnovato dai comproprietari su entrambe gli immobili per i quali è stata avanzata richiesta e censiti al C.F. del Comune di Floridia rispettivamente al Foglio 18, p.lla 977, subb. 3-5; e che l'ultimo contratto di locazione in essere è registrato al N. 4094 del 28/12/2006 ed in base al quale l'attuale occupante risulta essere in possesso degli immobili. (***All.to n.1***)

PUNTO 2

“Verificare la sussistenza degli A.P.E.”.

Sulla base delle ricerche effettuate sul portale siciliano dell'energia (SIENERGIA) istituito dalla Regione Sicilia per la catalogazione e classificazione degli immobili nel catasto energetico, non risulta essere presente e/o caricato alcun Attestato di Prestazione Energetica relativamente agli immobili di cui in oggetto. (***All.to n.2***)

Si è tentato, per mezzo di comunicazione preventiva alle parti mezzo PEC e raccomandata postale, di effettuare n.2 sopralluoghi presso i cespiti finalizzati al rilievo delle caratteristiche degli



immobili per la redazione dei certificati APE senza avere riscontro alcuno da parte dei proprietari degli immobili che non hanno presenziato alle operazioni consentendone l'accesso al CTU. (*All.to n.3*)

PUNTO 3

“Indicazione dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, eventuali spese straordinarie deliberate e spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni”.

A seguito di istanza avanzata in data 26/04/2022 all'Amministratore del Condominio “GAMMA 1” sito in Florida, Piazza Einaudi, 2 – Edificio A, Scala 1, con la quale si richiedeva la rendicontazione in merito alla situazione condominiale relativamente ai cespiti in oggetto, veniva fornita al CTU comunicazione di riscontro corredata da prospetto aggiornato alla data del 28/04/2022 (*all.to n.4*), ove si rileva quanto di seguito indicato:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione per singola Unità immobiliare pari a € 120,00 (€ 10,00 mensili);
- Spese straordinarie deliberate e già ripartite relativamente alle grondaie e risarcimento danni appartamento inserito nel prospetto fornito dall'Amministratore e rientrante nelle cifre da recuperare per entrambe le UU.II.; risulta, inoltre, deliberato intervento “Sisma bonus” con compenso extra ordinario Amministratore di condominio pari al 2%;
- Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni pari ad € 3.308,35 per l'Appartamento Int. 1 (LOTTO 1) e pari ad € 2.105,17 per l'appartamento int. 2 (LOTTO 2).



Avendo espletato il mandato conferitomi si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatami e si rassegna la presente relazione integrativa di CTU restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse rendersi necessario.

La presente si compone di n. 5 fasciate sin qui redatte.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

1. Istanza Agenzia delle Entrate, esito ricerca e Contratto di locazione
2. Esito ricerca APE
3. Verbali di sopralluogo
4. Istanza e rendicontazione situazione condominiale
5. Attestazione di Invio Relazione Integrativa alle parti

Siracusa li, 10 GIU. 2022

