

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n° 52/2022 R.G. delle esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

Nel processo di esecuzione promosso da:

BANCA]

contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Siracusa, li 21/11/2022

Il C.T.U.

Dott. Arch.



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. _____ e ivi residente
in via _____ con studio presso la propria residenza, codice fiscale I
_____,
l'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al
_____, veniva nominato CTU dal Giudice Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio il
giorno 21/07/2022 nella procedura n° 52/2022 del Reg. Esec. Imm. del Tribunale di
Siracusa promossa da BANCA _____ contro
_____ per la stima del bene pignorato.

In data 25/07/2022 lo scrivente depositava telematicamente il giuramento in
cancelleria, in qualità di esperto di provvedere alle seguenti disposizioni:

1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione
ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali
storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato
effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione
notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo
raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando
alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato
d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

3. PROVVEDA:

I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei
dati catastali;

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di
pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di
modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea
planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi
confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi
costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla
l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti
individuati, includendo in ciascuna sezione:



I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

I. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)

II. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

III. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:



- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
 - altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
 - ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*
 - iscrizioni di ipoteche;*
 - trascrizioni di pignoramenti;*
 - iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
 - l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 - importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
 - eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
 - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
 - pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- V. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- VI. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta



determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma *3bis*; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma *3ter*; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

VIII. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;



- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

IX. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

X. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;



OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti del procedimento il sottoscritto CTU ha provveduto all'esatta individuazione del bene oggetto della stima e dopo aver verificato la completezza della documentazione ipocatastale depositata agli atti, la prima operazione è consistita nell'ispezione e ricognizione di tutta la documentazione catastale scaricata dell'archivio telematico del Sister per eseguire verifiche sull'assenza o presenza di ipoteche, servitù, gravami e vincoli sugli immobili.

Reperate le informazioni e la documentazione ritenuta necessaria si è fissato il sopralluogo per il giorno 31/10/22 alle ore 16,00, notificandola all'esecutato mezzo raccomandata postale.

In tale data il sottoscritto CTU si è recato presso l'immobile oggetto di questa perizia dove alla presenza dei proprietari ha effettuato le operazioni di sopralluogo.

I. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di stima è un appartamento sito in Sortino, Viale Mario Giardino, n.12

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ma la planimetria allo stato attuale risulta diversa da quella depositata presso il catasto.

Dati catastali

L'immobile pignorato è censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Sortino al foglio 13, particella 213, categoria A/2, con una rendita di € 418,33 in testa alla ditta:

nata a il nato a
(SR) il ognuno per la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà in regime di comunione
dei beni.

II. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile pignorato è un appartamento sito nella zona periferica di Sortino, lungo la strada Provinciale Sortino Melilli, un'area a carattere residenziale dotata di tutti i servizi necessari. L'appartamento si trova al quarto piano di un edificio residenziale di cinque piani fuori terra ed è composto da un soggiorno, una cucina, e, lungo il corridoio, tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio e una lavanderia.

La superficie commerciale totale dell'immobile è di circa 123 mq, di cui 117 di superficie coperta, l'altezza interna utile è pari a 3,00 m. Si precisa che la superficie commerciale è stata calcolata secondo le norme UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/09,



allegato C) considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interne e perimetrali e computando le superfici coperte con i seguenti criteri: 100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti) e 50% delle superfici delle pareti portanti interne perimetrali; Balconi, terrazzi, qualora siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, sono computati nella misura del del 30%, fino a mq. 25;

Tabella delle caratteristiche dell'appartamento:

LOCALE	Superficie netta	Superficie comm.	H INT.	Esposizione/ Sup finestrata	STATO MANUTENZIONE
Ingresso/ corridoio	15,10 mq	16,7 mq	3,00 m		sufficiente porta blindata Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura
Soggiorno	23,2 mq	26,3 mq	3,00 m	SUD Porta finestra 1,60 x 2,40	sufficiente Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Infisso in alluminio Porte in legno tamburato
cucina	11,9 mq	14,4 mq	3,00 m	EST Porta finestra 1,40 x 2,40	sufficiente Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Infisso in alluminio Porte in legno tamburato
bagno	5,5 mq	6,8 mq	3,00 m	EST Finestra 0,6 x 1,40	sufficiente Pavimentazione e rivestimento in ceramica Infisso in alluminio Porte in legno tamburato
ripostiglio	4,5 mq	6,10 mq	3,00 m		sufficiente Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Porte in legno tamburato
Letto 1	7,9 mq	8,8 mq	3,00 m	EST finestra 0,9 x 1.40	sufficiente Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Infisso in alluminio Porte in legno tamburato
Letto 2	15,6 mq	18,9 mq	3,00 m	EST Porta finestra 1,40 x 2.40	sufficiente Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Infisso in alluminio Porte in legno tamburato
Letto 3	12,8 mq	15,9 mq	3,00 m	SUD Porta finestra 1,40 x 2.40	sufficiente Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Infisso in alluminio Porte in legno tamburato
Lavanderia	2,5 mq	3,1 mq	3,00 m	SUD finestra 0,6 x 1.40	sufficiente Pavimentazione in ceramica Pareti tinteggiate con idropittura Infisso in alluminio Porte in legno tamburato



Lo stato di conservazione dell'appartamento può definirsi sufficiente.

Nel complesso il bene di presenta con finiture poco curate: le porte sono in legno tamburato, pavimenti in ceramica, le pareti tinteggiate con idropittura colorata nelle varie stanze, gli infissi sono in alluminio anodizzato.

L'impianto elettrico è funzionante ma è privo di qualsiasi certificato di conformità; l'appartamento è collegato alla rete idrica e fognaria comunale. L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento ma possiede due condizionatori a pompa di calore, e l'acqua calda sanitaria viene prodotta da scaldacqua elettrico.

La struttura portante dell'intero edificio è in C.A. in opera con solaio di copertura in latero-cemento, tamponamenti di laterizi forati.

III. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità dei sig.ri che la occupano insieme ai tre figli.

V. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sul bene:

- Trascrizione del 10/07/2003 – Registro Particolare 8942 Registro Generale 12009
Atto di compravendita del 08/07/2003 in Notaio Rio Sofio da Floridia, Rep. 4317
soggetti a favore:

_____, nato a _____

Soggetti contro:

- Trascrizione del 04/11/2009 – Registro Particolare 16467 Registro Generale 23787
Atto di compravendita in Notaio Cannavò Roberto da Lentini, Rep. 3171/1846 del 30/10/2009
soggetti a favore:

ognuno per la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà in regime di comunione dei beni.

Soggetti contro:



- Trascrizione del 04/11/2009 – Registro Particolare 16467 Registro Generale 23787

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo in Notaio Cannavò Roberto da Lentini, Rep. 3172/1847 del 30/10/2009

soggetti a favore:

Banca

c.fiscale

Soggetti contro:

- Trascrizione del 14/03/2022 – Registro Particolare 3509 Registro Generale 4415 Verbale di pignoramento immobiliare del 03/03/2022, Rep. 885/2022

soggetti a favore:

Banca

Soggetti contro:

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE:

- Dal 07/08/1980 al 08/07/2003 di proprietà di (SR) il , e C.F. ai quali è pervenuto da atto di compravendita Rep. 20388 del 07/08/1980 Del Notaio Costanza Maria Fau con sede in Siracusa , da potere della Società
- Dal 08/07/2003 al 30/10/2009 di proprietà di (SR) il al quale è pervenuto per atto di compravendita del 08/07/2003 del Notaio Rio Sofio di Floridia da potere di
- Dal 30/10/2009 ad oggi di proprietà di il e (SR) il , per la quota ½ ciascuno in regime di comunione di beni.



VI. PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE

L'immobile in oggetto è parte di un edificio realizzato in base alla C.E. n. 16 del 29/01/1978 e successive varianti n. 17 del 11/04/1978 e 58 del 29/11/1979 tutte rilasciate dal comune di Sortino.

VIII. ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è di classe energetica F come attestazione di prestazione energetica allegata alla presente perizia.

IX VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Per la stima dell'immobile è stato utilizzato il criterio della stima del VALORE DI MERCATO che si può definire come *“la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento”*

Il procedimento di stima per confronto diretto si basa su sei punti:

1. esame dell'immobile
2. ricerca di beni simili per il confronto e scelta del parametro di diversificazione
3. analisi dei prezzi di mercato dei beni simili
4. impostazione risoluzione della proporzione di stima
5. determinazione del valore normale dell'immobile
6. aggiunte e detrazioni.

Sulla base di questo schema attraverso un'indagine di mercato su beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima come ubicazione, stato di conservazione, si sono ottenuti i seguenti risultati:

FONTE	QUOTAZIONE DI MERCATO RISPETTO ALLA SUPERFICIE COMMERCIALE
Agenzia Immobiliare 1	960,00 €/mq
Agenzia Immobiliare 2	640,00 €/mq
Agenzia Immobiliare 3	610,00 €/mq
Agenzia del Territorio OMI	Min 510,00 €/mq
Abitazione di tipo civile	Max 750,00 €/mq
(Anno 2022 semestre 1)	Stato di conservazione normale

assumendo i corrispondenti prezzi unitari di mercato, correnti nella stessa zona e praticati a beni già venduti si ottiene un valore medio



valore medio : 683,35 €/mq

Consideriamo la superficie catastale pari a 123 mq,

Il valore dell'immobile sarà

$\text{mq } 123 \times 683,35 \text{ €/mq} = \text{€ } 84.052,05$

Al fine di perfezionare la stima, si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato in funzione delle caratteristiche del bene.

Età: tra 20 e 50 anni	0,80
Stato di conservazione: sufficiente	1,00
Zona: periferica	0,80
Tipologia: appartamento	1,00
Caratteri ambientali: sufficienti	1,00
Caratteri tecnologici: scarsi	0,80
Orientamento: medio	1,00

$V_x = \text{PRZ medio} * \prod k_j$

valore= €/mq 683,35 x 0,91 = €/mq 621,85

valore complessivo: 123 mq x 621,85 €/mq = € 76.487,37



ALLEGATI

- all 1. Convocazione delle parti;
- all 2. Verbale di sopralluogo;
- all 3. Copia documenti di riconoscimento;
- all 4. Documentazione fotografica;
- all 5. Copia elaborato planimetrico;
- all 6. Planimetria catastale;
- all 7. Visura storica;
- all 8. Ispezione ipotecaria;
- all 9. Atto di acquisto;
- all 10. Attestato di prestazione energetica;
- all 11. Invio perizia alle parti;
- all 12. Schema di parcella.

Il C.T.U. precisa che gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione. Rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per quanto altro si dovesse rendere eventualmente ancora necessario e ringraziandolo per la fiducia accordatagli, formula distinti saluti.

Siracusa, 21/11/2022

IL C.T.U.

Arch.

