

Tribunale di Siracusa

-Sezione Esecuzioni-

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura n. 176/2023 RG. delle Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. ssa Concita Cultrera

Promossa da:

Creditore Procedente

Contro:

Debitori

Siracusa, 18/02/2024

CTU: Arch. VALERIA GUZZARDI

Dott. Arch. Valeria Guzzardi

Valeria Guzzardi



Indice

Premessa alla relazione	pag. 02
Descrizione delle operazioni peritali	pag. 06
Oggetto di Procedura e formazione Lotti di Vendita.	pag. 06
Formazione Lotti di Vendita.	pag. 06
Lotto di Vendita unico- Immobile A.	pag. 08
Quesito I – Individuazione del bene	pag. 08
Quesito II - Descrizione sintetica del bene	pag. 08
Quesito III - Stato di possesso	pag. 09
Quesito IV - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 09
Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	
Quesito V - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 09
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita	
Quesito VI - Regolarità urbanistica ed edilizia del bene	pag. 10
Quesito VII- Irregolarità urbanistica ed edilizia del bene	pag. 11
Quesito VIII- Attestazione di Certificazione Energetica	pag. 11
Quesito IX - Valutazione del bene	pag. 11
Quesito X – Quota indivisa	pag. 15
Quesito XI – Pignoramento nuda proprietà o usufrutto o diritto di superficie.....	pag. 15
Conclusioni	pag. 15
Documentazione fotografica	pag. 16

Premessa alla relazione

La sottoscritta Arch. Valeria Guzzardi, nata a Catania il 22/07/1976, residente in Siracusa, Via Giuseppe Maria Danieli n. 14, con studio in Siracusa, Via di Villa Ortisi n. 34 A, codice fiscale GZZ VLR 76L62 C351B, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n°670, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa dal 23/07/2008, in data 12/10/2023 veniva nominata CTU, dal G.E. Dott. ssa C. Cultrera per la stima dei beni pignorati in seno alla procedura n° 176/2023 della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa promossa da procuratrice di I e, invitata ad accettare l'incarico, sottoscriveva il verbale di accettazione dello stesso in data 21/10/2023.

Il Giudice fissava altresì l'udienza per la determinazione delle modalità della vendita nella data del 19/03/2024, dando come termine per la consegna della presente Relazione di Stima la data del 18/02/2024.

In occasione del conferimento dell'incarico al CTU, il Giudice disponeva *che l'esperto:*

1. CONTROLLI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificazioni 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;

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;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

III. 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 a 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;

IV. 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);

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

i. i 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 o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc), anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. in 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 condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- eventuali spese condominiale scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

VI. la verifica della regolarità edilizia ed 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;

VII. in caso 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 istanza 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;

VIII. 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.1 e 3 co. II lettera a) del dlgs 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili 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 3te, f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazione 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 i 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 locatizio 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;

X. nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli elementi che potrebbero essere separati a favore della procedura.

XI. 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;

5. ALLEGHI l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

6. DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell' Art. 16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria);

7. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento), invitandoli a far pervenire, entro 15 giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. RIFERISCA tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

9. RIFERISCA inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà- da motivarsi specificamente- di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Descrizione delle operazioni peritali

Raccolta dati ed accertamenti - Sopralluogo

Ai fini della redazione dell'elaborato peritale, la sottoscritta CTU, dopo aver controllato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ed esaminati gli atti del procedimento, ha provveduto a svolgere quanto segue:

- nelle date 06/11/2023, 17/01/2024 e 17/02/2024 ha eseguito Ispezioni catastali e ipotecarie relative agli immobili oggetto di procedura ed in data 15/02/2024 ha effettuato una verifica telematica delle visure ipotecarie (senza procedere alla stampa - già effettuata dalla custode nominata - per evitare un aggravio di spesa a carico della procedura) a conferma che nelle stesse non siano incorsi cambiamenti di alcun tipo.
- In data 06/11/2023 ha inoltrato, a mezzo e-mail certificata, apposita istanza al Comune di Augusta allo scopo di verificare l'esistenza di titoli abilitativi edilizi, di certificazioni di abitabilità verifica della regolarità urbanistica dell'immobile e nelle date 15/01/2024 e 12/02/2024 si è recata presso il Comune di Augusta per ottenere copia della documentazione richiesta;

Altresì, la sottoscritta CTU:

- in data 01/12/2024 si è recata, previa comunicazione alle parti ad opera del Custode nominato, Avv. Sandra Giardina, presso l'immobile oggetto di procedura per dare inizio alle operazioni peritali con lo svolgimento del necessario sopralluogo. Durante il sopralluogo, a cui erano presenti, oltre allo scrivente CTU e alla custode nominata, l' _____ quale delegata dai debitori per l'immissione in possesso dell'immobile, si è proceduto ad un' attenta analisi dello stato dei luoghi, sono state effettuate riprese fotografiche, rilievi metrici con strumenti di misurazione del tipo tradizionale e laser e sono stati presi appunti circa lo stato di manutenzione dell'immobile.

In occasione del suddetto sopralluogo è stato redatto apposito *Verbale di sopralluogo* che si riporta in allegato alla presente relazione.

Oggetto di Procedura

Il bene oggetto di procedura è il seguente:

- 1) Immobile sito in Augusta (Sr), via Muscatello, n. 1, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Augusta (Sr) al Foglio 90 particella 326, sub 4.**

Formazione Lotto di Vendita

Nel caso in oggetto è stato individuato un unico Lotto di Vendita costituito dall' immobile pignorato precedentemente indicato e meglio descritto nelle pagine seguenti.

Per la composizione e lo stato di manutenzione del suddetto immobile si rimanda alla più dettagliata descrizione riportata nel paragrafo Quesito II - Descrizione sintetica del bene del fascicolo relativo al lotto di vendita individuato come segue:

LOTTO UNICO - Immobile A

- Immobile sito in Augusta (Sr), via Muscatello, n. 1, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Augusta (Sr) al Foglio 90 particella 326, sub 4.

Pignorato per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di proprietà in testa ai Sig.ri

Si precisa che nella visura catastale l'immobile in oggetto risulta sito in via Dessiè e non in via Muscatello n. 1.

LOTTO DI VENDITA
IMMOBILE A
SITO IN AUGUSTA (SR), Via Muscatello n. 1
NCEU, COMUNE DI AUGUSTA, F. 90, P. LLA 326, SUB 4
QUOTA PIGNORATA 1/1

Quesito I – Individuazione del bene

Il bene sottoposto a pignoramento e oggetto del presente lotto di vendita, **Immobile A**, è un appartamento al piano terra di uno stabile condominiale sito in Augusta (Sr), Via Muscatello n. 1 ed è censito al Catasto dei Fabbricati al **Foglio 90 del Comune di Augusta (Sr), Particella 326, sub 4**, categoria *A/3 Abitazioni di tipo economico*, rendita catastale euro 369,27, in testa alle ditte () con diritto di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione dei beni.

Il fabbricato in cui si trova il bene in oggetto confina come di seguito: a Nord con Via Orso Mario Corbino, a Sud con Via Francesco Caracciolo, ad Est con immobili individuati all' NCEU del Comune di Augusta (Sr) al F 90 p.lle 137 e 515 e ad Ovest con Via Muscatello.

All' immobile oggetto di procedura si accede da Via Muscatello, attraversando l'androne condominiale e trovando l'appartamento sulla destra, prima della rampa di scale che conduce ai piani superiori.

Il bene si colloca, come già detto, in una zona non molto distante dal centro del Comune di Augusta, con presenza di servizi di prima e seconda necessità ed individuata dalle seguenti **coordinate GPS** :
Lat. 37°22' 06" Long. 15° 22' 44".

Quesito II - Descrizione del bene

L'immobile è un appartamento sito all'interno di un fabbricato con una struttura in c.a. ed, esternamente, in scarso stato di manutenzione.

L'unità immobiliare, a cui si arriva dall'androne condominiale, è sita al piano terra.

L'appartamento è costituito da un vano ingresso/salone con un camino e con una zona ad una quota superiore da cui, attraverso un disimpegno, si accede alla cucina (con arredi in muratura) e ad un altro disimpegno che distribuisce due camere, un bagno (dotato di vaso igienico, bidet, lavabo, vasca da bagno e doccia) ed un vano ripostiglio. Sono anche presenti due piccoli ripostigli ricavati nelle pareti del disimpegno che conduce alle camere da letto ed al bagno.

Dal salone e dalla cucina si accede ad un'area esterna scoperta di piccole dimensioni che presenta una modesta porzione chiusa con un infisso metallico e dotata di pilozza.

L'appartamento, internamente, si presenta complessivamente in sufficiente stato di manutenzione, presentando però fenomeni di umidità nel soffitto della cucina e del bagno ed in alcune pareti delle camere e presentando, altresì, una porzione di pavimentazione del disimpegno danneggiata e sollevata.

Il tutto per una **superficie interna utile pari a circa mq 96,05**. L'area esterna ha una superficie utile complessiva pari a mq 11,49, comprensiva della parte chiusa.

L'altezza interna è pari a circa m 2,98 nel vano salone e 2,83 negli altri vani.

Gli infissi interni sono in legno e vetro, a battente. Gli infissi esterni sono in pvc, con avvolgibili nei vani prospicienti via Muscatello e con persiane nei vani prospicienti l'area esterna, in buone condizioni di manutenzione.

Sono presenti l'impianto elettrico (che al momento risulta disattivato), idrico e fognario. Non è presente l'impianto di riscaldamento. Risulta presente una caldaia priva di certificazione.

I pavimenti sono costituiti da mattonelle in ceramica, così come le piastrelle che rivestono una parete della cucina ed il bagno.

Le pareti delle camere sono tinteggiate con una finitura di vari colori. Le pareti del vano salone e della cucina sono rivestite di pietra, così come le pareti prospicienti l'area esterna.

Per un maggior dettaglio e per una migliore comprensione della composizione interna dell'appartamento si rimanda all'allegata documentazione fotografica e, altresì, all' allegato elaborato grafico appositamente predisposto dalla sottoscritta CTU e rappresentante planimetricamente lo stato attuale dell'immobile, che differisce da quello risultante dalle planimetrie catastali ed urbanistiche.

Quesito III - Stato di possesso

L'immobile in oggetto non risulta occupato dai debitori né da altri.

La proprietà del bene risulta essere in testa agli esecutati, a cui l'immobile è pervenuto in forza de:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 03/04/2000, rep. 42817/10723 ai rogiti del Dott. Sergio Marciano, Notaio in Augusta (Sr), trascritto a Siracusa il 07/04/2000 ai nn. 5145/3913, a favore dei debitori e contro la Sig.ra Rodilosso D'Agata Raffaella (Avola, 15/05/1946) relativo all'immobile oggetto di procedura, identificato al NCEU del Comune di Augusta al Foglio 90, particella 160 sub 4.

Si precisa che l'immobile de quo in data 08/10/2015 ha subito la bonifica dell'identificativo catastale assumendo la particella 326 sub 4 in sostituzione della particella 160 sub 4.

Quesito IV – Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Dalla documentazione depositata agli atti e dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto CTU non risultano vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore condominiale risultano pendenze di natura condominiale pari a circa € 483,11, così come da elaborati riepilogativi riportati in allegato.

Quesito V – Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

Relativamente al ventennio, sull'immobile **gravano le sottoelencate formalità**, che saranno cancellate mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

- **Iscrizione del 07/07/2006 ai nn. 18873 Reg. Gen. e 6477 Reg. Part., IPOTECA VOLONTARIA** a Garanzia di Mutuo del 05/07/2006, ai rogiti del Notaio Sergio Marciano di Augusta (Sr), rep. n. 64512/17173, a favore di **BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI**, con sede in RAGUSA (RG), e

) gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà del seguente immobile, oggetto di procedura:

Abitazione di tipo economico (A3) in Augusta foglio 90 particella 160 sub 4.

Si precisa che l'immobile de quo in data 08/10/2015 ha subito la bonifica dell'identificativo catastale assumendo la particella 326 sub 4 in sostituzione della particella 160 sub 4.

- **Iscrizione del 24/11/2009 ai nn. 25490 Reg. Gen. e 5005 Reg. Part., IPOTECA LEGALE** in forza di atto del 27/10/2009 n. 37579/2009 di repertorio "Serit Sicilia S.p.a., a favore di **SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE DI SIRACUSA**, con sede in Siracusa (SR), e contro il Sig.

) gravante sulla quota di ½ della proprietà dell' immobile oggetto di procedura:

Abitazione di tipo economico (A3) in Augusta foglio 90 particella 160 sub 4.

Si precisa che l'immobile de quo in data 08/10/2015 ha subito la bonifica dell'identificativo catastale assumendo la particella 326 sub 4 in sostituzione della particella 160 sub 4.

- **Trascrizione del 17/06/2023 ai nn. 14026 Reg. Gen. e 11079 Reg. Part., VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, rep. **2216 Ufficiale Giudiziario** a favore di **POP NPLs 2020 S.R.L.**, con sede in Roma (RM), e contro i Sig.ri **...** e **...** gravante la quota di ½ ciascuno della proprietà dell' immobile oggetto di procedura, sito in Augusta, Foglio 90 p.la 326 sub 4.

Quesito VI – Verifica regolarità urbanistica ed edilizia del bene

L'area in cui si colloca l'intero fabbricato è individuata nel **PRG del Comune di Augusta come zona B1, Zona Edificata**, così come da stralcio PRG riportato in allegato alla presente relazione.

Dai documenti reperiti presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, il fabbricato in cui è sito l' Immobile A risulta edificato a seguito del titolo abilitativo, rilasciato dal Comune di Augusta, *Nulla osta per l'esecuzione lavori edili n. 99 del 27/12/1955*, in testa alla Ditta Ruggero Vincenzo e Palazzo Domenico.

Tra gli la documentazione reperita è presente anche un elaborato grafico, datato 10/06/1956, inerente la modifica del piano terra del fabbricato.

10 / 20

L'intero fabbricato in cui è sito l'immobile è dotato di **Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Augusta in data 16/11/1956**, in testa alla stessa Ditta Ruggero Vincenzo e Palazzo Domenico.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la sopracitata documentazione e con la documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali, l'immobile non risulta conforme a quanto riportato negli elaborati catastali e negli elaborati di cui al Nulla Osta reperito presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Nello specifico, la distribuzione dei vani interni risulta modificata e, negli elaborati grafici di cui al titolo abilitativo, non risulta essere rappresentata l'area esterna e la chiusura di parte della stessa con l'infisso in pvc e vetro.

La suddetta area esterna, invece, è presente nella planimetria catastale datata 16/11/1956.

Quesito VII - Irregolarità urbanistica ed edilizia del bene

In merito alle summenzionate difformità, le stesse possono essere regolarizzate presentando la pratica edilizia di CILA in sanatoria che comporta il pagamento di una sanzione pari ad € 1.000, 00, oltre che il sostenimento delle spese tecniche per la presentazione della pratica.

Altresì, sarà necessario effettuare la correzione della planimetria catastale presentando apposita pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate a firma di un tecnico abilitato.

Quesito VIII – Attestazione di certificazione o di prestazione energetica

Come rilevato dalla Visura Ape effettuata presso il sito <http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it/visura> (visura che tiene in considerazione gli attestati presenti sia nell'archivio elettronico che in quello cartaceo), l'immobile non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

Poiché l'immobile, allo stato, è dotato di caldaia priva di certificazione, così come dichiarato dagli esecutati (per il tramite dell' Avv. Lucia Di Stazio, delegata dagli stessi per l'immissione in possesso dell'appartamento de quo), la scrivente CTU non ha potuto provvedere alla redazione dell' APE non risultando presente il libretto dell'impianto esistente (caldaia) che deve, obbligatoriamente, essere allegato all'attestato di prestazione energetica al momento della registrazione dell' Ape presso il Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia. Pertanto, si dovrà preventivamente provvedere alla produzione di tale Libretto ad opera di un Installatore specializzato.

Quesito IX – Valutazione del bene

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, la sottoscritta CTU, con riferimento, principalmente, alle *Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia nelle esposizioni creditizie (ed.05/04/2022)*, al *Codice Tecnoborsa delle Valutazioni Immobiliari (V Edizione)* ed al *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio*, ha formulato il giudizio di stima effettuando la comparazione tra valori individuati con due differenti metodologie di stima, il **Metodo del Confronto**, che " si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o ceduti in uso di recente con un prezzo o un canone di mercato noti e rilevati ai fini della stima", ed il **Metodo finanziario**, che si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili.

Ai fini della stima, è stata presa in considerazione la Superficie Commerciale dell'immobile in oggetto, la cui consistenza è stata computata considerando, secondo la normativa per il conteggio delle superfici (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138/98), "la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali e della metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari adiacenti", nonché dell'utilizzo della ponderazione di tutte quelle superfici che fanno riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, etc.).

In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito alla *Norma UNI 10750:2005 ed il DPR n. 138/98, allegato C*, considerando, per le superfici coperte, il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, nel caso di immobili indipendenti e/o unifamiliari, ed il 50 % delle pareti perimetrali in comune con altri immobili, e computando le superfici coperte con i seguenti criteri di ponderazione: 25% degli eventuali balconi e terrazze scoperti, il 35% degli eventuali balconi e terrazze coperti, il 60% delle eventuali verande ed il 20% dei locali accessori non collegati ai vani principali.

A fronte di queste premesse, nel caso in esame, **la superficie commerciale dell'immobile** risulta essere quindi pari a **mq 135,78**.

Metodo del Confronto

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il Market Comparison Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale procedimento, come si evince nel proseguito, è stato utilizzato dalla scrivente per effettuare la stima del bene oggetto di procedura.

In virtù delle informazioni ricavate dall' O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, da colloqui con intermediari immobiliari, da riviste immobiliari e siti internet che analizzano il mercato immobiliare locale e dalla ricerca di beni simili attualmente in vendita presso svariate agenzie immobiliari, sono stati ottenuti i seguenti dati:

Banca dati Quotazioni Imm- 1 sem.2023, zona B1-centrale:	valore medio di mercato pari a	565,00 €/mq
Immobiliare.it	valore di mercato pari a	650,00 €/mq
Immobiliare.it	valore di mercato pari a	653,00 €/mq
Casa.it	valore di mercato pari a	700,00€/mq

Mediando i valori ottenuti dalle sopracitate fonti, è possibile ricavare un valore medio pari a 642,00 €/mq.

Il suddetto valore si riferisce ad un immobile avente caratteristiche *medie*.

Per allineare il valore appena ricavato a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di procedura, in considerazione delle caratteristiche e delle peculiarità dell'immobile stesso, si ritiene che tale valore necessiti

di un' opportuna correzione mediante l'applicazione di coefficienti di merito calcolati dal sottoscritto CTU nel caso in oggetto pari, nella totalità, a -5%.

Pertanto, il valore dell'immobile al metro quadrato sarà pari a:

$$642,00 \text{ € /mq} \times (-5 \%) = \mathbf{609,90 \text{ €/mq}} \quad \text{Valore dell'immobile per metro quadrato}$$

Considerando quindi la quotazione per la compravendita appena ricavata, il valore di mercato per l'immobile oggetto del presente elaborato peritale si otterrà moltiplicando la suddetta quotazione per la superficie commerciale dell'intero immobile ovvero:

$$609,90 \text{ €/mq} \times 135,78 \text{ mq} = 82.812,22 \text{ €} \quad \text{Valore di mercato dell'immobile}$$

Pertanto, si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile, ricavato, per via sintetica, con il *Metodo del Confronto*, sia pari, come appena detto, ad € 82.812,22 (euro ottantaduemilaottocentododici/22).

Metodo finanziario

Il *metodo finanziario* comprende i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

Il procedimento di *stima per capitalizzazione del reddito*, scelto dal sottoscritto CTU nel caso in oggetto, si basa sulla simulazione del mercato mediante determinazione del reddito e ricerca del saggio di capitalizzazione.

Questo procedimento di stima parte dal presupposto economico dell' esistenza di un' equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo stesso bene è in grado di dispiegare: quindi esso calcola il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile che viene poi diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione.

Dai valori di locazione minimi e massimi relativi ai beni immobili situati nella zona di riferimento (*Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, sem. 1/2023, zona B1-centrale*) è stato possibile desumere il valore del reddito lordo ordinario dispiegato dall'immobile, considerando un valore medio di canone di locazione (mensile) pari a 2,50 €/mq, e successivamente moltiplicandolo 12 volte per ottenere il reddito annuale lordo.

$$\text{Reddito lordo mensile} = 2,50 \text{ €/mq} \times 135,78 \text{ mq} = 339,45 \text{ €}$$

$$\text{Reddito lordo annuale} = 339,45 \text{ €} \times 12 = 4.073,40 \text{ €}$$

Sottraendo al reddito annuale lordo la quota percentuale occupata dalle spese in detrazione (*Almerico Realfonzo, Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996*), valutata dalla sottoscritta CTU, nel caso specifico, pari al 19%, si ottiene il valore del reddito netto:

$$4.073,40 \text{ €} - (4.073,40 \times 0,19) = 4.073,40 \text{ €} - 773,95 \text{ €} = 3.299,45 \text{ €}$$

Pertanto, il Reddito annuale netto è di € 3.299,45.

Per quanto riguarda il *saggio di capitalizzazione* da applicare nel caso in oggetto, con riferimento alle percentuali suggerite da Orefice (*Estimo, volume II, 1996*) per centri abitati di media dimensione (considerata, nel caso in oggetto, pari al 3,5%), in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato,

opportunamente regolarizzate con l'apporto di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile (nel presente caso, calcolati pari complessivamente a + 0,50%), è stato determinato un saggio di capitalizzazione per la stima del valore di mercato pari al 4 %.

Dividendo il reddito annuale netto per il saggio di capitalizzazione individuato precedentemente si ottiene il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

$$3.299,45 \text{ €} / 4,00 \% = 3.299,45 \text{ €} / 0,04 = \text{€ } 82.486,25 \quad \text{Valore di mercato dell'immobile}$$

Pertanto, si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile, ricavato, per via analitica, con il metodo *finanziario della capitalizzazione dei redditi*, sia pari, come appena detto, ad € 82.486,25 (euro ottantaduequattrocentottantasei/25).

Determinazione Valore di Mercato del bene oggetto di procedura

Dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i metodi di stima precedentemente usati, si ricava:

$$(\text{€ } 82.812,22 + \text{€ } 82.486,25) / 2 = \text{€ } 82.649,23 \quad \text{VALORE DI MERCATO IMMOBILE}$$

Pertanto il più **Probabile Valore di Stima del bene costituente il Lotto Unico-Immobile A è pari ad € 82.649,23 (euro ottantaduemilaseicentoquarantanove/23).**

Adeguamenti Valore di Mercato bene oggetto di procedura

Il **Valore di Mercato** dell'immobile, ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente espone, **dovrà essere adeguato** decurtando le voci di spesa relative ai costi per la regolarizzazione giuridica e condominiale e dovrà essere corretto per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Nello specifico:

- costi per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni sull'immobile, elencate nel Quesito IV, pari, nella totalità, ad **€ 600,00** (comprehensive di imposte e tasse ipotecarie, imposte di bollo e spese tecniche)
- spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale, pari ad **€ 3.500,00**
- spese per la regolarizzazione delle pendenze condominiali pari ad **€ 483,11**
- riduzione del 10% a garanzia per vizi, pari quindi ad **€ 8.264,92**

per un **totale adeguamenti e correzioni** pari ad **€ 12.848,03**

Quindi, il valore dell'immobile, sarà pari a:

$$\text{€ } 82.649,23 - \text{€ } 12.848,03 = \text{€ } 69.801,20$$

Per quanto appena esposto:

Il Valore Finale dell'Immobile A sito in Augusta, Via Muscatello n. 1, è pari, arrotondando all'euro intero, ad € 70.000,00 (settantamila/00)

Valore che tiene conto di tutte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dello stato d'uso e manutenzione dello stesso, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri relativi, delle condizioni del mercato della zona e degli adeguamenti e correzioni di stima opportunamente considerati.

Quesito X – Quota indivisa

La proprietà dell' immobile è in capo agli esecutati, Sig.ri Spadaro Giovanni e Castro Agata, per una quota di proprietà totale pari ad ½ ciascuno.

Quesito XI – Pignoramento nuda proprietà o usufrutto o diritto di superficie

L' immobile è pignorato per il diritto di proprietà, pertanto, non trattasi di pignoramento di nuda proprietà, né di usufrutto o diritto di superficie.

Conclusioni

La presente relazione viene dalla sottoscritta CTU depositata con modalità telematica, ai sensi dell' Art.16 bis del D.L.179/2012, unitamente alla Specifica Competenze ed alle ricevute di spesa relative all'incarico in oggetto ed, altresì, dopo aver provveduto ad inviarne copia alle parti, invitando le stesse a presentare eventuali note entro giorni 15 dalla data dell'udienza fissata per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita.

Sono parte integrante della presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio i seguenti allegati:

- Documentazione fotografica
- Verbale di sopralluogo
- Visure e planimetrie catastali e Visure ipotecarie
- Planimetria Immobile appositamente redatta dal sottoscritto CTU
- Copia documentazione urbanistica
- Copia stralcio Piano Regolatore Generale Comune di Siracusa
- Elaborati riepilogativi pendenze condominiali
- Copia Nota di trasmissione alle parti dell'elaborato peritale
- Specifica Competenze e ricevute di spesa

Siracusa, lì 18/02/2024

Il CTU

Dott. Arch. Valeria Guzzardi

Valeria Guzzardi

