

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n° 195/2019 R.G. delle esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

Nel processo di esecuzione promosso da:

Deutsche Bank Mutui Spa

contro

Rizzo Sebastiano Secondo e Sapienza Venera

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Siracusa, li 04/03/2021

Il C.T.U.

Dott. Arch. Sabrina Blundo



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. Sabrina Blundo nata a Siracusa il 10/07/1980 e ivi residente in via Lido Sacramento,11 con studio presso la propria residenza, codice fiscale BLN SRN 80L50 I754I, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n°743, veniva nominato CTU dal Giudice Dott.ssa Alessia Romeo il giorno 19/09/2019 nella procedura n° 195/2019 del Reg. Esec. Imm. del Tribunale di Siracusa promossa da Deutsche Bank Mutui Spa contro Rizzo Sebastiano Secondo e Sapienza Venera, per la stima dei beni pignorati.

In data 23/09/2019 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;

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 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;

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 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;

VI. 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;

VII. 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 obbligazioni 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. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 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 *3ter*; 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 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;

X. 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;

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 del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in 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; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura *omissis* - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

7. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia 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 fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleggi 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, alleghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.



OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti del procedimento il sottoscritto CTU ha provveduto all'esatta individuazione dei beni 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 prime informazioni e la documentazione ritenuta necessaria la sottoscritta CTU ha concordato con l'Avv. Carla Sorrentino, in qualità di custode, la data per il sopralluogo per il giorno 09/11/2019 al fine di identificare gli immobili pignorati.

Le operazioni di sopralluogo non state rese possibili in quella data stante l'assenza del debitore, successivamente le operazioni sono state sospese a causa dell'emergenza pandemica da Covid-19 e riprese in data 06/02/2021 quando, alla presenza del custode, Avv. Carla Sorrentino e dell'esecutato, Sig. Rizzo Sebastiano Secondo, sono iniziate le operazioni peritali.

Dopo aver visionato i beni pignorati, il sottoscritto CTU ha provveduto alla formazione di due lotti di vendita, così distinti:

LOTTO 1: Appartamento sito al primo piano dell'edificio sito in Augusta (SR) C.da Agnone Marina, via Centrale n. 5, c/o residence "Villaggio Marina", distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 1, p.lla 41084, sub 16; e posto auto, distinto al Catasto al fg. 1, p.lla 41084, sub 22;

LOTTO 2: Abitazione popolare, sito in Carlentini (SR), C.da Vaccarizza snc, c/o complesso "Le Palme", riportato al catasto fabbricati al fg. 3, p.lla 5, sub 45;

LOTTO 1

I. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di stima è un appartamento sito al primo piano di edificio a due elevazioni, facente parte di un complesso di abitazioni simile a carattere prevalentemente stagionale.

Coordinate gps: 37.32504807954489, 15.089206820369014

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione



Dati catastali

L'immobile pignorato è censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Augusta al foglio 1, particella 4108, sub 16, categoria A/3, con una rendita di € 234,99, in testa alla ditta: Rizzo Sebastiano Secondo nato a Catania il 13/11/1970 per la proprietà di 1/1.

La particella è stata costituita dalla soppressione per allineamento mappe della p.lla ceu fg1, plla1355 sub 16.

II. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile si trova al piano primo di un edificio residenziale di due piani fuori terra ed è costituito da un soggiorno cucina, due camere, un bagno, e da una grande veranda scoperta. All'immobile si accede da una scala esterna. L'edificio fa parte di un complesso residenziale chiuso da due cancelli elettrici.

La superficie commerciale totale dell'immobile è di circa 72 mq, di cui 55 mq di superficie coperta; l'altezza interna utile è pari a 3,24 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) ed è data dalla somma di: a. Vani principali e accessori diretti misurata come segue – la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; – i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm; – le terrazze e i balconi, qualora siano comunicanti con i vani principali vengono computati nella misura del 30% fino a 25 mq e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25.

Tabella delle caratteristiche dell'appartamento:

LOCALE Piano terra	Superficie netta	Superficie comm.	H INT.	Esposizione/ Sup finestrata	STATO MANUTENZIONE
Soggiorno cucina	12 mq	16 mq	3,24 m	Sud est Portoncino ingresso 1,20x2,20 Ovest Finestra 0,96x0,95	sufficiente portoncino ingresso in alluminio e vetro con cancello esterno in ferro infisso in alluminio con inferriate esterne e con avvolgibile in pvc Pavimentazione in ceramica Pareti con idropittura colorata
disimpegno	2 mq	3 mq	3,24 m	Senza luce diretta	Sufficiente Pavimentazione in ceramica Pareti con idropittura colorata



wc	3,8 mq	5 mq	3,24 ,m	Finestra Nord ovest 0,50x0,95	sufficiente infixo in alluminio con inferriate esterne e con avvolgibile in pvc Pavimentazione e rivestimento in ceramica
Letto 1	12,8 mq	15 mq	3,24 m	Finestra Nord ovest 0,96x0,95	sufficiente infixo in alluminio con inferriate esterne e con avvolgibile in pvc Pavimentazione in ceramica Pareti con idropittura colorata Macchie di muffa sul soffitto
Letto 2	13 mq	16 mq	3.24 m	Finestra Sud est 0,96x0,95	sufficiente infixo in alluminio con inferriate esterne e con avvolgibile in pvc Pavimentazione in ceramica Pareti con idropittura colorata Macchie di muffa sul soffitto

La veranda ha una superficie netta di mq 106 e superficie commerciale di 17mq.

Lo stato di conservazione dell'immobile può definirsi sufficiente: le pareti dell'intero immobile sono finite con idropittura colorata; sono presenti tracce di umidità nei soffitti del bagno e delle camere la letto. Gli infissi esterni sono in alluminio, ogni finestra ha le inferriate esterne, anche la porta di ingresso presenta all'esterno un cancelletto in ferro. L'edificio all'esterno si presenta in condizioni di manutenzioni sufficienti; la struttura portante dell'intero edificio è in C.A. in opera con solaio di copertura in latero-cemento, tamponamenti di laterizi forati.

Lo smaltimento delle acque meteoriche o bianche avviene mediante opportune canalizzazioni in pvc che interessano l'intero fabbricato organizzando lo smaltimento verso la rete fognaria.

Dal cancello su via centrale si accede allo spazio comune dove si trova la tettoia con i posti auto e da qui attraverso una scala esterna in ferro si accede al primo piano sulla veranda dell'appartamento.

L'immobile si trova in una zona periferica di Augusta caratterizzata dalla presenza di case casse unifamiliari da l carattere stagionale .

III. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile era nella piena disponibilità del Sig. Rizzo.

V. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'appartamento sito in Augusta (SR), c.da Agnone Marina in via Centrale n 5 distinto al catasto fabbricati del comune di Augusta al Fg. 1, p.lla 4108, sub 22:

- Trascrizione 22/07/2019 – Registro Particolare 10676 Registro Generale 13364



Verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Siracusa in data 02/07/1919 Rep. 2679

soggetti a favore:

Deutsche Bank Mutui spa con sede a Milano, c.f. 08226630153

Soggetti contro:

Rizzo Secondo Sebastiano nato a Catania il 13/11/1970 c.fiscale.
RZZSST70S13C351A

Immobile 1: Abitazione di tipo popolare nel comune di Carlentini, in catasto al Fig. 3, p.lla 5 sub 45, natura A4, consistenza 2 vani, sita in C.da Vaccarizzo, per la quota 1/1 della proprietà;

Immobile 2: abitazione di tipo economico sito in Augusta (SR) C.da Agnone Marina, via Centrale n. 5, c/o residence "Villaggio Marina", distinto al Catasto dei Fabbricati al fig. 1, p.lla 41084, sub 16; e posto auto, distinto al Catasto al fig. 1, p.lla 41084, sub 22;

Immobile 3: autorimessa nel comune di Augusta in catasto al fig. 1, p.lla 4108 sub 22, natura C/6, consistenza 15 mq, sito in via centrale n.5;

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE:

L'appartamento e relativo posto auto sono pervenuti al Sig. Rizzo con atto di compravendita del 09/03/2005 del Notaio Marco Cannizzo di Catania, trascritto il 15/03/2005 ai nn. 6335/3784 da potere di:

Camposole Silvana, nata a Catania il 01/01/1948 c.fiscale CMPSVN48A41C351T per la quota 6/9 della proprietà

Leonardi Alberto, nato a Catania il 27/09/1973, c.fiscale LNRLRT73P27C351P, per la quota 1/9 della proprietà

Leonardi Enza Daniela, nata a Catania il 12/05/77, c.fiscale LNTNDN77E52C351L, , per la quota 1/9 della proprietà

Leonardi Giuseppe, nato a Catania il 05/05/1972, c.fiscale LNRGPP72E05C351A, , per la quota 1/9 della proprietà

Ai venditori il bene era pervenuto per successione di ½ indiviso, per successione a Leonardi Salvatore, nato ad Aci Sant'Antonio il 01/09/1943 c.fiscale LNRSVT43P01A029H e deceduto il 11/10/1995 giusta dichiarazione di successione del 23/03/1996 registrata ad Acireale rep 266/173 e trascritta il 23/10/2002 ai nn. 21002/16674,;



Camposole Silvana e Leonardi Salvatore avevano acquistato il bene per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della proprietà da Gardenia Residence srl con atto di compravendita del 12/10/1994 del Notaio Carmelo Leone di Lentini, rep 19332, trascritto il 24/10/1994 ai nn. 15923/12309

VI. PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE

L'intero fabbricato, come risulta nell'atto di compravendita, è stato realizzato prima del 1 settembre 1967, e successivamente sono stati eseguiti interventi edilizi di trasformazione giusta concessione n. 137/981 rilasciata dal comune di Augusta il 9/4/1982 e relativo certificato di abitabilità. Successivamente il sig. Rizzo ha presentato pratica edilizia prot.n. 4219/449 del 2009 per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria per la realizzazione della veranda coperta con struttura precaria posta al confine su est del terrazzo. E della tettoia di copertura della scala con struttura precaria in ferro bullonata.

VIII. ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è in classe energetica E come da APE 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	507,00 €/mq
Agenzia Immobiliare 2	875,00 €/mq
Agenzia Immobiliare 3	620,00 €/mq
Agenzia del Territorio OMI Abitazione civile (Anno 2020 semestre 1)	Min 700,00 €/mq Max 1.000,00 €/mq stato conservativo NORMALE

assumendo i corrispondenti prezzi unitari di mercato, correnti nella stessa zona e praticati a beni già venduti si ottiene un valore medio: 760,00 €/mq

Il valore dell'immobile sarà

$$\text{mq } 72 \times 760,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 54.720,00$$

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	13
Stato di conservazione: sufficiente	0,80	
Zona: sub urbana	0,80	
Caratteri ambientali: buoni	1,00	
Caratteri tecnologici: scadenti	0,60	
Tipologia: Fabbricato economico	1	
Orientamento: buono	1,00	

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

$$\text{valore} = \text{€/mq } 760 \times 0,9 = \text{€/mq } 684,00$$

$$\text{valore complessivo: mq } 72 \times 684 \text{ €/mq} = \text{€ } 49.248,00$$

Il posto auto ha un suo valore indipendente dall'appartamento; esso si trova infatti nell'area comune dell'edificio ed è coperto da una tettoia larga circa 5 m e lunga 15 m. Il posto auto in questione altro non è che uno stallo sotto la tettoia, per questo al fine di stimarlo il sottoscritto CTU ritiene di prendere in considerazione il prezzo più basso fornito all'Osservatorio Immobiliare:



Agenzia del Territorio OMI box (Anno 2020 semestre 1)	Min 450 €/mq Max 600,00 €/mq stato conservativo NORMALE
---	---

Inoltre, attraverso un'indagine di mercato su beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima come ubicazione, si è ottenuto un valore di € 187,00.

Dalla comparazione si ottiene in valore medio pari a €/mq 318,50

Il valore dell'posto auto sarà

mq 15 x 318,50 €/mq = € 4.778,00

VALORE LOTTO 1 : € 54.026,00



LOTTO 2

I. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di stima è un piccolo appartamento facente parte del residence "Le Palme" sito in Carlentini . C.da Vaccarizzo s.n. , avente accesso da una stradella che si diparte dalla S.S, 114 e precisamente l'unità immobiliare fa parte del è ubicato al primo piano del corpo 3.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione

Dati catastali

L'immobile pignorato è censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Carlentini al foglio 3, particella 5, sub 45, categoria A/4, con una rendita di € 65,07, in testa alla ditta: Rizzo Sebastiano Secondo nato a Catania il 13/11/1970 per la proprietà di 1/1.

II. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile si trova al piano primo di un edificio residenziale di due piani fuori terra ed è costituito da un unico vano con annesso un bagno. All'immobile di accede dal corridoio che serve i vari appartamenti. Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile pignorato, è un vecchio fabbricato rurale che a seguito di interventi di ristrutturazione, nel 1985, è stato trasformato in edifici per civile abitazione. Lo stato manutentivo e ambientale dell'intero complesso residenziale è scadente.

La superficie commerciale totale dell'immobile è di circa 40 mq, di cui 36 di superficie coperta; l'altezza interna media è pari a 2,30 ma avendo una copertura a falda l'altezza varia da un massimo di 3.84 nel punto più alto a 2,60 in quello più basso, la zona dell'ingresso e del bagno ha un'altezza di 2,50m . 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) ed è data dalla somma di: a. Vani principali e accessori diretti misurata come segue – la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; – i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm; – le terrazze e i balconi, qualora siano comunicanti con i vani



principali vengono computati nella misura del 30% fino a 25 mq e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25.

Lo stato di conservazione dell'immobile può definirsi scadente: si trovano in tale stato manutentivo i pavimenti, le pareti e i servizi igienici; l'appartamento inoltre è privo di infissi di riscaldamento e acqua calda sanitaria. Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente perizia, la trave che corre per tutta la larghezza del vano principale per una profondità di 1,2 m è completamente ammalorata, probabile conseguenza di infiltrazioni d'acqua dalla terrazza soprastante che ha causato l'ossidazione dei ferri con conseguente caduta del copriferro.

L'edificio all'esterno si presenta in condizioni di manutenzioni scadenti, la struttura portante dell'intero edificio è in C.A. e in muratura.

Lo smaltimento delle acque meteoriche o bianche avviene mediante opportune canalizzazioni in pvc che interessano l'intero fabbricato organizzando lo smaltimento verso la rete fognaria.

III. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile era nella piena disponibilità del Sig. Rizzo.

V. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'appartamento sito in Carlentini (SR), c.da Vaccarizzo snc distinto al catasto fabbricati del comune di Carlentini al Fg. 3, p.lla 5, sub 45:

- Iscrizione del 03/03/2008- Registro Particolare 958 – Registro Generale 4970
Ipoteca volontaria derivante da concessione e garanzia di mutuo
Pubblico Ufficiale Sapienza rosario, Repertorio 52768/9591 del 29/02/2008
- Trascrizione 22/07/2019 – Registro Particolare 10676 Registro Generale 13364
Verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Siracusa in data 02/07/1919 Rep. 2679
soggetti a favore:
Deutsche Bank Mutui spa con sede a Milano, c.f. 08226630153
Soggetti contro:
Rizzo Secondo Sebastiano nato a Catania il 13/11/1970 c.fiscale.
RZZSST70S13C351A



Immobile 1: Abitazione di tipo popolare nel comune di Carlentini, in catasto al Fig. 3, p.lla 5 sub 45, natura A4, consistenza 2 vani, sita in C.da Vaccarizzo, per la quota 1/1 della proprietà;

Immobile 2: abitazione di tipo economico sito in Augusta (SR) C.da Agnone Marina, via Centrale n. 5, c/o residence "Villaggio Marina", distinto al Catasto dei Fabbricati al fig. 1, p.lla 41084, sub 16; e posto auto, distinto al Catasto al fig. 1, p.lla 41084, sub 22;

Immobile 3: autorimessa nel comune di Augusta in catasto al fig. 1, p.lla 4108 sub 22, natura C/6, consistenza 15 mq, sito in via centrale n.5;

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE:

L'appartamento è pervenuto al Sig. Rizzo con atto di compravendita del 11/01/2006 del Notaio Giuseppe Boscarino di Catania, rep 248846/18236, trascritto il 08/02/2006 ai nn. 3565/1833 da potere di:

Sparti Giuseppa, nata a Catania il 12/05/1955 c.fiscale SPRGPP55E52C351G per la quota 1/1 della proprietà

Alla parte venditrice il bene era pervenuto per atto di compravendita del 22/10/1997 del notaio Antonio Fiorito di Catania rep 278970 trascritto il 08/11/1997 ai nn. 15508/12568 da potere di

D'arrigo Salvatore. Nato a Catania il 22/02/1937 c.fiscale DRRSVT37B22C351K per la quota di ½ della proprietà;

Ciccarello Aurelia nata ad Augusta il 08/05/1941 c.fiscale CCCRLA41E48A494Y per la quota di ½ della proprietà.

VI. PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE

Le opere relative al complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, come risulta dall'atto di compravendita, sono state realizzate prima del 1 settembre 1967. Successivamente, a seguito della concessione n. 75 rilasciata dal comune di Carlentini il 23/07/1985 e successiva variante n.79 del 21/7/1990, sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione edilizia volti alla trasformazione dei fabbricati rurali esistenti in abitazioni civili a carattere stagionale.

Dalla ricerca presso l'ufficio urbanistica del Comune di Carlentini, l'immobile non risulta essere in possesso del certificato di agibilità, che potrebbe essere ottenuto solo a seguito di interventi di manutenzione straordinaria.



VIII. ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile è in classe energetica G come da APE 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	500,00 €/mq
Agenzia Immobiliare 2	450,00 €/mq
Agenzia Immobiliare 3	660,00 €/mq
Agenzia del Territorio OMI Abitazione popolare (Anno 2020 semestre 1)	Min 600,00 €/mq Max 800,00 €/mq 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 : 618,00 €/mq

Il valore dell'immobile sarà

mq 40 x 618,00 €/mq = € 24.720,00

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: scadente	0,60
Tipologia: fabbricato popolare	0,80
Zona: rurale	0,60
Caratteri ambientali: scadenti	0,60
Caratteri tecnologici: scadenti	0,60
Orientamento: buono	1,00

$$V_x = PRZ \text{ medio} * \Pi_{kj}$$

$$\text{valore} = \text{€/mq } 618 \times 0,7 = \text{€/mq } 432,60$$

$$\text{valore complessivo: mq } 40 \times 432,60 \text{ €/mq} = \text{€ } 17.300,00$$



ALLEGATI

- all 1. Verbale di sopralluogo;

- all 2. Documentazione fotografica LOTTO 1;
- all 3. Copia elaborato planimetrico LOTTO 1;
- all 4. Planimetria catastale LOTTO 1;
- all 5. Estratto di mappa LOTTO 1;
- all 6. Visura storica LOTTO 1
- all 7. Ispezione ipotecaria LOTTO 1;
- all 8. Documentazione urbanistica LOTTO 1;
- all 9. Atto di compravendita LOTTO 1;
- all 10. Attestato di prestazione energetica LOTTO 1;

- all 11. Richiesta accesso agli atti Comune di Carlentini LOTTO 2;
- all 12. Documentazione fotografica LOTTO 2;
- all 13. Copia elaborato planimetrico LOTTO 2;
- all 14. Planimetria catastale LOTTO 2;
- all 15. Estratto di mappa LOTTO 2
- all 16. Visura storica LOTTO 2
- all 17. Ispezione ipotecaria LOTTO 2;
- all 18. Concessione edilizia LOTTO 2;
- all 19. Atto di compravendita LOTTO 2;
- all 20. Attestato di prestazione energetica LOTTO 2;

- all 21. Invio perizia alle parti
- all 22. 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, 04/03/2021

IL C.T.U.
Arch. Sabrina Blundo

