

TRIBUNALE DI SIRACUSA – ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE N. 249/2020

GIUDICE DOTT.SSA CONCITA CULTRERA

Cred. procedente: [REDACTED]
rappresentata da: Avv. Roberto GUARNOTTA

Debitore: [REDACTED]

Custode dell'imm.: Avv.ssa Giovanna PIZZO

C.T.U. incaricato: Arch. Alessandro MAURO

Siracusa, 12.09.2022

Arch. Alessandro MAURO



INDICE

1 | Premessa

- 1.1 Nomina del C.T.U.
- 1.2 Inizio delle operazioni peritali
- 1.3 Individuazione dei lotti di vendita

2 | Relazione di Stima del *Lotto unico*

- 2.1 Identificazione del bene pignorato
- 2.2 Descrizione analitica del bene pignorato
- 2.3 Stato di possesso del bene pignorato
- 2.4 Approfondimenti sull'immobile pignorato in materia di edilizia convenzionata e agevolata
- 2.5 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato
- 2.6 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico
- 2.7 Stima del bene pignorato
- 2.8 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale

3 | Disegni e immagini

disegno 1, *Lotto unico*, planimetria generale con individuazione dell'immobile

disegno 2, *Lotto unico*, pianta dell'appartamento

immagini 1/4, *Lotto unico*



4 | Allegati

4.1 Decreto di nomina dell'esperto stimatore del 26.10.2021

4.2 Deposito giuramento per incarico di stima (27.10.2021)

4.3 Visura storica per immobile relativa al Foglio 32, Particella 2191, Subalterno 5, Comune di Siracusa (05.03.2022)

4.4 Planimetria catastale relativa al Foglio 32, Particella 2191, Subalterno 5, Comune di Siracusa (06.03.2022)

4.5 Estratto di mappa relativa al Foglio 32, Particella 2191, Comune di Siracusa (12.03.2022)

4.6 Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, Foglio 32, Particella 2191, Subalterno 5, Comune di Siracusa (23.04.2022)

4.7 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione del 07.12.1999

4.8 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione del 02.03.2006

4.9 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione del 02.03.2006

4.10 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione del 16.11.2020

4.11 Copia dell'Atto di Compravendita del notaio Annio DE LUCA di Siracusa, del 23.02.2006

4.12 Copia dell'Atto di Compravendita della Notaio Maria Fausta COSTANZA di Siracusa, del 12.11.1999

4.13 Copia della Concessione Edilizia n.581, del 03.12.1982, Comune di Siracusa

4.14 Copia della "Convenzione tra il comune di Siracusa e l'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Siracusa per la concessione e la regolamentazione del diritto di superficie ai sensi dell'art.35 della Legge 22 Ottobre 1971 n.865"



4.15 Attestazione dell'importo necessario alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, e all'eliminazione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione.

4.16 Verbale della Operazioni peritali di giorno 14.04.2022



1 | Premessa

1.1 Nomina del C.T.U.

Con provvedimento del 26.10.2021, la Giudice, dott.ssa Concita CULTRERA, nominava lo scrivente, architetto Alessandro MAURO (iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Siracusa con il numero 838, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa) C.T.U. del procedimento n.249/2020 (Allegato 4.1).

In data 27.10.2021 il C.T.U. depositava telematicamente il giuramento e accettava l'incarico assegnatogli (Allegato 4.2).

Il C.T.U. ha fatto richiesta, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa, presso l'Agenzia delle Entrate e presso l'archivio notarile di Siracusa di documenti relativi all'immobile oggetto di procedura. In dettaglio:

- Visura storica per immobile, estratto di mappa e planimetria catastale relativi all'immobile oggetto di questa procedura (Allegati 4.3/4.5).
- Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 32, Particella 2191, Subalterno 5, del Comune di Siracusa, (Allegato 4.6).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.16950, Registro particolare n.12494 del 07.12.1999) (Allegato 4.7).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.6118, Registro particolare n.2937 del 02.03.2006) (Allegato 4.8).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.6119, Registro particolare n.2440 del 02.03.2006) (Allegato 4.9).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.17254, Registro particolare n.12490 del 16.11.2020) (Allegato 4.10).
- Copia dell'Atto di Compravendita del notaio Annio DE LUCA di Siracusa, del 23.02.2006 (Allegato 4.11).
- Copia dell'Atto di Compravendita della Notaio Maria Fausta COSTANZA di Siracusa, del 12.11.1999 (Allegato 4.12).
- Copia della Concessione Edilizia n.581, del 03.12.1982, Comune di Siracusa (Allegato 4.13).
- Copia della “Convenzione tra il comune di Siracusa e l'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Siracusa per la concessione e la regolamentazione del diritto di superficie ai sensi dell'art.35 della Legge 22 Ottobre 1971 n.865” (Allegato 4.14).



– Attestazione dell'importo necessario alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, e all'eliminazione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione (Allegato 4.15).

1.2 Inizio delle operazioni peritali

In data 14.04.2022 il C.T.U., dopo accordi intercorsi con il debitore, ha dato inizio alle operazioni peritali effettuando il sopralluogo nel bene oggetto di pignoramento immobiliare (Allegato 4.16).

1.3 Individuazione dei lotti di vendita

Il sottoscritto C.T.U. ha individuato un unico lotto di vendita:

Lotto unico:

– Abitazione in appartamento, Viale Algeri 54, interno 4, piano 1°, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 32, Particella 2191, Subalterno 5, Comune di Siracusa.



2 | Relazione di Stima del *Lotto unico*

2.1 Identificazione del bene pignorato

Il bene pignorato è un appartamento, collocato al primo piano di un edificio condominiale sito a Siracusa, in Viale Algeri 54 (disegno 1, foto 1-2), nel quartiere denominato Mazzarrona. L'edificio è classificato dal P.R.G. come zona B2.2: «aree sature di edilizia residenziale pubblica da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici».

Alla data del 05.03.2022, giorno in cui sono state effettuate le visure storiche dell'immobile, l'appartamento risultava censito al N.C.E.U. al Foglio 32, Particella 2191, Subalterno 5, del Comune di Siracusa; appartenente alla categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare), Classe 4, Consistenza 3,5 vani, per una Rendita di 189,80 euro (Allegato 4.3, 4.4, 4.5).

Le coordinate G.P.S. sono: latitudine = 37,09; longitudine = 15,30

L'edificio è stato realizzato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari (I.A.C.P.) della Provincia di Siracusa come edilizia agevolata.

2.2 Descrizione analitica del bene pignorato

L'appartamento propriamente detto è collocato al primo piano dell'edificio, ed è accessibile dal vano scale con ingresso dal civico 54 di Viale Algeri (foto 2).

Com'è possibile verificare dal disegno e dalle immagini allegate, l'appartamento è composto da due vani, un soggiorno-cucina e un bagno (disegno 2).

Varcando la porta d'accesso si entra sul soggiorno-cucina (A1|soggiorno-cucina), di circa 16 m², dotato di una finestra sul lato nord (foto 3).

L'ambiente successivo è un corridoio (A2|corridoio), ampio 7,56 m², che consente l'accesso a tutti gli altri ambienti dell'appartamento (foto 4).

La stanza denominata nei disegni A3|camera 1 è stata modificata demolendo la parete di tamponamento esterna e annettendola così al balcone, facendo diventare la stanza della dimensione di 11,45 m² (foto 5-6).

La stanza successiva è un bagno (A4|bagno), di 5,30 m², dotato di un lavabo a colonna, vaso igienico con cassetta esterna, bidet, una doccia e una finestra (foto 7).

L'ultima stanza dell'appartamento è, infine, un'altra camera da letto (A5|camera 2) di quasi 11 m², dotata di una finestra (foto 8).

L'appartamento è in buono stato di conservazione. Tutte le stanze sono pavimentate con piastrelle di gres, compreso il bagno, piastrellato anche nelle pareti. Le porte interne



hanno una finitura a effetto legno, marrone scuro, mentre gli infissi esterni sono di alluminio. Il bene è allacciato alla rete elettrica e idrica, non presenta radiatori per il riscaldamento degli ambienti ma è presente un climatizzatore nel soggiorno-cucina.

2.3 Stato di possesso del bene pignorato

Il bene in oggetto risulta, alla data del 23.04.2022, intestato a [REDACTED] (nato [REDACTED]). Il signor [REDACTED] è entrato in possesso del bene a seguito di un Atto di Compravendita formalizzato nello studio del Notaio Annio DE LUCA di Siracusa, il 23.02.2006 (Repertorio 22698/10705), registrato il 02.03.2006 ai numeri: 6118 (registro generale) e 2937 (registro particolare) (Allegato 4.8, Allegato 4.11).

A favore: [REDACTED] (nato [REDACTED]) – proprietà superficiaria

Contro: [REDACTED] (nata [REDACTED]) – proprietà superficiaria

Oggetto: Abitazione in appartamento, Viale Algeri 54, interno 4, piano 1°, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 32, Particella 2191, Subalterno 5, Comune di Siracusa

Si evidenzia che il signor [REDACTED] con l'Atto citato ha acquistato la proprietà superficiaria dell'immobile.

Prima dell'acquisizione, nel 2006, dell'immobile in oggetto da parte dell'attuale proprietario, lo stesso era entrato nella disponibilità della signora [REDACTED] a seguito di un Atto di Compravendita, formalizzato nello studio della Notaio Maria Fausta COSTANZA di Siracusa il 12.11.1999, registrato il 07.12.1999 ai numeri: 16950 (registro generale) e 12494 (registro particolare) (Allegato 4.7, Allegato 4.12).

A favore: [REDACTED] (nata [REDACTED]) – proprietà superficiaria



Contro: ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI (I.A.C.P.) SIRACUSA –
proprietà superficiaria

Oggetto: Abitazione in appartamento, Viale Algeri 54, interno 4, piano 1°,
Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 32, Particella 2191, Subalterno
5, Comune di Siracusa

Si evidenzia che la signora [REDACTED], con l'Atto citato, ha acquistato dall'Istituto Autonomo Case Popolari la proprietà superficiaria dell'immobile. Si evidenzia inoltre che nel presente Atto, all'articolo 8, è scritto: «per un periodo di tempo di 10 anni dalla data di registrazione del presente atto, l'alloggio non potrà essere alienato neppure parzialmente dalla parte acquirente a nessun titolo». La signora [REDACTED] ha però venduto la proprietà superficiaria dell'immobile all'attuale proprietario nel 2006, cioè prima della scadenza indicata.

2.4 Approfondimenti sull'immobile pignorato in materia di edilizia convenzionata e agevolata

Il 23.02.1999, presso lo studio del Notaio Saro DI TRAPANI di Siracusa, è stata stipulata una: “Convenzione tra il comune di Siracusa e l'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Siracusa per la concessione e la regolamentazione del diritto di superficie ai sensi dell'art.35 della Legge 22 Ottobre 1971 n.865”. La Convenzione è stata trascritta il 26.02.1999 ai numeri: 2735/2105 (Allegato 4.14).

Il comune di Siracusa, proprietario delle aree sulle quali sono stati realizzati gli edifici di edilizia agevolata (Art. 2) – fra i quali il fabbricato in oggetto – concede all'I.A.C.P. (Art. 1) il diritto di superficie (ai sensi dell'art.35 della Legge 22 Ottobre 1971 n.865), per la durata di 99 anni (Art. 3). La durata del diritto di superficie è rinnovabile per un ulteriore periodo di novantanove anni, e il corrispettivo «verrà determinato secondo la normativa vigente al momento del rinnovo stesso» (Art. 7).

All'Articolo 8 si dichiara che: «La determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione degli alloggi realizzati sulle aree in oggetto, nonché la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi stessi, nei casi in cui questa è consentita, sono stabiliti dalle norme vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica».

Si precisa che nell'Atto di compravendita del 23.02.2006, quello che ha consentito all'attuale proprietario, il signor [REDACTED], di acquisire la proprietà superficiaria dell'immobile dalla signora [REDACTED], all'articolo 7 è scritto: «la parte



venditrice garantisce la piena ed esclusiva proprietà e l'assoluta disponibilità di quanto venduto che dichiara libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, altrui diritti e vincoli in genere e promette tutte le garanzie di legge».

Il sottoscritto C.T.U. ha inviato all'U.T.C. di Siracusa una richiesta dell'importo necessario alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, e all'eliminazione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione. Il 05.09.2022, il dirigente di settore, l'arch. Giuseppe AMATO, ha risposto (Allegato 4.15) che: «il prezzo di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è fissato in 3.330,36 €»; mentre il «prezzo per l'eliminazione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione è fissato in 44,29 €». Il costo totale, dunque, per ottenere la piena proprietà dell'immobile è: 3.374,65 €.

2.5 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

Dalle ispezioni ipotecarie (Allegato 4.6) non si rilevano, per il locale oggetto di pignoramento, relativamente all'ultimo ventennio, l'esistenza di formalità pregiudizievoli – ad eccezione, ovviamente, dell'ipoteca immobiliare che ha dato origine a questa procedura, e che sarà cancellata.

Sono invece presenti due formalità non pregiudizievoli. La prima è un Atto di compravendita, già citato nel paragrafo precedente, con il quale la signora [REDACTED] acquista la proprietà superficaria dell'immobile in oggetto, dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Siracusa (Allegato 4.7).

TRASCRIZIONE del 07.12.1999 (Registro Particolare 12494, Registro Generale 16950). Pubblico ufficiale Notaio Maria Fausta COSTANZA, Repertorio 33896.

COMPRAVENDITA.

A favore: [REDACTED] (nata [REDACTED]) – proprietà superficaria

Contro: ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI (I.A.C.P.) SIRACUSA

Oggetto: Abitazione in appartamento, Viale Algeri 54, interno 4, piano 1°, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 32, Particella 2191, Subalterno 5, Comune di Siracusa



La seconda formalità non pregiudizievole è un altro Atto di compravendita (anche questo già citato nel paragrafo precedente) con il quale il signor ██████████ acquista la proprietà superficaria dell'immobile in oggetto dalla signora ██████████ (Allegato 4.8).

TRASCRIZIONE del 02.03.2006 (Registro Particolare 2937, Registro Generale 6118). Pubblico ufficiale Notaio Annio DE LUCA, Repertorio 22698/10705.
COMPRAVENDITA.

A favore: ██████████ (nato ██████████) – proprietà superficaria

Contro: ██████████ (nata ██████████) – proprietà superficaria

Oggetto: Abitazione in appartamento, Viale Algeri 54, interno 4, piano 1°, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 32, Particella 2191, Subalterno 5, Comune di Siracusa

2.6 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico

L'edificio, al primo piano del quale è collocato l'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare, sito in Viale Algeri 54 a Siracusa, è classificato dal P.R.G. come zona B2.2: «aree sature di edilizia residenziale pubblica da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici», e la sua edificazione è avvenuta nei primi anni '80.

L'immobile è stato realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari, a seguito della Concessione edilizia n.581 del 03.12.1982 (Allegato 4.13). L'edificio è stato poi oggetto di un'altra Concessione edilizia, la n.857 del 22.08.1988, per ulteriori lavori che non riguardano l'appartamento. L'immobile è stato dunque realizzato a seguito di regolare permesso ma, presso gli uffici comunali, non è stato trovato alcun certificato di Abitabilità. L'appartamento, inoltre, all'interno presenta due abusi: la chiusura del balcone con una struttura vetrata e la demolizione della parete di tamponamento della stanza denominata A3|camera 1. Il primo è un abuso facilmente sanabile presentando la necessaria documentazione presso gli uffici competenti. Il secondo è invece un abuso non sanabile, per il quale al paragrafo 2.7 sarà calcolato il costo del suo ripristino.



Con riferimento all'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), il sottoscritto C.T.U. ha verificato l'inesistenza di un'Attestazione di Prestazione Energetica valida. L'art. 6, comma 5, del D. Lgs. 192/05 prevede che una copia del libretto degli impianti debba essere allegato all'Attestato di Prestazione Energetica. Il soggetto certificatore, fermo restando quanto stabilito dal suddetto comma, deve trasmettere, obbligatoriamente, il libretto di impianto compilato anche nella parte dell'eventuale rapporto di controllo di efficienza energetica in caso di presenza di rete di alimentazione attiva. Poiché per l'impianto di condizionamento presente all'interno dell'immobile non è stato possibile reperire il libretto di impianto, il sottoscritto C.T.U. non ha potuto provvedere alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica con conseguente registrazione al Catasto Energetico Regionale. La redazione dell'A.P.E. potrà essere effettuata soltanto entrando in possesso del libretto di impianto. Nel caso lo stesso non sia stato rilasciato, o non risulti aggiornato, la compilazione spetta al responsabile dell'impianto, cioè il proprietario, oppure un eventuale terzo designato dal proprietario stesso.

2.7 Stima del bene pignorato

Per la valutazione dell'immobile pignorato il C.T.U. si è avvalso di due metodi di stima: il *metodo analitico* (o per capitalizzazione del reddito) e il *metodo sintetico-comparativo*. Per giungere alla stima ultima del bene verrà effettuata la media fra i due risultati ottenuti.

Prima di applicare i metodi individuati è necessario calcolare la superficie commerciale del locale. Il calcolo è stato effettuato secondo le istruzioni dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici dei vani principali e accessori, e dalle pertinenze esclusive (di ornamento e accessorie). La superficie dei vani principali e accessori è pari a 56,68 m². L'appartamento presenta inoltre, come pertinenze di ornamento di uso esclusivo, un balcone (della superficie di: 4,00 m²).

La superficie del balcone va calcolata al 30% fino a 25 mq, e al 10% la superficie eccedente; pertanto la superficie utile al fine dell'ottenimento della superficie commerciale è pari a: 1,2 m².

La superficie totale commerciale sarà dunque pari a: $56,68 + 1,2 = 57,88$.

La superficie totale commerciale è dunque pari a 57,88 m².



Stima mediante metodo analitico

Questo metodo di stima è basato sulla ipotetica rendita che il bene è in grado di produrre. La stima si ricava dall'applicazione della seguente formula: $V_m = R_n/r$.

In base alle informazioni reperite presso le agenzie immobiliari del comune di Siracusa, ai valori forniti dall'O.M.I., e a quelli forniti dal Borsino Immobiliare, il prezzo medio di locazione per immobili aventi caratteristiche tipologiche e stato di consistenza pari al bene in oggetto, e situati nella medesima zona della città, è di circa 200,00 € mensili.

Al valore individuato vanno decurtate le spese di manutenzione e gestione del bene, che vengono valutate nel 20% del valore, dunque:

$$R_n = 160 \text{ €} \times 12 \text{ mensilità} = 1.920,00 \text{ €}$$

dividendo per $r = 0,038$ si ottiene il valore analitico dell'immobile:

$$V_1 = 1.920,00/0,038 = 50.526,32 \text{ €}$$

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Questo metodo consiste nell'individuazione del costo al metro quadrato di immobili con simili caratteristiche, stato di conservazione, e area d'ubicazione. Il prezzo di mercato per l'immobile in oggetto, ottenuto consultando i valori indicati dall'O.M.I., il Borsino Immobiliare, e varie agenzie immobiliari, è stato stabilito in 700,00 €/mq.

Il valore del bene secondo tale metodo di stima è:

$$V_2 = 700,00 \text{ (€)} \times 57,88 \text{ (m}^2\text{)} = 40.516,00 \text{ €}$$

Facendo una media fra il primo e il secondo valore individuato ricaveremo la stima del bene:

$$V_{\text{immob.}} = (V_1 + V_2)/2$$

$$V_{\text{immob.}} = (50.526,32 + 40.516,00)/2 = 45.521,16 \text{ €}$$

$$V_{\text{immob.}} = 45.521,16 \text{ €}$$



2.8 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale

L'appartamento, come specificato al paragrafo 2.5, è da considerarsi in regola sotto il profilo edilizio e urbanistico, eccezion fatta per due abusi. Il primo, la chiusura del balcone con una struttura a vetri è sanabile presentando una C.I.L.A. e gli altri documenti necessari, e pagando un tributo al Comune. Il secondo abuso, la demolizione di una parete di tamponamento, come specificato precedentemente non è sanabile, e pertanto è stato conteggiato il costo del suo ripristino.

Infine, la proprietà pignorata è la sola proprietà superficiaria, come descritto ai paragrafi precedenti; per ottenere la piena proprietà è necessario pagare un tributo di 3.374,65 €, che verrà dunque sottratto al valore venale calcolato al paragrafo precedente.

Negli spazi comuni all'interno dell'edificio che ospita l'appartamento non risulta affisso nessun avviso che possa far risalire al nome dell'amministratore del condominio. Inoltre, il debitore ha dichiarato che non è stato costituito un condominio con un amministratore. Per tale ragione non è stato possibile verificare l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate o di rate condominiali non pagate.

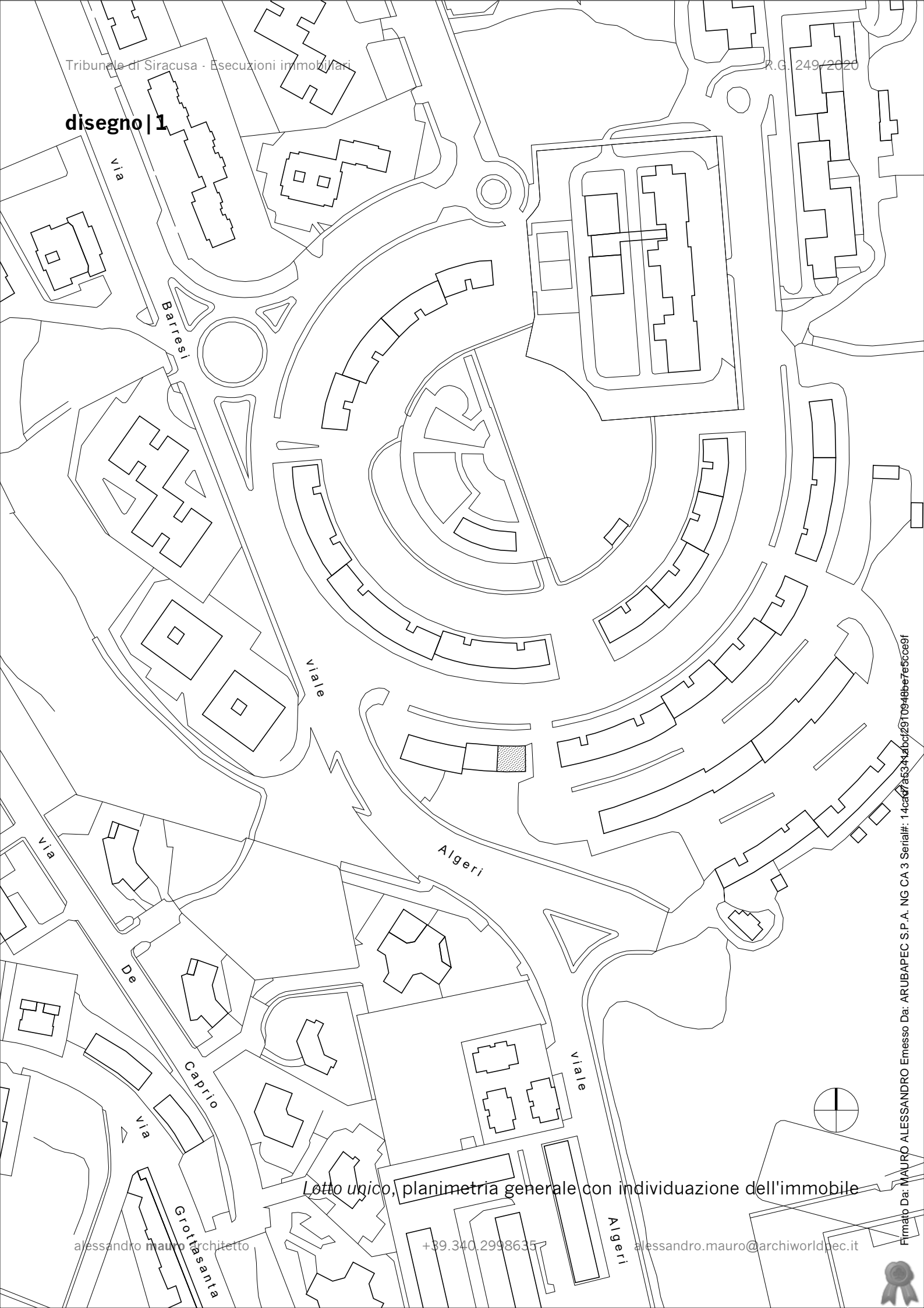
Valore venale del bene	45.521,16 €
Tributo al comune per chiusura balcone	200,00 €
Parcella del tecnico per disbrigo pratiche	500,00 €
Costo del ripristino della tamponatura esterna	1.551,45 €
Costo per l'acquisizione della Piena proprietà	3.374,65 €
Valore finale del bene	39.895,06 €



3|Disegni e immagini



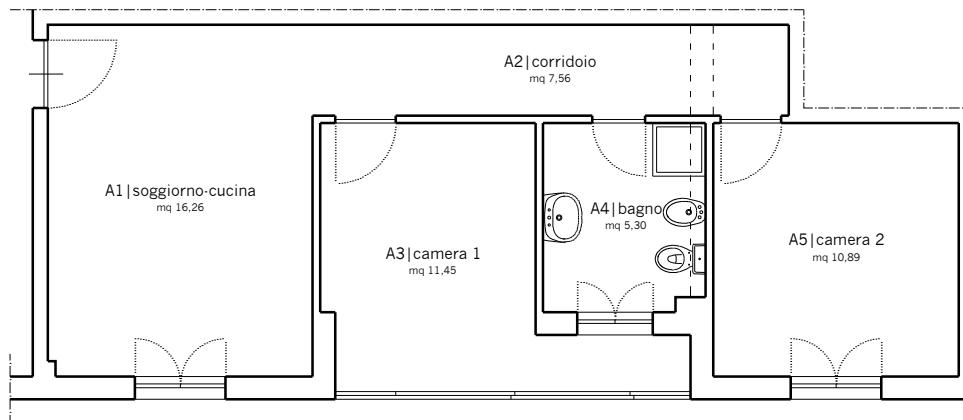
disegno | 1



Lotto unico, planimetria generale con individuazione dell'immobile



disegno | 2



Lotto unico, pianta dell'appartamento_1:100



Immagini | 1 - Lotto unico



1_immagine aerea d'inquadramento - Google Earth®



2_l'edificio dall'ingresso di Viale Algeri



immagini | 2 - Lotto unico



3 A1|soggiorno-cucina



4 A2|corridoio



immagini | 3 - *Lotto unico*



5_A3|camera 1



6_A3|camera 1



7_A4|bagno



immagini | 4 - *Lotto unico*



8 A5 | camera 2

