

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**Seconda Sezione Civile**

**Esecuzioni Immobiliari**

*Procedimento civile n. 94/2023 del R.G.Es. del Tribunale Civile di Siracusa, promosso da OMISSIS. contro OMISSIS*

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

Nell'udienza del 11.09.2023, relativa al procedimento civile in oggetto, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera, ritenuta la necessità di nominare un CTU per la stima dei beni pignorati, provvedeva a nominare quale Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta arch. Pasquarella Pisana e veniva altresì fissato il termine con l'udienza del 06.02.2024 per deposito della relazione finale.

In data 19.09.2023 il sottoscritto CTU accettava l'incarico assegnatogli prestando il giuramento di rito secondo le vigenti modalità.

In data 23.11.2023, in accordo con l'avv. Andrea Ambrogio, custode nominato dall'Ill.mo sig. Giudice, fissata la data secondo le modalità di legge, ha eseguito primo sopralluogo non avendo però la possibilità di visitare i luoghi e valutare il bene oggetto di stima in quanto impossibilitati ad entrare all'interno dell'immobile al fine di ispezionare il bene.

Successivamente, in sede di secondo sopralluogo in data 14.12.2023, essendo intervenuto sia un fabbro per procedere ad

eventuale accesso forzoso, sia il titolare della società *Omissis*, parte creditrice, che ha fornito le chiavi per poter accedere ai luoghi, alle ore 09.00 sono iniziate le operazioni peritali.

Presenti sul luogo, oltre al sottoscritto CTU, l'avv. Andrea Ambrogio, custode nominato, l'arch. Sebastiano Pisana, collaboratore del CTU, il signor *Omissis* rappresentante legale di parte debitrice, come da verbale di sopralluogo redatto dal custode avv. Ambrogio.

Concluse le operazioni, di ciò è stato redatto apposito verbale scritto di suo pugno dall'avv. Andrea Ambrogio, custode nominato, firmato anche dal sottoscritto CTU.

In seguito, stante i ritardi da parte dei competenti uffici a fornire la documentazione relativa alla situazione urbanistica dell'immobile, a seguito di regolare richiesta del sottoscritto CTU, il termine di deposito della perizia di stima veniva prorogato di ulteriori 90 giorni.

Terminata questa prima fase, si è deciso di proseguire con le attività peritali attraverso l'acquisizione di tutti quei dati, informazioni e documenti che si sono ritenuti necessari alla stesura della presente relazione peritale, la quale si suddivide in:

*A) Descrizione del mandato formulato al CTU*

*B) Risposta ai quesiti*

*C) Valutazione del bene*

*D) Conclusioni*

## **A) DESCRIZIONE DEL MANDATO FORMULATO AL CTU**

A maggior chiarimento del proprio operato, si specifica che il sottoscritto CTU è stato incaricato dal Giudice dell'Esecuzione di:

- provvedere *“all’identificazione del bene oggetto del pignoramento...all’accertamento della esatta rispondenza dei dati catastali... alla formazione di uno o più lotti di vendita”*;
- redigere *“tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati ... (inclusendo) una descrizione complessiva e sintetica dei beni ... (individuando) lo stato di possesso degli immobili ... l’esistenza di formalità, vincoli o oneri... verifica della regolarità edilizia ed urbanistica ”*;
- *“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”*;
- *“acquisire attestazione di prestazione energetica”*
- provvedere alla *“valutazione dei beni”*.

## **B) RISPOSTA AI QUESITI**

Durante l’espletamento delle operazioni peritali, ed in particolare in occasione del sopralluogo del 14.12.2023, il sottoscritto CTU, insieme al collaboratore di studio arch. Sebastiano Pisana, ha provveduto a verificare la consistenza dell’immobile oggetto di pignoramento per assolvere al mandato conferito dal Giudice

Istruttore verificandone la corrispondenza con l'atto di pignoramento.

Con riferimento al rilievo geometrico e fotografico dei luoghi, al sopralluogo effettuato, alla documentazione agli atti ed a quella ulteriormente acquisita dal sottoscritto CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, al fine di rispondere al mandato posto dal Giudice e precedentemente descritto, si relaziona quanto di seguito.

#### Descrizione

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un basso commerciale facente parte di un condominio di 40 appartamenti, 13 vani ad uso non residenziale e 24 vani accessori, condominio nato a metà degli anni '70 in Viale Scala Greca, in quella che era la zona di espansione a nord della città di Siracusa.

L'immobile, circa 140 mq per un'altezza di ml 4.20, ingresso al piano terra dal lato nord, è composto da un'ampia zona espositiva, circa 110.00 mq, un retro bottega di circa 30.00 mq e tre piccoli ambienti tra cui il wc di servizio; nel retro bottega sono presenti 2 ampi accessi, uno dei quali provvisoriamente chiuso con struttura leggera in cartongesso, non utilizzati. L'accesso alla zona espositiva è garantito da 2 ampi ingressi con infissi in metallo e saracinesche automatiche.

L'interno non presenta un impianto di riscaldamento mentre l'impianto elettrico, non sottotraccia ma realizzato con tubi multi-

strato esterni, pare essere conforme alle vigenti normative; pavimento in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.

L'ambiente, che risulta ultimato, pienamente fruibile ed in buono stato di manutenzione, al momento dell'accesso presentava ancora notevole quantità di merce invenduta, posta in alti scaffali siti sia a parete che al centro dell'ambiente, facente parte del magazzino della società *Omissis*, parte creditrice.

Catastalmente l'immobile è identificato al Foglio 28 - Particella 319 - sub 7 - cat C/01 - Classe 6 - Piano Terra - consistenza mq 140 - rendita € 3.803,19.

Coordinate GPS 37.096834 – 15.267910.

Provvedendo, come da richiesta del Giudice Istruttore, “*alla formazione di uno o più lotti di vendita*”, constatato lo stato dei luoghi, si è con facilità giunti alla determinazione che il lotto da valutare sia unico.

#### Elementi costruttivi dell'immobile

La struttura all'interno della quale è inserito l'immobile è edificata in conglomerato cementizio, ma essendo stata realizzata in periodo precedente alla legge del 1981 non può definirsi una struttura antisismica.

Le finiture sono semplici, non di pregio, ma efficienti. Gli am-

bienti sono privi di impianti di riscaldamento / raffrescamento, l'approvvigionamento dell'acqua sanitaria avviene attraverso allaccio alla rete idrica comunale.

#### Regolarità urbanistica

L'immobile in oggetto è pervenuto al soggetto esecutato *Omissis* nella persona del sig. *Omissis*, rappresentante legale, in data 13.09.2007 per mezzo di atto di compravendita a firma del Notaio Alessia di Trapani, numero di repertorio 5001 raccolta 2271, registrato a Siracusa in data 16.11.2007 al n. 6863, parte venditrice *Omissis* con Amministratore Unico *Omissis*.

L'esecuzione dei lavori è stata autorizzata con Licenza Edilizia n.2276 rilasciata dal Comune di Siracusa in data 26 maggio 1973 e successiva modifica approvata dallo stesso Comune in data 07 maggio 1976.

Il complesso gode anche del Certificato di Abitabilità n. 9485/Ig rilasciato in data 21.09.1976.

Lo stato dei luoghi risulta conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale ed alla planimetria catastale in atti.

#### Esistenza di formalità, vincoli o oneri

Non si sono riscontrate formalità o vincoli gravanti sul bene a parte gli oneri di natura anche condominiale, che resteranno a carico

dell'acquirente.

In merito alle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile identificato al Catasto al Foglio 28 particella 319 sub 7, si riporta di seguito quanto ritrovato presso i registri della Conservatoria:

**A.** TRASCRIZIONE del 11/05/1992 - Registro Particolare 6715 Registro Generale 8493 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA

NOTA DI TRASCRIZIONE . RISOLUZIONE CONTRATTO

**B.** ISCRIZIONE del 15/01/1996 - Registro Particolare 86 Registro Generale 619 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA

ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE

**C.** ISCRIZIONE del 16/11/2007 - Registro Particolare 6477 Registro Generale 27567 - Banco di Sicilia spa –

IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO

**D.** TRASCRIZIONE del 25/05/2023 - Registro Particolare 7805 Registro Generale 10075 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### **C) VALUTAZIONE DEI BENI**

La valutazione è stata eseguita mediante una stima del valore dei beni che tiene conto: dello stato dei luoghi e delle condizioni di

manutenzione dell'immobile al momento del sopralluogo; dello stato attuale del procedimento autorizzativo edilizio, e quindi dell'inconsistenza di difformità riscontrate, ed alle somme necessarie alla manutenzione del bene; delle indicazioni reperibili dal mercato immobiliare con individuazione e ricerca dei prezzi di mercato correnti e dei valori forniti dall'ultimo aggiornamento (II semestre 2023) della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) .

Osservando le quotazioni OMI per gli immobili commerciali siti in zona "D3 Periferica – Viale Scala Greca, Via Lentini, Viale dei Comuni, Viale Santa Panagia..." i valori di mercato ammessi per i negozi (categoria a cui il nostro bene può riferirsi) vanno da 800 €/mq a 1.450 €/mq.

L'indagine di mercato condotta con l'ausilio delle agenzie immobiliari con sede a Siracusa e con i siti web all'uopo dedicati hanno evidenziato un prezzo di mercato che, per tipologia e manutenzione di immobili similari, può essere espresso nel range che va da 900 €/mq a 1.400 €/mq.

Le quotazioni del Borsino Immobiliare, sito web legato alle quotazioni fornite dagli esperti locali, per i negozi nella zona di riferimento fornisce valori che vanno da 932 €/mq a 1.533 €/mq.

Il valore assunto per la presente valutazione, valore medio tra quelli derivanti dalla ricerca effettuata, sarà di 1.150 €/mq anche in considerazione degli oneri condominiali.

Il calcolo, in riferimento alle superfici da computare, sarà il se-



guente:

Piano Terra

Locale commerciale mq 140 x € 1.150,00 = € 161.000,00

Per cui:

**Il valore stimato del bene nel suo complesso, per approssimazione, è dunque di € 160.000,00.**

Come da richiesta dell'Ill.mo Sig. Giudice in sede di conferimento incarico, è stata redatto apposito Attestato di Prestazione Energetica (APE) da cui risulta che il bene è classificato in classe G

**D) CONCLUSIONI**

Con le determinazioni esposte ai precedenti capitoli il sottoscritto CTU ritiene di avere asseverato al mandato ricevuto ed in particolare si può concludere che è stata eseguita *“l'identificazione dei beni oggetto di pignoramento ..... la formazione di uno o più lotti di vendita ..... la relazione di stima”*.

Pertanto, a conclusione del proprio mandato, rassegna la presente relazione, allegando la seguente documentazione:

- A) Documentazione fotografica dei luoghi;
- B) Visure ipotecarie dell'immobile;
- C) Visura e Planimetria catastali aggiornate;
- D) Elaborati relativi al progetto approvato con Licenza Edilizia .  
2276 del 26.05.1973 e Certificato agibilità;

E) Attestato Prestazione Energetica.

Siracusa, 28.03.2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Arch. Pasquarella Pisana

Depositata per via telematica presso la Cancelleria del Tribunale  
di Siracusa.

Siracusa, 28.03.2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dott. Arch. Pasquarella Pisana)