

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**PROCEDIMENTO CIVILE RG 398/2024**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

PROMOSSO DA :

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**IL CTU**

[REDACTED]

.....

[REDACTED]

## **PREMESSA**

Con Decreto di nomina del 8/1/2025 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera provvedeva alla nomina come CTU del sottoscritto [REDACTED] il quale riceveva il decreto con pec del 8/1/2025. In data 17/01/2025 lo scrivente CTU provvedeva ad accettazione dell'incarico con relativo giuramento , acquisendo il fascicolo telematico agli atti.

### **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 del seguente mandato:

- 1) In collaborazione con il custode nominato ( Avv. Stefania Salvo ) alla verifica della completezza della documentazione ipotecaria e catastale;
- 2) Identificazione dei beni oggetto di pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali, accertamento della esatta rispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;
- 3) Esatta individuazione dell'immobile oggetto di lotto di vendita, descrizione complessiva dell'immobile con individuazione di eventuale occupazione dello stesso, indicazione di esistenza di vincoli e oneri , anche di natura condominiale gravanti sul bene, verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene e verifica di eventuali vincoli, indicazione di esistenza di attestazione di certificazione di prestazione energetica dell'immobile;
- 4) Valutazione dei beni.

### **B) ANDAMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:**

#### **Operazioni peritali del 27/1/2025**

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 27/1/2025 alle ore 10.00 presso l'immobile sito in Augusta ( SR ) in Via Cordai n.ro 22, ove il sottoscritto alla presenza del Custode Giudiziario nominato Avv. Stefania Salvo, dava inizio alle operazioni peritali provvedendo ad un primo esame della documentazione in atti. Non era presente il sig. [REDACTED] debitore esecutato, convocato dalla stessa

Avv. Salvo con raccomandata a.r.. Si è provveduto ad assumere le prime informazioni sul posto da parte dei condomini presenti . Nello specifico i condomin [redacted], proprietaria dell'appartamento sito al piano secondo dell'immobile di via Cordai 22, ed i coniug [redacted] [redacted] proprietari dell'appartamento sito al piano terzo - proprio sotto a quello sito al piano quarto oggetto della presente ctu - , riferiscono allo scrivente ed al Custode che l'immobile sito al piano quarto di proprietà del sig. [redacted] è libero da circa 10 anni ( comunicandoci che circa fino a 10 anni addietro risultava affittato, sconoscendo però i nominati degli inquilini) e nessuno mai accede al suo interno ed anche che lo stesso sig. [redacted] [redacted] non partecipa mai alle riunioni di condominio ne alle spese relative allo stesso, siano esse ordinarie che straordinarie.

Nella stessa occasione i sig.ri [redacted] riferiscono dell'esistenza di un precedente giudizio promosso dagli stessi nei confronti del [redacted] per intercorse infiltrazioni avvenute nel locale bagno e cucina del loro immobile del piano terzo , causate da perdite provenienti dal piano sovrastante.

Nella stessa giornata il ctu ha provveduto ad acquisire il nominativo ed il recapito telefonico sia dell'amministratore del Condominio [redacted] e sia del legale [redacted] legale dei [redacted] nel precedente procedimento civile [redacted]. Non essendo possibile accedere all'appartamento del piano quarto , lo scrivente , invitato dai predetti coniugi proprietari [redacted] ha visionato il loro immobile sito al piano terzo , ove nel salone prospiciente sulla via Cordai si rilevano notevoli danni presumibilmente causati da infiltrazioni provenienti dal locale soprastante ( foto n.ri 6-7-8). Il Ctù ha provveduto a scattare delle fotografie e poi ha proceduto a visionare, con accesso sempre consentito dal sig. [redacted] la terrazza condominiale , che ha accesso dal corpo scala dell'edificio ( foto 9 ), provvedendo ad un ricognizione e scattando le fotografie. Sempre nel corso della medesima giornata il sottoscritto ctu provvedeva a ricognizione esterna del prospetto principale su Via Cordai, di quello sul confine nord , e di quello retrostante ad ovest parzialmente visibile dalla via Epicarmo, provvedendo a fare ulteriori fotografie. Nulla altro avendo da rilevare in tale

occasione , si sospendevano le operazioni peritali rinviandole a data da comunicare alle parti.

### **Operazioni peritali del 26/2/2025**

Il giorno 26/02/2025 alle ore 14.30, oltre al CTU era presente l'Avv. Stefania Salvo che riferiva di non avere potuto provvedere a nomina del fabbro per apertura porta dell'immobile di proprietà del sig. [REDACTED] a causa del mancato pagamento da parte del creditore procedente del fondo spese opportunamente richiesto dal Custode Giudiziario. Anche in tale occasione non era presente il sig. [REDACTED] ed invece era presente il sig. [REDACTED] proprietario dell'appartamento sito al piano terzo. Con pec del 10/2/2025 l [REDACTED] [REDACTED] nella sua qualità di Amministratore del Condominio di Via Cordai 22, comunicava all'Avv. Salvo che in data 7/2/2025 si erano verificati, a causa delle copiose piogge , ulteriori distacchi di solaio nell'immobile dei coniug [REDACTED] [REDACTED] con anche danni al mobilio, allegando n.ro 4 fotografie. Il CTU, unitamente all'Avv. Salvo , ha visionato tali ulteriori danni , con ingresso nell'immobile al piano terzo consentito sempre dal proprietario [REDACTED] [REDACTED] provvedendo a scattare ulteriori fotografie. Per la stessa giornata del 26/2/2025 il ctu aveva provveduto ad invitare lo stesso amministratore del Condominio con pec del del 21/2/2025, ma lo stesso non si è presentato. Nella stessa giornata il ctu ha incontrato , in modo informale [REDACTED] ed alla stessa chiedeva copia della precedente perizia ctu dell'anno 2012 come sopra citata .Nulla altro avendo da rilevare in tale occasione , si sospendevano le operazioni peritali rinviandole a data da comunicare alle parti.

### **Operazioni peritali del 17/3/2025**

Il giorno 17/03/2025 alle ore 15.00, oltre al CTU era presente l'Avv. Stefania Salvo , ed anche la ditta [REDACTED] convocata dall'Avv. Salvo dopo le opportune verifiche dalla stessa effettuate per i preventivi offerti da più ditte, che ha provveduto all'apertura della porta di ingresso dell'immobile sito al piano quarto dello stabile di Via Cordai 22 di proprietà del sig. [REDACTED] anche in data odierna assente – ed al cambio della serratura della stessa.

Per la stessa giornata del 17/3/2025 il ctu aveva provveduto a riconvocare , con pec del 14/3/2025, l'amministratore del condominio [redacted] invitandola a consegnare la documentazione condominiale già richiesta in precedenza , ma [redacted] non si è presentata al sopralluogo. Il CTU ha dunque provveduto ad eseguire tutte le misurazioni e rilievi dell'immobile , utili per la redazione della planimetria dello stato di fatto, scattando tutte le fotografie allo stesso. Nulla altro avendo da rilevare in tale occasione , si concludevano le operazioni peritali ed il ctu si riservava di, ove ne riscontrasse esigenza, di concordare con l'Avv. Salvo ulteriore accesso all'immobile. (L'allegato A contiene tutti i verbali e le pec citate )

### C) ULTERIORI ATTIVITA' SVOLTE DAL CTU:

Il giorno 2/4/2025 il ctu inoltrava ulteriore pec [redacted] invitandola a consegnare la documentazione condominiale richiesta ( elenco dei condomini, eventuali verbali di condominio relativi a ristrutturazioni deliberate o in corso di valutazione per lo stabile, eventuali debiti del sig. [redacted] nei confronti dello stesso Condominio ): nessuna è mai pervenuta, nonostante intercorso sollecito telefonico. Inoltre in data 2/4/2025 il ctu , a mezzo pec , invitava [redacted] all'inoltro della suddetta ctu del 2012 e la stessa , sempre a mezzo pec , inoltrava in data 3/4/2025 la documentazione richiesta ( vedi allegato B ). Infine in data 2/4/2025, a mezzo pec, il ctu inoltrava modello di accesso agli atti al comune di Augusta-Ufficio Tecnico, per acquisire la pratica edilizia di realizzazione dell'immobile, ricevendo tali dati richiesti , sempre a mezzo pec, in data 11/4/2025 ( vedi allegato C )

### D) RISPOSTA AI QUESITI:

Il Sig. [redacted] ( [redacted] )  
residente [redacted] dipendente [redacted]  
[redacted], la cui  
titolare è [redacted] ( allegato D), ha  
acquistato in forza di atto pubblico redatto dal Notaio [redacted] in data  
26/01/2007 ( repertorio 533/331 del 26/1/2007 , registro generale 2588, registro  
particolare 1733 ) l'immobile sito in Augusta ( SR ) IN Via Cordai 22 , sito al piano

quarto ed identificato oggi al Catasto Fabbricati al **foglio 91, particella 4066, sub 5, zona censuaria 1, classe 4, consistenza 5 vani, rendita euro 253,06. (coordinate GIS LAT: 37.224327 , LONG: 15.222898 )**. Per tale acquisto in data 27/01/2007 , registro particolare 437, registro generale 2589, con repertorio 534/332 del 26/01/2007 presso lo stesso notaio [redacted] è stato redatto atto di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo richiesto per l'acquisto del suddetto immobile.

L'immobile , sito al quarto ed ultimo piano senza ascensore, fa parte di un edificio in Via Cordai 22 ad Augusta composto da cinque livelli fuori terra con struttura portante in calcestruzzo armato , solai latero cementizi e pareti interne ed esterne in mattoni forati ( foto n.ri 1-2-3-4-5-45-46 ).Il suddetto edificio è stato realizzato con nulla osta per esecuzione dei lavori edili rilasciato dal comune di Augusta in data 7/2/1967, lavori ultimati in data 15/11/1967 e per le cui opere è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 13/2/1968 ( vedi intero fascicolo acquisito dall'Ufficio Tecnico : allegato C ).

L'appartamento confina , nel suo insieme, ad est con la via Cordai, a sud con altro appartamento sito al piano quarto in edificio contiguo ( anch'esso a cinque elevazioni fuori terra ) con ingresso da Via Cordai 26 di proprietà [redacted] , a nord con casa terranea di proprietà [redacted] e cavedio interno ed a ovest con proprietà [redacted] ( con accesso dalla retrostante via Epicarmo. ( foto n.ri 4-5-42-45-46-47) )

L'immobile è sito nella zona più antica di Augusta denominata Borgata in un isola collegata alla terra ferma da due ponti; la via Cordai dista dal mare Ionio solo circa 60 metri ( zona denominata lungomare Paradiso ).( foto n.ri 43-44 )

Come detto l'edificio si compone di numero 5 unità immobiliari , di cui solo quella sita al piano terra ha accesso oltre che dal vano condominiale oltre che da altro accesso autonomo da Via Cordai 22/A, gli altri si raggiungono solo con il vano scale non essendo presente ascensore. L'immobile, con uno sviluppo planimetrico complessivo di **73.15 mq** si compone di tre vani oltre ai servizi. La distribuzione avviene a partire da un piccolo ingresso ( foto n.ri 16-17 ) che disimpegna il soggiorno dell'appartamento di mq 20.80 nel quale troviamo l'unico balcone di mq 4.80 prospiciente la via Cordai e dal quale si apprezza un'ottima vista sul mare.

Un corridoio stretto e poco luminoso ( foto n.ri 16-17 ) disimpegna gli altri locali : una prima camera da letto di mq 18.20, una seconda camera da letto di mq 9.60 , un bagno di mq 3.20 ed una cucina di mq 9.20. Nella planimetria , redatta sulla scorta del rilievo effettuato, ( vedi allegato F ) è riportata anche la struttura portante verticale dei pilastri in c.a.

**L'immobile , nel suo attuale stato di fatto, presenta una difformità rispetto alla planimetria castale ( vedi allegato E ) infatti il progetto prevedeva un piccolo balcone sul confine nord che serviva da disimpegno sia per il vano cucina che per la stanza da letto più grande. Tale balcone non esiste piu' in quanto è stato – in epoca che il CTU non puo' esattamente definire – eliminato per dare maggior superficie al vano cucina , con la bruttissima ( per gli effetti provocati sulla salubrità ed il ricambio naturale di aria necessario dei locali ) conseguenza che la finestra della stanza da letto denominata L1 in planimetria affaccia direttamente all'interno del vano cucina anziché all'esterno.** Tale difformità è superabile con la redazione di una SCIA di tipo due ) ( foto n.ri 20-21-25-26)

Le condizioni dell'appartamento si presentano fatiscenti ed ammalorate per effetti dovuti ad infiltrazioni di umidità proveniente dalla sovrastante terrazza condominiale: danni da infiltrazioni si rilevano in tutto l'immobile , con eccezione del vano stanza da letto denominato L1 dove gli effetti sono minori, e sono particolarmente gravosi nel locale soggiorno, dove si riscontrano oltre che danni da infiltrazioni anche vistose lesioni dei copriferrì dei due pilastri del fronte strada , che ha messo a nudo le sottostanti armature ( foto n.ri 11-13-14-15-15bis). E' altamente probabile che sui detti pilastri abbia agito anche l'effetto del sisma del 1990 che ha determinato l'aggravarsi delle lesioni causate dagli effetti delle infiltrazioni . Tali effetti sismici risultano amplificati nella edificio a causa del fatto che esso sul confine nord non ha altri edifici a fianco ( foto n.ri 4-41 ) , come nel caso del prospetto sud, che determinano una maggior resistenza dell'intero edificio sottoposto azioni di tipo sismico. Ampie chiazze di umidità con distacchi evidenti di intonaco si rilevano sul prospetto nord dell'edificio oltre che su quello ovest.

L'appartamento presenta il vecchio impianto elettrico risalente all'epoca di costruzione e non ha alcun impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento. Le porte , sia di ingresso che interne , sono del tipo tamburato in legno compensato di scarsissimo pregio, gli infissi esterni sono del tipo vecchio con monoblocco in

alluminio e serranda in plastica, solo gli infissi interni del locale soggiorno nel tempo sono stati cambiati e sono quelli più efficienti a taglio termico. Tutte le avvolgibili dell'immobile non sono funzionanti ed anche l'impianto idrico del locale bagno e cucina sono interamente da rifare ex novo. La pavimentazione dell'intero appartamento è in graniglia di marmo, classica degli anni 60/70, e le pareti interne si presentano intonacate e pitturate ma con i danni e distacchi evidenti come documentati dalle fotografie (vedi allegato H). Particolarmente ammalorati si presentano i soffitti delle zone bagno, cucina ed ultima stanza in fondo al corridoio (foto n.ri 25-26-29-31-32-34-35), con distacchi di intonaco e messa a nudo dei travetti latero-cementizi, per evidenti fenomeni di infiltrazioni dal sovrastante piano terrazzo condominiale, acuitizzati ed amplificati anche da fenomeni locali di condensa.

L'intero edificio necessita di urgenti interventi di ristrutturazione, con anche sarcitura delle lesioni esterne, dei prospetti e dei balconi al fine di garantire il decoro nel suo complesso ed anche di stoppare l'acutizzarsi dei fenomeni in corso di infiltrazioni dal piano terrazzo che deve essere interamente impermeabilizzato e ripavimentato. Come già esplicitato, lo scrivente non è stato messo a conoscenza di eventuali deliberazioni condominiali già tenutesi per il tema della ristrutturazione puntuale o complessiva dei prospetti.

Al fine di potere effettuare la stima dell'immobile come sopra descritto, si è ritenuto opportuno adottare criteri di stima analitico comparativa per ricercare il valore venale sulla base dei prezzi unitari di recente praticati e sperimentati in occasione di compravendite su beni simili. Si sono utilizzate sia fonti ufficiali come O.M.I., sia fonti non ufficiali e cioè compiendo una indagine presso le agenzie immobiliari e da professionisti che operano nel settore. Si sono anche tenuti in considerazione le condizioni intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di valutazione (ubicazione, viabilità, accessibilità, servizi presenti in prossimità, ecc) che concorrendo nel giudizio di stima, influiscono in maniera crescente o decrescente nella attribuzione del "più probabile valore di mercato", tutto ciò naturalmente riferito a situazioni ordinarie e cioè statisticamente riscontrabili più frequentemente.

Per la determinazione quindi del più probabile prezzo di mercato di detto immobile, si sono tenuti in considerazione due diversi metodi di stima di fabbricati:

### **1) Stima in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio**

L'OMI dell'agenzia del Territorio, per immobili nel comune di Augusta, zona B1-Via Cordai (vedi allegato I), prevede un range che va da euro 700,00 ad euro 840,00 per superficie lorda. Tali valori sono attendibili nel caso in cui si fosse in presenza di un fabbricato indicato con uno stato di condizione e manutenzione normale, ma è evidente, per quanto sopra descritto, che l'immobile presenta un pessimo stato conservativo, che di fatto rappresenta uno degli elementi fondamentali per stabilire il valore dell'immobile stesso. Di particolare rilievo negativo è, inoltre, l'assenza dell'ascensore in un immobile sito al piano quarto. Il valore medio a mq si può quindi stabilire in euro 770,00 mq (  $700+840 / 2$  ). A suddetto valore medio di mercato vanno poi applicate delle detrazioni dovute allo stato di conservazione che, nel caso in oggetto, è inferiore alla norma e che quindi necessita di manutenzione. Lo scrivente, ritenendo che alcuni costi siano imputabili all'intero condominio nel suo insieme in base alle tabelle millesimali ove esistenti o in base a ripartizione per parti, mentre altri sono direttamente imputabili all'immobile ( sarciture lesioni interne, rifacimento intonaci, serramenti, tinteggiatura, bonifica parti ammalorate per condensa, bonifica del ferro ammalorato, rifacimento impiantistica idrica ed elettrica, ripristino della regolarità urbanistica con eliminazione della difformità come sopra descritta ) reputa che l'importo da detrarre sia definibile in un - 25 %. Quindi il valore di mercato applicabile è di euro 577,00 euro mq (  $770,00 - 25\%$  ), che quindi determinerebbe un valore stimabile in euro (  $mq 78 * 577$  ) 45.000,00 ( quarantacinquemila euro).

### **2) Stima per capitalizzazione dei redditi**

Tale metodo tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con il suddetto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o diminuire il valore dell'immobile. I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti : ubicazione, vetustà , superficie utile, tipologia costruttiva, grado di conservazione, costo base a mq, tipologia catastale, classe demografica del comune. Il valore si ottiene applicando la formula  $V = Bf/r$  ( ove Bf è il beneficio fondiario ed r il saggio di capitalizzazione ) . Il beneficio fondiario rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare dalla locazione dell'immobile, che si ottiene espletando la formula  $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$ . Il reddito lordo totale ( Rlt ) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese di parte padronale comprendenti quote di manutenzioni, tributi, sfitto ed inesigibilità possono stimarsi in una quota del 30%.

I dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio riportano un valore medio di euro /mq \*mese di 4,40 euro metro quadrato/mese per i fabbricati del tipo appartamento ed in condizioni normali, quindi ,considerando una detrazione del 25%, si determina un valore di 3.30 euro metro quadrato mese.

Avendo una superficie di mq 73, si ricava un canone annuo totale di euro 2.890,80 ( Rtl ), da cui detraendo il 30%, si ottiene un valore Bf pari ad euro 2.023,56, a cui applicando un valore medio di capitalizzazione del 4%, si determina un valore dell'immobile pari ad euro 50.589,00 .

Applicando la media ai due valori determinati ( $45.000 + 50.589/2$  ) si stima che il più equo e probabile valore di mercato si possa determinare in euro **47.800,00** ( **diconsi euro quarantasettemilaottocento/00** ). Tale valore risulta inoltre comparabile ed equo anche per le ricerche di mercato condotte dal CTU presso le agenzie immobiliari della zona, per immobili in vendita/affitto con caratteristiche simili ed allocate in zone omogenee con quella oggetto di valutazione.

L'allegato G riporta il certificato di prestazione energetica per l'immobile che ha ***una prestazione energetica globale di classe G.***

#### **E) CONCLUSIONI:**

Con le determinazioni esposte al capitolo precedente, il sottoscritto CTU ritiene di avere asseverato al mandato ricevuto e , rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento, rassegna la presente relazione , allegando la seguente documentazione:

- A) Verbali di operazioni peritali e pec di comunicazioni;
- B) Precedente perizia ctu [redacted] per procedimento rg [redacted]
- C) Pratica edilizia del Condominio di Via Cordai 22-Ufficio tecnico comunale;
- D) Dati agenzia delle entrate;
- E) Visure, estratto di mappa, planimetria catastale , coordinate geografiche;
- F) Planimetria stato di fatto;
- G) Certificazione di prestazione energetica;
- H) Documentazione fotografica dei luoghi;
- I) Dati osservatorio OMI.

-----  
Siracusa, li 16 Maggio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
[redacted]  
\_\_\_\_\_

