

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Procedimento civile n. 14/2025 del R.G.Es. del Tribunale Civile di Siracusa, promosso da OMISSIS E, PER ESSA OMISSIS contro OMISSIS - OMISSIS.

PREMESSA

Nell'udienza del 13.03.2025, relativa al procedimento civile in oggetto, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Alessia Romeo, ritenuta la necessità di nominare un CTU per la stima dei beni pignorati, provvedeva a nominare quale Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta *omissis* e veniva altresì fissato il termine con l'udienza 24.09.2025 per deposito della relazione finale.

In data 23.03.2025 il sottoscritto CTU accettava l'incarico assegnatogli prestando il giuramento di rito secondo le vigenti modalità.

In data 31.07.2025, a causa di impedimenti personali, chiedeva proroga alla data di deposito della perizia, istanza che veniva accolta in data 23.09.2025, per cui il nuovo termine di deposito della perizia veniva fissato al 11.11.2025.

In data 17.09.2025, in accordo con l'avv. *omissis*, custode nominato dall'Ill.mo sig. Giudice, fissata la data secondo le modalità di legge, ha eseguito accesso ai luoghi ed è quindi stato possibile visionare l'immobile ed iniziare le operazioni peritali.



Presenti sul luogo, oltre al sottoscritto CTU ed al suo collaboratore, l'avv. *omissis*, custode nominato.

Le operazioni si sono concluse alle ore 13.00 circa; di ciò è stato redatto apposito verbale scritto di mio pugno.

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 dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali...alla formazione di uno o più lotti di vendita*”;

- redigere “*tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati ... (includendo) una descrizione complessiva e sintetica dei beni specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata ... (individuando) lo stato*



di possesso degli immobili ... l'esistenza di formalità, vincoli o oneri... verifica della regolarità edilizia ed urbanistica e dell'esistenza di vincoli di qualunque natura ... ”;

- “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”;

- provvedere alla “valutazione dei beni”.

B) RISPOSTA AI QUESITI

Durante l'espletamento delle operazioni peritali, ed in particolare in occasione del sopralluogo del 17.09.2025, il sottoscritto CTU 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 fotografico dei luoghi, al sopralluogo effettuato, alla documentazione agli atti ed a quella ulteriormente acquisita dal sottoscritto CTU, al fine di rispondere al mandato posto dal Giudice e precedentemente descritto, si relaziona quanto di seguito.

Descrizione

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento posto al piano secondo di un condominio a sette livelli fuori terra; catastalmente il bene è così identificato:



- Appartamento con ingresso in Via Grottasanta n.195 - Piano Secondo - Foglio 32 - Particella 110 - sub 29 - cat A/3 - Classe 3 - consistenza 7 vani - rendita € 650,74.

Provvedendo, come da richiesta del Giudice Istruttore, “*alla formazione di uno o più lotti di vendita*”, constatato lo stato dei luoghi, si è giunti alla determinazione che è impossibile determinare due lotti di vendita:

La proprietà dell’immobile è intestata ai sigg. *omissis*, nato ad *omissis*, e *omissis*, nata a *omissis*. debitori eseguiti, in ragione di ½ ciascuno.

Procedendo alla descrizione dell’immobile, si relaziona quanto di seguito.

Trattasi di un appartamento inserito in un condominio di n.36 appartamenti, n.17 garage e n.6 locali commerciali realizzato giusta Licenza Edilizia n.1209 del 30.08.1968 intestata alla ditta *omissis* e successiva Variante del 20.06.1972 intestata a *omissis* e *omissis*.

Dagli atti ricevuti dall’Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa, su apposita richiesta, si evince quando sia stata approvata la Variante al progetto approvato e che sia stata fatta richiesta di certificato di agibilità dell’edificio; di ciò si trova traccia nei registri comunali ma nessuno di questi documenti è stato fornito alla scrivente CTU dall’archivio UTC. Presenti, invece, il titolo edilizio in forza al quale i lavori sono iniziati e le tavole del progetto approvato, oltre a documenti vari dello stesso.



Si procede, quindi, alla individuazione del lotto di vendita.

Appartamento posto al piano secondo dell'edificio, posizionato sul lato est rispetto alla sagoma della palazzina dell'intero immobile, con destinazione d'uso abitativa.

L'edificio è stato realizzato in forza della suddetta Licenza Edilizia n. 1209/68.

Si accede all'Edificio attraverso l'ingresso posto su Via Grotta-santa n.195; da qui attraverso la scala interna o mediante l'ascensore interno si accede ai piani.

Elementi costruttivi dell'immobile

L'immobile è stato realizzato con struttura in calcestruzzo armato secondo le allora vigenti normative antisismiche.

L'appartamento è ben rifinito, con infissi esterni in alluminio in buono stato di manutenzione; presenta un pavimento in gres porcellanato, il riscaldamento/raffrescamento degli ambienti è ottenuto dai climatizzatori presenti; è presente un contatore gas, probabilmente residuo di una passata utenza.

La distribuzione interna vede la presenza di un ampio soggiorno, una cucina, tre camere, un piccolo ripostiglio, due servizi igienici, per una estensione totale di circa 130 mq. Vi sono inoltre due balconi, posti uno sul lato est di circa mq 8.60 e uno sul lato sud di circa mq 11.60; quest'ultimo è stato chiuso con struttura precaria realizzando un piccolo ambiente utilizzato come ripostiglio. Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale non si



evince titolo autorizzativo per la realizzazione della struttura precaria, trattandosi però di opere di edilizia libera la stessa è facilmente sanabile o, viceversa, facilmente rimovibile per cui si può operare la messa in pristino.

Esternamente, i ballatoi necessitano di interventi di manutenzione straordinaria in quanto in evidente stato di degrado.

Regolarità urbanistica

L'immobile risulta edificato in conformità al progetto esecutivo approvato e relativo alla Licenza Edilizia n.1209 del 30/08/1968.

Lo scrivente CTU, a tal riguardo, ha proceduto ad apposita richiesta di accesso agli atti e rilascio di copia conforme del titolo abilitativo che ha permesso la realizzazione dell'edificio. Catastalmente, la pianta in atti rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri

Non si sono riscontrate formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente se non quello derivante dalla gestione delle parti condominiali comuni.

In merito alle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, si riporta di seguito quanto ritrovato presso i registri della Conservatoria:

1. TRASCRIZIONE del 10/10/2002 - Registro Particolare 15487
Registro Generale 19611 Pubblico ufficiale COSTANZA LUISA
Repertorio 22753 del 04/10/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



2. TRASCRIZIONE del 17/08/2004 - Registro Particolare 13101
Registro Generale 19699 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL RE-
GISTRO Repertorio 207/364 del 27/07/1999 ATTO PER CAUSA
DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIO-
NE

3. TRASCRIZIONE del 23/02/2007 - Registro Particolare 3239
Registro Generale 4892 Pubblico ufficiale BELLUCCI ANGELO
Repertorio 108000/23899 del 22/02/2007 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE del 23/02/2007 - Registro Particolare 879 Regi-
stro Generale 4893 Pubblico ufficiale BELLUCCI ANGELO Re-
pertorio 108001/23900 del 22/02/2007 IPOTECA VOLONTA-
RIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

5. TRASCRIZIONE del 20/11/2008 - Registro Particolare 19501
Registro Generale 29209 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL RE-
GISTRO Repertorio 155/369 del 18/04/2001 ATTO PER CAUSA
DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIO-
NE

6. TRASCRIZIONE del 14/01/2025 - Registro Particolare 600
Registro Generale 719 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDI-
ZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 6012/2024 del
21/12/2024 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 degli immobili al momento del sopralluogo; -
- dello stato attuale del procedimento autorizzativo edilizio e quindi della conformità a quanto depositato nei competenti uffici tecnici;
- delle indicazioni reperibili dal mercato immobiliare con individuazione e ricerca dei prezzi di mercato correnti e dei valori forniti dall'ultimo aggiornamento (I semestre 2025) della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) .

VALUTAZIONE

Relativamente alle quotazioni OMI per gli immobili residenziali siti in fascia periferica zona D/1, i valori di mercato ammessi per le abitazioni civili (categoria a cui il nostro edificio può riferirsi) vanno da 880 €/mq a 1.250 €/mq.

L'indagine di mercato condotta con l'ausilio delle agenzie immobiliari con sede a Siracusa ha evidenziato un prezzo di mercato che, per tipologia e manutenzione di edifici simili, può essere espresso nel range che va da 833 €/mq a 1.178 €/mq.

Le quotazioni del Borsino Immobiliare, sito web legato alle quotazioni fornite dagli esperti locali, per le abitazioni in stabili di fascia media fornisce valori che vanno da 749 €/mq a 1.055 €/mq.



Il valore assunto per la presente valutazione, quindi, valore medio tra quelli derivanti dalla ricerca effettuata, e tenuto conto delle limitazioni derivanti dalla proprietà superficiaria, sarà di 990,00 €/mq.

Il calcolo, in riferimento alle superfici da computare, sarà il seguente:

Appartamento

mq 130 x € 990,00 = € 128.700,00

Il valore stimato del bene nel suo complesso, per approssimazione, è dunque di € 130.000,00 (centotrentamilaeuro).

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;
- A) Visure ipotecarie dell’immobile;
- B) Visura storica e Planimetria catastale;
- C) Documentazione ed elaborati grafici dei titoli abilitativi reperiti;



D) Attestato Prestazione Energetica;

E) Atto di acquisto.

Siracusa, 11.11.2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

omissis

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

Siracusa, 12.11.2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

omissis

