

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**Seconda Sezione Civile**

**Esecuzioni Immobiliari**

*Procedimento civile n. 311/2024 del R.G.Es. del Tribunale Civile di Siracusa, promosso da omissis contro omissis.*

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

Nell'udienza del 16.10.2024, 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 del 06.03.2025 per deposito della relazione finale.

In data 23.10.2024 il sottoscritto CTU accettava l'incarico assegnatogli prestando il giuramento di rito secondo le vigenti modalità.

In data 27.11.2024, in accordo con l'avv. omissis, 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 poiché il debitore esecutato non era presente e quindi non è stato possibile accedere ai luoghi.

Mancato accesso anche in data 24.01.2025 per assenza del debitore esecutato e quindi impossibilità ad entrare nell'appartamento.

Successivamente, in sede di terzo sopralluogo in data 14.02.2025,



non essendo ancora intervenuti né il creditore né legali di parte soccombente, si è potuto accedere ai luoghi per mezzo dell'intervento di un fabbro, appositamente convocato dal custode avvocato omissis, che forzando la serratura ha aperto la porta di ingresso dell'appartamento; è stato così 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, il fabbro ed un suo aiutante.

Le operazioni si sono concluse alle ore 11.30 circa; in tale data si è avuto accesso esclusivamente all'appartamento. Di ciò è stato redatto apposito verbale scritto di suo pugno dall'avvocato omissis, custode nominato.

In data 26.02.2025, anche qui con l'ausilio di un fabbro, si è potuto accedere al garage.

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...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 14.02.2025, 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 quinto di un condominio a sei livelli fuori terra ed il garage di pertinenza, costituente comunque una unità immobiliare a sè stante; catastalmente i beni sono così identificati:

- Appartamento con ingresso in Viale Pietro Nenni n.68/a, Edificio B - Scala D - Interno 12 - Piano Quinto - Foglio 19 - Particella 2912 - sub 81 - cat A/3 - Classe 4 - consistenza 6,5 vani - rendita € 386,05.
- Garage con ingresso in Viale Pietro Nenni n.68/a, Edificio B - Interno 10 - Piano S1 - Foglio 19 - Particella 2912 - sub 35 - cat C/6 - Classe 4 - consistenza 25 mq - rendita € 78,76.

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 possibile determinare due lotti di vendita:

Lotto n.1 – Appartamento

Lotto n.2 – Garage

La proprietà di entrambi gli immobili è intestata al sig. omissis,



debitore esecutato, in ragione di 1 / 1.

Procedendo alla descrizione dei due lotti, si relaziona quanto di seguito.

Trattasi di un complesso immobiliare di n.36 alloggi realizzato dalla Società Cooperativa Edilizia di Abitazione "La Luna" a seguito dei seguenti passaggi:

il Comune di Floridia con le deliberazioni n. 641 del 116/07/1997 della G.M., n.123 del 15/05/2002 della G.M., n.219 del 07/11/2002, quest'ultima revocata con la Delibera n.26 del 26/02/2003, approvò il programma costruttivo;

il Comune di Floridia e la Cooperativa "La Luna" stipularono la Convenzione ex art. 35 della Legge n. 865 del 22/10/1971 (come modificato dalla legge n. 179 del 17/02/1992), con atto del 20/02/2003 rogitato dal notaio omissis, registrato al n.730 e trascritto in data 26/02/2003 ai nn. 3885/3106 e 3886/3107;

la Cooperativa ottenne la Concessione Edilizia n. 24 del 07/03/2003;

la Cooperativa fu inclusa, con Decreto dell'Assessorato Cooperazione Commercio Artigianato e Pesca della Regione Siciliana n. 913 del 08/04/2004, nel piano di utilizzazione degli stanziamenti previsti dalla Legge Regionale n.79 del 20/12/1975;

con Verbali del Consiglio di Amministrazione del 20/12/2005 e del 09/03/2006 furono assegnati ai soci le unità immobiliari realizzate, assegnazione ratificata dalla Regione Sicilia con nota assessoriale n.2367 del 29/03/2006;



gli immobili sono stati dichiarati abitabili dal 09/05/2006;

con Atto di Assegnazione Alloggi a Soci di Cooperativa del 25/08/2006 rogitato dal notaio omissis, registrato il 31/08/2006 al n. 4301, fu assegnata la proprietà superficiaria ai soci, ivi compresi le due unità immobiliari intestate al debitore esecutato Siringo Nunzio.

Si procede, quindi, alla individuazione dei due lotti di vendita.

#### LOTTO N.1

Appartamento posto al piano attico, piano quinto, dell'Edificio B, interno n.12 della Scala D, posizionato sul lato sud rispetto alla sagoma della palazzina dell'intero immobile, con destinazione d'uso abitativa.

L'edificio è stato realizzato in forza della suddetta Concessione Edilizia n. 24/03 e dichiarato abitabile dal 09/05/2006.

Si accede all'Edificio B attraverso l'ingresso posto in Via Pietro Nenni n.68/a, da qui attraverso la scala interna o mediante l'ascensore interno si arriva al piano quinto.

#### 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, arredato, con infissi e persiane esterne in alluminio in buono stato di manutenzione; presenta un pavimento in gres porcellanato, il riscaldamento/raffrescamento degli ambienti è ottenuto dai climatizzatori presenti.

La distribuzione interna vede la presenza di un'ampia cucina-sala



da pranzo, tre camere, un piccolo ripostiglio, una lavanderia, un servizio igienico, un ampio soggiorno, per una estensione totale di circa 130 mq; due balconi, posti un sul lato est e uno sul lato ovest.

#### Regolarità urbanistica

L'immobile risulta edificato in conformità al progetto esecutivo approvato e relativo alla Concessione Edilizia n.24 del 07/03/2003.

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.

#### 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 dall'istituto giuridico del diritto di proprietà superficaria secondo cui l'immobile è stato assegnato a omissis in qualità di socio della Cooperativa "La Luna".

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

A. TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/08/2006 - Registro Particolare 12765 Registro Generale 23027

Pubblico ufficiale SANTANGELO EGIDIO Repertorio 73695/20341 del 25/08/2006

ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPE-



RATIVA EDILIZIA

**B. ISCRIZIONE CONTRO del 05/12/2023 - Registro Particolare**

2077 Registro Generale 23396

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio

467/2018 del 12/03/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE

**C. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/2024 - Registro Particolare**

14951 Registro Generale 19162

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3834 del 10/08/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LOTTO N.2

Garage sito al piano seminterrato dell'Edificio B, interno n.10, di circa mq 28. Composto da un unico vano, con superfici intonacate e piano di calpestio in cemento vibrato, al momento del sopralluogo presentava mobilie varie di proprietà del debitore esecutato.

Per quanto riguarda la situazione urbanistica, si fa riferimento a quanto precedentemente indicato per l'appartamento del Lotto 1.

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 dall'istituto giuridico del



diritto di proprietà superficiaria secondo cui l'immobile è stato assegnato a Siringo Nunzio in qualità di socio della Cooperativa "La Luna".

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

**A. TRASCRIZIONE A FAVORE** del 31/08/2006 - Registro Particolare 12765 Registro Generale 23027

Pubblico ufficiale SANTANGELO EGIDIO Repertorio 73695/20341 del 25/08/2006

ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

**B. ISCRIZIONE CONTRO** del 05/12/2023 - Registro Particolare 2077 Registro Generale 23396

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 467/2018 del 12/03/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE

**C. TRASCRIZIONE CONTRO** del 03/10/2024 - Registro Particolare 14951 Registro Generale 19162

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3834 del 10/08/2024

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; della convenzione in atto e dalle limitazioni derivanti dalla proprietà superficiaria; diritto delle indicazioni reperibili dal mercato immobiliare con individuazione e ricerca dei prezzi di mercato correnti e dei valori forniti dall'ultimo aggiornamento (II semestre 2024) della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI).

### LOTTO N. 1

Relativamente alle quotazioni OMI per gli immobili residenziali siti in fascia periferica zona D/2, i valori di mercato ammessi per le abitazioni civili (categoria a cui il nostro edificio può riferirsi) vanno da 780 €/mq a 910 €/mq.

L'indagine di mercato condotta con l'ausilio delle agenzie immobiliari con sede a Floridia ha evidenziato un prezzo di mercato che, per tipologia e manutenzione di edifici simili, può essere espresso nel range che va da 950 €/mq a 1.100 €/mq.

Le quotazioni del Borsino Immobiliare, sito web legato alle quotazioni fornite dagli esperti locali, per le abitazioni in stabili di prima fascia fornisce valori che vanno da 840 €/mq a 1.136 €/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 950,00

€/mq.

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

Appartamento

mq 130 x € 950,00 = € 123.500,00

LOTTO N. 2

Per quanto riguarda la valutazione del garage, le quotazioni OMI per tale tipo di immobili vanno da 355 €/mq a 510 €/mq.

L'indagine di mercato condotta con l'ausilio delle agenzie immobiliari con sede a Floridia ha evidenziato un prezzo di mercato che, per tipologia e manutenzione di edifici simili, può essere espresso nel range che va da 400 €/mq a 500 €/mq.

Le quotazioni del Borsino Immobiliare, sito web legato alle quotazioni fornite dagli esperti locali, per le abitazioni in stabili di prima fascia fornisce valori che vanno da 340 €/mq a 485 €/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 430,00 €/mq.

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

Garage

mq 28 x € 430,00 = € 12.040,00



L'importo totale dei beni, quindi, è di € 135.540,00. Considerando, però, che il debitore esecutato è titolare assegnatario di un diritto superficiario, che quindi non dà proprietà piena degli immobili, l'importo suddetto deve essere decurtato del 15% in funzione del riscatto futuro dello stesso. Per cui:

**Il valore stimato dei beni nel loro complesso, per approssimazione, è dunque di € 115.000,00 (centoquindicimilaeuro).**

#### **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 storiche e ipotecarie dell'immobile;
- C) Visure e Planimetrie catastali aggiornate;
- D) Documentazione ed elaborati grafici dei titoli abilitativi reperiti;
- E) Attestato Prestazione Energetica.

Siracusa, 15.05.2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



(omissis)

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

Siracusa, 15.05.2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(omissis)



