

TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. **352/2024 R.G.Es.**

G.E. **Dott.ssa Concita Cultrera**

Parte ricorrente (Creditore): **Clessidra Capital Credit SGR S.p.A.**

Controparte (Debitore): **omissis**

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati

OGGETTO

Esecuzione Immobiliare n. 352/2024

Su istanza di Clessidra Capital Credit SGR S.p.A. rappresentata e difesa dall'Avv. Filippo Berardi del Foro di Ravenna nei confronti di *omissis*.

AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

In data 09/01/2025 la sottoscritta, Arch. Tiziana Agnello con studio in Siracusa Via Cavalieri di Vittorio Veneto 4, email: tizianagnello@gmail.com, pec: tiziana.agnello@archiworldpec.it, tel: 3387562692, è stata nominata esperto per la stima dei beni pignorati e accetta l'incarico prestando giuramento di rito.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DATI CATASTALI

Il bene oggetto del pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Abitazione di tipo popolare ubicata in Priolo Gargallo (SR) Via G. D'annunzio n. 12 piano 2.

Come da indagini effettuate, l'unità immobiliare risulta attualmente censita al N.C.E.U. Comune Priolo Gargallo al foglio 6 particella 1061 subalterno 5.

La particella corrispondente al catasti terreni è Comune di Priolo Gargallo foglio 6 particella 732 (Allegato F).

Coordinate gps 37.15839, 15.17771.

INTRODUZIONE

La sottoscritta da inizio alle operazioni peritali di accesso diretto all'immobile dopo aver inviato all'esecutato lettera raccomandata con ricevuta di ritorno n. 20092479380-1 del 14/01/2025, consegnata in data 24/01/2025 (Allegato D).



Durante le operazioni peritali presso il bene oggetto di stima è presente l'Avv. Franzò Miriam, custode del bene (Allegato E).

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

Come desunto dal sopralluogo effettuato in data 28/01/2025 alle ore 15,30 l'unità immobiliare si trova a Priolo Gargallo (SR), in Via Gabriele D'Annunzio n.12, scala A, 2° piano, in una palazzina in cemento armato, realizzata dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Siracusa negli anni 60 del secolo scorso alla periferia ovest del comune di Priolo Gargallo, allo stato attuale inserita in un contesto residenziale.

Vi si accede dall'ingresso al n.12 tramite la scala condominiale.

L'unità immobiliare è costituita da un ampio vano cucina-soggiorno (vano 1-mq 34,86) e da due camere da letto (vano 3-mq 16,20 e vano 4-mq 13,86), bagno (vano 5-mq 4,00) e ripostiglio (vano 6-mq 1,56), disimpegnati da un piccolo corridoio (vano 2-mq 4,47).

E' presente un balcone di mq 3,70 accessibile dal soggiorno.

L'altezza dei vani e degli accessori è m. 2,70.

La superficie totale dell'unità immobiliare è di mq 86,00 (comprensiva di muri).

Le stanze hanno pavimenti in mattonelle di ceramica di tipo moderno. Il bagno ha pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio bianco con vetro camera.

Internamente le pareti sono rivestite con intonaco civile per interni. Nel bagno le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad una altezza di m. 2,20.

Sono presenti e funzionanti l'impianto elettrico e l'impianto idrico/sanitario. Il riscaldamento dell'acqua sanitaria avviene tramite un boiler elettrico. Nelle due camere da letto (vano 3 e vano 4) sono presenti due condizionatori aria calda e fredda.

Le rifiniture interne sono di tipo media fattura, in buono stato.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e risulta abitabile, sebbene in alcune pareti esterne/muri perimetrali siano presenti tracce di degrado dovute a probabili infiltrazioni di acqua, in particolare nel vano 1-soggiorno/cucina, nel vano 5-bagno e nel vano 3-camera.

Gli intonaci dei prospetti esterni risultano un po' ammalorati (Allegati B e C).

DIFFORMITA'

In fase di sopralluogo sono emerse alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nel progetto dell'I.A.C.P. e nella planimetria catastale del 1986:

a) eliminazione dei tramezzi tra ingresso e soggiorno, tra soggiorno e cucina/lavanderia e tra cucina/lavanderia e veranda, così da creare un vano unico (Allegati C, F, L -in dettaglio ultima pagina-);

b) posizionamento di finestra a chiusura della veranda (Allegati B -in dettaglio fotografie 1e7- e C).

L'art. 9 L.R. 37/85 recita: *"Non sono soggette a concessioni ne' ad autorizzazioni le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione (...) ne' aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari (...). Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti*



interne o di parte di esse. Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico - sanitarie vigenti."

Anche l'art. 20 L.R. 4/2003 recita: "In deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione, la chiusura di terrazze di collegamento oppure di terrazze non superiori a mq 50 e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie (...).

Nei casi di cui al comma 1, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco del comune nel quale ricade l'immobile una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico - sanitarie vigenti, unitamente a favore del comune dell'importo di cinquanta euro per ogni metro quadrato di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria".

Pertanto l'eliminazione dei tramezzi e il posizionamento della finestra a chiusura della veranda non sarebbero configurabili come aumento di superficie utile.

Tuttavia, in accordo con il personale tecnico dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Priolo Gargallo, **in riferimento al punto a) eliminazione dei tramezzi**, è comunque necessaria la presentazione della CILA, punto D.8., con pagamento di sanzione di € 1.000,00.

Si rende necessaria anche la variazione catastale.

COMPUTO SUPERFICI

Le superfici nette dei singoli ambienti dell'unità immobiliare sono le seguenti (Allegato N):

- soggiorno/cucina-vano 1	mq 34,86
- disimpegno-vano 2	mq 4,47
- camera-vano 3	mq 16,20
- camera-vano 4	mq 13,86
- bagno-vano 5	mq 4,00
- ripostiglio-vano 6	mq 1,56
- balcone	mq 3,70
Superficie utile netta	mq 75,00 (arr.)
Superficie lorda	mq 86,00 (arr.)

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Si allega l'Attestazione di Prestazione Energetica, compilato dalla sottoscritta, da cui risulta che l'unità immobiliare in oggetto è di classe energetica "E" e che l'indice di prestazione energetica globale è 113,35 KWh/mq anno (Allegati N e O).



IDENTIFICAZIONE STATO UNITA' IMMOBILIARE, LIBERO O OCCUPATO

L'unità immobiliare oggetto di perizia al momento del sopralluogo risulta essere occupata dai signori *omissis* conduttori dell'immobile in forza di un contratto di locazione codice identificativo TYN21T001177000DD (Allegato M).

I signori *omissis* riferiscono che le utenze di luce e acqua sono intestate alla signora *omissis* ed inoltre che la bolletta della luce comprende anche la luce della scala condominiale.

I signori *omissis* riferiscono che non è presente amministratore di condominio e non ci sono oneri condominiali.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

La sottoscritta ha inoltrato istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Siracusa, tramite pec del 17/02/2025, acquisita in data 18/02/2025 prot. n. 20630, per avere copia del contratto di locazione stipulato tra il sig. *omissis* e la sig.ra *omissis*.

Dall'interrogazione agli uffici della Agenzia delle Entrate si evince che il contratto di locazione è stato stipulato il 10/02/2021 e registrato il 07/03/2021 tramite RLI telematico, per un corrispettivo annuo di € 350. Il contratto è stato risolto in data 29/01/2025. Presso l'Agenzia delle Entrate non è disponibile copia del contratto di locazione (Allegato M).

IDENTITA' DEL DEBITORE E TITOLO DI PROPRIETA'

Al sopralluogo sono presenti i signori *omissis*, che si dichiarano conduttori dell'immobile; l'Arch. Piccione Luca e l'Arch. Fanciullo Carmela, in qualità di assistenti della sottoscritta; l'Avv. Franzò Miriam, in qualità di custode giudiziario dell'immobile; la sottoscritta Arch. Agnello Tiziana.

Non è presente la parte esecutata (Allegato E).

La proprietà dell'immobile deriva da atto di compravendita del 02/04/2012 numero di repertorio 18983/10056 Notaio Rio Sofio sede Floridia (SR).

La certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, certifica che la quota di 1/2 dell'immobile oggetto della procedura è stata alienata con atto di compravendita del 23/04/2014 Numero di repertorio 18927/11605 Notaio Rio Sofio sede Floridia (SR) alla signora *omissis* nata il *omissis* codice fiscale *omissis*.

Pertanto l'immobile è di proprietà del signor *omissis* per 1/2 e della signora *omissis* per 1/2.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, in data 28/11/2024, sulla proprietà oggetto di perizia gravano le seguenti formalità pregiudizievoli nel ventennio antecedente l'esecuzione immobiliare:

- IPOTECA VOLONTARIA n. 6495/626 del 04/04/2012 nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 02/04/2012 numero di repertorio 16984/10057 Notaio Rio Sofio sede di Floridia (SR)

A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni Sede Ragusa Codice Fiscale 00026870881



Contro *omissis* nato il *omissis* a *omissis* Codice Fiscale *omissis* Capitale €97.000,00 Totale €145.000,00 Durata 25 anni

Grava su Priolo Gargallo foglio 6 particella 1051 subalterno 5.

• TRASCRIZIONE n. 22400/17524 del 18/11/2024 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 17/10/2024 numero di repertorio 4886 emesso da Ufficiale giudiziario Tribunale di Siracusa sede Siracusa

A favore di Clessidra Capital Credit SGR S.p.A. Sede di Milano Codice Fiscale 11418880966 (Richiedente Studio Legale FBS NEXT Viale Sergio Cavina 19 Ravenna)

Contro *omissis* nato *omissis* a *omissis* Codice Fiscale *omissis*.

Grava su Priolo Gargallo foglio 6 particella 1051 subalterno 5.

REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

1) Documentazione Comune Priolo Gargallo

La documentazione urbanistica ed edilizia rilasciata dal Comune di Priolo Gargallo, a seguito di richiesta della sottoscritta, comprende i seguenti documenti:

a) Certificato di destinazione urbanistica - Richiesta n. 1943 del 16/01/2025 - Rilasciato in data 21/01/2025:

*(...) il lotto di terreno oggetto della suindicata richiesta, sito in tenere di Priolo Gargallo , negli allegati stralci delle tavole P1, P3/1 e P8 del PRG, (...) censito in Catasto al foglio 6 particella 732, nel vigente PRG, risulta ricadente in area urbana e classificato fra le z.t.o. di tipo **B1 (Abitato di recente edificazione)** , ed in minima parte nella **viabilità urbana esistente di piano**. Inoltre è parzialmente interessato dal **passaggio dei grandi elettrodi** per i quali è necessario rispettare la distanza di prima approssimazione (Allegato G).*

b) Autorizzazione del Comune di Priolo Gargallo all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Siracusa ad eseguire lavori di recupero edilizio (07/01/1995) NON RIGUARDANTE L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA STIMA (comunque allegata alla presente relazione) - Richiesta del 16/01/2025 - (Allegato H).

2) Documentazione Comune di Siracusa

La sottoscritta ha inoltrato istanza al Comune di Siracusa - Settore Edilizia Privata, prot. n. 0023134 del 30/01/2025, per avere copia di documentazione riguardante l'immobile oggetto di stima. Non sono stati ripetuti documenti riguardanti l'immobile, prot. n. 39753 del 12/02/2025 (Allegato I).

3) Istituto Autonomo Case Popolari

La sottoscritta ha inoltrato istanza all'Istituto Autonomo Case Popolari, tramite pec del 31/01/2025, acquisita in data 04/02/205 prot. n. 1510, per avere copia della documentazione riguardante l'immobile oggetto di stima.

- In data 18/02/2025 una comunicazione inviata alla sottoscritta tramite pec specifica che: *"L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione immobiliare, fa parte dell'intervento edilizio di complessivi 14 Alloggi edificato a Priolo Gargallo, allora frazione del Comune di Siracusa, in Via Gabriele D'Annunzio n. 12 con legge di finanziamento 408 del 02/07/1949, in base al progetto approvato con provveditoriale del Ministero dei Lavori Pubblici n. 33276 del 03/10/1961.*



Detto progetto è stato approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Siracusa nella seduta del 12/01/1966, e per lo stesso è stato richiesto certificato di abitabilità in data 16/01/1970.

Gli alloggi sono stati costruiti su terreno di proprietà dell'Ente giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Gervasi in data 14/09/1963.

Dalle ricerche d'archivio non sono stati rinvenuti documenti relativi all'autorizzazione Edilizia, abitabilità e collaudo, che avrà cura di richiedere al competente Comune di Siracusa."

- In data 25/02/2025 sono state rilasciate copie conformi all'originale delle Tavola 2 e Tavola 3 del Progetto Case Popolari a Priolo (Siracusa) Legge 2/7/1949 n. 408 - Stanziamento L. 40.000.000 Esercizio 1960-61 (Allegato L).

4) Altra documentazione

Non sono stati reperiti documenti relativi a Concessione Edilizia, Permesso di Abitabilità e/o Agibilità, Collaudo.

DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ ED ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Durante il sopralluogo non sono state reperite certificazioni e/o dichiarazioni di conformità, né APE.

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Valutato ed esaminato lo stato dell'unità immobiliare, si adotta:

a) Stima per valore commerciale

Il metodo di tipo comparativo sintetico definito per valore commerciale, consiste nell'accertare il mercato all'epoca della stima, costruire una scala di valori unitari riferiti al parametro metro quadrato di superficie convenzionale per immobili simili a quello da valutare.

Sulla scorta delle indagini operate per immobili simili presso gli operatori economici della zona, sulla base delle informazioni desunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, tenuto conto dello stato dei luoghi e dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, il più probabile valore di mercato è stato individuato in €/mq 600. Il valore commerciale è pertanto il seguente:

$$\text{mq } 86 \times \text{€/mq } 600 = \text{€ } 51.600,00$$

b) Stima per capitalizzazione del reddito

Il metodo, analitico, perviene ad un giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito annuale ordinariamente prodotto dal bene in esame, diviso il saggio di capitalizzazione, assunto pari al 5%. Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso, il più probabile valore di locazione, ottenuto mediante indagini di mercato per immobili simili e sulla base delle notizie desunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, è di 2,4 €/mq x mese.

$$\text{Reddito annuo lordo } 2,4 \text{ €/mq} \times \text{mq } 86 \times 12 \text{ mesi} = \text{€/anno } 2.476,80$$

$$\text{€ } 2.476,80 \text{ Reddito netto/tasso di capitalizzazione: € } 49.536,00$$

VALORE DELL'IMMOBILE

$$\text{Media € } (51.600,00 + 49.536,00)/2 = \text{€ } 50.568,00$$

A tale valore si applica una detrazione del 10% per la presenza, in alcune parti, di degrado dovuto a probabili infiltrazioni di acqua:



€ 50.568,00 - 10% = € 45.500,00 (arr)

CONCLUSIONI

La presente relazione di consulenza tecnica ha avuto come oggetto la stima dell'immobile pignorato nella procedura esecutiva immobiliare 352/2024 RGE, pervenendo a quanto segue:

Bene riportato in Catasto Fabbricati Comune di Priolo Gargallo al foglio 6 particella 1061 subalterno 5 Categoria A/4 Classe 2 allo stato attuale di proprietà del sig. *omissis* per 1/2 e della sig.ra *omissis* per 1/2.

Il valore finale dell'immobile è di € 45.500,00 (euro quarantacinquemilacinquecento/00).

Avendo espletato il mandato conferito, la sottoscritta CTU rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Siracusa, 26/03/2025

Si allegano:

- | | |
|------------|--|
| Allegato A | Specifica Competenze CTU |
| Allegato B | Allegato Fotografico |
| Allegato C | Planimetria |
| Allegato D | Raccomandata sopralluogo |
| Allegato E | Verbale sopralluogo |
| Allegato F | Visura e planimetria catastale |
| Allegato G | Istanza e Certificato di Destinazione Urbanistica Comune Priolo Gargallo |
| Allegato H | Istanza e Copia Progetto Lavori Recupero Edilizio IACP Comune Priolo Gargallo
(Non riguardante l'unità immobiliare) |
| Allegato I | Istanza e Risposta documenti Comune di Siracusa |
| Allegato L | Istanza e Documentazione e Copia Progetto I.A.C.P. di Siracusa |
| Allegato M | Istanza e Documentazione Agenzia delle Entrate per Contratto di Locazione |
| Allegato N | Attestato Prestazione Energetica |
| Allegato O | Libretto di Impianto |
| Allegato P | Spese documentate |

