



STUDIO DI PROGETTAZIONE

ARCH. MARIA AZZOLINI

V.LE TERAGATI N. 106, SIRACUSA - CELL. 347.0573151

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 123/2024

PROMOSSO DA



NEI CONFRONTI DI

omissis

IL CTU

Arch. Maria AZZOLINI



1. PREMESSA

Con Decreto di nomina del 02/12/2024 (All. A), la S.V.I. nominava la sottoscritta, Arch. Maria Azzolini, con studio in Siracusa, V.le Teracati n°106/B, Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'Esecuzione Immobiliare n°123/2024, promossa da Curatela del [REDACTED] rappresentata da Avv. Giuseppe Marullo, contro la [REDACTED], conferendole l'incarico, previo giuramento di rito in modalità telematica. Nella circostanza, conferì alla sottoscritta, il seguente

MANDATO**QUESITO 1:**

Controlli, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

QUESITO 2:

Comunichi alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

QUESITO 3:**Provveda:**

- I) all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- II) all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
- III) alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l.122/1989 e alla l.1150/1942;

QUESITO 4:

Rediga quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

- I) l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate GPS dei beni medesimi;
- II) una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la

determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)

- II) l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- III) l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- IV) l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
- i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;
 - ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:
 - iscrizioni di ipoteche;
 - trascrizioni di pignoramenti;
 - iii. Altre informazioni per l'acquirente concernenti:
 - l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- V) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;
- VI) in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di



impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VII) l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui all'articoli 6 co. 1 e 3 co. II lettera a) del d.lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art.136, comma 1, lettere b) e c) del d.lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art.3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

VIII) la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

IX) nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

X) nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

La sottoscritta CTU incaricata, sulla scorta dei quesiti posti, esaminata la documentazione allegata e quella depositata all'ufficio tecnico del Comune di Siracusa, effettuate le visure presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, effettuata la ricognizione sul posto ed esperite le opportune indagini di mercato, è in grado di riferire quanto segue.



QUESITO 1 – COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI INDICATI ALL'ART.567 cpc

Dalla verifica effettuata della documentazione ipotecaria in atti e relativa alla presente procedura, si è riscontrata l'effettiva presenza e completezza in atti della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c., inerente la documentazione ipotecaria e catastale, costituita dal certificato storico catastale, dalle visure ipocatastrali presso l'Agenzia Del Territorio di Siracusa, riportante gli aggravi e le annotazioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Ritenendo completa ed idonea la documentazione prodotta, per quanto disposto con il conferito mandato, si è proceduto con i successivi punti. I documenti indicati all'art. 567 co.II c.p.c. risultano completi, giusto Certificato Notarile ventennale, redatto dal Notaio Dott.ssa Mariachiara Termini, in data 16/05/2024 (All. B).

QUESITO 2 – COMUNICAZIONE DELL'INCARICO RICEVUTO E DELL'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico conferitoLe ed effettuate le attività preliminari di esame della documentazione consegnata, la sottoscritta, dava comunicazione agli esecutati del giorno stabilito per l'inizio delle operazioni peritali, a mezzo PEC del 13/12/2024 contestualmente, al legale difensore di parte ricorrente, Avv. Giuseppe Marullo, al legale difensore di parte resistente, Avv. Mario Fiaccavento, e al nominato custode Avv. Giuseppe D'Agata, che si è tenuto il giorno 16/12/2024 alla presenza dell'esecutata e del custode, giusto verbale di sopralluogo, redatto (All. C). Nell'occasione specificata, veniva analizzato il compendio immobiliare oggetto di stima. Al fine di accertare la corrispondenza tra le opere edili concessionate e quelle realizzate, veniva effettuato un rilievo di massima dell'immobile, e relativa planimetria dell'immobile (All. D) e realizzata un'ampia documentazione fotografica (All. E), di cui si mette a disposizione in allegato.

QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dalla planimetria e visura catastale, il bene pignorato risulta chiaramente identificato. L'immobile si trova in Siracusa, V.le Scala Greca n°324, piano 2°, interno 3, con i seguenti dati catastali: Foglio 30, p.lla 1142, sub 6, cat. A/2 (Abitazione di tipo civile), classe2, consistenza 5,5 vani (All. F ed G).

I dati, sopra riportati, corrispondono a quelli indicati in pignoramento, che ne determina una univoca identificazione.

Ciò premesso, viene costituito un unico lotto di vendita così definito:

LOTTO 1- APPARTAMENTO SITO A SIRACUSA, IN VIALE SCALA GRECA N.324- PIANO SECONDO, INTERNO 3, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI SIRACUSA, AL FOGLIO 30, PARTICELLA 1142, SUB 6,CAT. A/2, cl. 2, - 5,5 VANI. **Confini:** A Nord e Sud con Altra ditta (in aderenza), ad Est con Corte Comune, ad Ovest con strada comunale.

LOTTO 1 - APPARTAMENTO

- I) Appartamento, posto al piano secondo di un condominio ubicato nel comune di Siracusa, nel v.le Scala Greca al civico 324, scala A, piano 2, interno 3 e distinto al N.C.E.U. al foglio 30 particella 1142 sub 6, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 112 mq (escluse aree scoperte), rendita catastale € 695,93.

Per ulteriori indicazioni della localizzazione del bene, si forniscono le coordinate GPS, registrate in base al punto di accesso allo stabile (37,098337°N, 15,267995°E).

- II) L'unità immobiliare, è ubicata al piano secondo di un fabbricato per civili abitazioni, facente parte di un complesso edilizio, sito nel Comune di Siracusa, in V.le Scala Greca n°324: zona periferica ricadente nella fascia OMI D3 del Comune di Siracusa, secondo la classificazione dell'Agenzia delle Entrate. Il contesto urbano, infatti, in cui si colloca l'edificio, è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di medio pregio, costituita principalmente da condomini, attività commerciali di ogni tipo, scuole pubbliche quali materne, elementari, secondarie, asili nido, farmacie, ufficio postale, luoghi di culto e centri sportivi.

L'edificio in cui si trova l'immobile pignorato, è realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato; ha forma rettangolare con copertura a falde e si sviluppa in cinque elevazioni fuori terra, un corpo scala dotato di ascensore, con ingresso prospiciente il viale Scala Greca, che serve due appartamenti per piano, per un totale di 8 appartamenti. Dal punto di vista conservativo e manutentivo, il fabbricato appare nel complesso in buone condizioni e facciate esterne ben conservate.

La superficie netta dell'appartamento è risultata, dal rilievo effettuato dalla sottoscritta, di mq 90,00 circa e mq 35,00 circa di balconi. Gli ambienti interni si articolano secondo la seguente distribuzione interna: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno e bagno per la zona giorno, una camera da letto singola e una matrimoniale con bagno annesso. Tutti i suddetti ambienti principali sono dotati di finestre e di porte finestre che consentono l'uscita sui balconi. L'altezza interna è di circa ml 2,90.

Per quanto riguarda le finiture, all'interno dell'appartamento si trovano:

- Porte interne in legno;
- Pareti rifinite con pittura;
- Pavimentazione in listelli di parquet e con piastrelle in ceramica e in gres di vario tipo nei due bagni. Pareti rivestite con piastrelle di ceramica o grès nei bagni e in cucina.

Gli infissi esterni sono realizzati in legno e presentano persiane come dispositivo oscurante. Gli impianti sono funzionanti (idrico ed elettrico, sottotraccia) ma non dotati delle necessarie certificazioni di conformità. L'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione del tipo fan coil a parete e l'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia a gas.

- III) Proprietà 1/1 della omissis ,

L'immobile è pervenuto al debitore, giusto Atto di compravendita (All. H) del 07/11/2008, Repertorio N.60482 e Raccolta N.13772, a rogito del Dott. Giuseppe Minniti, Notaio in Siracusa, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 11/11/2008 Modello Unico n. 17990.1/2008 Reparto PI di Siracusa. Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta essere detenuto ed occupato dalla Sig.ra *omissis*, debitrice esecutata, e dalla sua famiglia.

IV) Formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, risultano assenti, in base a quanto riferito alla sottoscritta. Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche).

V) Dall'esame della documentazione allegata dal creditore procedente e da quella rintracciata dal sottoscritto C.T.U., non sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene se non quelli riportati di seguito:

Iscrizione Ipotecaria nn. 6068/27347 del 11/11/2008 a garanzia di mutuo fondiario del 07/11/2008 n. di repertorio 60483/13773 Notaio MINNITI Giuseppe, a favore di INTESA SAN PAOLO S.p.A. con sede in Torino, codice fiscale 00799960158 contro la signora *omissis*, nata a *omissis* - capitale € 157.270,00 Totale € 266.0780,40 durata 20 anni;

Trascrizione fondo patrimoniale ai nn.8537/11200 del 05/07/2016 rogato dal Notaio Guarino Nicola di Siracusa, il 08/06/2016 costituito dai Sigg. *omissis* e *omissis* nato a *omissis* e deceduto a Roma il 25/01/2021;

Trascrizione di sequestro conservativo, nn. 9434/11816 del 27/06/2022 a favore della "Curatela del fallimento [REDACTED] con sede in Messina, codice fiscale 01274110558 e contro la signora *omissis*, *omissis* - in virtù di sentenza n. 1802 emessa dal Tribunale di Palermo in data 25/03/2024 di condanna definitiva e di conversione del sequestro conservativo in pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare di cui la sig.ra *omissis* risulta titolare per i diritti pari a 1/1 di proprietà.

In particolare, rispondendo alla specifica richiesta del Giudice di esprimersi in ogni caso, in maniera esplicita, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli, si riporta di seguito per ogni punto la risposta.

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

- **domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:**
non vi sono allo stato attuale, per quanto a conoscenza, altre domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate;
- **atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:**

trattandosi di fabbricato urbano e quindi non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura;

- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc...) anche derivanti da regolamenti condominiali:*

da quanto a conoscenza della scrivente C.T.U. e confermato dagli esecutati in sede di sopralluogo, non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso che gravano sul bene.

- ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.,

- *Iscrizioni di ipoteche:*

non vi sono iscrizioni, a carico della parte debitrice se non quella sopra elencata a favore del creditore procedente che sarà cancellata dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile;

- *Trascrizioni di pignoramenti:*

non vi sono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli se non quella sopra elencata a favore del creditore procedente che sarà cancellata dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile.

- iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:*

nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censi, livelli ed usi civici;

- *importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):*

Il Condominio "PITAGORA", di cui fa parte l'immobile pignorato, è amministrato da "Amministrazioni Condominiali" del Geom. *omissis*, amministratore pro-tempore *de quo*. Secondo dichiarazione resa dallo stesso Amministratore alla sottoscritta, a mezzo pec del 07/04/2025 (All. I), si evince che la quota gestione ordinaria è di € 63,50 mensili, pertanto di **€ 762,00 di importo annuo**;

Altresì, la sottoscritta CTU, rende noto che detto Condominio Pitagora, ricade all'interno di un complesso residenziale denominato "SUPERCONDOMINIO" e amministrato dall' Avv. *omissis*, la quale rispondendo alla sottoscritta, a mezzo pec del 12/05/2025 (All. I), comunica: "l'importo annuo delle spese del Supercondominio ammonta a **173,00 € annui**,...";

In totale, sommano, **€ 935,00 di importo annuo** per le spese fisse di gestione e manutenzione,

- *eventuali spese straordinarie già deliberate anche se non ancora scadute:*

L'amministratore del Condominio "PITAGORA", ha inoltre comunicato "...non ci sono, ad oggi, delibere con l'approvazione di lavori straordinari di notevole entità...";

L'amministratore del "SUPERCONDOMINIO" ha invece comunicato "...le uniche spese straordinarie già deliberate sono quelle relative al rifacimento del cancello, giusta fattura che si allega, di viale Scala Greca 2.684,00€, la quota della [REDACTED] ammonta a 54,34€, giusto piano di riparto che si allega.";

- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

La sottoscritta, in data 17/12/2024, a mezzo pec, chiedeva all' Amministratore pro tempore di essere edotta sulla sussistenza, o meno, di eventuali spese straordinarie non pagate e/o eventuali spese condominiali scadute. Lo stesso, rispondeva con pec del 07/04/2025, riportando "lo stato delle pendenze" aggiornato alla data richiesta e, di seguito, riportato:

Importo	Oggetto
€ 648,00	Quota gestione ordinaria 2024
€ 190,50	Quota gestione ordinaria 2025 (gen.-marzo)
€ 161,50	Quota acqua I Trimestre 2024
€ 39,50	Riparazione Imp. Videocitofonico (2024)
€ 111,00	Rata 1/1 Stipula Contratto Assicurativo
€ 5.830,58	Conguaglio anno 2023

Pertanto, si calcola una spesa insoluta pari a € 6.981,08, relativamente ai due anni antecedenti alla seguente perizia.

Secondo dichiarazione resa da parte dell'Amministratore del "SUPERCONDOMINIO" alla sottoscritta, la stessa riporta: "...l'importo dovuto dalla [REDACTED] per l'anno 2023 è pari a 135,80€ e 132,72€ per l'anno 2024.".

In totale, sommano, € 7.249,60 per spese condominiali scadute;

- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:

Non risultano cause in corso.

VI) Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, si evince che l'immobile è stato legittimato da quanto segue:

- Concessione Edilizia n.132/04 rilasciata dal Comune di Siracusa in data 16 giugno 2004, successive varianti approvate dal Comune di Siracusa con Concessioni Edilizie n.258/05 del 15 dicembre 2005 e n. 140 del 16 giugno 2007, (All. L);

- **Autorizzazione di Abitabilità rilasciato dal Comune di Siracusa in data 22 giugno 2008 prot. n. 9599/07 (All. M).**

E' doveroso sottolineare che, sulla base dell'ultima Concessione edilizia rilasciata, ultima menzionata e in Atti presso l'Ufficio Tecnico comunale, **è risultato irreperibile l'elaborato grafico di progetto** sulla distribuzione interna dell'immobile oggetto di perizia. La stessa Concessione Edilizia n.140 del 16 giugno 2007, infatti, menzionando interventi attuati e in variante alla precedente concessione, in particolare riporta "...Piano secondo, terzo e quarto: variazione alla distribuzione interna dei vani". Non avendo riscontro di elaborati progettuali su quanto citato in concessione, la sottoscritta ha ritenuto, allora, opportuno tenere conto della planimetria catastale depositata presso la Conservatoria dell'Agenzia del Territorio del Comune di Siracusa con protocollo n. SR0058660 del 04/07/2006. Altresì, l'Autorizzazione di Abitabilità, sopra citata, facendo riferimento all'edificio nel quale ricade l'appartamento in oggetto, riporta la dicitura: "...le costruzioni risultano regolarmente accatastate". Pertanto, la sottoscritta CTU, può affermare che **non sussiste la piena conformità edilizia /catastale** dell'immobile alla data del sopralluogo, effettuato in data 16/12/2024. Le difformità si evincono come di seguito:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni;
2. Chiusura di parte del balcone con struttura precaria.

In ordine alle difformità, specificate al punto VI), di cui sopra, si precisa che:

- A seguito di verifica presso gli uffici tecnici comunali non risulta presentata domanda di Autorizzazione Edilizia e/o Sanatoria.

Ne consegue che sarebbero da detrarre, in ordine alla valutazione economica dell'immobile, il costo per le opere abusive relative alla diversa distribuzione interna e chiusura di parte del balcone con struttura precaria, tramite presentazione all'Amministrazione Comunale, di C.I.L.A. in sanatoria, ai sensi art. 3 comma 5 -L.R. 16/2016 e art.20 comma 3 L.R. n.4/2003.

I relativi costi per la regolarizzazione edilizia, contemplano:

- oneri e sanzioni pecuniarie amministrative;
- spese tecniche per redazione C.I.L.A.;
- aggiornamento catastale;
- Certificazione impianti;
- richiesta, agli uffici competenti, della S.C.A. (Certificato di Agibilità).

Gli stessi, sono stimati in **€ 5.500,00.**

VII) L'immobile non risulta corredato di attestazione di prestazione energetica, come da esito della consultazione telematica del Catasto Energetico Fabbricati (C.E.F.A.) del Dipartimento della Regione Siciliana e nel Sistema Informativo APE - SICILIA (All. M).

Altresì, la sottoscritta, non ha redatto il nuovo Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E) dell'immobile medesimo per il costo eccessivamente oneroso all'ottenimento. Infatti, la mancanza del libretto dell'impianto e dei dati tecnici relativi agli impianti (necessari al deposito del documento nel Catasto Energetico Fabbricati – Regione Sicilia, così come previsto dall'art. 6 comma 5 del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. di allegare una copia del libretto di impianto all'Attestato di Prestazione Energetica) e l'esistenza di difformità edilizie e urbanistiche richiedono un costo di oltre € 500,00.

VIII) Per la determinazioni delle superfici residenziali e accessorie, si è fatto riferimento al DPR n.138 del 23/03/1998 e s.m.i., pertanto, si è determinato con le convenzioni fornite dall'Agenzia dell'Entrate, la superficie commerciale dell'appartamento, comprensiva delle pertinenze esclusive, che risulta pari a: **112,00 mq**,

Nella tabella seguente, vengono riportati i parametri dell'immobile ed i coefficienti utilizzati per il calcolo della sopradetta superficie commerciale.

Tabella 1 - Calcolo delle superfici:

APPARTAMENTO - A/2			
Descrizione	Sup Lorda in mq	Coefficiente	Sup. ragguagliata in mq
Appartamento	102,20	1,00	102,20
Balcone	17,63	0,30	5,29
Balcone	17,22	0,30	5,17
Totale	142,58	---	112,66
Arrotondato a			112,00

Utilizzando opportuni coefficienti di ragguaglio per la sup. lorda (ovvero la somma della superficie residenziale e non residenziale, inclusa la superficie dei muri perimetrali e tramezzi interni), si ottiene la superficie complessiva ragguagliata che ammonta a circa 112,66 mq., arrotondati a **112,00 mq** - che rappresentano la superficie commerciale a base della stima del valore di mercato.

Il criterio di stima adottato è quello "diretto-comparativo monoparametrico", utilizzando quale parametro tecnico il metro quadrato (mq). Il modello di stima "diretto-comparativo monoparametrico" si fonda sull'assunto che il valore unitario medio di mercato (€/mq) del bene da stimare coincida, o sia il più prossimo possibile, con il prezzo unitario al quale sono stati scambiati, o potrebbero verosimilmente essere scambiati, altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe.

Nel caso di specie, al fine di allestire il cosiddetto "quadro mercantile di valutazione", da cui scaturisce in definitiva la stima del più probabile valore unitario medio di mercato del bene da stimare, sono stati presi in considerazione i seguenti dati:

A. i valori unitari minimi e massimi che scaturiscono dalla stima indiretta (o per capitalizzazione dei redditi) di immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo;

B. i valori minimi e massimi che emergono dalle proposte mediate dalle agenzie immobiliari che operano in zona;

C. i valori unitari minimi e massimi risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari messa a disposizione on-line dall'Agenzia dell'Entrate (Osservatorio Immobiliare) (All. O).

La superficie commerciale considerata è quella lorda ragguagliata e arrotondata, ovvero 112,00 mq.

Punto A - specifica dei dati acquisiti

Stima "analitica o per capitalizzazione dei redditi", effettuata adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo. Questo criterio di stima si fonda sul presupposto che un bene vale per ciò che rende e quindi il più probabile valore di mercato del bene da stimare tende a coincidere con la somma attuale di tutti i redditi futuri che il bene è in grado di fornire o, per meglio dire, con il valore che si ottiene dalla capitalizzazione, effettuata ad un opportuno saggio, del reddito netto annuo ricavabile dal bene, dato dalla differenza tra il canone annuo di affitto e le spese di parte padronale.

In realtà, tale metodo, se obiettivamente applicato, fornisce di per sé una stima già esaustiva del bene da valutare, tuttavia, poiché può essere facilmente viziato da elementi di soggettività, si è ritenuto più opportuno utilizzarne il risultato solo come ulteriore ed attendibile dato di confronto da impiegare nell'allestimento del quadro mercantile di valutazione.

Le indagini volte a stabilire l'entità dell'ipotetico canone annuo lordo, per la zona in esame e per fabbricati di analoghe caratteristiche, tenendo anche conto dei dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare, hanno evidenziato la seguente forbice di valori:

Valore di locazione min. €/mq 5,1 x mq 112 = 571,20 €/mese, equivalenti a 6.854,20 €/anno;

Valore di locazione max €/mq 6,2 x mq 112 = 694,40 €/mese, equivalenti a 8.332,80 €/anno.

Assumendo verosimilmente che le spese e gli oneri di parte padronale siano mediamente del 35% annuo, si ottiene il seguente reddito netto annuo:

min €/anno 4.455,36;

max €/anno 5.416,32.

Assimilando il canone netto di un appartamento ad un investimento in titoli a medio termine ed a basso rischio, è ragionevole e verosimile adottare un saggio di capitalizzazione dell'ordine del 4,0%; pertanto il valore di mercato del bene in esame, secondo questo criterio di stima, potrebbe variare tra min € 111.384,00 e max € 135.408,00, corrispondenti a valori unitari di min. 994,50 €/mq e max 1.209,00 €/mq, considerando una superficie commerciale di mq 112,00.

Punto B - specifica dei dati acquisiti

Tenendo presente le offerte mediate dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio, il valore unitario di riferimento per immobili dalle caratteristiche simili a quello in esame oscilla da min 1.000,00 €/mq a max 1.400,00 €/mq.

Punto C - specifica dei dati acquisiti

La banca dati delle quotazioni immobiliari messa a disposizione on-line dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare, riporta i seguenti valori unitari:

min 880,00 €/mq e max 1.250,00 €/mq.

L'insieme dei valori unitari di mercato, minimi e massimi, ottenuti così come illustrato, ha consentito di allestire il seguente quadro mercantile dove, in corrispondenza di ciascuna fonte di informazioni, sono stati indicati oltre ai relativi valori minimi e massimi anche le rispettive medie aritmetiche, che costituiscono i valori di base della stima.

Quindi, previa attribuzione per ciascuna tipologia di fonte di informazioni di un peso (frequenza) relativo, a seconda della maggiore/minore attendibilità suggerita dall'esperienza, sono stati ottenuti prima i prezzi unitari ponderati e poi, mediante rapporto tra la somma dei prezzi unitari ponderati e la somma delle relative frequenze, è stata ottenuta la media aritmetica ponderata che, in definitiva ed in base alla descritta procedura di stima, rappresenta il più probabile valore unitario medio di mercato dell'immobile in esame.

Tabella 2 - Criteri di stima

FONTE	PREZZO €/mq			PESO (frequenza) (d)	PREZZO PONDERATO €/mq (e) = (c) x (d)
	min (a)	max (b)	media (c)		
CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	994,50	1.209,00	1.101,75	0,90	991,58
AGENZIE IMMOBILIARI	1.000,00	1.400,00	1.200,00	0,95	1.140,00
OSSERVATORIO IMMOBILIARE	880,00	1.250,00	1.065,00	0,85	905,25
Totale					3.036,83

Prezzo medio ponderato = $e / 3 = € 3.036,83 / 3 = € / \text{mq } 1.012,28$

Arrotondato a **€/mq 1.000,00**

Trattandosi nella fattispecie di un immobile a destinazione residenziale, si è ritenuto opportuno calibrare il valore medio di mercato individuato del bene immobile.

Pertanto, per la calibrazione del valore medio attestato su 1.000,00 euro/mq, si ritiene opportuno applicare dei coefficienti di merito, in funzione di:

- caratteristiche estrinseche: la localizzazione, la posizione, l'ambiente, l'esposizione, l'accessibilità ai servizi, la viabilità, il livello di urbanizzazione della zona, ecc.;

- caratteristiche intrinseche: la tipologia edilizia, la tecnologia costruttiva, la destinazione d'uso, l'età e lo stato di conservazione, ecc..

Nel caso in esame la ricognizione dei luoghi, hanno indirizzato lo scrivente verso l'attribuzione di un coefficiente pari a 1,10 per le caratteristiche estrinseche e di un coefficiente pari 1,05 per le caratteristiche intrinseche, ottenendo in definitiva:

Valore unitario di mercato = $1.000,00 \times 1,10 \times 1,05 = \text{€}/\text{mq}$ 1.143,45 arrotondato a **1.140,00 €/mq**.

Da tutte le valutazioni di ordine tecnico-economico riportate ed argomentate, si determina quanto riportato nella seguente tabella:

Tabella 3 - Stima dell'immobile

APPARTAMENTO Foglio 30 P.Ila 1142	VALORE UNITARIO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE PARZIALE
Sub 6	1.140,00 euro/mq	112,00 mq	127.680,00 euro

La sottoscritta CTU ha ritenuto opportuno apportare al valore del bene stimato, un deprezzamento pari alle spese necessarie per gli interventi edilizi da effettuare e per i necessari adempimenti tecnico-amministrativi, nonché alle spese condominiali insolute:

$127.680,00 \text{ €} - 5.500,00 \text{ €} - 7.249,60 \text{ €} = \text{€}114.930,40$

ottenendo così, in cifra tonda, il valore dell'unità immobiliare: **€ 115.000,00** (euro Centoquindicimila/00).

IX) Non essendovi comproprietari non esegutati, non risulta necessario ipotizzare un progetto di divisibilità.

CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U., tanto doveva riferire per l'espletamento dell'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siracusa, per qualsiasi eventuale chiarimento.

Siracusa, 22/05/2025

Il CTU

Arch. Azzolini Maria



(seguono allegati con distinta).

DISTINTA DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

- All. A - Decreto di nomina;
- All. B - Certificato notarile ventennale;
- All. C - Verbale di sopralluogo;
- All. D - Planimetria dell'immobile;
- All. E - Elaborato Fotografico;.
- All. F - Planimetria catastale;
- All. G - Visura catastale storica;
- All. H - Atto di Compravendita;
- All. I - Dichiarazione dell'Amministratore del Condominio e Super-Condominio;
- All. L - Concessione Edilizia;
- All. M - Abitabilità;
- All. N - APE Sicilia;
- All. O - Banca dati delle quotazioni immobiliari.



