



**TRIBUNALE DI SIRACUSA**



**ESECUZIONI IMMOBILIARI**



Esecuzione n. **24/2024** - G.E. dott.ssa **ALESSIA ROMEO**



**DEBITORE:**

**...OMISSIS...**



**CREDITORE:**

**...OMISSIS...**



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**



**IL C.T.U.**



arch. Rosaria Allegra



## 1) - GENERALITA'

In data 18/03/2024 l'Ill.mo Giudice, dott.ssa Alessia Romeo, nominava esperto, per l'espletamento dell'incarico di cui all'oggetto, la sottoscritta arch. Rosaria Allegra, iscritta al n° 672 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa; l'accettazione dell'incarico avveniva con giuramento il giorno 20/03/2024.

L'immobile, oggetto della presente relazione di stima, come riportato nell'atto di pignoramento del procedimento n. 24/2024, risulta essere:

- *Immobile sito in Siracusa, via Calabria n. 14, scala H, piano I, identificato in N.C.E.U. al fg. 32, p.lla 1079 sub 3, oggi fg. 32, p.lla 999 sub 91 di proprietà di ...OMISSIS..., nato a Siracusa il [REDACTED] c.f.: [REDACTED]*

In fase preliminare la sottoscritta C.T.U. ha provveduto all'effettuazione delle "Visure catastali" e delle "Visure ipotecarie", acquisendo le copie cartacee delle visure catastali storiche ("ALLEGATO n. 1"), dell'estratto di mappa ("ALLEGATO n. 2"), delle planimetrie catastali ("ALLEGATO n. 3") e delle iscrizioni e trascrizioni immobiliari negli ultimi vent'anni precedenti la data di trascrizione del pignoramento ("ALLEGATI n. 4-5-6-7-8-9-10-11-12").

Nella stessa fase ha esaminato dettagliatamente le caratteristiche dell'immobile sopraelencato con particolare riferimento alla sua ubicazione, alla sua formazione interna, al suo stato di possesso e ad ogni altro requisito, ad esso relativo.

Per l'immobile in questione, la sottoscritta C.T.U. ha predisposto un lotto funzionale, così costituito:

LOTTO FUNZIONALE n. 1, comprendente l'immobile identificato con la sigla "1A", costituito da

- a) **Appartamento al primo piano, sito in Siracusa, via Calabria n. 14, scala H, int. 3 - I P, censito nel N.C.E.U. di Siracusa al fg. 32 p.lla 999 sub 91, Cat. A/4, Cl. 3, Cons. 6,5 vani, Rendita €. 302,13.**

Con istanza del 02/08/2024, all'Archivio Notarile di Siracusa, è stata richiesta copia del seguente atto:

- atto di "vendita" del 10/05/2005, repertorio n° 26019 ("ALLEGATO n. 13"), rogante Not. Luisa Costanza in Siracusa. A favore di ...OMISSIS..., nato a Siracusa il [REDACTED] c.f.: [REDACTED] contro ...OMISSIS..., nato a Siracusa il [REDACTED] c.f.: [REDACTED] e ...OMISSIS..., nato a Siracusa (SR) il [REDACTED] c.f.: [REDACTED]



Con istanza del 22/07/2024 (“**ALLEGATO n. 14**”), spedita tramite P.E.C. all’ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, sono state richieste al Comune di Siracusa informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo l’immobile ed eventuali vincoli gravanti su di esso; per l’immobile, se siano stati rilasciati dall’Ente “Concessioni e/o Licenze Edilizie”, “Certificati di Abitabilità e/o Agibilità”, con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui il suddetto fabbricato fosse costruzione abusiva o comprendente, in parte, opere abusive, se siano state presentate per lo stesso immobile richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia del Certificato di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciato; è stato richiesto, inoltre, che l’Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la sua sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l’elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte.

E’ stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visura storica immobile N.C.E.U. del comune di Siracusa fg 32, p.lla 999 sub 91;
- EDM - N.C.E.U. del comune di Siracusa fg 32, p.lla 999;
- planimetria catastale immobile N.C.E.U. del comune di Siracusa fg 32, p.lla 999 sub 91;
- nomina C.T.U.

Con PEC del 30/08/2024 (“**ALLEGATO n. 15**”), l’Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Siracusa trasmetteva la seguente documentazione:

- “Attestazione prot. n. 0185626 del 30/08/2024” (“**ALLEGATO n. 16**”), con la quale l’UTC comunicava che, in riferimento all’immobile sito in Siracusa, via Calabria n. 14, scala H, I P “non è stata rinvenuta alcuna documentazione”.

Nel corso dell’incarico è stato effettuato n. 1 sopralluogo, come appresso specificato:

Sopralluogo n. 1: è stato effettuato presso l’immobile sito in Siracusa, via Calabria n. 14, scala H, I P, censito nel N.C.E.U. di Siracusa al fg. 32 p.lla 999 sub 91.

Con lettera raccomandata A/R dell’8/05/2024 (“**ALLEGATO n. 17**”), era stato informato delle operazioni peritali di “Sopralluogo n. 1”, per il giorno 28/05/2024, alle ore 10.00, presso l’immobile sopraccitato, il sig. ...OMISSIS..., nato a Siracusa (SR) il [REDACTED] c.f. [REDACTED], in qualità di debitore esecutato.

Con PEC del 09/05/2024 (“**ALLEGATO n. 18**”), erano stati informati:



- la Società ...OMISSIS..., con sede in Modena, Via San Carlo, 8/20, domiciliata c/o lo studio legale dell'avv. Venturella Girolamo;
- l'avv. Cerbino Alessandra, in qualità di Custode Giudiziario.

Il giorno 28/05/2024, alle ore 10.00, sui luoghi oggetto di accertamento, risultava assente il debitore esecutato.

Successivamente, in seguito ad intercorsi colloqui telefonici con la sig.ra ...OMISSIS..., nata a Siracusa (SR) il [REDACTED], c.f.: [REDACTED], in qualità ex moglie dell'esecutato, esercente il diritto di uso dell'immobile pignorato come da atto di verbale di separazione consensuale, si stabiliva di fissare le operazioni peritali, presso l'immobile succitato, per il giorno 18/06/2024 alle ore 9.30.

Risultò presente la sig.ra ...OMISSIS....

Furono controllate ed annotate, per l'immobile in oggetto, l'esposizione, la tipologia, la composizione interna, le altezze interne utili, le caratteristiche strutturali, con particolare riferimento alle strutture portanti verticali ed orizzontali, le fondazioni, le coperture, i tamponamenti, gli impianti elettrico, idrico e termico e lo stato di manutenzione degli immobili; furono anche rilevate le dimensioni dei locali.

E' stata restituita la rappresentazione planimetrica dei luoghi, quale rilevati nel corso delle operazioni peritali (**Tav. 1**).

E' stato eseguito un rilievo fotografico dei prospetti esterni e di alcuni locali interni dell'immobile.

Durante il sopralluogo fu redatto il "Verbale di sopralluogo n. 1" ("**ALLEGATO n. 19**").

Da una ricerca effettuata presso il Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici, non risulta depositato Attestazione di Prestazione Energetica per l'immobile, oggetto del pignoramento.

Pertanto, per esso la sottoscritta ha provveduto a redigere il sottoelencato APE:

- APE n° 20240904-089017-75486 ("**ALLEGATO n. 20**") - N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 32 p.lla 999 sub 91.

## 2) – OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico conferito consiste nelle seguenti operazioni peritali:

- a) Indicazione e individuazione beni;
- b) Descrizione sintetica dei beni;



## FASCICOLETTO n. 1

### LOTTO FUNZIONALE n. 1

**Immobilabile "1A":** Appartamento al primo piano, sito in Siracusa, via Calabria n. 14, scala H, int. 3 - I P, censito nel N.C.E.U. di Siracusa al fg. 32 p.lla 999 sub 91, Cat. A/4, Cl. 3, Cons. 6,5 vani, Rendita €. 302,13.



## IMMOBILE "1A"

### **Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni**

L'immobile in oggetto è un appartamento al primo piano di un condominio di edilizia economica e popolare, precisamente "scala H", prospiciente via Calabria, da tutti i lati. Risulta ubicato al n. 14 della suddetta via.



Immobilie "1A" – Coordinate GPS



Foto 1 – Immobiliare "1A" – Appartamento al primo piano in via Calabria, prospetto nord



Il condominio si presenta, tipologicamente, come fabbricato “isolato”, libero su tutti e quattro i lati; l’unità immobiliare, invece, si presenta “ad angolo”, mostrando tre prospetti liberi su via Calabria mentre per un lato è in aderenza ad altra unità immobiliare.

Internamente, risulta essere costituita da un ingresso, una cucina, un salone, tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed una lavanderia, oltre due balconi.



Foto 2 – Immobile “1A” – Appartamento al primo piano in via Calabria, prospetti nord ed est



Foto 3 – Immobile “1A” – Appartamento al primo piano in via Calabria, prospetti est e sud



L'immobile è costituito da n. 1 unità catastale, così individuata nel NCEU del Comune di Siracusa:

- fg. 32 p.lla 999 sub 91, Cat. A/4, Cl. 3, Cons. 6,5 vani, Rendita €. 302,13 (“**ALLEGATO n. 1**”).

Suddetta particella deriva dalla Variazione catastale del 06/11/2013 - Pratica n. SR0114225 in atti dal 06/11/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 30527.1/2013); risulta costituita per soppressione della particella NCEU sez fgl 32 plla 1079 sub 3 per allineamento mappe.



Foto 4 – Immobile “1A” – Appartamento al primo piano in via Calabria

### **Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni**

L'immobile in oggetto risulta essere ubicato nella zona nord del centro urbano di Siracusa; ricadente in quella porzione di tessuto edificato ad alta densità, costituito prevalentemente da edifici a blocco pluripiano. L'area, ad esso interessata, fa parte della zona “B2.1” – Aree sature di edilizia economica e popolare da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici, del P.R.G. dello stesso Comune. Si fa presente che:

- pur trattandosi di abitazione di edilizia economica e popolare, il bene in oggetto è di esclusiva proprietà dell'esecutato, in quanto nell'atto di “vendita” del 10/05/2005, repertorio n° 26019 (“**ALLEGATO n. 13**”), rogante Not. Luisa Costanza in Siracusa, non viene fatta menzione di convenzione con lo IACP;



anche in Catasto l'intestatario è solo il debitore, proprietario per la quota pari ad 1/1 (e non proprietario superficiario dell'area); nessuna intestazione allo IACP della provincia di Siracusa.

L'area risulta essere fornita di tutti i servizi più importanti quali reti elettrica, idrica e fognaria pubbliche; le sedi stradali sono ben definite e forniscono una ottima visione geometrica dell'area di ubicazione dell'immobile.

### **Quesito c) – Stato di possesso dei beni**

Con l'atto di "vendita" del 10/05/2005, repertorio n° 26019 ("ALLEGATO n. 13"), rogante Not. Luisa Costanza in Siracusa, il sig. ...OMISSIS..., nato a Siracusa il [REDACTED] c.f.: [REDACTED], acquista dai sigg. ...OMISSIS..., nata a [REDACTED] 1955, c.f.: [REDACTED] e ...OMISSIS..., nato a Siracusa (SR) il 24 [REDACTED] c.f.: [REDACTED] la proprietà "dell'appartamento sito in Siracusa, via Calabria n. 14, scala H, int. 3 - I P, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 32, p.lla 1079 sub 3".

Alla data del sopralluogo del 18/06/2024, l'appartamento risulta abitato dalla sig.ra ...OMISSIS... (ex moglie del sig. ...omissis...), che vi risiede con i figli.

### **Quesito d) – Vincoli ed oneri giuridici**

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per immobile ("ALLEGATI n. 4-5-6-7-8-9-10-11-12"), per l'immobile "1A" è risultato quanto segue:

#### **Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente**

Domande giudiziali: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 01/03/2017 ("ALLEGATO n. 11")

Registro Particolare: n. 1898

Registro Generale: n. 2708

Pubblico Ufficiale: Tribunale Civile, repertorio n. 8162/2016 del 18/11/2016

Specie: Atto tra vivi





Descrizione: Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni



Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno

Altre trascrizioni:

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 13/05/2005 (“**ALLEGATO n. 9**”)

Registro Particolare: n. 6780

Registro Generale: n. 11803

Pubblico Ufficiale: Costanza Luisa, repertorio n. 26019/17483 del 10/05/2005

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Compravendita



Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- NOTA DI ISCRIZIONE del 17/09/1999 (“**ALLEGATO n. 6**”)

Registro Particolare: n. 2180

Registro Generale: n. 12330

Pubblico Ufficiale: Grasso Francesco, repertorio 79791 del 15/09/1999

Specie: Ipoteca volontaria

Descrizione: Concessione a garanzia di mutuo

Importo totale: € 90.000,00 a fronte del Capitale di € 45.000,00



- DOMANDA DI ANNOTAZIONE del 04/11/1999 (“**ALLEGATO n. 7**”)

Registro Particolare: n. 1462

Registro Generale: n. 15044

Pubblico Ufficiale: Grasso Francesco, repertorio 79954 del 15/10/1999

Specie: Annotazione a iscrizione

Descrizione: Erogazione a saldo



- DOMANDA DI ANNOTAZIONE del 30/07/2005 (“**ALLEGATO n. 8**”)

Registro Particolare: n. 2097

Registro Generale: n. 19418

Pubblico Ufficiale: Messina Concetta, repertorio 30089 del 22/04/2005

Specie: Annotazione a iscrizione



Descrizione: Cancellazione totale

- NOTA DI ISCRIZIONE del 13/05/2005 (“**ALLEGATO n. 10**”)

Registro Particolare: n. 11804

Registro Generale: n. 3508

Pubblico Ufficiale: Costanza Luisa, repertorio n. 26020/17484 del 10/05/2005

Specie: Ipoteca volontaria

Descrizione: Concessione a garanzia di mutuo

Importo totale: € 256.000,00 a fronte del Capitale di € 128.000,00

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 20/02/2024 (“**ALLEGATO n. 12**”)

Registro Particolare: n. 2632

Registro Generale: n. 3355

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 5278 del 13/01/2024

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Altre informazioni per l'acquirente

Spese fisse annue di gestione dell'immobile e di manutenzione: spese di gestione variabili in base ai consumi di eventuali impianti tecnologici; spese di gestione di illuminazione e pulizia dell'ingresso comune;

Spese condominiali ordinarie: € 33,00 al mese.

**Quesito e) – Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria**

Con istanza del 22/07/2024 (“**ALLEGATO n. 14**”), spedita tramite P.E.C. all'ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, sono state richieste al Comune di Siracusa informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo l'immobile ed eventuali vincoli gravanti su di esso; per l'immobile, se siano stati rilasciati dall'Ente “Concessioni e/o Licenze Edilizie”, “Certificati di Abitabilità e/o Agibilità”, con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui il suddetto fabbricato fosse costruzione abusiva o comprendente, in parte, opere abusive, se siano state presentate per lo stesso immobile richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate



o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia del Certificato di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciato; è stato richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la sua sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte.

E' stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visura storica immobile N.C.E.U. del comune di Siracusa fg 32, p.lla 999 sub 91;
- EDM - N.C.E.U. del comune di Siracusa fg 32, p.lla 999;
- planimetria catastale immobile N.C.E.U. del comune di Siracusa fg 32, p.lla 999 sub 91;
- nomina C.T.U.

Con PEC del 30/08/2024 (“**ALLEGATO n. 15**”), l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Siracusa trasmetteva la seguente documentazione:

- “Attestazione prot. n. 0185626 del 30/08/2024” (“**ALLEGATO n. 16**”), con la quale l'UTC comunicava che, in riferimento all'immobile sito in Siracusa, via Calabria n. 14, scala H, I P “non è stata rinvenuta alcuna documentazione”.

Dal confronto tra i documenti consegnati alla C.T.U. (“**ALLEGATO n. 16**”), la visura catastale (“**ALLEGATO n. 1**”), la planimetria catastale (“**ALLEGATO n. 3**”), l'atto di compravendita (“**ALLEGATO n. 13**”) ed i rilievi effettuati dalla sottoscritta in sede di sopralluogo (**Tav. 1**) per l'immobile “1A”

PREMESSO CHE:

- l'UTC del comune di Siracusa ha attestato che, per l'immobile in oggetto, “non è stata rinvenuta alcuna documentazione” (“**ALLEGATO n. 16**”);
- nell'atto di “vendita” del 10/05/2005, repertorio n° 26019 (“**ALLEGATO n. 13**”) “la parte venditrice dichiara che l'immobile venduto è stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967”;
- effettivamente, in catasto la planimetria in atti riporta la data di presentazione del 12/01/1962 (“**ALLEGATO n. 3**”);
- l'immobile in oggetto è un'unità immobiliare facente parte del condominio “scala H”; a sua volta, tale condominio fa parte di un complesso condominiale, costituito da circa 8 condomini;
- dal sopralluogo effettuato in data 18/06/2024, è emerso che l'unità immobiliare pignorata presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale, al fine del recupero di spazi



funzionali abitativi, riguardanti variazioni interne (modifiche non sostanziali) ed una esterna (chiusura del balcone a nord con superfici vetrate);

**IPOTIZZATO CHE:**

- un complesso condominiale di tali dimensioni non potrebbe essere stato realizzato senza giusta licenza e/o concessione edilizia;
- ai fini della verifica urbanistica, si potrebbe attingere alla planimetria d'impianto in catasto;

la sottoscritta CTU sarebbe del parere che:

- a) urbanisticamente, l'unità strutturale (di cui fa parte il bene pignorato) potrebbe considerarsi regolare;
- b) l'unità immobiliare in oggetto non è conforme alla planimetria d'impianto in catasto;
- c) agli atti dell'UTC non risulta certificato di abitabilità;
- d) la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 3"), non corrisponde allo stato di fatto.

Per quanto sopra, le modifiche interne potrebbero essere regolarizzate con la presentazione di una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01. L'abuso esterno (la chiusura del balcone) potrebbe essere sanato ai sensi dell'art. 20 della L.R. n°4/2003, che di fatto regola la possibilità di chiusure di verande o balconi con strutture precarie, come previsto dall'articolo 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, sempre con la presentazione di una CILA tardiva; per tali casi, è dovuto l'importo di 25,00 € per ogni metro quadro di superficie chiusa.

Pertanto, tutte le variazioni urbanistiche e catastali sopra riportate possono essere regolarizzate senza problemi. In sede di stima dell'immobile, la sottoscritta C.T.U. terrà conto di quanto sopra riportato, detraendo dal valore calcolato dell'immobile l'importo relativo alle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato.

**Quesito f) – Descrizione analitica dell'immobile "1A"**

**Ubicazione:** è ubicato in Siracusa, al n. 14 di via Calabria;

**Esposizione:** il prospetto principale è esposto a nord;

**Tipologia:** trattasi di unità immobiliare posta al primo piano di un condominio di edilizia popolare (costituito da otto appartamenti) "isolato", libero su tutti e quattro i lati; l'unità immobiliare, invece, si presenta "ad angolo", mostrando tre prospetti liberi su via Calabria mentre per un lato è in aderenza ad altra unità immobiliare;



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 5 – Immobile “1A” – Ingresso del condominio

Composizione interna: l'appartamento risulta essere costituito da un ingresso, una cucina, un salone, tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed una lavanderia, oltre due balconi;

Altezza interna utile: è pari a ml 2.95;

Copertura: piana;

Scale interne: sono costituite da un corpo-scala;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Foto 6 – Immobile “1A” – Ingresso dell’appartamento





Foto 7 – Immobile “1A” – Cucina



Foto 8 – Immobile “1A” – Lavanderia



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Intonaci: sono del tipo civile, costituiti da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato sestato e traversato con malta bastarda dosata con 150÷200 kg di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia, con stato finale di pittura;

Pavimenti: in ceramica;

Infissi esterni: in PVC;

Infissi interni: in legno tamburato;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 9 – Immobile “1A” – Salone

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Foto 10 – Immobile “1A” – Corridoio



Foto 11 – Immobile “1A” – Ripostiglio



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Impianto elettrico: sottotraccia, a norma;

Impianto idrico: impianto sottotraccia, allacciato alla rete idrica comunale;

Impianto termico:

1 - Climatizzazione invernale: n° 2 pompe di calore, collocate nelle camere da letto;

2 - Climatizzazione estiva: n° 2 pompe di calore, collocate nelle camere da letto;

3 - Produzione acqua calda sanitaria: boiler elettrico;

A.P.E.: la debitrice ha informato la C.T.U. che per l'immobile non è mai stata redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 12 – Immobile “1A” – Bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foto 13 – Immobile “1A” – Camera da letto matrimoniale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Stato di manutenzione: allo stato attuale l'unità immobiliare si trova in ottime condizioni di conservazione e manutenzione.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tav.

1

SIRACUSA  
Via Calabria n. 14, scala "H", int. 3 - I P

ASTE  
GIUDIZIARIE® VIA CALABRIA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ALTRA  
DITTA

VIA CALABRIA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ALTRA  
DITTA

ASTE  
GIUDIZIARIE® VIA CALABRIA

ASTE  
GIUDIZIARIE®



PRIMO PIANO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PIANTA

- N.C.E.U. SIRACUSA fg. 32 p.lla 999 sub 91 -

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Nella tabella appresso riportata si riporta il calcolo della superficie equivalente dell'immobile; esso viene effettuato secondo le indicazioni riportate nella pubblicazione di Virginio Panecaldo "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori", edita da Buffetti Editore, tenendo conto che, nella stima del valore di un immobile, considerando pari ad 1,00 (uno) il costo per metro quadrato di superficie utile (SU) di un locale, il costo di un metro quadrato di superficie non residenziale (SNR) può, con buona approssimazione, ritenersi pari al 60% del costo di 1 mq di superficie utile, il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, ecc. può, con buona approssimazione, ritenersi pari ad 1/3 del costo sempre della superficie utile ed il costo del terreno di pertinenza può ritenersi pari al 5% del costo di 1 mq di superficie utile; si utilizzeranno, quindi, dei fattori di equivalenza, pari ad 1,00 per la SU, pari a 0,60 per la SNR, pari a 1/3 per balconi, terrazzi e cortili; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.

<b>IMMOBILE "1A"</b>	<b>SUP. NETTA(mq)</b>	<b>COEFF.</b>	<b>SUP. EQUIV.(mq)</b>
I P - Ingresso	6,63	1,00	6,63
I P - Salone	30,24	1,00	30,24
I P - Cucina	17,83	1,00	17,83
I P - Disimpegno	8,73	1,00	8,73
I P - Letto (L <sub>m</sub> )	26,37	1,00	26,37
I P - Letto (L <sub>1</sub> )	15,30	1,00	15,30
I P - Wc	7,23	1,00	7,23
I P - Letto (L <sub>2</sub> )	15,09	1,00	15,09
I P - Ripostiglio	2,35	1,00	2,35
I P - Lavanderia	5,34	1,00	5,34
I P - Balcone	6,23	0,33	2,06
I P - Balcone	3,95	0,33	1,30
<b>Superficie equivalente di calcolo = S<sub>1A</sub> =</b>			<b>Mq 138,47</b>

### **Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze**

Come riportato nell'atto di "vendita" del 10/05/2005, repertorio n° 26019 ("ALLEGATO n. 13"),  
*"l'immobile viene venduto a corpo e nello stato in cui si trova, con tutti i diritti, le accessioni, le pertinenze e le eventuali servitù attive e passive. Sono compresi nella vendita tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dello stabile a norma di legge"*.



### **Quesito h) – Attestazione di Prestazione Energetica**

L'immobile è sprovvisto di Attestazione di Prestazione Energetica; pertanto, la sottoscritta ha provveduto a redigerla, inviando telematicamente al SIAPE l'APE n° 20240904-089017-75486 ("ALLEGATO n. 20").

### **Quesito i) – Valutazione dell'immobile "1A"**

La valutazione dell'immobile verrà eseguita utilizzando due differenti metodologie di stima; dai valori ricavati nei due calcoli, che indicheremo con  $V_{1A-1}$  e  $V_{1A-2}$ , si ricaverà la stima  $V_{1AA}$  dell'unità immobiliare "1A", come media dei due importi calcolati, stima valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie.

La valutazione estimativa del fabbricato "1A",  $V_{1A}$ , si ottiene per differenza tra il valore economico  $V_{1AA}$  e l'importo delle detrazioni  $D_{1A}$ , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per:

- la presentazione della CILA in sanatoria,  $D_{1A-CILA}$ ;
- la Segnalazione Certificata di Agibilità,  $D_{1A-SCA}$ ;
- l'aggiornamento della planimetria catastale,  $D_{1A-UTE}$ .

I metodi di valutazione utilizzati sono due: quello di "Stima per confronto" e quello di "Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti".

#### **Metodo di confronto**

I dati di confronto sono stati forniti da agenzie immobiliari operanti nel territorio di Siracusa.

La costruzione di confronto, ai fini della stima dell'immobile "1A", risulta essere un appartamento a primo piano facente parte di un condominio sito nella stessa zona di via Calabria dell'immobile "1A"; costituito da un ingresso di m<sup>2</sup> 4,55, un salone di m<sup>2</sup> 28,62, una cucina di m<sup>2</sup> 22,75, una lavanderia di m<sup>2</sup> 6,06, tre camere da letto rispettivamente di m<sup>2</sup> 19,98, m<sup>2</sup> 12,82 e m<sup>2</sup> 12,58 ed un bagno di m<sup>2</sup> 6,24, oltre due balconi rispettivamente di m<sup>2</sup> 6,46 e m<sup>2</sup> 5,68. L'unità immobiliare si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione, trovandosi, pertanto, in condizioni simili a quelle dell'immobile oggetto di stima. Il prezzo pagato per la vendita è stato di €. 85.000,00.

Andiamo a calcolare la superficie equivalente del fabbricato di confronto data dalla somma della superficie utile di tutti i locali, a cui bisogna sommare la superficie dei balconi, calcolata al 33%. La superficie equivalente dell'immobile di riferimento è data dalla superficie di m<sup>2</sup>  $(4,55+28,62+22,75+6,06+19,98+12,82+12,58+6,24+(6,46*0,33)+(5,68*0,33))$ , pari a 117,60 m<sup>2</sup>; il



rapporto 85.000,00/117,60, pari a 722,79 €/m<sup>2</sup>, ci dà il valore unitario di stima, P<sub>1R</sub>, dell'immobile di riferimento, che coincide con il valore unitario di stima, P<sub>1A</sub>, del nostro immobile "1A";

$$P_{1R} = P_{1A} = 722,79 \text{ €/m}^2$$

Ed avendo calcolato nell'esplicazione del quesito f) la superficie equivalente dell'immobile "1A", a questo punto possiamo individuare il valore economico, V<sub>1A-1</sub>, dell'immobile "1A" come prodotto del prezzo unitario P<sub>1A</sub> per la superficie equivalente S<sub>1A</sub>; cioè

$$V_{1A-1} = P_{1A} \times S_{1A} = \text{€} (722,79 \times 138,47) = \text{€} . 100.084,73$$

### Metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dall'immobile;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- riduzione per vetustà dell'immobile (H)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo (V<sub>1AC</sub>)

La capitalizzazione V<sub>1AC</sub> del reddito netto medio annuo del nostro immobile sarà dato da

$$V_{1AC} = ((R-S)/r)$$

Considerando:

- il reddito lordo medio annuo R costituito dal fitto lordo medio annuo attribuibile, pari ad €.  
5.400,00;
- le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari al 5% di R;
- le perdite per sfitti ed insolvibilità pari all'incirca al 4% di R;
- la quota annua di ammortamento pari all'incirca del 4% di R;
- le imposizioni fiscali annue pari all'incirca all'10% di R;





- il tasso di capitalizzazione ( $r$ ) pari a 0,039

- la quota di svalutazione  $H$  dell'immobile per vetustà pari a circa l'8% del valore di stima;

si avrà,

a fronte di un reddito lordo medio annuo

$$R = \text{€}. 5.400,00$$

una spesa media annua pari all'incirca al 23% di  $R$ , cioè

$$S = 23\% \text{ di } \text{€}. 5.400,00 = \text{€}. 1.242,00$$

e considerando un valore del tasso di capitalizzazione di  $r = 0,039$ , avremo il valore della capitalizzazione  $V_{1AC}$  del reddito netto medio annuo, pari a

$$V_{1AC} = (R-S)/r = (5.400,00 - 1.242,00)/0,039 = \text{€}. 106.615,38$$

La riduzione per vetustà è pari

$$H = 8\% \text{ di } V_{1AC} = 8\% \text{ di } \text{€}. 106.615,38 = \text{€}. 8.529,23$$

Avremo il valore

$$V_{1A-2} = V_{1AC} - H = \text{€} (106.615,38 - 8.529,23) = \text{€}. 98.086,15$$

### Stima dell'immobile "1A"

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima  $V_{1AA}$  dell'unità immobiliare, come media tra i valori ricavati nei due metodi utilizzati (metodo a confronto e metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti),  $V_{1A-1}$  e  $V_{1A-2}$ , valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie; cioè

$$V_{1AA} = (V_{1A-1} + V_{1A-2})/2 = \text{€} (100.084,73 + 98.086,15)/2 = \text{€}. 99.085,44$$

Calcolato, quindi, il valore  $V_{1AA}$  dell'immobile, la stima effettiva del fabbricato "1A",  $V_{1A}$ , si ottiene per differenza tra il valore economico  $V_{1AA}$  e l'importo delle detrazioni  $D_{1A}$ , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per:

- la presentazione della CILA in sanatoria,  $D_{1A-CILA}$ ;
- la Segnalazione Certificata di Agibilità,  $D_{1A-SCA}$ ;



- l'aggiornamento della planimetria catastale, D<sub>1A-UTE</sub>.

$$V_{1A} = V_{1AA} - D_{1A}$$

$$V_{1AA} = \text{€. } 99.085,44$$

$$D_{1A} = D_{1A-CILA} + D_{1A-SCA} + D_{1A-UTE}$$

$$D_{1A-CILA} = \text{€. } 3.500,00$$

$$D_{1A-SCA} = \text{€. } 1.000,00$$

$$D_{1A-UTE} = \text{€. } 900,00$$

$$D_{1A} = D_{1A-CILA} + D_{1A-SCA} + D_{1A-UTE} = \text{€ } (3.500,00 + 1.000,00 + 900,00) = \text{€. } 5.400,00$$

$$V_{1A} = V_{1AA} - D_{1A} = \text{€ } (99.085,44 - 5.400,00) = \text{€. } 93.685,44$$

#### Stima dell'immobile "1A"

V <sub>1A</sub> =	€. 93.685,44
-------------------	--------------

#### Quesito j) – Valutazione quota indivisa

L'immobile è di proprietà del sig. ...OMISSIS..., per la quota pari a 1/1; pertanto, avremo

$$V_{1A-TS} = 100\% \text{ di } V_{1A} = 100\% \text{ di } \text{€. } 93.685,44 = \text{€. } 93.685,44$$

#### Stima quota ...omissis...

V <sub>1A-TS</sub> =	€. 93.685,44
----------------------	--------------

#### Quesito k) – Divisione del bene

Il bene in oggetto non appare comodamente divisibile.



## CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta CTU conclude che:

1. l'immobile, oggetto di pignoramento, corrisponde alla piena proprietà di un appartamento al primo piano, sito in Siracusa, via Calabria n. 14, scala H, int. 3 - I P, censito nel N.C.E.U. di Siracusa al fg. 32 p.lla 999 sub 91, Cat. A/4, Cl. 3, Cons. 6,5 vani, Rendita € 302,13 ("ALLEGATO n. 1"), di proprietà, per la quota pari ad 1/1, del debitore ...OMISSIS..., nato a Siracusa il [REDACTED] c.f.: [REDACTED]
2. alla data del sopralluogo del 18/06/2024, l'appartamento risulta abitato dalla sig.ra ...OMISSIS... (ex moglie del sig. ...omissis...), che vi risiede con i figli;
3. urbanisticamente, l'unità strutturale (di cui fa parte il bene pignorato) potrebbe considerarsi regolare; l'unità immobiliare in oggetto non è conforme alla planimetria d'impianto in catasto; agli atti dell'UTC non risulta certificato di abitabilità; la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 3"), non corrisponde allo stato di fatto. Per quanto sopra, le modifiche interne potrebbero essere regolarizzate con la presentazione di una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01. L'abuso esterno (la chiusura del balcone) potrebbe essere sanato ai sensi dell'art. 20 della L.R. n°4/2003, che di fatto regola la possibilità di chiusure di verande o balconi con strutture precarie, come previsto dall'articolo 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, sempre con la presentazione di una CILA tardiva; per tali casi, è dovuto l'importo di 25,00 € per ogni metro quadro di superficie chiusa;
4. allo stato attuale, l'unità immobiliare si trova in ottime condizioni di conservazione e manutenzione;
5. come riportato nell'atto di "vendita" del 10/05/2005, repertorio n° 26019 ("ALLEGATO n. 13"), *"l'immobile viene venduto a corpo e nello stato in cui si trova, con tutti i diritti, le accessioni, le pertinenze e le eventuali servitù attive e passive. Sono compresi nella vendita tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dello stabile a norma di legge"*;
6. in base alle indagini effettuate ed al conseguente quadro mercantile di valutazione allestito, e fatte tutte le dovute considerazioni e correzioni, il più probabile valore medio di mercato del bene pignorato, al netto di tutti gli oneri gravanti sul bene, si stima pari ad **€ 93.685,44** e la **quota di 1/1** del detto immobile si stima pari ad **€ 93.685,44**.



Si allega alla presente la seguente documentazione:

ALLEGATI al Fascicoletto 1 - Immobile "1A"

- ALLEGATO 1: Visura catastale storica - N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 32 p.lla 999 sub 91;
- ALLEGATO 2: Estratto di mappa - N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 32 p.lla 999;
- ALLEGATO 3: Planimetria catastale - N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 32 p.lla 999 sub 91;
- ALLEGATO 4: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T311079 del 02/09/2024 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Siracusa – Foglio 32 p.lla 1079 sub 3);
- ALLEGATO 5: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T310869 del 02/09/2024 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Siracusa – Foglio 32 p.lla 999 sub 91);
- ALLEGATO 6: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T311079 del 02/09/2024 - Nota di iscrizione del 17/09/1999, Registro Particolare n. 2180, Registro Generale n. 12330;
- ALLEGATO 7: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T311079 del 02/09/2024 – Domanda di annotazione del 04/11/1999, Registro Particolare n. 1462, Registro Generale n. 15044;
- ALLEGATO 8: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T311079 del 02/09/2024 – Domanda di annotazione del 30/07/2005, Registro Particolare n. 2097, Registro Generale n. 19418;
- ALLEGATO 9: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T311079 del 02/09/2024 - Nota di trascrizione del 13/05/2005, Registro Particolare n. 6780, Registro Generale n. 11803;
- ALLEGATO 10: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T311079 del 02/09/2024 - Nota di iscrizione del 13/05/2005, Registro Particolare n. 3508, Registro Generale n. 11804;
- ALLEGATO 11: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T311079 del 02/09/2024 - Nota di trascrizione del 01/03/2017, Registro Particolare n. 1898, Registro Generale n. 2708;



- ALLEGATO 12: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T311079 del 02/09/2024 - Nota di trascrizione del 20/02/2024, Registro Particolare n. 2632, Registro Generale n. 3355;
- ALLEGATO 13: Atto di “vendita” del 10/05/2005, repertorio n° 26019, rogante Not. Luisa Costanza in Siracusa
- ALLEGATO 14: Istanza di accesso atti, con PEC del 22/07/2024, all’ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa;
- ALLEGATO 15: Risposta PEC U.T.C. di Siracusa del 30/08/2024;
- ALLEGATO 16: Attestazione U.T.C. di Siracusa prot. n. 0185626 del 30/08/2024;
- ALLEGATO 17: Lettera raccomandata A/R dell’8/05/2024, spedita al sig. ...OMISSIS..., nato a Siracusa (SR) il [REDACTED], c.f.: [REDACTED] per comunicazione operazioni peritali di “Sopralluogo n° 1” per il giorno 28/05/2024, alle ore 10.00;
- ALLEGATO 18: PEC del 09/05/2024 per comunicazione operazioni peritali di “Sopralluogo n° 1” per il giorno 28/05/2024, alle ore 10.00 alla Società ...OMISSIS..., domiciliata c/o lo studio legale dell’avv. Venturella Girolamo, ed al Custode Giudiziario, avv. Cerbino Alessandra;
- ALLEGATO 19: Verbale di sopralluogo n. 1;
- ALLEGATO 20: Attestazione di Prestazione Energetica relativa all’immobile censito al NCEU di Siracusa fg. 32 p.lla 999 sub 91;
- Documentazione fotografica intercalata nella “Relazione di consulenza tecnica”.

Noto, li 04/09/2024

IL C.T.U.  
arch. Rosaria Allegra