

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. n° 326/2024 R.G.Es.



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. ssa Alessia Romeo

INDICE:

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO 1: RILIEVO FOTOGRAFICO

ALLEGATO 2: TITOLO DI PROPRIETA'

ALLEGATO 3: E.D.M.

ALLEGATO 4.1: PLANIMETRIA CATASTALE

ALLEGATO 4.2: PLANIMETRIA STATO DI FATTO

ALLEGATO 5: VISURA CATASTALE STORICA

ALLEGATO 6: RICHIESTA C.E. E ATTESTAZIONE COMUNE

ALLEGATO 7: RICHIESTA SPESE CONDOMINIALI

ALLEGATO 8: RICHIESTA APE DIPARTIMENTO ENERGIA E RELATIVA RISPOSTA

ALLEGATO 9: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA E LIBRETTO IMPIANTI

ALLEGATO 10: RICHIESTA IACP

ALLEGATO 11: ISPEZIONE IPOTECARIA

ALLEGATO 12: COMUNICAZIONI E AVVISI

ALLEGATO 13: VERBALE DI SOPRALLUOGO



SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. n° 326/2024 R.G.Es.

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA Alessia Romeo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del 16/01/2025 il Giudice dell'esecuzione immobiliare in epigrafe nominava la sottoscritta Dott. Ing. Valeria Zizzi, con studio in Siracusa (SR) Viale Scala Greca n°23/A ed iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1945, quale Esperto per la stima nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n. 326/2024, promossa da [REDACTED] nei confronti della Sig.ra [REDACTED]

Con deposito telematico del 16/01/2025, la scrivente accettava l'incarico ricevuto.

In osservanza all'incarico ricevuto, in data 04/02/2025, previo accordi con il custode nominato, Avv. Gianmarco Urso, di cui alla comunicazione pec del 23/01/2025, la scrivente si portava sui luoghi, alle ore 09:30, al fine di dare inizio alle operazioni peritali.

Tuttavia, alla data prevista, non è stato possibile eseguire il sopralluogo, in quanto l'esecutata non si è presentata sui luoghi come concordato, né è stato possibile raggiungere telefonicamente il legale della debitrice nonostante vari tentativi. Per quanto sopra, dopo oltre mezz'ora di attesa, lasciai i luoghi, previa



sottoscrizione del verbale di sopralluogo, rinviando l'accesso ad ulteriore data.

Con comunicazione pec del 05/02/2025, in accordo con l'Avv. G. Urso, custode, il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali, veniva fissato per il 20/02/2025, sempre per le ore 09:30.

In tale occasione, alla presenza della Sig.ra [REDACTED], del custode nominato Avv. Gianmarco Urso e del Sig. [REDACTED], diedi inizio alle operazioni peritali, effettuando i rilievi metrici e fotografici dell'immobile posto al piano rialzato. Feci altresì una ricognizione degli impianti presenti, nella fattispecie uno scaldabagno elettrico per l'ACS e un climatizzatore, al fine di far redigere il libretto impianti da un tecnico di mia fiducia; alle ore 10:10 redissi il verbale di sopralluogo e lasciai i luoghi.

Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

Appartamento facente parte di un edificio condominiale, ubicato al piano rialzato, sito nel Comune di Lentini, Piazza del Popolo n°1, censito al N.C.E.U. del Comune di Lentini al foglio 68 p.lla 510 sub. 1.

Descrizione sintetica dei beni

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento facente parte di un edificio condominiale del tipo popolare, posto al piano rialzato, sito in Lentini, Piazza del Popolo n°1.

Tale immobile fa parte di un edificio condominiale a quattro piani f.t., costruito da INA CASA, come alloggi per i lavoratori negli anni '50.

L'appartamento, posto al piano rialzato, si compone di un open space con ingresso, soggiorno e cucina, due camera la letto, due servizi igienici uno dei quali ubicato nella veranda coperta e pertanto da rimuovere e di un ripostiglio, oltre il disimpegno per l'accesso alla zona notte e un piccolo balconcino.

Ho provveduto a richiedere e verificare la documentazione catastale e urbanistica dell'immobile, allegando sia la visura storica (v. All.3) che l'elaborato planimetrico (v. All.4).

Non è stato possibile allegare l'estratto di mappa (v. all.5), in quanto la p.lla non risulta trovata in cartografia e pertanto occorrerebbe richiedere un allineamento tra catasto terreni e catasto fabbricati, presentando apposita istanza di correzione in autotutela presso l'agenzia del territorio.

Con la medesima procedura è necessario altresì richiedere la correzione dell'indirizzo presente in visura; difatti l'immobile è erroneamente indicato come ubicato in Via della Stazione ma realmente è sito in Piazza del Popolo n°1. Ho infine verificato presso il dipartimento dell'energia se per l'immobile in esame esisteva un Attestato di Prestazione Energetica, tuttavia lo stesso non risulta evadibile in assenza del nominativo del tecnico che lo ha redatto e pertanto ho provveduto a redigerlo e depositarlo, previa redazione di apposito libretto impianti per il censimento obbligatorio del climatizzatore presente. Le coordinate G.P.S. sono: latitudine = 37°17'35.15"N; 14°59'54.28"E.

Confini e dati catastali.

Trattasi di un appartamento posto al piano rialzato di un complesso condominiale a quattro piani f.t., confinante con Piazza del Popolo, con Via Toledo, con vano scala, con cortile condominiale e con altra unità immobiliare di proprietà XXXXXX o suoi aventi causa.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 68, particella 510 subalterno 1, erroneamente ubicato in Via Stazione ma realmente situato in Piazza del Popolo n°1, piano T., int. 1, categoria A/3, classe 1, vani 5,5, rendita catastale Euro 178,95, catastalmente intestato alla Sig.ra

██████████ per la quota di 1/1 indiviso per il diritto di proprietà.

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

L'immobile in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti della procedura, risulta pervenuto alla Sig.ra ██████████, in virtù dell'atto di compravendita a rogito del notaio Anna Ventura del 23/03/2010, Repertorio N. 5949, Raccolta N. 755, da potere del Sig. ██████████

Al succitato ██████████, l'immobile de quo era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Sebastiano La Ciura, in data 21 Aprile 2000, reg.to a Lentini in data 08/05/200 al n.401, trascritto il 27/04/200 ai nn.6103/4594.

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava utilizzato come residenza stabile della Sig. ██████████ e della sua famiglia, il quale però dichiarava di occupare l'immobile senza alcun titolo registrato. Lo stesso si impegnava però a formulare una proposta locativa al fine di regolarizzare la propria posizione.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti e da una verifica eseguita dalla sottoscritta (v. ispezione ipotecaria allegato 11), risulta che l'immobile oggetto di stima, alla data del 28/05/2023, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta in data 24/03/2010, nn.

7487/1970 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], importo

capitale €.90.265,60, importo totale €.180.531,00, durata 30 anni;

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 30/10/2024 ai nn.

20862/16300, rep. N°4440/2024 del 04/10/2024, a favore di "[REDACTED]"

[REDACTED] contro la

Per quanto relativo all'importo annuo fisso delle spese di manutenzione e gestione condominiali, la scrivente ha inviato apposita mail all'amministratrice di condominio con i seguenti quesiti:

- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni.

In risposta a tale richiesta con mail del 22/05/2025, veniva comunicato alla scrivente quanto nel seguito:

- le quote ordinarie relative all' appartamento sono di circa €.15,00/mese, le stesse non risultano pagate per un importo complessivo di €.184,35 relativi alle mensilità da Gennaio a Maggio 2025 per un importo complessivo pari a €.75,00 oltre € 109,35 per conguaglio 2024;
- non risultano spese straordinarie deliberate.

Situazione urbanistica dei beni

Con istanza del 01/02/2025, la scrivente richiedeva all' UTC di Lentini la documentazione relativa all'immobile oggetto di stima. Dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale si rileva che l'immobile fu realizzato in virtù del Progetto approvato dal Comune di Lentini in data 30/06/1953, relativo alla costruzione di n°3 Palazzine INA-CASA composte da n°48 alloggi. Per lo stesso risulta altresì rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 27/12/1957.

Dalla planimetria generale si evince che le palazzine in progetto erano di tre tipologie diverse: A, B e C e la palazzina di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima è quella centrale: la C (v. All. 6). Dall'esame della documentazione in atti presso l'UTC, risultavano tuttavia presenti solo gli elaborati grafici delle palazzine A e B; nulla è stato trovato relativamente alla palazzina C, come attestato dallo stesso ufficio comunale con nota prot.25551 del 27/05/2025 (v. All. 6)

Tuttavia essendo l'immobile stato realizzato antecedentemente al 1 Settembre 1967, come attestato dalla planimetria catastale redatta già nel 1959, ed essendo in tale data Piazza del popolo al di fuori del centro urbano, ai fini della regolarità urbanistica ed eventuali difformità si partirà dall'unica fonte ufficiale presente in atti: ossia la planimetria catastale.

E' stata infine verificata, presso l'istituto Popolare Case Popolari, l'eventuale sussistenza di convenzioni, affrancazioni ed eventuali limiti per l'immobile oggetto di stima. Dalle verifiche effettuate, tuttavia è emerso che l'immobile risulta libero da convenzioni relative al diritto di superficie e di rivendita essendo lo stesso stato costruito prima del 1959 e pertanto in epoca antecedente alla L. 865/71 (v. All. 8).

Da quanto riscontrato in sede di sopralluogo e quanto riportato nella planimetria

catastale si rilevano le seguenti difformità:

- Modifiche interne;
- Chiusura verticale di veranda coperta e realizzazione di un ulteriore servizio

igienico.

Relativamente alle modifiche interne le stesse sono suscettibili di regolarizzazione tramite la presentazione di una pratica CILA in sanatoria ed il pagamento di un'ammenda di €1.000, mentre per quanto relativo alla chiusura verticale del balcone e realizzazione di un servizio igienico, si prevede di rimuovere i sanitari e regolarizzare la chiusura verticale sempre con la succitata CILA e il pagamento di €25/mq.

Analizziamo adesso i costi necessari per sanare i sopra indicati abusi:

- | | |
|--|------------------|
| - Ammenda per modifiche interne e di prospetto – CILA in sanatoria | €1.000,00 |
| - Oneri per chiusura veranda (€25,00 x 5,00 mq) | €125,00 |
| - Diritti esame progetto/segreteria CILA | €100,00 |
| - Spese tecniche per pratica di CILA | €1.200,00 |
| - Variazione Catastale comprensivo di spese di registrazione docfa | €500,00 |
| - Pratica SCA | €600,00 |
| - Diritti SCA/bolli/etc | €200,00 |
| Totale complessivo | €3.725,00 |

Si precisa che la SCA, va presentata previa revisione e relativa certificazione degli impianti presenti (idrico/ fognario, elettrico e di condizionamento) e tali spese restano escluse da tale conteggio.

Le spese per la certificazione degli impianti, necessitano di un sopralluogo e

preventivo di ditta elettrica ed edile specializzata per verificarne la rispondenza alle vigenti leggi in materia e in caso contrario le relative spese di adeguamento ai fini di ottenere la relativa certificazione di conformità degli impianti.

Pertanto i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile sono pari a **€3.725,00**.

A tale importo occorre aggiungere i costi di rimozione degli apparecchi igienico-sanitari installati nella veranda coperta, quantificati con il vigente prezzario delle opere pubbliche della regione Sicilia 2024, pari a **€171,04**, dettagliati nel seguito.

Rimozione degli apparecchi igienici-sanitari

SIC24 21.1.24 Rimozione di apparecchi igienico – sanitari e di riscaldamento compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto e le eventuali opere di ripristino connesse. **cad € 23,68**

n°3 x € 23,68 = € 71,04

Trasporto e smaltimento

A corpo €100,00

Totale €171,04

Costi regolarizzazione + costi demolizioni-adeguamenti = **€3.725,00+€171,04 = €3.896,04**

Tale importo verrà decurtato al valore finale del fabbricato.

Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.

Appartamento popolare sito in Lentini (SR) Piazza del Popolo n°1

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento facente parte di un edificio condominiale del tipo popolare, posto al piano rialzato, sito in Lentini, Piazza del Popolo n°1.

Tale immobile fa parte di un edificio condominiale a tre piani f.t., costruito da INA CASA, come alloggi per i lavoratori negli anni '50.

L'appartamento posto al piano rialzato si compone di un open space con ingresso, soggiorno e cucina, due camere da letto, un servizio igienico e un ripostiglio, oltre il disimpegno per l'accesso alla zona notte e un piccolo balconcino. Si precisa che nella visura catastale viene erroneamente indicato come indirizzo dell'immobile, Via della Stazione; tuttavia l'immobile come riportato anche nell'atto di compravendita è ubicato in Piazza del Popolo n°1.

L'immobile è ubicato all'interno di un'area condominiale, in parte utilizzata come area a parcheggio per i condomini, seppur dall'atto di compravendita nulla viene specificato in merito all'assegnazione di eventuali posti auto per appartamento.

Lo stesso si presenta in pianta di forma pressoché rettangolare, la pavimentazione è in ceramica, il locale bagno e cucina sono piastrellati, le pareti sono rifinite al civile all'interno così come all'esterno. Gli infissi interni sono in legno, mentre gli infissi esterni in PVC con scuretti. Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia; l'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno elettrico, mentre per quanto concerne il riscaldamento e il raffrescamento l'immobile è dotato solamente di un climatizzatore e di un locale cucina.

Dal sopralluogo eseguito si è accertato che l'immobile è in discrete condizioni di manutenzione a meno di alcuni locali come ad esempio il bagno in cui sono presenti segni di umidità e infiltrazione. Anche nelle camere da letto ci sono alcuni segni di umidità di risalita. Per quanto sopra l'immobile necessita di un intervento di manutenzione atto a risolvere i problemi riscontrati.

Nel caso in esame la superficie commerciale è la seguente:

APPARTAMENTO POSTO AL PIANO RIALZATO

Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	Correttivo	Commerciale	-----	manutenzione
Cucina – sogg.	36,50	1	36,50	S-O	Buone
w.c. 1	5,60	1	5,60	Ovest	Buone
Camera 1	13,50	1	13,50	Nord	Buone
Dis.	4,72	1	4,72	/	Buone
Camera 2	19,12	1	19,12	Nord	Buone
Rip.	3,28	1	3,28	/	Buone
Veranda chiusa	4,75	0,50	2,37	Ovest	Buone
balcone	2,66	0,30	0,80	Ovest	Buone

Tot. 85,89

Stima dell'Unità Immobiliare.

L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_c = (V_m + V_a) / 2$.

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone simili della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare agenzie immobiliari, mediatori professionalmente seri, atti pubblici di

compravendita, relazioni di stima redatte per la autorità giudiziaria, nonché i parametri forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2024 secondo semestre, relativamente alla zona in esame, per abitazioni di tipo economico, è risultato possibile alla scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, attese le condizioni di manutenzione dell'immobile, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento all'attualità, il valore medio tra quelli indicati dall'OMI di $(470/670)/2$ €/mq; tale valore viene poi decurtato del 10% al fine di tenere in considerazione il piano basso a cui si trova l'immobile; per quanto sopra si ritiene congruo un valore commerciale, pari a €/mq 510.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE [MQ]	€/MQ	VALORE[€]
Villetta	85,89	510,00	43.803,90

Stima per capitalizzazione dei redditi.

Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $Va = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene

stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso dell'immobile in esame e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, consultati i parametri

OMI anno 2024 secondo semestre, per le abitazioni nella zona in esame; ne risulta un valore di locazione variabile da 1,9 €/mq a 2,6 €/mq.

Si considera, il valore medio, di quelli sopra riportati, moltiplicato per la superficie commerciale calcolata nel soprastante paragrafo (85,89 mq).

Si può ritenere congruo un canone di affitto pari a €. 200,00/mese, per un reddito lordo annuo di €. 2.400,00. Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, determinati complessivamente nella misura del 20%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo}} = € 2.400,00 \times 0,80 = € 1.920,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che trattandosi di immobili per civile abitazione nel centro abitato di Siracusa, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a = € 1.920,00 / 4,0\% = € 48.000,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime.

$$V_m = (€ 43.809,90 + € 48.000,00) / 2 = \underline{\underline{€ 45.901,95}}$$

A tale valore occorre decurtare l'importo delle demolizioni-adeguamento relative alle opere realizzate in difformità rispetto all'elaborato approvato e in assenza di provvedimenti autorizzativi sommati all'importo delle spese di regolarizzazione urbanistica e catastale quantificate in **€ 3.896,04**

Pertanto il valore finale dell'immobile è pari a:

Vf= € 45.901,95 - €3.896,04= €. 42.005,91

Tanto doveva la scrivente in ottemperanza all'incarico ricevuto.

* * * * *

Siracusa li, 28/05/2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Valeria Zizzi