

PROCEDIMENTO CIVILE RG 398/2024

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

IL CTU

[REDACTED]

.....

[REDACTED]

PREMESSA

Con Decreto di nomina del 8/1/2025 il G. Cultrera provvedeva alla nomina come CTU del sottoscritto [redacted] il quale riceveva il decreto con pec del 8/1/2025. In data 17/01/2025 lo scrivente CTU provvedeva ad accettazione dell'incarico fascicolo telematico agli atti.

A) DESCRIZIONE DEL MANDATO FORMULATO AL CTU:

A maggior chiarimento del proprio operato, si specifica che il sottoscritto CTU è stato incaricato dal Giudice dell'Esse

- 1) In collaborazione con il custode nominato (Avv. Stefania Salvo) alla verifica della completezza della documentazione ipotecaria e catastale;
- 2) Identificazione dei beni oggetto di pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali, accertamento della esatta rispondenza di pignoramento con le risultanze catastali;
- 3) Esatta individuazione dell'immobile complessiva dell'immobile con indiviso stesso, indicazione di esistenza di vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene e verifica di eventuali vincoli, indicazione di esistenza di attestazione di certificazione di prestazione energetica
- 4) Valutazione dei beni.

B) ANDAMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:**Operazioni peritali del 27/1/2025**

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 27/1/2025 alle ore 10.00 presso l'immobile (SRI) in Via Cordano, n. 22, nove. Al sottoscritto alla presenza del Custode Giudiziario nominato Avv. Stefania Salvo, dava inizio alle operazioni peritali provvedendo ad un primo esame della documentazione in atti. Non era presente il sig. [redacted] debitore esecutato, convocato dalla stessa

Avv. Salvo con raccomandata a.r.. Si è provveduto ad assumere le prime informazioni sul posto da parte dei condomini presenti . Nello specifico i condomini [redacted], proprietari sito al piano a p p a secondo d e l l ' i m m o d r d a i 22 e d i d o n i u g [redacted] [redacted] proprietari sito al piano p p a r terzo - proprio sotto a quello sito al piano quarto oggetto della presente ctu - , riferiscono allo scrivente ed al Custode che l ' i m m o b i l e s i t o proprietà del sig. [redacted] è libero da circa 10 anni (comunicandoci che circa fino a 10 anni addietro risultava affittato, sconoscendo però i nominatii degli inquilini) e nessuno mai accede al suo interno ed anche che lo stesso sig. [redacted] non partecipa mai alle riunioni di condominio ne alle spese relative allo stesso, siano esse ordinarie che straordinarie.

N e l l a s t e s s a [redacted] e i s i g . r i L o m k un precedente giudizio promosso dagli stessi nei confronti del [redacted] per intercorse infiltrazioni avvenute nel locale bagno e cucina del loro immobile del piano terzo , causate da perdite provenienti dal piano sovrastante.

Nella stessa giornata il ctu ha provveduto ad acquisire il nominativo ed il recapito telefonico sia d e l l ' a m m i n i s t r a [redacted] o n d e sia del legale [redacted] legale de [redacted] nel precedente procedimento civile [redacted]. Non essendo possibile accedere all ' a p i invitato dai predetti coniugi proprietari [redacted] ha visionato il loro immobile sito al piano terzo , ove nel salone prospiciente sulla via Cordai si rilevano notevoli danni presumibilmente causati da infiltrazioni provenienti dal locale soprastante (foto n.ri 6-7-8). Il CtU ha provveduto a scattare delle fotografie e poi ha proceduto a visionare, con accesso sempre consentito dal sig. [redacted] la terrazza condominiale , che ha accesso dal corpo scala d e l l ' e (f t t o 9) j p r o v v e d e n d o ad un ricognizione e scattando le fotografie. Sempre nel corso della medesima giornata il sottoscritto ctu provvedeva a ricognizione esterna del prospetto principale su Via Cordai, di quello sul confine nord , e di quello retrostante ad ovest parzialmente visibile dalla via Epicarmo, provvedendo a fare ulteriori fotografie. Nulla altro avendo da rilevare in tale

occasione , si sospendevano le operazioni peritali rinviandole a data da comunicare alle parti.

Operazioni peritali del 26/2/2025

Il giorno 26/02/2025 alle ore 14.30, Salvo che riferiva di non avere potuto provvedere a nomina del fabbro per apertura porta dell'immobile [redacted] o pri mancato del pagamento da parte del creditore procedente del fondo spese opportunamente richiesto dal Custode Giudiziario. Anche in tale occasione non era presente il sig. [redacted] ed invece era presente il sig. [redacted] proprietario dell'appartamento sito al piano [redacted] C [redacted] nella sua qualità di Amministratore del Condominio di Via Cordai 22, comunica che in data 7/2/2025 si erano verificati, a causa delle copiose piogge , ulteriori distacchi di [redacted] o [redacted] con anche danni al mobilio, allegando n.ro 4 fotografie. Il CTU, unitamente all'Avv. S. Inatotali, ultribri danni, son ingresso nell'immobile al [redacted] sempre dal proprietario [redacted] e n t [redacted] provvedendo a scattare ulteriori fotografie. Per la stessa giornata del 26/2/2025 il ctu aveva provveduto ad invitare lo stesso amministratore del Condominio con pec del del 21/2/2025, ma lo stesso non si è presentato. Nella stessa giornata il ctu [redacted] to , ed alla stessa chiedeva copia della p sopra citata .Nulla altro avendo da rilevare in tale occasione , si sospendevano le operazioni peritali rinviandole a data da comunicare alle parti.

Operazioni peritali del 17/3/2025

Il giorno 17/03/2025 alle ore 15.00, Salvo , ed anche la [redacted] E M A L L S N C dopo opportune verifiche dalla stessa effettuate per i preventivi offerti da più ditte, che ha provveduto all'apertura della porta dello stabile di Via Cordai 22 di proprietà del sig. [redacted] anche in data odierna assente – ed al cambio della serratura della stessa.

Per la stessa giornata del 17/3/2025 il ctu aveva provveduto a riconvocare , con pec del 14/3/2025 , l' a [redacted] invitandola a consegnare la documentazione condominiale già richiesta in precedenza , ma [redacted] non si è presentata al sopralluogo. Il CTU ha dunque provveduto ad eseguire tutte le misurazioni e rilievi dell' immobile , uti li planimetria dello stato di fatto, scattando tutte le fotografie allo stesso. Nulla altro avendo da rilevare in tale occasione , si concludevano le operazioni peritali ed il ctu si riservava di , ove ne riscontrasse esigenze ul t e r i o r e a c c (e l s ' a o l l a e l g l ' a t i o m m a o b c i o n e t . i e n e t u

C) ULTERIORI ATTIVITÀ SVOLTE DAL CTU

Il giorno 2/4/2025 il ctu inoltrava ulteriore pec [redacted] F u invitandola a consegnare la documentazione condominiale richiesta (elenco dei condomini, eventuali verbali di condominio relativi a ristrutturazioni deliberate o in corso di valutazione per lo stabile, eventuali debiti del sig. [redacted] nei confronti dello stesso Condominio): nulla è mai pervenuto, nonostante intercorso sollecito telefonico. Inoltre in data 2/4/2025 il ctu , a mezzo pec [redacted] t i n o l t r a d e l l a s u d d e t t a c t u d e l 2 0 1 2 e a p a r d s t e s s a , s e m p r e a m e z z o p e c , i n o l t r a v a i n d a t a 3 / 4 / 2 0 2 5 l a d o c u m e n t a z i o n e r i c h i e s t a (v e d i a l l e g a t o B). I n f i n e i n d a t a 2 / 4 / 2 0 2 5 , a m e z z o p e c , i l c t u i n o l t r a v a m o d e l l o d i a c c e s s o a g l i a t t i a l c o m u n e d i A u g u s t a - U f f i c i o T e c n i c o , p e r a c q u i s i r e l a p r a t i c a e d i l i z i a d i r e a d a t i r i c h i e s t i z i o n e s e m p r e a m e z z o p e c , i n d a t a 1 1 / 4 / 2 0 2 5 (v e d i a l l e g a t o C)

D) RISPOSTA AI QUESITI:

Il Sig. [redacted] ([redacted])
residente [redacted] dipendente [redacted]
[redacted] , la cui
titolare è [redacted] (allegato D), ha
acquistato in forza di atto pubblico redatto dal Notaio [redacted] in data
26/01/2007 (repertorio 533/331 del 26/1/2007 , registro generale 2588, registro
particolare 1733) l ' i m m o b i l e s i t o i n A u g u s t a (S I

quarto ed identificato oggi al Catasto Fabbricati al **foglio 91, particella 4066, sub 5, zona censuaria 1, classe 4, consistenza 5 vani, rendita euro 253,06. (coordinate GIS LAT: 37.224327 , LONG: 15.222898)**. Per tale acquisto in data 27/01/2007 , registro particolare 437, registro generale 2589, con repertorio 534/332 del 26/01/2007 presso lo stesso notaio [redacted] è stato redatto atto di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo richiesto per l'acquisto

L'immobile , sito al quarto ed ultimo in Via Cordai 22 ad Augusta composto da cinque livelli fuori terra con struttura portante in calcestruzzo armato , solai latero cementizi e pareti interne ed esterne in mattoni forati (foto n.ri 1-2-3-4-5-45-46).Il suddetto edificio è stato realizzato con nulla osta per esecuzione dei lavori edili rilasciato dal comune di Augusta in data 7/2/1967, lavori ultimati in data 15/11/1967 e per le cui opere è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 13/2/1968 (vedi intero fascicolo acquisito dalla Uff. Legato C).Tecnico :

L'appartamento confina , nel suo insieme appartamento sito al piano quarto in edificio contiguo (anch'esso a cinque fuori terra) con ingresso da Via Cordai 26 di proprietà [redacted] , a nord con casa terranea di proprietà [redacted] e cavedio interno ed a ovest con proprietà [redacted] (con accesso dalla retrostante via Epicarmo. (foto n.ri 4-5-42-45-46-47)

L'immobile è più antica di Augusta denominata Borgata in un isola collegata alla terra ferma da due ponti; la via Cordai dista dal mare Ionio solo circa 60 metri (zona denominata lungomare Paradiso).(foto n.ri 43-44)

Come detto l'edificio si compone di n. [redacted] sito al piano terra ha accesso oltre che dal vano condominiale oltre che da altro accesso autonomo da Via Cordai 22/A, gli altri si raggiungono solo con il vano scale non essendo presente con uno sviluppo planimetrico complessivo di **73.15 mq** si compone di tre vani oltre ai servizi. La distribuzione avviene a partire da un piccolo ingresso (foto n.ri 16-17) che disimpegna il soggiorno dell'appartamento di **20.80** nel quale trovi prospiciente la via Cordai e dal quale si apprezza un'ottima vista

Un corridoio stretto e poco luminoso (foto n.ri 16-17) disimpegna gli altri locali : una prima camera da letto di mq 18.20, una seconda camera da letto di mq 9.60 , un bagno di mq 3.20 ed una cucina di mq 9.20. Nella planimetria , redatta sulla scorta del rilievo effettuato, (vedi allegato F) è riportata anche la struttura portante verticale dei pilastri in c.a.

L'immobile, nel suo attuale stato di planimetria castale (vedi allegato E) infatti il progetto prevedeva un piccolo balcone sul confine nord che serviva da disimpegno sia per il vano cucina che per la stanza da letto più grande. Talmente che il CTU non può eliminare per dare maggior superficie al vano cucina, con la bruttissima (per gli effetti provocati sulla salubrità ed il ricambio naturale di aria necessario dei locali) conseguenza che la finestra della stanza da letto denominata L1 in piano vano cucina anziché differita è superabile con la redazione di una SCIA di tipo due) (foto n.ri 20-21-25-26)

Le condizioni dell'appartamento per i effetti dovuti ad infiltrazioni di umidità proveniente dalla sovrastante terrazza condominiale: danni da infiltrazioni si vano stanza da letto denominato L1 dove gli effetti sono minori, e sono particolarmente gravosi nel locale soggiorno, dove si riscontrano oltre che danni da infiltrazioni anche vistose lesioni dei copriferrì dei due pilastri del fronte strada, che ha messo a nudo le sottostanti armature (foto n.ri 11-13-14-15-15bis). E' altamente probabile che sui detti pilastri abbia a determinato l'aggravarsi delle lesioni effetti sismici risultano amplificati nella edificio a causa del fatto che esso sul confine nord non ha altri edifici a fianco (foto n.ri 4-41), come nel caso del prospetto sud, che determinano una maggior azione di tipo sismico. Ampie chiazze di umidità con distacchi evidenti di intonaco si rilevano sul prospetto nord dell'edificio oltre che

L'appartamento presenta risalente vale a dire la costruzione e non ha alcun impianto di riscaldamento e/o di raffrescamento. Le porte, sia di ingresso che interne, sono del tipo tamburato in legno compensato di scarsissimo pregio, gli infissi esterni sono del tipo vecchio con monoblocco in

alluminio e serranda in plastica, solo gli infissi interni del locale soggiorno nel tempo sono stati cambiati e sono quelli più efficienti a taglio termico. Tutte le avvolgibili dell'immobile non sono funzionanti ed andranno interamente da rifare ex novo. La pavimentazione è in graniglia di marmo, classica degli anni 60/70, e le pareti interne si presentano intonacate e pitturate ma con i danni e distacchi evidenti come documentati dalle fotografie (vedi allegato H). Particolarmente ammalorati si presentano i soffitti delle zone bagno, cucina ed ultima stanza in fondo al corridoio (foto n.ri 25-26-29-31-32-34-35), con distacchi di intonaco e messa a nudo dei travetti latero-cementizi, per evidenti fenomeni di infiltrazioni dal sovrastante piano terrazzo condominiale, acuiti ed amplificati anche da fenomeni locali di condensa.

L'intero edificio necessita di urgenti opere di manutenzione e ristrutturazione delle lesioni esterne, dei prospetti e dei balconi al fine di garantire il decoro nel suo complesso ed anche di stoppare l'acutizzarsi dei fenomeni di infiltrazioni dal piano terrazzo che deve essere interamente impermeabilizzato e ripavimentato. Come già esplicitato, lo scrivente non è stato messo a conoscenza di eventuali deliberazioni condominiali già tenutesi per il tema della ristrutturazione puntuale o complessiva dei prospetti.

Al fine di poter effettuare la stima dell'immobile ritenuto opportuno adottare criteri di stima analitico comparativa per ricercare il valore venale sulla base dei prezzi unitari di recente praticati e sperimentati in occasione di compravendite su beni simili. Si sono utilizzate sia fonti ufficiali come O.M.I., sia fonti non ufficiali e cioè compiendo una indagine presso le agenzie immobiliari e da professionisti che operano nel settore. Si sono anche tenuti in considerazione le condizioni intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di valutazione (ubicazione, viabilità, accessibilità, servizi presenti in prossimità, ecc) che concorrendo nel giudizio di stima, influiscono in maniera crescente o decrescente nella attribuzione del più probabile valore, tutto ciò naturalmente riferito a situazioni ordinarie e cioè statisticamente riscontrabili più frequentemente.

Per la determinazione quindi del più probabile prezzo di mercato di detto immobile, si sono tenuti in considerazione due diversi metodi di stima di fabbricati:



1) Stima in base alla banca dati delle Immobiliare dell' Agenzia del Territo

L' OMI dell' agenzia del Territorio-, pe
Via Cordai (vedi allegato I), prevede un range che va da euro 700,00 ad euro 840,00
per superficie lorda. Tali valori sono attendibili nel caso in cui si fosse in presenza di
un fabbricato indicato con uno stato di condizione e manutenzione normale, ma è
evidente, per quanto sopra descritto,
conservativo, che di fatto rappresenta uno degli elementi fondamentali per stabilire
il valore dell' immobiliare. Di particolare rilievo negativo è, inoltre, l' assenza
dell' ascensore in un immobile e di conseguenza si è dovuto
stabilire in euro 770,00 mq (700+840 / 2). A suddetto valore medio di mercato anno
poi applicate delle detrazioni dovute allo stato di conservazione che, nel caso in
oggetto, è inferiore alla norma e che quindi necessita di manutenzione. Lo scrivente
, ritenendo che alcuni costi siano imputabili all' intero condominio
base alle tabelle millesimali ove esistenti o in base a ripartizione per parti, mentre altri
sono direttamente imputabili all' immobiliare
intonaci, serramenti, tinteggiatura, bonifica parti ammalorate per condensa, bonifica
del ferro ammalorato, rifacimento impiantistica idrica ed elettrica, ripristino della
regolarità urbanistica con eliminazione della difformità come sopra descritta) reputa
che l' importo da dedurre del 25% a titolo di mercato in base
applicabile è di euro 577,00 euro mq (770,00 -25%), che quindi determinerebbe un
valore stimabile in euro (mq 78 * 577) 45.000,00 (quarantacinquemila euro).

2) Stima per capitalizzazione dei redditi

Tale metodo tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà
, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene
capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con il suddetto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o diminuire il valore dell'immobile. I fattori sono i seguenti: ubicazione, superficie utile, tipologia costruttiva, grado di conservazione, costo base a mq, tipologia catastale, classe demografica del comune. Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf/r$ (ove Bf è il beneficio fondiario ed r il saggio di capitalizzazione). Il beneficio fondiario rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare che si ottiene espletando la formula $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$. Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate. Le spese di parte padronale comprendenti quote di manutenzioni, tributi, sfitto ed inesigibilità possono stimarsi in una quota del 30%.

I dati dell'Osservatorio Immobiliare medio di euro /mq * mese di 4,40 euro metro quadrato/mese per i fabbricati del tipo appartamento ed in condizioni normali, quindi, considerando una detrazione del 25%, si determina un valore di 3.30 euro metro quadrato mese.

Avendo una superficie di mq 73, si ricava un canone annuo totale di euro 2.890,80 (Rlt), da cui detraendo il 30%, si ottiene un valore Bf pari ad euro 2.023,56, a cui applicando un valore medio di capitalizzazione del 4%, si determina un valore dell'immobile pari ad euro 50.589,00.

Applicando la media ai due valori determinati $(45.000 + 50.589/2)$ si stima che il più equo e probabile valore di mercato si possa determinare in euro **47.800,00** (diconsi euro **quarantasettemilaottocento/00**). Tale valore risulta inoltre comparabile ed equo anche per le ricerche di mercato condotte dal CTU presso le agenzie immobiliari della zona, per immobili in vendita/affitto con caratteristiche simili ed allocate in zone omogenee con quella oggetto di valutazione.

L'allegato G riporta il certificato di **una prestazione energetica globale di classe G.**

E) CONCLUSIONI:

Con le determinazioni esposte al capitolo precedente, il sottoscritto CTU ritiene di avere asseverato al mandato ricevuto e , rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento, rassegna la presente relazione , allegando la seguente documentazione:

- A) Verbali di operazioni peritali e pec di comunicazioni;
- B) Precedente perizia ctu [redacted] per procedimento rg [redacted]
- C) Pratica edilizia del Condominio di Via Cordai 22-Ufficio tecnico comunale;
- D) Dati agenzia delle entrate;
- E) Visure, estratto di mappa, planimetria catastale , coordinate geografiche;
- F) Planimetria stato di fatto;
- G) Certificazione di prestazione energetica;
- H) Documentazione fotografica dei luoghi;
- I) Dati osservatorio OMI.

Siracusa, li 16 Maggio 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Consulente Tec
[redacted]

