



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n°42/2022 R.G.Es.Imm.


Promossa da **OMISSIS**
contro **OMISSIS**



G.E. Dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO

C.T.U. Arch. Giuseppina CORSO



INDICE

1. Premessa.....	pag.03
2. Scopi della relazione del C.T.U.....	pag.03
3. Verifica completezza documentazione Ipotecaria e catastale..	pag.07
4. Descrizione delle Operazioni Peritali e Sopralluoghi.....	pag.08
5. Esatta Individuazione dei Beni	pag.09
6. Stato di Possesso dei Beni.....	pag.12
7. Altre informazioni per l'acquirente.....	pag.13
8. Regolarità sotto il profilo edilizio ed Urbanistico dei Beni.....	pag.13
9. Valutazione del Bene 1	pag.14
10. Valutazione del Bene 2.....	pag.19
11. Conclusioni.....	pag.23
12. Elenco Allegati.....	pag.24

Premessa

Con decreto di nomina dell'esperto in data 23/03/2023 per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita, la S.V.I. nominava la sottoscritta **Architetto Corso Giuseppina**, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. di Siracusa con il numero 860, Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Proc. Esec. Imm. n. 42/2022 R.G.Es.**, promossa da **omissis** contro **omissis e omissis**, al fine di identificare e valutare i beni pignorati con il suddetto procedimento esecutivo. In data 30/12/2022, la sottoscritta CTU, accettava l'incarico conferitole e depositava telematicamente la seguente dichiarazione:

*"Io sottoscritto **Architetto Corso Giuseppina** dichiaro di accettare l'incarico conferitomi nella procedura R.G.Es. n. 42/2022, dichiaro ex art. 63 c.p.c. di non trovarmi in situazioni di obbligo di astensione ai sensi dell'art. 51 comma I c.p.c. e che non sussistono gravi ragioni di convenienza per l'astensione ai sensi dell'art. 51 comma II c.p.c. Giuro di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità";*

Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a trenta giorni prima dell'udienza del 22/09/2023 per il deposito della relazione in Cancelleria e per l'invio delle copie alle parti.

2_Scopi della relazione del CTU

Il Giudice dispone che l'esperto:

A. **CONTROLLI**, 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);

B. **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;

In particolare al C.T.U. è affidato il compito di rispondere ai seguenti quesiti:

C. PROVVEDA

- all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 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;
- 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;

D. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

1. 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 G.P.S. dei beni medesimi;
2. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
3. 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;
4. 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);

5. 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:

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;*

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;

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 condominiale 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;*

6. la verifica della regolarità edilizia e 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;

7. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 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 11, 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;

8. 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 agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili 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'articolo 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'articolo 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;

9. 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 locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

10. 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;

11. 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;

In osservanza a tali quesiti la sottoscritta C.T.U. ha dato seguito all'incarico conferitole.

3_Verifica completezza documentazione ipotecaria e catastale

- Risulta agli atti, Certificazione Notarile, sostitutiva del certificato Ipo - Catastale ai sensi della legge. 302/1998, redatta in data 29/03/2022, dalla omissis in Vitrano Notaio in Corleone, iscritta presso il Collegio Notarile dei distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese;

- Pignoramento del 10 febbraio 2022 trascritto a Siracusa il 23/03/2022 ai numeri 5335/4299 a favore di omissis sull'immobile censito al NCEU foglio 16 particella 2195 sub.22e sub.18.

La documentazione ipotecaria e catastale risulta completa.

4_ Descrizione delle operazioni peritali

La sottoscritta, dopo lo studio degli atti contenuti nel fascicolo, al fine di verificare quanto richiestole nel mandato, si è recata:

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carlentini, richiedendo, tramite istanza la seguente documentazione relativa agli immobili in oggetto;

a) la documentazione necessaria alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità; in caso di opere abusive, l'indicazione della eventuale sanabilità, dei relativi costi e la presenza di istanze presentate ai sensi delle leggi n. 47/'85, 724/'94 e 326/'03;

b) la certificazione urbanistica;

c) le pratiche edilizie svolte relative all'immobile;

presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Siracusa, richiedendo:

a) la visura storica per immobile;

b) l'estratto di mappa catastale;

c) la planimetria catastale;

presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

La sottoscritta giorno 2/05/2023, ha effettuato presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Siracusa le visure catastali storiche del compendio pignorato con le corrispondenti planimetrie e l'estratto di mappa, ed ha potuto constatare che i dati identificativi dei beni oggetto della stima, convengono in (cfr. allegato 1):

1. Appartamento sito in Carlentini (SR), in via Don Luigi Sturzo n.20, scala A, int.2, Piano Terra, censito nel NCEU al foglio16, p.lla 2195 sub.22 cat. A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 98 mq, rendita € 278,89 proprietà di omissis - per 1/1 in regime di comunione legale dei beni con omissis per la proprietà di 1/1 in regime di comunione legale dei beni.

2. Garage sito in Carlentini (SR), in via Don Luigi Sturzo n.20, Piano S1, censito nel NCEU al foglio16, p.lla 2195 sub.18 cat. C/6, classe 4, superficie catastale 19 mq, rendita € 54,95

proprietà di omissis - per 1/1 in regime di comunione legale dei beni omissis per la proprietà di 1/1 in regime di comunione legale dei beni.

4.1_ Sopralluogo presso i beni oggetto del pignoramento

Giorno 18 maggio 2023, come preventivamente comunicato tramite posta elettronica certificata PEC all'avvocato omissis, legale del creditore procedente la omissis – all'avvocato omissis, custode del compendio pignorato e tramite raccomandata A/R ai signori omissis e omissis in qualità di debitori esecutati (cfr. allegato 2); la sottoscritta si è recata sui luoghi di via Don Luigi Sturzo, 20 in c.da Santuzzi presso il Comune di Carlentini, per dare inizio alle operazioni peritali del compendio pignorato. In tale giorno la sottoscritta ha effettuato l'accesso sia all'interno dell'appartamento posto al piano terra, sia al garage al piano S1 di pertinenza dell'immobile sempre allo stesso indirizzo, e attraverso dei rilievi metrici e fotografici ha potuto verificare la rispondenza dello stato di fatto, alla documentazione catastale acquisita prima del sopralluogo (cfr. allegato 3_verbale di sopralluogo).

▪ Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali:

Dal confronto tra i dati specificati nell'atto di pignoramento del 10/02/2022 ed i dati emersi dalle visure catastali storiche, con le corrispondenti planimetrie e l'estratto di mappa, reperiti dal CTU presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa si è riscontrato che: i beni sopra descritti individuano l'appartamento al foglio 16 particella 2195, sub. 22, P.T. e il garage al sub.18, piano S1, in via Don Luigi Sturzo al civico 20, Carlentini (SR)

5_Esatta individuazione dei beni

Trattasi di un appartamento ubicato al piano terra, facente parte di un condominio di sei livelli fuori terra con piano copertura a falde e ingresso da via Don Luigi Sturzo al civico 20, confinante a nord, ad est e ovest con altre proprietà – Coordinate GPS Lat.: 37° 17' 44.727" (37.2957576) – Long.: 15° 0' 27.336" (15.0075934) –

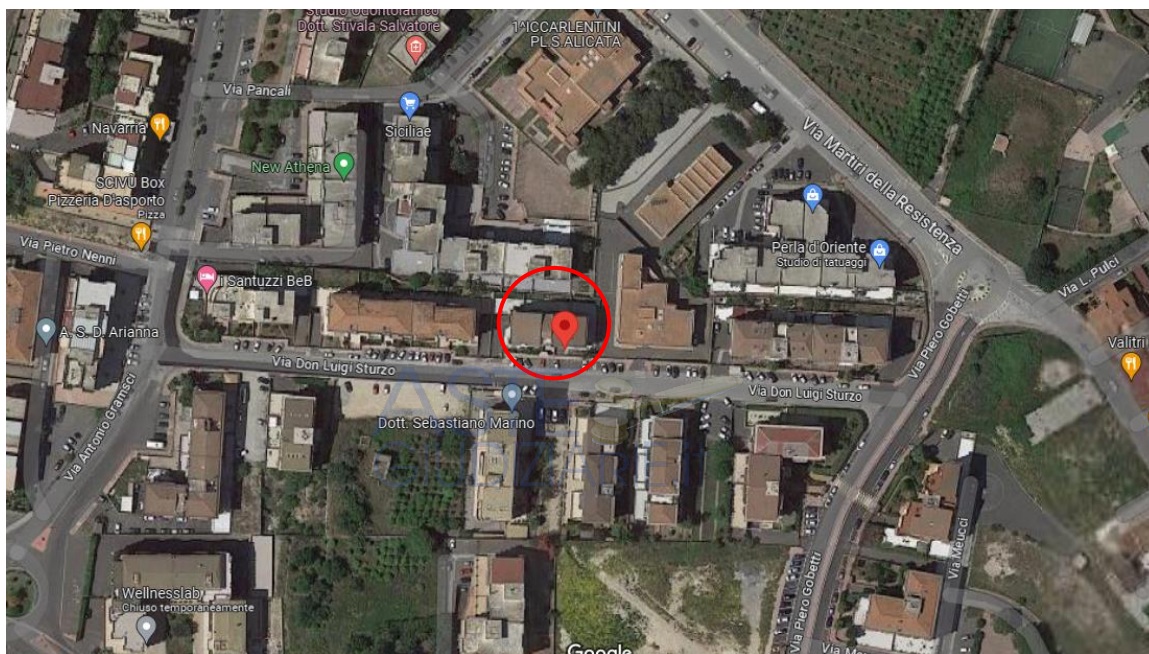
- L'appartamento (bene 1) risulta censito presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Siracusa – al Catasto Fabbricati del Comune di Carlentini al Foglio n. 16, P.Illa 2195, Sub. 22, Cat. A/2, Classe 2, vani 4, Superficie Catastale Totale 98 m², Rendita Euro 278,89;

- il garage (bene 2) risulta censito presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Siracusa al Catasto Fabbricati del Comune di Carlentini al Foglio n. 16, P.I. 2195, Sub. 18, Cat. C/6, Classe 4, Superficie Catastale Totale 19 m², Rendita Euro 54,95;

I due beni risultano intestati a:

omissis per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con **omissis**

omissis per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni con **omissis**;



Individuazione dell'edificio in cui si trova l'appartamento pignorato

5.1 - Descrizione complessiva e sintetica dei Beni

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un edificio condominiale adibito a civile abitazione, con 6 livelli fuori terra più piano S1 adibito a box auto. Realizzato agli inizi degli anni '90 del secolo scorso, con struttura intelaiata in c.a. e solai in latero-cemento. L'edificio è ubicato nell'area suburbana del comune di Carlentini, quartiere Santuzzi. Da un cancello d'ingresso al civico 20 di via Don Luigi Sturzo si accede al portone del condominio. L'unità immobiliare in questione si presenta al suo interno con un ingresso diretto sulla zona giorno composta dal soggiorno e la cucina; attraverso un corridoio di distribuzione, a destra della porta di ingresso,

abbiamo una camera, il bagno e la camera da letto. Tutti gli ambienti hanno affaccio tramite porte/finestre e finestre sull'ampia veranda posta sul lato nord dell'appartamento, unico lato con le aperture. Su questa veranda è presente un ripostiglio di 1.50 mq non autorizzato, che deve essere regolarizzato.

L'immobile si presenta dal punto di vista delle finiture con: porte interne in legno tamburato color miele, pavimentazione a tappeto in ceramica chiara, tinteggiatura colorata sulle pareti; nel bagno il pavimento e il rivestimento delle pareti è ceramica, così come sulla parete della cucina; gli infissi esterni sono in legno con doppi infissi a persiana, l'altezza utile interna è di 3 metri circa. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico, fognante, citofonico e televisivo, tutti in opera sottotraccia e allacciati alle reti comunali. E' presente l'impianto di riscaldamento a metano, e un solo climatizzatore; si rileva che gli impianti sono funzionanti. Internamente si notano delle tracce di umidità soprattutto in corrispondenza degli infissi esterni che non sono isolati termicamente.

A livello S1 si trova il garage, indicato con il n. 11 come da progetto allegato alla C.E. n.33 del 7/09/1993. L'interno del garage si presenta allo stato grezzo, vi è un solo punto luce, l'apertura basculante è manuale, dal piano sottostrada dove sono collocati tutti i box di pertinenza degli appartamenti, c'è una via di ingresso e di uscita tramite cancello automatizzato dal civico 18 di via Don Luigi Sturzo.

Dai sopralluoghi effettuati, si è potuto riscontrare che l'immobile al suo interno dal punto di vista conservativo e manutentivo versa in condizioni generali discrete. Esternamente l'edificio che ospita l'appartamento, non presentando alcun segno di cedimento si trova in un buono stato di manutenzione (cfr. all.4_documentazione fotografica).

La morfologia dell'immobile, le dimensioni e l'esposizione dei singoli vani sono desumibili dalla tavola grafica allegata alla concessione edilizia n.33 del 7/09/1993 (cfr. allegato 7).

6 - Stato di possesso dei beni

L'immobile è attualmente occupato dai signori omissis e omissis (cfr. certificato di residenza).

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo - catastale, ai sensi della legge n.302/1998 redatta in data 29/03/2022, dal omissis Vetrano Notaio in Corleone, iscritta presso il Collegio Notarile dei distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese; e dalle risultanze delle visure e dei registri immobiliari emerge che (cfr. allegato 5):

Agli esecutati omissis e omissis, la quota pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno degli immobili Carlentini foglio 16 particella 2195 sub.22 e sub.18 è pervenuta per atto di compravendita del 3/12/2004 ai nn. 29543/18498, da potere di omissis e omissis.

6.1 Formalità, Vincoli, Oneri giuridici gravanti sul bene a carico dell'acquirente

- domande giudiziali o altre trascrizioni: nessuna
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuna
- altre limitazioni d'uso: nessuna

6.2 - Formalità, Vincoli, Oneri giuridici gravanti sui beni che verranno regolarizzati

La sottoscritta, ha effettuato presso la Conservatoria di Siracusa, un'ispezione ordinaria, in cui viene riportato l'elenco sintetico delle formalità, riguardo ad ipoteche giudiziali e volontarie, decreti ingiuntivi e pignoramenti immobiliari ecc. Nel ventennio preso in esame l'immobile in oggetto ha formato oggetto le seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni) pregiudizievoli (cfr. allegato 5):

- **Iscrizione** contro del 7/12/2004 - Registro Particolare 8450 Registro Generale 29544- nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio omissis repertorio 21458/3452 del 3/12/2004, a favore di omissis per la casa s.p.a. sede Milano contro omissis omissis.
- **Trascrizione** contro del 23/03/2022 (Registro Generale 5335- Registro Particolare 4299), nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento del 10/02/2022 rep. n. 285/2022, notificato dal Tribunale di Siracusa a favore di omissis. contro omissis e omissis in regime di comunione legale, gravante sull'unità immobiliare al foglio 16 – particella 2195 al sub.22 e sub.18.

7 - Altre informazioni per l'acquirente

Sull'immobile di proprietà dei signori omissis e omissis, risulta un debito dell'importo pari a €11.653,61 relativo alle spese ordinarie e spese straordinarie (lavori facciata e lavori aiuole); la situazione in dettaglio è riportata nell'attestazione prodotta dall'amministratore pro-tempore avvocato omissis del condominio di Via Don Luigi Sturzo n.20, Carlentini (cfr. allegato 6).

8 - Regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico dei beni

La sottoscritta, per verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e del possesso del certificato di abitabilità (in caso di opere abusive, l'indicazione di eventuale sanabilità, dei relativi costi e la presenza di istanze presentate ai sensi delle leggi n. 47/'85, 724/'94 e 326/'03), ha presentato una richiesta di accesso agli atti, in data 17/11/2022, all'Ufficio tecnico del Comune di Siracusa, ritirando la seguente documentazione (cfr. allegato 7):

- Concessione Edilizia n.29 con Progetto approvato in data 19/03/1992 in testa alla ditta omissis;
- Concessione Edilizia n.33 con Progetto approvato in data 7/09/1993 in testa alla ditta omissis;
- Abitabilità del 9/10/1993 in testa alla ditta omissis;

L'ispezione svolta durante il sopralluogo, non ha evidenziato nessuna difformità interna rispetto a quanto riportato sugli elaborati grafici allegati alla suddetta pratica edilizia; invece la presenza di un gabbio esterno sulla veranda di pertinenza dell'appartamento al piano terra può essere regolarizzata tramite pratica urbanistica e pagando 25€/mq oltre la sanzione per CILA trativa.

Non c'è alcuna irregolarità catastale, rispetto alla planimetria catastale presenta l'8/04/1993.

8.1_Possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica/edilizia e catastale

Si riportano di seguito le tabelle dei costi:

Onorario del tecnico per CILA (comprensivo di IVA e CICIP)	€	500,00
Diritti di segreteria	€	60,00
Istruzione progetto	€	36,00

Marca da bollo	€	16,00
Versamento per gabbiotto	€	37,50
Sanzione	€	1.000,00
Totale oneri	€	1.649,50

- Per l'unità immobiliare oggetto della procedura _foglio 16 –particella 2195 – sub. 22_ è stato elaborato l'Attestazione di Prestazione Energetica, e trasmetto sul portale APE –SICILIA (catasto degli attestati di prestazione energetica) (cfr allegato 8).

9_Valutazione del Bene 1

Scopo della stima è pervenire al più probabile valore di mercato del bene, inteso come *il rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.*

La sottoscritta ha ritenuto opportuno eseguire la valutazione attraverso il confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di due distinti metodi di stima:

- il procedimento di **stima sintetica**, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto confrontandola con altri beni con caratteristiche simili per ubicazione, rifiniture e condizioni aventi prezzo noto ed assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro "superficie commerciale";
- il procedimento di **stima analitico per capitalizzazione del reddito**, in base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche similari a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo.

• Stima Sintetica in base al valore di libero mercato

La superficie commerciale è stata determinata come indicato nell'allegato 5 del Manuale Banca Dati Quotazioni OMI versione 2016, che trova fondamento normativo nel DPR 23 marzo 1998 n. 138.:

a.) dalla somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali ed è effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;

50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50 cm (25 cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo. Le misure sono risultanti dal certificato catastale o da misure reali prese in loco. La differenza rilevata in loco non può comunque superare il 10% di quanto dichiarato nel certificato catastale.

b.) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

b.1 di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze e similari) qualora siano comunicanti con i vani principali ed accessori:

- nella misura del 25% della superficie;

▪ **b.2** accessorie (cantine, soffitte, assimilate) a servizio dell'unità immobiliare, si computano nella misura:

del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

b.3 Per aree scoperte, giardini o assimilabile, si computano:

- - nella misura del 10% della superficie, fino al quintuplo alla superficie dell'unità immobiliare

- - nella misura del 2% per superfici eccedenti detto limite

Nella tabella di seguito sono indicati i parametri utilizzati per ciascuna unità ambientale del bene, per il calcolo della superficie commerciale, "superficie convenzionale vendibile".

Unità ambientale	Superficie utile (mq)	coefficiente	Sup. Commerciale (mq)
Piano Primo			
Ingresso/soggiorno/cucina	34,85	100,00%	34,85
Camera 1	10,73	100,00%	10,73
bagno	4,93	100,00%	4,93
Corridoio e disimpegno	6,05	100,00%	6,05

Camera 2	15,54	100,00%	15,54
Superficie utile	72,10 mq		
Superficie muri	7,90		
A) superficie Lorda Catastale	80,00 mq		
B1) superficie aree scoperte	134,25 mq	25,00%	33,56
Tot. superficie commerciale (A+B1)			<u>113,00 mq</u>

*la superficie è arrotondata al mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98)

Dall'analisi delle unità ambientali, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare risulta dalla somma:

- a.)** della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali, per ciascun piano, pari a **113,00 mq;**
- b.1)** di ornamento dell'unità immobiliare qualora siano comunicanti con i vani principali ed accessori, nella misura del 25% della superficie:
terrazzo pari a **mq 33,56**

Sul sito dell'Agenzia del Territorio, nella sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative agli 8.100 comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Naturalmente questo dato può ancora subire piccole modifiche dovute a variabili commerciali e che non è possibile determinare matematicamente e in modo puntuale per tutto il territorio nazionale.

Pertanto dopo aver confrontato i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio di Siracusa - valori OMI - e quelli delle agenzie immobiliari operanti nella zona, relativamente ad immobili simili, si riportano i seguenti dati:

Fonti indirette:

**Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio – Anno 2022
– 2° semestre**

Zona: Quartiere Santuzzi

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale

Valori Mercato (€/mq): MIN € 650,00 – MAX € 950,00 su Superficie Lorda

Valori Locazioni (€/mqx mese): MIN 2,90 – MAX € 4,30 su Superficie Lorda

Fonti dirette:

Non avendo accesso a banche di dati di transazioni immobiliari effettive, si è fatto ricorso alle informazioni raccolte presso le agenzie territoriali del settore e ai dati provenienti dalla pubblicità immobiliare presente nei portali dedicati.

Si riassumono nella seguente *Tabella 1* i valori di mercato degli immobili in vendita presi in esame:

Tabella 1 _ Immobili in vendita

IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZI RICHIESTI	PREZZO/MQ
V1	105	€ 79.000	€ 752
V2	120	€ 100.000	€ 833
V3	140	€ 119.000	€ 850
V4	105	€ 115.000	€ 1.095

Il prezzo minimo si rileva sull'immobile V1 ed è pari a 752,00 €/mq. Il prezzo massimo si rileva sull'immobile V4 ed è pari a 1.095,00 €/mq.

FONTE	Valori medi in zona €/mq
Valore OMI	800,00
Agenzie immobiliari	923,50
MEDIA	861,75

Quindi si assume un valore medio unitario (arrotondato) di 862,00 €/mq;

Quindi il più probabile **valore venale dell'immobile risulta pari a:**

▪ **VR** = 113,00 mq x 862,00 euro/mq = **97.400,00 euro** (arrotondato)

• Stima Per capitalizzazione del reddito

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche similari a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo. Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale di spese di manutenzione ed ammortamento, sfritto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazioni, oneri fiscali etc. , ottenendo così il reddito annuo netto. Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio, opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed andamento del mercato monetario. L'Agenzia del Territorio, per tale metodo, fornisce dei valori per mq, per la locazione, per abitazioni di tipo economiche, oscillanti tra un minimo di €/mq 2,90 ed un massimo di €/mq 4,30 per mq e per mese. Considerando lo stato dei luoghi e di manutenzione, e confrontando i valori delle quotazioni di affitto delle agenzie immobiliari operanti nella zona si desume:

FONTE	Valori medi €/mq
Valore OMI	3,60
Borsino Immobiliare (per immobili similari)	3,22
MEDIA	3,41

Quindi considerando la superficie commerciale pari a mq 113,00 si ha un valore di locazione pari a:

3,41 €/mq x 113,00 mq = **385,00 €** (arrotondato)

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

Fitto mensile Rm lordo = 385,00 €/ mese

Saggio annuo di capitalizzazione, r = 4,6%

$V = R \text{ annuo} / r = 385,00 * 12 / 0.046 = 100.434,78 \text{ €}$

detrazione per affitto, manutenzione ecc. del 10%: 100.434,78 € x 10% = **10.043,47 €**

Quindi il valore trovato dell'immobile attraverso il procedimento di stima analitica è pari a: **VM = 90.390,00 € (arrotondato)**

10_Valutazione del Bene 2

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene in esame, la sottoscritta ha ritenuto opportuno eseguire la valutazione attraverso il confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di due distinti metodi di stima:

- il procedimento di **stima sintetica**, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto confrontandola con altri beni con caratteristiche simili per ubicazione, rifiniture e condizioni aventi prezzo noto ed assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro "superficie commerciale";
- il procedimento di **stima analitico per capitalizzazione del reddito**, in base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche similari a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo.

• Stima Sintetica in base al valore di libero mercato del bene 2

Il valore unitario dell'immobile riferito alla superficie commerciale è ricavato:

a.) dalla somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali ed è effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;

50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50 cm (25 cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo. Le misure sono risultanti

dal certificato catastale o da misure reali prese in loco. La differenza rilevata in loco non può comunque superare il 10% di quanto dichiarato nel certificato catastale.

a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali, è pari a **19,00 mq**;

Sul sito dell'Agenzia del Territorio, nella sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative agli 8.100 comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Naturalmente questo dato può ancora subire piccole modifiche dovute a variabili commerciali e che non è possibile determinare matematicamente e in modo puntuale per tutto il territorio nazionale.

Pertanto dopo aver confrontato i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio di Siracusa e quelli delle agenzie immobiliari operanti nella zona, relativamente ad immobili simili, si riportano i seguenti dati:

Fonti indirette:

Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio – Anno 2022

– 2° semestre

Zona: Quartiere Santuzzi

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale

Valori Mercato BOX (€/mq): MIN € 330,00 – MAX € 490,00 su Superficie Lorda

Valori Locazioni BOX (€/mqxmese): MIN 1,60 – MAX € 2,40 su Superficie Lorda

Fonti dirette:

Non avendo accesso a banche di dati di transazioni immobiliari effettive, si è fatto ricorso alle informazioni raccolte presso le agenzie territoriali del settore e ai dati

provenienti dalla pubblicità immobiliare presente nei portali dedicati.

Si riassumono nella seguente *Tabella 1* i valori di mercato degli immobili in vendita presi in esame:

Tabella 1 _ Immobili in vendita

IMMOBILI	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZI RICHIESTI	PREZZO/MQ
V1	16	€ 11.000	€ 687
V2	35	€ 20.000	€ 571
V3	25	€ 14.500	€ 580

Il prezzo minimo si rileva sull'immobile V2 ed è pari a 571,00 €/mq. Il prezzo massimo si rileva sull'immobile V1 ed è pari a 687,00 €/mq.

FONTE	Valori medi in zona €/mq
Valore OMI	410,00
Agenzie immobiliari	629,00
MEDIA	519,00

Quindi si assume un valore medio unitario di 519,00 €/mq;

Quindi il più probabile **valore venale dell'immobile risulta pari a:**

$$\bullet \text{ VR} = 19,00 \text{ mq} \times 519,00 \text{ euro/mq} = \mathbf{9.870,00 \text{ euro (arrotondato)}}$$

• **Stima per capitalizzazione del reddito del bene 2**

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo. Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale di spese di manutenzione ed ammortamento, sfritto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazioni, oneri fiscali etc., ottenendo così il reddito annuo netto. Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio, opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla

sicurezza dell'investimento ed andamento del mercato monetario. L'Agenzia del Territorio, per tale metodo, fornisce dei valori per mq, per la locazione, per box - autorimesse, oscillanti tra un minimo di €/mq 1,60 ed un massimo di €/mq 2,4 per mq e per mese. Considerando lo stato dei luoghi e di manutenzione, e confrontando i valori delle agenzie immobiliari operanti nella zona si desume:

FONTE	Valori medi €/mq
Valore OMI	2,00
Borsino Immobiliare (per immobili simili)	1,68
MEDIA	1.84

Quindi considerando la superficie commerciale pari a mq 19,00 si ha un valore di locazione pari a:

$$1,84 \text{ €/mq} \times 19,00 \text{ mq} = \mathbf{35,00 \text{ € (arrotondato)}}$$

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

$$\text{Fitto mensile } R_m \text{ lordo} = 35,00 \text{ €/ mese}$$

$$\text{Saggio annuo di capitalizzazione, } r = 6,5\%$$

$$\mathbf{V = R \text{ annuo} / r = 35,00 \times 12 / 0,065 = 6.462,00 \text{ €}}$$

$$\text{detrazione per affitto, manutenzione ecc. del 10\%: } 6.462,00 \text{ €} \times 10\% = \mathbf{646,15 \text{ €}}$$

Quindi il valore trovato dell'immobile attraverso il procedimento di stima analitica è pari a: **VM = 5.816,00 € (arrotondato)**

- **Valore di Mercato del bene 2**

Dall'analisi dei due metodi di stima adottati ed effettuando una media aritmetica dei valori trovati, il valore finale è pari a **7.843,00 €**.

11_Conclusioni

Dalle descrizioni delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame, sulla base delle certificazioni catastali, dalle relative ricevute presso gli uffici comunali competenti, dai rilievi tecnici durante lo svolgimento delle operazioni peritali e dall'applicazione dei metodi di stima illustrati, effettuando una media aritmetica, si è determinato il valore del seguente lotto di vendita:

- Lotto di vendita 1: 93.895,00 €

Appartamento al foglio 16 – p.lla 2195_sub.22, per la proprietà di ½ del sig. omissis e per ½ della sig.ra omissis.

A questo valore vengono detratte le relative spese prima calcolate a regolarizzare l'immobile; riepilogando i costi da sostenere avremo:

Oneri per regolarizzazione urbanistica	€	1.650,00
Debiti condominiali	€	11.653,61
Totale	€	13.304,00
Valore immobile	€	93.895,00
A detrarre	€	13.304,00
Valore di mercato	€	80.591,00

- Lotto di vendita 2: 7.843,00 €.

Garage al foglio 16 – p.lla 2195_sub.18, per la proprietà di ½ del sig. D'Antonio Marco e per ½ della sig.ra La Piana Anna Maria.

Si riportano di seguito i risultati del valore di stima trovati:

Valore di mercato del bene 1	80.591,00 €
Valore di locativo del bene 1	385,00 €
Valore mercato del bene 2	7.843,00 €
Valore locativo del bene 2	35,00 €

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi.

12_ Elenco Allegati

allegato 1: Ispezioni catastali

- visure storiche
- planimetrie catastali
- estratto di mappa

allegato 2: comunicazione operazioni peritali alle parti

- comunicazione alle parti con raccomandata A/R
- comunicazione alle parti attraverso PEC

allegato 3: verbale di sopralluogo

allegato 4: Documentazione fotografica del compendio pignorato;

allegato 5: ispezione ipotecaria

allegato 6: attestazione situazione contabile Condominio

allegato 7: documentazione urbanistica

allegato 8: APE_attestato di prestazione energetica

allegato 9: Ricevute di avvenuto invio alle parti di copia della Relazione di CTU

La sottoscritta C.T.U. precisa che gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione. Rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per quanto altro si dovesse rendere eventualmente ancora necessario e ringraziandolo per la fiducia accordatagli, formula distinti saluti.

Siracusa, 11/08/2023

C.T.U.

Arch. Giuseppina Corso