



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Il Sezione Civile

Esecuzioni immobiliari



Giudice Dott.ssa Concita Cultrera



Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 299/2023

promossa da *omissis*, creditrice

contro *omissis*, debitori



Udienza per la determinazione delle modalità della vendita il 01/10/2024 ore 9,00



RELAZIONE DI STIMA



Esperto stimatore arch. Patrizia Carnazzo





INDICE

DETTAGLIO PARTI



pag 3



PREMESSA

pag 4



RISPOSTA AL QUESITO DELL'11/03/2024



pag 4

*Identificazione e stima del bene sito in Lentini (SR) via Tindari n. 49 -
N.C.E.U. foglio n. 67 particella n. 2470 sub 7*

pag 4

Confini e dati catastali



pag 13



Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

pag 13



Ispezioni ipotecarie



pag 14

Valore del bene oggetto del pignoramento

pag 15

CONCLUSIONI



pag 17



ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

pag 19





DETTAGLIO PARTI



Debitori

omissis



Creditrice

omissis

rappresentata e difesa dall'avv. Roberto Calabresi e dall'avv. Elisa Gaboardi



Foro Buonaparte n. 20 - 20121 MILANO



pec: rcalabresi@pec.slcg.it

pec: elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it



PREMESSA

La sottoscritta arch. Patrizia Carnazzo, nata a Milano il 24/10/1966, C.F. CRNPRZ66R64F205B, libero professionista, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. di Siracusa n. 631, con studio tecnico in Carlentini (SR) via Roma n. 1, mobile 3385413567, email carnazzopatrizia@gmail.com, pec patrizia1@archiworldpec.it, nominata esperto stimatore nella causa di cui al Ruolo Generale n. 299/2023 promossa da *omissis*, creditrice, rappresentata e difesa dall'avv. Roberto Calabresi e dall'avv. Elisa Gaboardi, contro i sig.ri *omissis*, debitori, al termine degli adempimenti peritali, rassegna la presente relazione.

RISPOSTA AL QUESITO DELL'11/03/2024

Con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzioni dott.ssa Concita Cultrera l'11 marzo 2024, la scrivente è stata nominata esperto stimatore e invitata a prestare giuramento entro giorni quindici dalla comunicazione del citato decreto. L'incarico è stato accettato il giorno 19 marzo 2024.

Secondo le modalità stabilite dal Giudice e dopo avere controllato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale relativa al bene oggetto di stima, la scrivente, d'accordo l'avv. Alessandra Cerbino, custode del bene, ha stabilito l'inizio delle operazioni peritali per giorno 23 aprile 2024 alle ore 9.30, con sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Lentini (SR) via Tindari n. 49, piano 3, nel N.C.E.U. del Comune citato al foglio n. 67 particella n. 2470 sub 7. Il sopralluogo si è svolto regolarmente alla presenza della sottoscritta, dell'avv. Cerbino e della sig.ra *omissis*, debitrice. Dopo avere dato lettura del quesito, si è proceduto alla ricognizione dell'immobile pignorato per verificare lo stato di fatto e di conservazione del bene, la presenza o meno di elementi e dispositivi tecnici di pregio e per effettuare il rilievo fotografico.

Identificazione e stima dell'immobile sito in Lentini (SR) via Tindari n. 49 - N.C.E.U. foglio n. 67 particella n. 2470 sub 7

Il pignoramento riguarda un appartamento posto al piano terzo di un edificio condominiale, con quattro piani fuori terra, struttura in calcestruzzo di cemento armato, scala interna di collegamento, con ingresso su via Tindari n. 49. L'immobile si trova in area edificabile della "Zona B3-2" centro urbano con edilizia semintensiva del Piano Regolatore Generale del Comune di Lentini (SR), approvato con D.A. n.

1267/89 del 07/10/1989; in tale zona l'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni dell'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione; l'area non è soggetta a vincoli.

Ai sig.ri *omissis*, la proprietà del bene è pervenuta per Atto di Compravendita del 23/05/2002, Repertorio n. 10.143, Raccolta n. 1.539, rogato dal dott. Riccardo Dagnino, Notaio in Lentini, trascritto a Siracusa il 28/05/2002 ai nn. 9439/7335 a favore di *omissis*, e *omissis*, contro il sig. *omissis*.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica del luogo, è stato di seguito riprodotto lo stralcio del foglio di mappa catastale n. 67, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale – Territorio – che, correlato a due aerofotogrammetrie, rende possibile la percezione della posizione del bene all'interno della città: in particolare l'area, in cui è l'immobile pignorato, è stata indicata con doppio cerchio giallo.



Stralcio del foglio di mappa catastale n. 67



Inquadramento territoriale dell'area in cui si trova il bene pignorato
Immagini tratte da Google earth

Il sistema tecnologico dell'appartamento è il seguente:

- chiusura esterna verticale: muratura intonacata; infissi con telai metallici e con vetro singolo, dispositivo di oscuramento tipo serrande;
- chiusura superiore orizzontale: solaio latero-cementizio;
- partizione interna verticale: muratura rifinita con intonaco e, parzialmente nel bagno, nel w.c. e in cucina, con piastrelle di ceramica; infissi in legno tamburato;
- partizione esterna orizzontale: balcone;

- opere di finitura orizzontali: pavimentazione interna realizzata con mattonelle di ceramica e lastre di marmo.

Il sistema ambientale è composto da: ingresso, corridoio, cucina, w.c., ripostiglio, soggiorno, due camere, bagno.

Sono presenti i principali impianti tecnologici: idrico, elettrico, fognario e n. 2 pompe di calore.

L'appartamento riceve sufficiente illuminazione e aerazione dal prospetto est, su via Tindari, e dal cavedio dell'edificio condominiale.

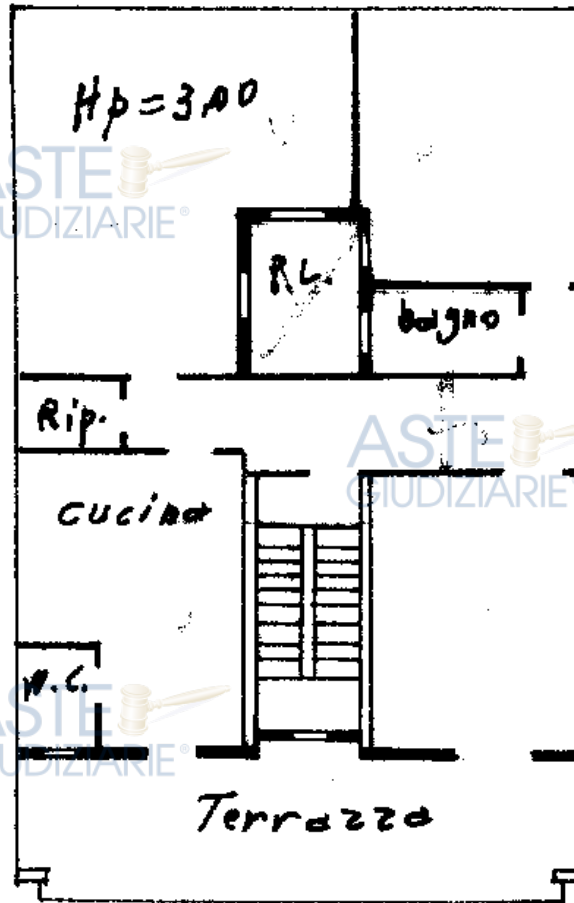
Gli elementi e i dispositivi tecnici presenti nell'abitazione sono di tipo economico, in mediocre stato di conservazione in quanto sono presenti diffusi fenomeni di degrado fisico-materico, su pareti e solaio di tutti i locali, come distacchi e mancanza d'intonaco, macchie di umidità, patina biologica, efflorescenze, provocati, con ogni probabilità, da infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura dell'edificio. La sig.ra *omissis* ha rappresentato, durante il sopralluogo, di non potere vivere nell'appartamento per le cattive condizioni igieniche in cui si trova l'immobile e che le infiltrazioni provengono dalla copertura dell'edificio confinante. In merito alle cause dei fenomeni citati sarebbe necessario effettuare ulteriori indagini per accertare lo stato di conservazione delle coperture, sia dell'appartamento pignorato che dell'edificio confinante. A seguito di quanto osservato, si segnala che l'appartamento non ha condizioni igienico sanitarie sufficienti per l'abitabilità e che, nella valutazione dell'immobile, la sottoscritta ha applicato un coefficiente di deprezzamento che va a diminuire il valore dell'immobile che richiede interventi di manutenzione straordinaria.

Le spese condominiali sono bimestrali, pari a circa € 12,00 e la proprietaria è in regola con i pagamenti.

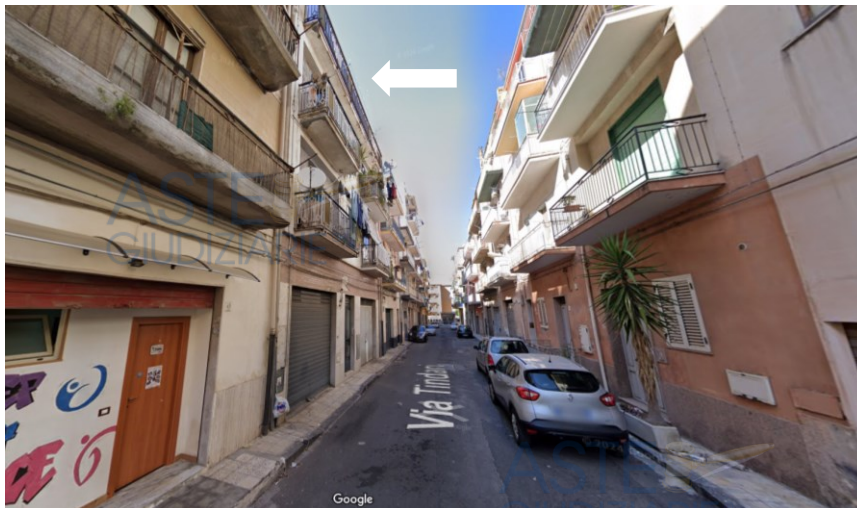
L'immobile pignorato è occupato dalla *omissis* che, attualmente, non lo può abitare per il motivo di cui sopra.

Le coordinate G.P.S. sono: Lat. 37,290076 – Long. 14,994121.

A seguire si riportano la planimetria catastale della particella n. 2470 sub 7 del foglio n. 67, acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, che rappresenta lo stato di fatto dell'immobile, e le fotografie scattate durante il sopralluogo.



Planimetria catastale foglio n. 67 particella n. 2470 sub 7



Contesto urbano in cui si trova l'appartamento indicato con freccia bianca

Immagine tratta da Google maps



Prospetto dell'edificio in cui si trova l'appartamento pignorato al piano terzo



Ingresso e corridoio



Cucina



Bagni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Camere

ASTE
GIUDIZIARIE®



Balcone



Ingresso all'edificio condominiale



Degrado fisico-materico delle pareti della cucina e del solaio del bagno



Confini e dati catastali

L'appartamento confina a est con via Tindari, su cui è l'ingresso all'edificio condominiale, a nord, a sud e a ovest con proprietà di altre ditte. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, il bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini (SR) al foglio n. 67 particella n. 2470 sub 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale m² 131, totale escluso aree scoperte m² 123, rendita Euro 238,60; indirizzo via Tindari n. 49 piano 3; il predetto bene è intestato ai sig.ri *omissis* (proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *omissis*), e *omissis* (proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *omissis*).

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali del bene:

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
67	2470	7	A/3	2	6 vani	Totale: m ² 131 Totale escluso aree scoperte: m ² 123	€ 238,60

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali.

Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

La scrivente, dopo avere inoltrato domanda all'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini (SR) al fine di ottenere copia dei provvedimenti autorizzativi rilasciati per l'immobile in oggetto, per verificare la regolarità urbanistica ed edilizia, ha acquisito la seguente documentazione:

- Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita in Catasto del Comune di Lentini (SR) al foglio n. 67 particella n. 2470;
- Copia del Nulla Osta per esecuzione dei lavori edili del 29/01/1963, con progetto allegato;
- Copia della Concessione Edificatoria in sanatoria Rep. n. 25655, Pratica edile n. 421/92 del 18/05/1994, con progetto allegato.

Lo stato di fatto dell'appartamento non è conforme al progetto approvato nel 1994 in quanto il ripostiglio interno al locale cucina è un bagno; il cambio di destinazione d'uso non può essere sanato in quanto non è presente l'antibagno di separazione dalla cucina. Pertanto, è necessario ripristinare il ripostiglio e rettificare la destinazione catastale del medesimo locale, sostenendo una spesa di circa € 500,00. Si rappresenta che l'alloggio è già dotato di un bagno.

Il Certificato di Abitabilità non risulta depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini; occorre presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), con un costo di circa € 1.500,00.

L'appartamento non è dotato di APE; la sottoscritta non ha potuto redigere l'Attestato in quanto non è presente il libretto dell'impianto di riscaldamento, necessario per il deposito del documento nel Catasto Energetico Fabbricati (CEFA) – Regione Sicilia.

Ispezioni ipotecarie

La Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale attesta che, nel ventennio anteriore alla domanda, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione nn. 4311/433 dell'11/03/2022** derivante da ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 23/05/2002, numero di repertorio 10144/1540, Notaio Dagnino Riccardo, sede Lentini (SR), a favore di *omissis* contro *omissis* – Capitale € 62.000,00 Totale € 124.000,00 durata 20 anni. Grava su Lentini foglio 67 particella 2470 sub 7 con unità precedente identificata da foglio 67 particella 950 sub 7.
- **Trascrizione nn. 24378/16981 del 10/11/2010** nascente da verbale di pignoramento immobili del 20/10/2010 - numero di repertorio 532/2010 emesso da Tribunale sede di Siracusa, a favore di *omissis* contro *omissis*. Grava su Lentini foglio 67 particella 950 sub 7.
- **Trascrizione nn. 1340/1073 del 17/01/2024** nascente da verbale di pignoramento immobili del 11/12/2023 - numero di repertorio 4527 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa sede Siracusa, a favore di *omissis* (richiedente *omissis*) contro *omissis*. Grava su Lentini foglio 67 particella 2470 sub 7.

Valore del bene oggetto del pignoramento

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima secondo i metodi sottoindicati.

1) Stima in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

È stata condotta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per abitazioni di tipo economico siti nel Comune di Lentini (SR), zona semicentrale, codice di zona C2, in stato conservativo normale e destinazione residenziale, prevede un range di valori che va da un minimo di €/mq 510,00 a un massimo di €/mq 720,00 per superficie lorda.

L'esperto stimatore ha considerato il valore di €/mq 510,00 sulla base delle seguenti variabili:

- posizione all'interno del centro urbano;
- distanza dei servizi pubblici e privati;
- esposizione riferita ai punti cardinali;
- funzionalità e distribuzione degli ambienti che formano l'unità immobiliare;
- tipologia del fabbricato in cui è l'appartamento;
- rifiniture e impianti di cui esso è dotato.

Al suddetto valore di mercato si applicano dei coefficienti correttivi sul costo base che tengono conto della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile. I predetti indicatori vengono ricavati dalle tabelle allegate alla L. 392 del 27/07/1978, che si ritengono tuttora valide al fine di valutare il deprezzamento di un bene.

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- 1% per i successivi quindici anni;
- 0,50 % per gli ulteriori trenta anni.

Per l'immobile oggetto di stima, si considera il coefficiente correttivo del 19% al costo base, tenuto conto della Concessione edificatoria in sanatoria del 18/05/1994. Per

quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, ritenuto mediocre, in quanto necessita di un intervento di manutenzione straordinaria per eliminare i fenomeni di degrado presenti, si applica un coefficiente correttivo pari a 0,80.

Applicando i coefficienti, l'importo è pari a €/mq $(510,00 \times 0,80) - 19\% =$ €/mq 330,48.

2) Metodo sintetico comparativo

Con il criterio sintetico comparativo, i prezzi dei singoli beni immobili, siano edifici o terreni, scaturiscono sia da indagini condotte sui luoghi, consultando agenzie immobiliari, operatori del settore esperti della zona di interesse, nonché consultando i costi di costruzione, rilevabili da Camere di Commercio, da Collegi Professionali, ecc., espressi in €/mq o €/mc di costruzione.

La scrivente ha ritenuto maggiormente attendibile il criterio del valore di mercato rilevato dai contratti di compravendita di immobili simili, stipulati in epoca recente nella zona residenziale circostante, aventi le stesse caratteristiche dell'immobile in oggetto. Nel caso in specie, per l'appartamento descritto è scaturito il valore di mercato pari a €/mq 400,00.

Mediando i valori sopra riportati si ottiene: €/mq $(330,48 + 400,00)/2 =$ €/mq 365,24.

Per la determinazione della consistenza dell'immobile il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, come indicato dalla Direzione dell'Agenzia delle Entrate che si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella Banca Dati O.M.I., affinché i dati economici in essa contenuti possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

Il calcolo per la determinazione delle superfici convenzionali ragguagliate ha considerato il 100% della superficie utile lorda dell'abitazione e il 30% della superficie del balcone.

I parametri dimensionali si evincono dal sottostante prospetto:

Superficie utile lorda dell'immobile 100%	mq 123,00
Superfici delle pertinenze di uso esclusivo – aree scoperte 30%	
Balcone mq 26,00	mq 8,00

Considerato che la superficie utile lorda ragguagliata dell'immobile è pari a mq (123,00 + 8,00)= mq 131,00 è stato ottenuto il seguente valore:

€/mq 365,24 x mq 131,00 = € 47.846,44.

Il più probabile valore di mercato del bene sottoposto all'attenzione dell'esperto estimatore, tenuto conto delle spese da sostenere per ripristinare la regolarità urbanistica e catastale e presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), è pari a € (47.846,44 – 2.000,00)= € 45.846,44 da diminuire a € 40.000,00, avendo calcolato la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra descritto e riferito, relativamente all'immobile sito in Lentini (SR) via Tindari n. 49, censito al Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio di mappa n. 67, particella n. 2470 sub 7, la scrivente dichiara che:

- Il valore è pari a € 40.000,00 (euro quarantamila/00);
- È stata calcolata la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi;
- I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali;
- Lo stato di fatto dell'appartamento non è conforme al progetto approvato con il titolo abilitativo del 1994 in quanto il ripostiglio interno al locale cucina è un bagno; il cambio di destinazione d'uso non può essere sanato in quanto non è presente l'antibagno di separazione dalla cucina; pertanto, è necessario ripristinare il ripostiglio e rettificare la destinazione catastale del medesimo locale, sostenendo una spesa di circa € 500,00.



- L'appartamento non è dotato di Certificato di Agibilità; occorre presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) al Comune di Lentini (SR), con un costo di circa € 1.500,00;
- L'appartamento non è dotato di APE; la sottoscritta non ha potuto redigere l'Attestato in quanto non è presente il libretto dell'impianto di riscaldamento, necessario per il deposito del documento nel Catasto Energetico Fabbricati (CEFA) – Regione Sicilia.

L'esperto stimatore, con la presente relazione che si compone di n. 18 pagine e degli allegati indicati in calce, ritiene di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera per qualsiasi chiarimento e/o supplemento di indagine.

Carlentini, 27/08/2024

Con osservanza
arch. Patrizia Carnazzo



ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

1. Relazione di stima con inserimento della dicitura *omissis*;
2. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte creditrice del 05/04/2024;
3. Comunicazioni di inizio delle operazioni peritali alla parte debitrice (*omissis*) del 05/04/2024;
4. Comunicazioni di inizio delle operazioni peritali alla parte debitrice (*omissis*) del 05/04/2024;
5. Comunicazioni di inizio delle operazioni peritali al custode del bene del 05/04/2024;
6. Verbale del sopralluogo del 23/04/2024;
7. Visura catastale foglio n. 67 particella n. 2470 sub 7;
8. Estratto di mappa del foglio n. 67 particella n. 2470;
9. Planimetria catastale di u.i.u. in Lentini (SR) via Tindari n. 49;
10. Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile distinto al foglio n. 67 particella n. 2470;
11. Copia del Nulla Osta per esecuzione dei lavori edili del 29/01/1963, con progetto allegato;
12. Copia della Concessione edificatoria in sanatoria del 18/05/1994, con progetto allegato;
13. Copia dell'Atto di Compravendita del 23/05/2002;
14. Attestazione di invio della relazione di stima immobiliare alle parti.