

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II Sezione Civile
Esecuzioni immobiliari

Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 109/2024

promossa da *omissis*, creditrice
contro *omissis*, debitrice

Udienza per la determinazione delle modalità della vendita il 12/11/2024 ore 9,30

RELAZIONE DI STIMA

Esperto stimatore arch. Patrizia Carnazzo

INDICE

DETTAGLIO PARTI	pag 3
PREMESSA	pag 4
RISPOSTA AL QUESITO DEL 02/06/2024	pag 4
<i>Identificazione e stima del bene sito in Lentini (SR) via Ionio n. 49 e n. 51 – N.C.E.U. foglio n. 91 particelle n. 8865 sub 5 e 5004 sub 5 (graffati) e n. 5004 sub 8</i>	pag 4
<i>Confini e dati catastali</i>	pag 14
<i>Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi</i>	pag 15
<i>Ispezioni ipotecarie</i>	pag 16
<i>Valore del bene oggetto del pignoramento</i>	pag 16
CONCLUSIONI	pag 19
ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI	pag 21

DETTAGLIO PARTI

Debitori

Omissis

Creditrice

omissis

rappresentata e difesa dall'avv. Giovanni Tumino, C.F. TMNGNN72E20H163G

via Ing. Migliorisi n.16, 97100 - RAGUSA

pec: giovanni.tumino@avvragusa.legalmail.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. 109/2024 promossa da *omissis*, creditrice, rappresentata e difesa dall'avv. Giovanni Tumino, contro *omissis*, debitrice, al termine degli adempimenti peritali, rassegna la presente relazione.

RISPOSTA AL QUESITO DEL 02/06/2024

Con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzioni dott.ssa Concita Cultrera il 2 giugno 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 5 giugno 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. Monica Benedetto, Custode del bene, ha stabilito l'inizio delle operazioni peritali per giorno 17 giugno 2024 alle ore 16.30, con sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Lentini (SR) via Ionio n. 49 e n. 51, censito al N.C.E.U. del Comune citato al foglio n. 91, particelle n. 8865 sub 5 e 5004 sub 5 (graffati) e n. 5004 sub 8. Il sopralluogo si è svolto regolarmente alla presenza della sottoscritta, dell'avv. Benedetto e della sig.ra *omissis*, ex suocera 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.

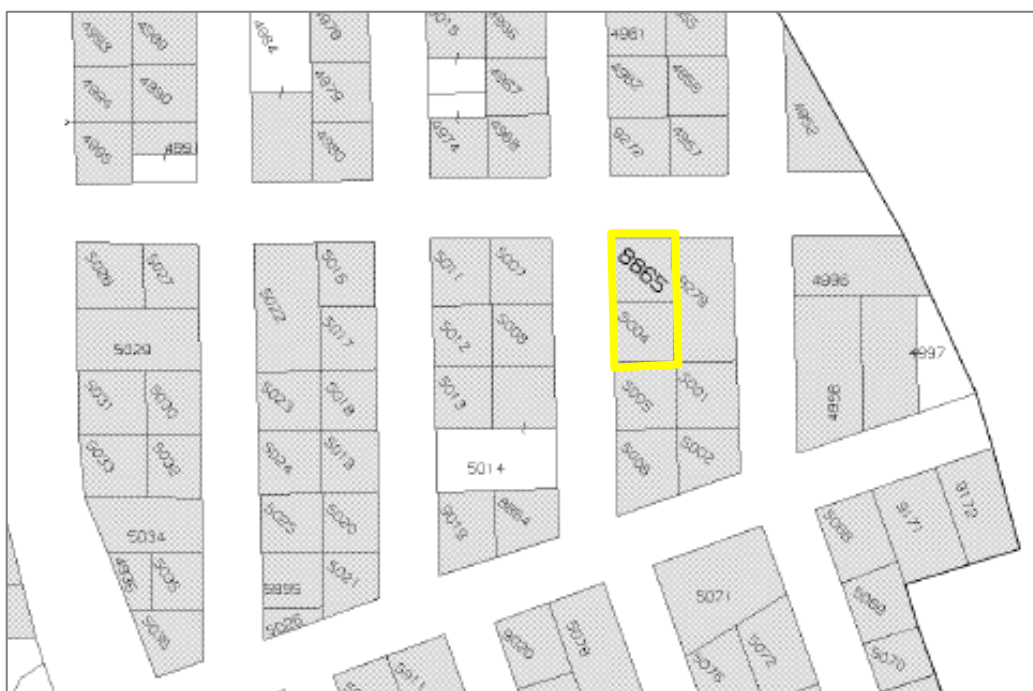
Identificazione e stima dell'immobile sito in Lentini (SR) via Ionio n. 18 - N.C.E.U. foglio n. 91 particelle n. 8865 sub 5 e n. 5004 sub 5 (graffati) e n. 5004 sub 8

Il pignoramento riguarda un appartamento posto al piano primo e un garage posto al piano terra di un edificio plurifamiliare, con quattro piani fuori terra, struttura mista in muratura e cemento armato, copertura piana a terrazza e scala interna di collegamento, con ingresso all'abitazione su via Ionio n. 49 e ingresso carrabile al numero civico 51. L'immobile si trova in area edificabile della "Zona B2" (centro

urbano con edilizia intensiva) 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. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione; l'area non è soggetta a vincoli.

Alla sig.ra *omissis*, la proprietà del bene è pervenuta per Atto di Compravendita del 20/11/2007, Repertorio n. 1601, Raccolta n. 674, rogato dal dott. Roberto Cannavò, Notaio in Lentini, trascritto a Siracusa il 26/11/2007 al n. 1.660 a favore di *omissis*, contro *omissis*.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica del luogo, si riportano, di seguito, lo stralcio del foglio di mappa catastale n. 91, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale – Territorio, e due aerofotogrammetrie, per rendere 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 linea continua gialla.





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 doppio vetro, dispositivo di oscuramento tipo serrande;
- partizione interna verticale: muratura rifinita con intonaco e, parzialmente nel bagno, nella lavanderia e in cucina, con piastrelle di ceramica; infissi in legno tamburato;
- partizione interna orizzontale: solaio latero-cementizio;
- partizione esterna orizzontale: balcone;
- opere di finitura orizzontali: pavimentazione interna realizzata con mattonelle di ceramica.

Il sistema ambientale è composto da: cucina - soggiorno, w.c., lavanderia, ripostiglio, camera, disimpegno.

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

L'appartamento riceve sufficiente illuminazione e aerazione dal prospetto ovest, su via Ionio, e dal prospetto nord, su via Rapisardi.

Gli elementi e i dispositivi tecnici presenti nell'abitazione sono di tipo economico, in buono stato di conservazione.

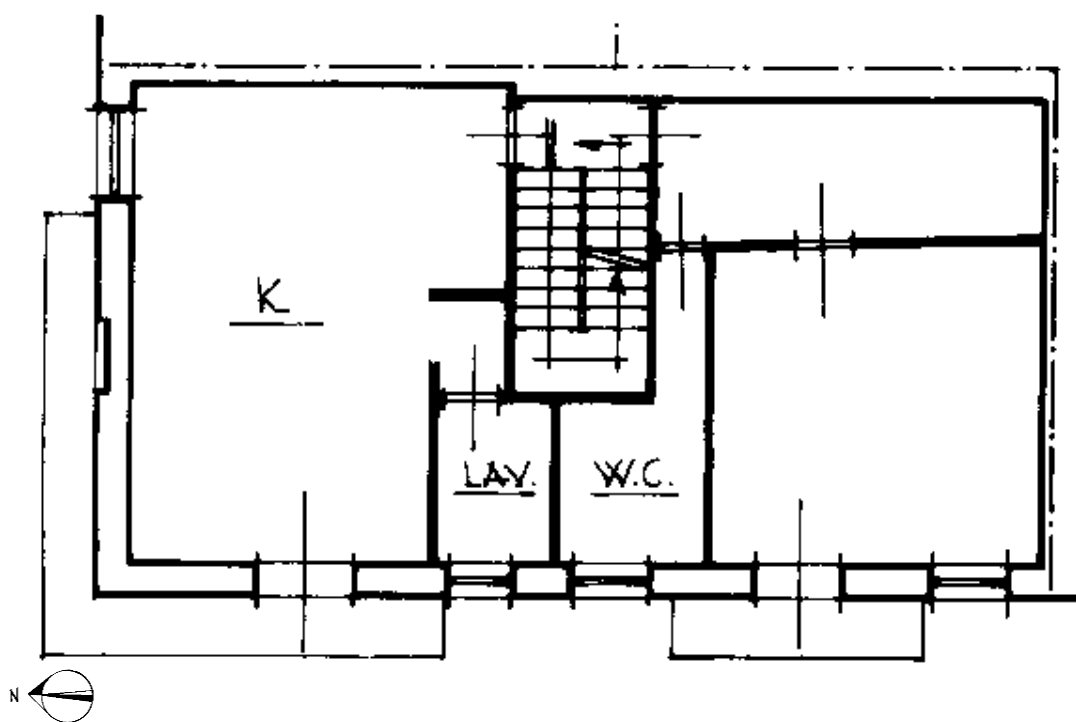
Il garage, comunicante con l'unità abitativa, ha accesso carrabile, con saracinesca, su via Ionio n. 51, una finestra con telaio in metallo, tamponamento in vetro singolo e dispositivo di oscuramento tipo serranda, sul prospetto ovest; all'interno sono presenti un soppalco con struttura in legno, pavimento con mattonelle di scaglie di cemento, impianto elettrico. Gli elementi e i dispositivi tecnici sono di tipo economico-popolare, in generale, in buono stato di conservazione.

Non sono previste spese condominiali, come ha dichiarato la sig.ra *omissis* durante il sopralluogo.

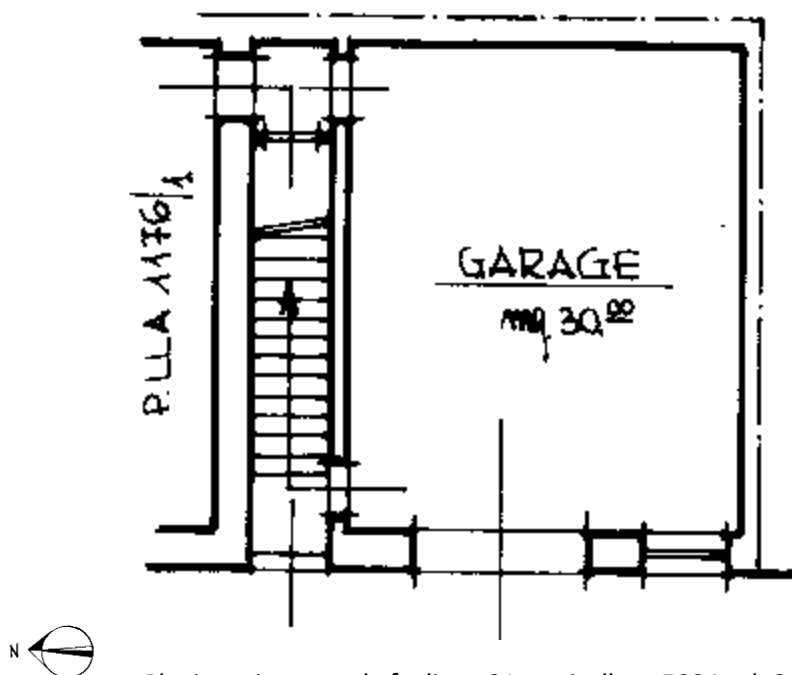
L'immobile pignorato è occupato dal fratello della sig.ra *omissis*.

Le coordinate G.P.S. sono: Lat. 37,286264 – Long. 15,005137.

A seguire si riportano le planimetrie catastali delle particelle n. 8865 sub 5 e n. 5004 sub 5 (graffati) foglio n. 91 (ex n. 1176 foglio n. 92) e n. 5004 sub 8 foglio n. 91 (ex n. 1178 foglio n. 92), acquisite presso l'Agenzia delle Entrate, che rappresentano lo stato di fatto dell'immobile, e le fotografie scattate durante il sopralluogo.



Planimetria catastale foglio n. 91 particelle n. 8865 sub 5 e n. 5004 sub 5 (graffati)



Planimetria catastale foglio n. 91 particella n. 5004 sub 8



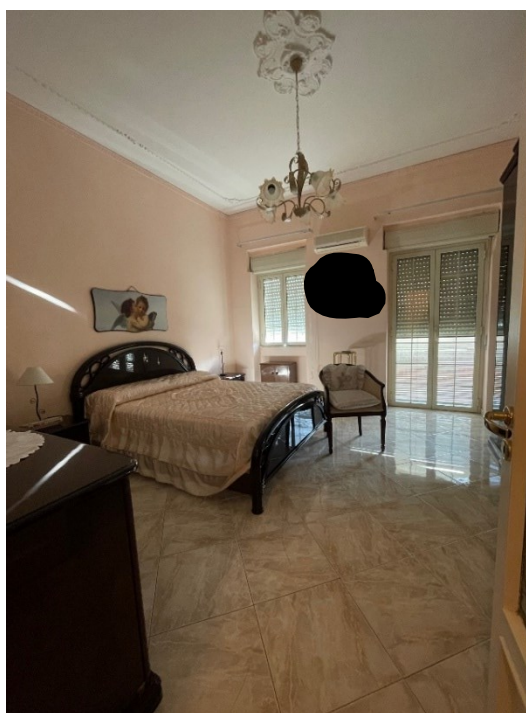
Contesto urbano in cui si trovano l'appartamento al piano primo e il garage, indicati con frecce



Prospetti nord e ovest dell'edificio in cui si trova l'appartamento pignorato al piano primo



Cucina pranzo soggiorno



Camera



Bagno



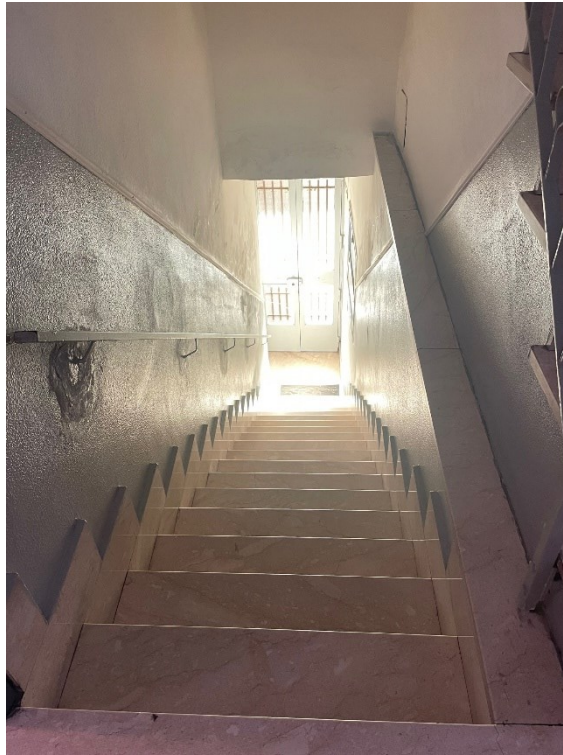
Wc - Lavanderia



Disimpegno



Balcone



Vano scala dell'edificio plurifamiliare



Ingressi all'edificio plurifamiliare e al garage



Garage, interno

Confini e dati catastali

L'appartamento confina a ovest con via Ionio, su cui è l'ingresso all'edificio, a nord con via M. Rapisardi, a sud e a est 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. 91 particelle n. 8865 sub 5 e n. 5004 sub 5 (graffati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale m² 96, totale escluso aree scoperte m² 93, rendita Euro 99,16; indirizzo via Ionio n. 49 piano 1; il garage è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini (SR) al foglio n. 91 particella n. 5004 sub 8, categoria C/6, classe 3, consistenza m² 30, superficie catastale totale m² 39, rendita Euro 58,88; indirizzo via Ionio n. 51, piano terra. I beni sono intestati alla sig.ra *omissis*.

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali dei beni:

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita

91	8865	5	A/4	2	4 vani	Totale: m ² 96	€ 99,16
	5004	5				Totale escluso aree scoperte: m ² 93	
	5004	8	C/6	3	m ² 30	Totale: m ² 39	€ 58,88

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. 91 particelle nn. 8865 e 5004;
- Copia del Nulla Osta per esecuzione dei lavori edili, Pratica n. 272 del 30/07/1959, con progetto allegato;
- Copia del Progetto di sopraelevazione del piano terzo della casa del sig. *omissis* del 03/04/1962;
- Copia della Concessione Edificatoria Rep. n. 21536, Pratica edile n. 163/87 del 22/12/1987, con progetto allegato e relazione tecnica descrittiva;
- Copia della Dichiarazione del sig. *omissis* del 09/10/1987 e parere dell'UT del 27/10/1987;
- Copia di Avvenuto deposito al Genio Civile del 08/02/88, Pratica n. 7197 e copia di Denuncia opere in cemento armato n. 9777 – Costruzione di una porta carraia e trasformazione di una porta in finestra di un fabbricato sito in Lentini via Ionio;
- Copia della Comunicazione di fine lavori del 27/05/1988;
- Copia dell'Autorizzazione di abitabilità del 10/11/1964.

Lo stato di fatto dell'appartamento non è conforme al progetto approvato dai titoli abilitativi citati (cfr. All11), in quanto sono state apportate modifiche interne, sia nella zona giorno che nella zona notte, come meglio riportato nella planimetria catastale

che rappresenta lo stato di fatto dell'appartamento. Pertanto, il Certificato di Agibilità del 1964 non è più valido e, per ripristinare la regolarità edilizia, si dovrà presentare, al Comune di Lentini, la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) previa Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria, sostenendo una spesa complessiva pari a circa € 1.500,00, incluso tasse e oneri.

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. 28359/6673 del 27/11/2007** derivante da ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20/11/2007, numero di repertorio 1602/675, Notaio Cannavò Roberto, Sede Lentini (SR), a favore di *omissis*, contro *omissis*, capitale € 45.000,00 Totale € 67.500,00, durata 20 anni. Grava sulle particelle nn. 8865 sub 5 e 5004 sub 8 del foglio catastale n. 91 di Lentini.
- **Trascrizione nn. 7002/5569 dell'11/04/2024** nascente da verbale di pignoramento immobili del 08/03/2024, numero di repertorio 1199, emesso da UNEP c/o Tribunale di Siracusa Sede Siracusa (SR), a favore *omissis*, contro *omissis*.

Valore del bene oggetto del pignoramento

L'esperto ha ritenuto formare un unico lotto di vendita per le dimensioni e le caratteristiche ambientali del bene che, se fosse frazionato, vedrebbe sacrificato il proprio valore immobiliare e 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 D2, in stato conservativo normale e destinazione residenziale, prevede un range di valori che va da un minimo di €/mq 435 a un massimo di €/mq 650,00 per superficie lorda. e per il garage un range di valori che va da un minimo di €/mq 385,00 a un massimo di €/mq 560,00 per superficie lorda.

L'esperto stimatore ha considerato il valore di €/mq 435,00 per l'abitazione e il valore di €/mq 385,00 per il garage, 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 sono l'appartamento e il garage;
- rifiniture e impianti di cui sono dotati i beni pignorati.

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 22% al costo base, tenuto conto della Comunicazione di fine lavori del 27/05/1988. Per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione, ritenuto buono, si applica un coefficiente correttivo pari a 1.

Applicando i coefficienti, l'importo è pari a €/mq $(435,00 \times 1) - 22\% = \text{€/mq } 339,30$.

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 i beni descritti è scaturito il valore di mercato pari a €/mq 400,00 per l'abitazione e di €/mq 350 per il garage.

Mediando i valori sopra riportati si ottiene:

€/mq $(339,30 + 400,00)/2 =$ €/mq 369,65 per l'abitazione;

€/mq $(385,00 + 350,00)/2 =$ €/mq 367,50 per il garage.

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, il 25% della superficie del balcone, il 60% della superficie del garage.

I parametri dimensionali si evincono dal sottostante prospetto:

Superficie utile lorda dell'immobile 100%	mq 93,00
Superfici delle pertinenze di uso esclusivo	mq 3,00
Balcone 25% di mq 12	

Superficie garage 60% di mq 39,00	mq 23,40

Dopo avere determinato la superficie convenzionale ragguagliata dell'appartamento, pari a mq 96,00, e quella del garage, pari a mq 23,40, i valori ottenuti sono, in ordine :

€/mq 369,65 x mq 96,00 = € 35.486,40;

€/mq 367,50 x mq 23,40 = € 8.599,50.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Lentini (SR) via Ionio nn. 49 e 51, è pari a € (35.486,40 + 8.599,50)= € 44.085,90 da diminuire a € 40.000,00 (euro quarantamila/00), avendo calcolato le spese da sostenere per ripristinare la regolarità edilizi e 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 Ionio n. 49 e 51, censito al N.C.E.U. foglio n. 91 particelle n. 8865 sub 5 e n. 5004 sub 5 (graffati) e n. 5004 sub 8, 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 dai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Lentini in quanto sono state apportate modiche interne, sia nella zona giorno che nella zona notte, come meglio riportato nella planimetria catastale che rappresenta lo stato di fatto dell'appartamento; il Certificato di Agibilità del 1964 non è più valido e, per ripristinare la regolarità edilizia, si dovrà presentare, al Comune di Lentini, la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) previa Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in

sanatoria, sostenendo una spesa complessiva pari a circa € 1.500,00, incluso tasse e oneri;

- **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. 20 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, 11/10/2024

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 05/06/2024;
3. Comunicazioni di inizio delle operazioni peritali alla parte debitrice del 05/04/2024;
4. Verbale del sopralluogo del 17/06/2024;
5. Visura catastale foglio n. 91 particelle n. 8865 sub 5 e n. 5004 sub 5 (graffati);
6. Visura catastale foglio n. 91 particella n. 5004 sub 8;
7. Estratto di mappa del foglio n. 67 particelle n. 8865 e n. 5004;
8. Planimetria catastale di u.i.u. in Lentini (SR) via Ionio n. 49;
9. Planimetria catastale di u.i.u. in Lentini (SR) via Ionio n. 51;
10. Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile distinto al foglio n. 91 particelle n. 8865 e n. 5004;
11. Copia dei titoli abilitativi dell'immobile;
12. Copia dell'Atto di Compravendita del 20/11/2007;
13. Attestazione di invio della relazione di stima immobiliare alle parti.