

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale: Civile di Siracusa
Sezione: Esecuzioni immobiliari
Registro Gen. Esec. Imm.: 107/2022
Giudice relatore: Dott.ssa CULTRERA Concita

Esecuzione promossa da: **COMMERFIDI SOC. COOP.**

Contro:
////////////////////////////////////
////////////////////////////////////

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Luca GARRO

Data: 06/03/2023



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

1.	PREMESSA	pag. 2
2.	RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO	pag. 5
2.1	Quesiti 3.I - 3.II - 3.III <i>3.I individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali</i> <i>3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali ...</i> <i>3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita,</i>	pag. 5
2.2	Quesiti 4.I - 4.II <i>4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto,</i> <i>4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni</i>	pag. 5
2.3	Quesito 4.III <i>4.III individuazione dello stato di possesso degli immobili</i>	pag. 7
2.4	Quesiti 4.IV - 4.V <i>4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...</i> <i>4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...</i>	pag. 7
2.5	Quesiti 4.VI - 4.VII <i>4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...</i> <i>4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...</i>	pag. 8
2.6	Quesito 4.VIII <i>4.VIII 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</i>	pag. 9
2.7	Quesiti 4.IX - 4.X - 4.XI <i>4.IX valutazione dei beni ...</i> <i>4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...</i> <i>4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...</i>	pag. 9
3.	CONCLUSIONI	pag. 13

1. PREMESSA

Con Decreto di nomina dell'Esperto Stimatore datato 25.11.2022 e Giuramento del 26.11.2022, l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Cultrera Concita, del Tribunale di Siracusa, ha conferito al sottoscritto arch. Garro Luca, con studio a //
//, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Siracusa al n° ///, l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti relativi alla "Procedura Esecutiva Immobiliare n° 107/2022 R. G. Es. promossa da **Commerfidi Soc. Coop.** (con sede a Ragusa – C. F.: 00247670888) **contro** //, nata a //
// – C.F.: //, //, nato a //
// – C.F.: // e //, nata //
// – C.F.: //, per la piena proprietà di:

IMMOBILE 1: Abitazione (A/4) sita ad Augusta in Via Epicarmo n° 407, censita nel Catasto Fabbricati al **foglio 91** (ex foglio 96), **particella 1505** (ex p.lla 916), **sub 6.**

3.I provveda all'individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
3.II provveda 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;
3.III provveda 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;

Trib. di SR - Proc. Es. Im. n° 107/22: Commerfidi Soc. Coop. contro //



2. RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO

- 2.1 Quesiti** 3.I individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali
3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; ...
3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita,

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/4) ad Augusta, Via Epicarmo 407. C. F. fg 91, plla 1505, sub 6

Abitazione di tipo popolare (A/4) sita ad Augusta in Via Epicarmo n° 407 (in Catasto c.da Monte Pecoraro n° 407), censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al **foglio 91** (ex foglio 96), **particella 1505** (ex p.lla 916), **sub 6**, Piano 2, Zona censuaria 1, Categoria A/4, Classe 3, Vani 4, Superficie catastale totale mq 103, Totale escluse aree scoperte mq 102, Rendita Euro 171,46, in ditta a ///, nata a /// – C.F.///, proprietà per 1/1.

Confinante con proprietà ///, con proprietà /// e con proprietà /// o loro rispettivi aventi diritto.

Dati derivanti da:

- *Variazione del 13/11/2006 – Pratica n. SR0117191 in atti dal 13/11/2006, Variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 20320.6/2006);*
- *Variazione del 9/11/2006 – Pratica n. SR0114771 in atti dal 9/11/2006, Variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 18291.6/2006);*
- *Variazione del 13/08/2002 – Variazione del quadro tariffario;*
- *Variazione dell'1/01/1992 – Variazione del quadro tariffario;*
- *Impianto meccanografico del 30/06/1987.*

- 2.2 Quesiti** 4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto,
4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni

Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

La superficie commerciale del bene in esame è stata calcolata in conformità alle "*Linee guida per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie*" dell'ABI, individuando i "*rapporti mercantili superficiali*" ossia i rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie ed il prezzo unitario della superficie principale dell'immobile. Tenendo conto:

- delle "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare*" (allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate) redatte ai sensi del D.P.R. 138/98 (*Norme per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*);

- della *Norma UNI 10750/2005* che, anche se sostituita dalla *Norma UNI 15733/2011*, costituisce ancora un riferimento per le perizie di stima,

è stato scelto il seguente rapporto mercantile per la pertinenza dell'immobile oggetto di perizia:

- pertinenze esclusive di ornamento quali verande, balconi, terrazze e simili comunicanti:
0,30 fino a mq 25,00 e 0,10 per la quota eccedente.

Nella determinazione della superficie commerciale il criterio di misurazione utilizzato è stato quello della *Superficie esterna lorda (SEL)* integrata dalle superfici ponderate delle pertinenze: i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, mentre i muri in comune nella misura del 50 per cento.

Si specifica, inoltre, che il calcolo della consistenza dell'immobile in esame è stato effettuato a seguito di accurato rilievo metrico e successiva restituzione in CAD della planimetria.



Descrizione analitica dell'immobile

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/4) ad Augusta, Via Epicarmo 407. C. F. fg 91, plla 1505, sub 6

Abitazione di tipo popolare (A/4) sita ad Augusta in Via Epicarmo n° 407 (in Catasto c.da Monte Pecoraro n° 407), censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al **foglio 91** (ex foglio 96), **particella 1505** (ex p.lla 916), **sub 6**, Piano 2, Categoria A/4, Classe 3, Vani 4, Superficie catastale totale mq 103, Rendita Euro 171,46, confinante con proprietà //, con proprietà // e con proprietà // o loro rispettivi aventi diritto.

Coordinate GPS: latitudine 37.2244152367087, longitudine 15.222446282121712.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta di 76,30 mq, oltre 2,40 mq di superficie esclusiva di ornamento comunicante (balcone con allaccio per pilozza), per una superficie commerciale totale pari a 92,00 mq. L'altezza netta interna è pari a 2,95 m.

L'appartamento è composto dall'ingresso di 6,40 mq, cucina di 20,50 mq, bagno di 7,40 mq (completo di lavabo, tazza, bidet e vasca, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 20 cm, nelle tonalità del beige e rosso mattone, posto in opera fino ad un'altezza di 2,00 m circa), camera di 8,50 mq, disimpegno di 8,20 mq, camera matrimoniale di 22,60 mq e ripostiglio di 2,70 mq.

Il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte, costituito da cinque piani, è stato edificato con struttura portante in muratura, solai in latero-cemento e tramezzature interne in mattoni forati dello spessore di 8 cm rivestite da strato di intonaco.

La pavimentazione è in piastrelle di gres ceramico, delle dimensioni di 30 x 30 cm circa, nella tonalità del beige.

Gli infissi interni, presenti in cucina, bagno e ripostiglio, sono in legno color noce. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato color beige e vetro, con avvolgibili oscuranti in cucina e camera matrimoniale, con doppio infisso in alluminio anodizzato color beige e alette orientabili tipo "veneziana" nel bagno e nella camera.

I corpi illuminanti sono costituiti da lampadari e applique ed è installato un impianto di illuminazione di emergenza. Sono presenti un "boiler", nel balcone, per la produzione di acqua calda sanitaria e un condizionatore tipo "split" a parete nella cucina.

Il grado delle finiture è sufficiente, lo stato di manutenzione è sufficiente.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Ingresso	Secondo	m 1,35 x m 4,75	mq 6,40	mq 8,20
Cucina	Secondo	m 4,30 x m 4,75	mq 20,50	mq 24,10
Disimpegno	Secondo	m 8,60 x m 0,95	mq 8,20	mq 10,50
Bagno	Secondo	m 2,95 x m 2,50	mq 7,40	mq 9,00
Camera	Secondo	m 3,40 x m 2,50	mq 8,50	mq 10,20
Camera matrimoniale	Secondo	m 4,80 x m 4,70	mq 22,60	mq 25,60
Ripostiglio	Secondo	m 0,95 x m 2,85	mq 2,70	mq 3,70
Totale superficie			mq 76,30	mq 91,30

SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO COMUNICANTI: BALCONE

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Balcone	Secondo	m 1,90 x m 1,30	mq 2,40	mq 2,40
Totale superficie BALCONE			mq 2,40	mq 2,40



SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
<i>SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI</i>	<i>mq 91,30</i>	<i>mq 91,30</i>
<i>SUP. PERT. ESCL. ORNAM. COM.: BALCONI</i> <i>- rapp. mercantile: 0,30 fino a 25,00 (mq 2,40 x 0,30 = mq 0,72)</i>	<i>mq 2,40</i>	<i>mq 0,72</i>
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA		mq 92,00

2.3 Quesito 4.III individuazione dello stato di possesso degli immobili

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/4) ad Augusta, Via Epicarmo 407. C. F. fg 91, plla 1505, sub 6

L'immobile sito ad Augusta in Epicarmo n° 407, censita nel Catasto Fabbricati di Augusta al foglio 91, particella 1505, sub 6 alla data del sopralluogo risultava essere libero.

2.4 Quesiti 4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...
4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...

Si riportano qui di seguito le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, gravanti sull'immobile in oggetto, pubblicate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo, iscritta presso l'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa, il **29 novembre 2005 ai nn. 30141/9870**, a favore della Banca di Roma S.p.A., con sede a Roma - C.F. 06978161005 e contro //, nato a // e //, nata a //, a garanzia di mutuo concluso con Atto del 28 novembre 2005, n° 63395/16479 di Repertorio, a rogito del notaio Marciano Sergio, della durata di anni 30, ipoteca iscritta per la complessiva somma di Euro 130.000,00, di cui Euro 65.000,00 per capitale, sull'immobile in oggetto.

- **Domanda giudiziale per Revocazione di donazione** (del 14 maggio 2014 Rogato dal notaio Gloria Lugari – Rep. 634/416), trascritta presso l'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa, il **26 luglio 2015 ai nn. 9087/7178** a favore di **Commerfidi Soc. Coop.** (con sede a Ragusa – C. F.: 00247670888) e contro //, nato a // //, //, nata a //, //, nata a // e //, nata a // (nella qualità di curatore speciale della minore //, nata a //).

- **Pignoramento** dell'Ufficiale Giudiziario di Siracusa n° 1735/2022 di Repertorio dell'8 luglio 2022, trascritto presso l'Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa, il **8 luglio 2022 ai nn. 12959/10334** a favore di **Commerfidi Soc. Coop.** (con sede a Ragusa – C. F.: 00247670888) e contro //, nata a //, avente per oggetto l'immobile sito Ad Augusta in Via Epicarmo n° 407, censito in Catasto Fabbricati al foglio 91, particella 1505, sub 6.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

– Con **Atto di Donazione del 14 maggio 2014**, Repertorio n° 634/416, rogato dal Notaio Gloria Lugari, di Siracusa, trascritto presso il competente Ufficio del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa il 15 maggio 2014 ai nn. 7270/5505, //, nata a // // riceve la piena proprietà del bene oggetto di esecuzione dai genitori //, nato a // e //, nata a //.



N.B.: Detta Donazione, con annotazione trascritta presso l'agenzia del Territorio di Siracusa il 2 agosto 2020, ai nn. 11401/1858, è **stata dichiarata inefficace** nei confronti della Commerfidi Soc. Coop.

– Ai dante causa //, nato a // e //, nata a //, detto immobile, per l'intero della piena proprietà in regime di comunione dei beni, era pervenuto in virtù dell'**Atto di Compera del 28 novembre 2005**, ai rogiti del notaio Sergio Marciano, di Augusta, Repertorio n° 63394/16478, trascritto presso il competente Ufficio del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa il 29 novembre 2005 ai nn. 30140/16795 da potere di //, nato a // e //, nata a //.

– Ai dante causa //, nato a // e //, nata a //, detto immobile, per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà, come bene personale, era pervenuto in virtù dell'**Atto di Donazione del 25 febbraio 1993**, ai rogiti del notaio Sergio Marciano, di Augusta, Repertorio n° 3467/2820, trascritto presso il competente Ufficio del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa il 27 febbraio 1993 ai nn. 3467/2870 da potere di //, nato a // e //, nata a //.

2.5 Quesiti 4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...
4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/4) ad Augusta, Via Epicarmo 407. C. F. fg 91, plla 1505, sub 6

- Il Comune di Augusta ha rilasciato il **Nulla Osta per l'Esecuzione dei lavori – Pratica n° 28/1965 del 17 maggio 1965**, alla ditta // e //, per la costruzione di un edificio per abitazione sito in Via Epicarmo n° 407-409 e successiva Modifica al progetto approvata il 29 dicembre 1965.

- Il Comune di Augusta ha rilasciato l'**Autorizzazione di abitabilità - Fascicolo n° 28/1965** per la palazzina di cui l'immobile in oggetto è parte, sita ad Augusta in Via Epicarmo n° 407-409, formato da 4 piani oltre il piano terra, realizzato in conformità al progetto approvato in data 17 maggio 1965 e successiva variante.

- Lo stato dei fatti dell'IMM 1 NON rispecchia il **Nulla Osta per l'Esecuzione dei lavori - Pratica n° 28/1965 del 17 maggio 1965 e successiva variante** rilasciati dal Comune di Augusta per la diversa distribuzione interna degli ambienti: la cucina ed il bagno sono stati spostati, è stata creato un unico vano dall'unione dell'originario bagno e ripostiglio ed è stato ricavato un nuovo ripostiglio a fianco della camera matrimoniale.

- Lo stato dei fatti dell'IMM 1 NON rispecchia la **planimetria catastale** depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali per la diversa distribuzione interna degli ambienti: la cucina ed il bagno sono stati spostati, è stata creato un unico vano dall'unione dell'originario bagno e ripostiglio ed è stato ricavato un nuovo ripostiglio a fianco della camera matrimoniale.

- Nel vigente **P.R.G. del Comune di Augusta**, l'immobile in oggetto sito in Via Epicarmo, ricade nella sottozona omogenea "**A/1**" – **Zona del centro storico**, normata dagli art. 23-27 delle Norme Tecniche di Attuazione di seguito riportati:

Art. 23 - Indicazione delle zone

Zone A, costituite da agglomerati urbani o da porzioni aventi carattere storico, artistico od ambientale, incluse le aree immediatamente circostanti dotate delle medesime caratteristiche.



Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/4) ad Augusta, Via Epicarmo 407. C. F. fg 91, plla 1505, sub 6

Al valore di mercato in piena proprietà del LOTTO 1 ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- regolarizzazione urbanistica, stimati in Euro 4.250,00;
- regolarizzazione catastale, stimati in Euro 500,00;
- lavori di tinteggiatura, stimati in Euro 2.000,00;
- acquisto e messa in opera porte interne camere, stimati in Euro 900,00,

quindi il **VALORE FINALE del LOTTO 1, al netto delle spese, sarà:**

Euro 54.650,00 – 4.250,00 – 500,00 – 2.000,00 – 900,00 = Euro 47.000,00

(Euro quarantasettemila/00)

Per la stima del valore di mercato locativo dell'immobile si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 2,62 €/mq per mese, ovvero di 240,00 Euro mensili, pertanto:

il VALORE LOCATIVO dell'IMMOBILE 1 è pari a 240,00 Euro mensili, ovvero 2.880,00 Euro annui.

3. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, composta da n° 13 pagine dattiloscritte oltre i seguenti allegati:

All. A - Verbale di sopralluogo operaz. peritali;

All. B - Ricevute invio Relazione CTU;

All. 1 - Rilievo fotografico;

All. 2 - Rilievo planimetrico;

All. 3 - Visure e planimetrie catastali;

All. 4 - Copia atti di provenienza;

All. 5 - Ispezioni ipo-catastali;

All. 6 - Stralcio P.R.G. e Concessioni Edilizie;

All. 7 - Schema di Parcella,

il C.T.U. ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e, ringraziando la S. V. ill.ma per la fiducia accordata, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità. In conformità alle specifiche ministeriali relative al deposito telematico degli atti di competenza del CTU nei Tribunali in cui è attivo il Processo Civile Telematico a valore legale per le Esecuzioni, la presente relazione, firmata digitalmente con uso di specifico applicativo ed insieme agli allegati della perizia ed una doppia versione con omesse le generalità del debitore e dei soggetti terzi menzionati, imbustati nella cd. "busta telematica" sono depositati telematicamente in Cancelleria ed una copia inviata a mezzo PEC o raccomandata A/R a ciascuno delle parti, le quali sono invitate a fare pervenire eventuali note entro quindici giorni prima dell'udienza.

Canicattini Bagni, 6 Marzo 2023

Il C.T.U.

Arch. Luca Garro

