

Procedura di Esecuzione Immobiliare R.G. Es. Imm. n°59/2021



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile

Esecuzioni immobiliari

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Concita Cultrera**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PARTI IN CAUSA

Parte Attrice:

- [REDACTED]
(Creditore procedente)

Parte Convenuta:

- Sig. [REDACTED]
(Debitore esecutato)

Difensore:

- Avv. Papa Maurizio

1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. Rosario Andrea De Luca, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Siracusa al n°858, nominato C.T.U. a seguito del decreto di nomina emesso in data 10/09/2021, ha accettato l'incarico ricevuto dall'Ill.ma Giudice Dott.ssa Concita Cultrera. Il sottoscritto, prestato il giuramento di rito, depositando telematicamente la dichiarazione di accettazione nomina per il



conferimento incarico di stima, in data 10/09/2021, si pregia di adempiere al mandato ricevuto.

1. SVOLGIMENTO DELLE AZIONI PERITALI

La data d'inizio delle operazioni peritali è stata fissata per il giorno 06/06/2022, alle ore 10:30, presso l'unità immobiliare, indicata nell'istanza per la vendita dei beni immobili pignorati, sita a Carlentini (SR), in Via Roma n°187. Le comunicazioni, alle parti in causa, sono avvenute a mezzo raccomandata A/R, al debitore esecutato Sig. [REDACTED], e mediante P.E.C. all'Avv. Papa Maurizio, difensore di parte attrice (cfr. **Allegato 01 – Verbale di sopralluogo del 06.06.22 + convocazioni**). In tale circostanza è stato accertato che l'immobile succitato, sito in via Roma n°187, non è di proprietà del Sig. [REDACTED]. Pertanto, si evidenzia un errore di toponomastica nella visura catastale, che consiste nell'errata indicazione del numero civico.

L'immobile oggetto di espropriazione immobiliare, di proprietà del Sig. Scapellato è sito in via Roma al numero civico 203. A tale conclusione si è arrivati in vista del secondo sopralluogo, avvenuto in data 19/10/2022 alle ore 16:30, in presenza del debitore esecutato e del custode nominato Avv. Filippo Budello. In tale occasione è stato possibile eseguire l'ispezione del bene pignorato (cfr. **Allegato 02 – Verbale di sopralluogo del 19.10.22**).

2. QUESITI E RISPOSTE PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Il Giudice dispone che l'esperto:

1. **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).

1.a - ELENCO IMMOBILI PIGNORATI

Il compendio, oggetto del pignoramento, è costituito dal seguente bene immobiliare:

- unità immobiliare, appartenente alla categoria degli immobili ad uso principale di negozio, o bottega, gruppo C/1. Essa è censita al comune di Carlentini (SR) al N.C.E.U. al Foglio 88, particella 5746, sub. 2, piano T, cat. catastale C/1, Rendita 734,40 € (cfr. **Allegato 03 - Visura catastale storica**). Si evidenzia un errore di toponomastica nell'indirizzo: Via Roma n°187, Carlentini (SR). L'indirizzo esatto di ubicazione del bene è: Via Roma n°203, Carlentini (SR).

1.b - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

L'immobile pignorato ha le seguenti provenienze:

→ Atto di Donazione, del 03/05/2012 rep. n° 9313, rogato dal notaio dott.ssa

Grazia Manuela Banna, da potere del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] a favore del Sig. [REDACTED], del Sig. [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED]

Al Sig. [REDACTED] l'immobile è pervenuto giusto Atto di compravendita del 14/09/2001, prot. n°136455, rogato dal notaio Dott. Riccardo Dagnino e trascritto in atti dal 15/10/2001, con Repertorio n°8163, da potere dei Signori:



1.c - RAGIONI DI CREDITO

In data 16/07/2020, il Tribunale di Siracusa ha emesso la sentenza n° 503/2020 sez. Lavoro, che ha condannato il Sig. [REDACTED] al pagamento, in favore della Sig.ra [REDACTED] della somma di 17.393,92 €, oltre al pagamento delle spese processuali ad 2.800,00 € per competenze legali, oltre IVA e C.P.A. Detto titolo esecutivo è stato notificato al Sig. [REDACTED] in data 21/09/2020, unitamente all'atto di precetto. È stata rinnovata la notificazione in data 13/01/2021. A seguito dell'infruttuoso atto di precetto, per la somma complessiva di 19.527,34 €, si notificava atto di pignoramento, per la quota di 1/3 della proprietà appartenente al Sig. [REDACTED], per l'immobile sito a Carlentini (SR), foglio 88 p.lla 5746 sub. 2 cat. C/1.

2. COMUNICHI alle parti costituite a mezzo P.E.C. e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione.

Eseguite le necessarie indagini documentali preliminari, si è proceduto all'ispezione dell'immobile in due date diverse. Entrambe le parti sono state avvisate: una prima volta, in data 06/06/2022, tramite raccomandata A/R, al debitore esecutato Sig. [REDACTED], e tramite P.E.C. al difensore di parte attrice, Avv. Papa Maurizio, come si evince **dall'Allegato 01 - Verbale di sopralluogo del 06/06/2022 + convocazioni**. Il primo accesso, in tale data, ha



avuto risultati infruttuosi, poiché in visura è stato indicato un numero civico errato. Il secondo accesso è stato effettuato in data 19 ottobre 2022, alla presenza del custode nominato avv. Budello, come si evince dall'**Allegato 02 - Verbale di sopralluogo del 19/10/2022**. In tale data è stato possibile ispezionare e rilevare il bene oggetto di pignoramento.

3. PROVVEDA:

I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

L'immobile, qui di seguito elencato, è identificato nel N.C.E.U. del Comune di Carlentini (SR) e si osserva la situazione aggiornata alla data del 14/03/2023.

1) Unità Immobiliare Foglio 88 p.lla 5746 sub. 2

Ufficio provinciale di: SIRACUSA Territorio

Situazione aggiornata al: 14/03/2023

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
Comune di: **CARLENTINI** Codice: **0787**
Foglio: **88** Particella: **5746** Subalterno: **2**
Immobili individuali: **1**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
88	5746	2	VIA ROMA n. 107 Piano T	001	001	04	46 m ²	R Fin:734,40		



Ufficio provinciale di: SIRACUSA Territorio

Situazione aggiornata al : 14/03/2023

Immobile selezionato

Catasto: Fabbricati - Comune: CARLENTINI Codice: B787
Foglio: 88 Particella: 5748 Subalterno: 2

elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota	Altri dati
<input checked="" type="radio"/>	SCAPELLATO ANGELO nato a CARLENTINI (SR) il 06/05/1970	SCPNGI70C00707K	Proprietà	3/10	
<input type="radio"/>	SCAPELLATO ANGELO nato a CARLENTINI (SR) il 06/05/1970	SCPNGI70C00707K	Proprietà	4/10	
<input checked="" type="radio"/>	SCAPELLATO MICHELE nato a CARLENTINI (SR) il 27/11/1962	SCPMHL62E278785	Proprietà	3/10	
<input type="radio"/>	SCAPELLATO MICHELE nato a CARLENTINI (SR) il 27/11/1962	SCPMHL62E278785	Proprietà	4/10	
<input checked="" type="radio"/>	SCAPELLATO SARINELLA nata a CARLENTINI (SR) il 03/05/1965	SCPSNL95E43B7877	Proprietà	3/10	
<input type="radio"/>	SCAPELLATO SARINELLA nata a CARLENTINI (SR) il 03/05/1965	SCPSNL95E43B7877	Proprietà	3/10	

Immobile a destinazione ordinaria, gruppo C/1, che rappresenta gli "immobili destinati alla vendita di prodotti, quali botteghe e negozi".

II. 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.

Dalle risultanze catastali, si accerta che vi è un errore di identificazione del numero civico dell'immobile, specificato nell'atto di pignoramento. Nella realtà, il bene è sito in Via Roma n°203, anziché in Via Roma n°187, cioè vi è un errore di identificativo nella toponomastica. Per il resto tutti i dati specificati nell'atto di pignoramento, depositato nel fascicolo telematico, corrispondono ai dati della procedura in oggetto.



III. 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.

Ai fini della vendita, si reputa opportuno formare un UNICO LOTTO DI VENDITA.

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

I. 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;

II. Descrizione complessiva e sintetica dei beni;

LOTTO UNICO - Unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Carlentini (SR) al F. 88 p.lla 5746 sub. 2

Notizie di carattere generale - L'immobile, di cui trattasi, si trova in zona centro storico, nel territorio del comune di Carlentini (SR), nei pressi della piazza principale denominata Piazza A. Diaz, che è antistante agli uffici comunali.

Ad esso si arriva percorrendo la Via Roma, una delle principali vie del centro, dove sono presenti diverse botteghe e attività commerciali.

I collegamenti viari, relativi alle vie di accesso principali, sono da considerarsi buoni. Infatti, nonostante il comune di Carlentini non possieda un collegamento diretto con le principali arterie stradali e autostradali, la Via Roma è la diretta



prosecuzione della Via Nazionale, che collega il comune di Carlentini a quello di Lentini.

Caratteristiche dell'edificio e stato manutentivo – Il bene, oggetto di pignoramento, è posto al piano terra di un edificio costituito da un unico corpo di fabbrica, che fu edificato nei primi decenni del Novecento. Pertanto, esso è da considerarsi, dal punto di vista urbanistico, legittimato, poiché è stato realizzato in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio (ante 1942). L'edificio è di forma regolare e si sviluppa su due piani fuori terra. La struttura è in muratura portante, di notevole spessore, e presenta una copertura a terrazza. L'unità immobiliare, in oggetto, è formata da un unico ambiente adibito a bar, completo di arredi e relativi servizi igienico-sanitari. L'ingresso è prospiciente alla Via Roma n°203 ed è contraddistinto da un'apertura, a battente in metallo e vetro, di dimensioni importanti (cfr. **Allegato 04 - PLANIMETRIA STATO DI FATTO**). La pavimentazione interna è caratterizzata da piastrelle in gres porcellanato di modesta qualità. È stato realizzato un controsoffitto in cartongesso che ha consentito l'installazione di punti luce e di un impianto di climatizzazione, che è ormai in disuso. L'arredo interno si presenta con un lungo bancone Bar, realizzato in legno, con ripiani in marmo verde (c.d. serpentino) e appositi banchi espositivi a temperatura controllata, per l'esposizione delle vivande. Inoltre, sono presenti: un banco cassa; un armadio refrigerante verticale per le bevande e un armadio refrigerante orizzontale, a pozzetto, per i gelati. In fondo alla sala sono collocati i servizi igienici che constano di: un antibagno, che consente l'accesso ad un locale W.C., ad uso personale e ad un bagno per disabili. I tre servizi non presentano finestre



e il ricambio d'aria avviene tramite un impianto d'aerazione forzata. La pavimentazione dei servizi è la medesima dell'area Bar. Le pareti del locale antibagno sono intonacate con effetto spatolato, mentre le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle di scarsa qualità, fino ad un'altezza di 2,20 m. Il bagno destinato ai disabili non è da considerarsi a norma di legge, poiché manca dell'apposito water per disabili e l'accesso con la sedia a rotelle risulta impedito a causa delle dimensioni insufficienti della porta d'ingresso ai servizi (cfr. **Allegato 05 - ELABORATO FOTOGRAFICO**).

L'immobile è così costituito: area BAR di 40,88 m² ed altezza pari a 2,96 m; anti W.C. di 2,45 m²; W.C. personale di 1,71 m² e W.C. disabili di 2,90 m² tutti locali con altezza pari a 2,33 m (cfr. **Allegato 04 - PLANIMETRIA STATO DI FATTO**). Le coordinate G.P.S. che individuano il bene sono le seguenti: Latitudine 37° 16' 30,90" N; Longitudine 15° 00' 51,72" E.





Immagine 01 - Individuazione dell'edificio - zona QMI B1/ Centrale

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili

Esaminata la documentazione in atti si accerta che il bene, censito al comune di Carlentini (SR) al F. 88 p.lla 5746 sub. 2, risulta in comproprietà, per le quote di 1/3 ciascuno, tra il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED], giusto ATTO PUBBLICO DI DONAZIONE del 03/05/2012, in atti dal 07/05/2012, Rep. n°9313, rogante notaio dott.ssa Grazia Manuela Banna (n°6395.1/2012). Allo stato attuale il possesso è esercitato dal debitore esecutato Sig. [REDACTED], che svolge la propria attività commerciale in qualità di legale rappresentante dell'impresa individuale denominata [REDACTED]



IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente

Non esistono formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente.

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Non esistono formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

VI. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile risulta edificato nei primi decenni del Novecento. Pertanto, esso è da considerarsi legittimato in quanto edificato in data antecedente al 1942. Lo scrivente, in data 08/03/2023 ha eseguito un accesso agli atti documentali presso il Comune di Carlentini (SR), appurando che sono state presentate pratiche edilizie, per l'unità immobiliare oggetto di attività commerciale, che di seguito si riassumono. Nell'anno 2007 è stata presentata una pratica per cambio di destinazione d'uso e fusione di n°2 unità immobiliari. In data 13/06/2008 con prot. n°10701 è stata trasmessa alla ditta [REDACTED] da parte del comune di Carlentini (SR), una richiesta di integrazione documenti. Tale richiesta è rimasta inevasa, da parte della ditta [REDACTED]; perciò, la pratica è stata archiviata dall'ufficio edilizia privata del comune di Carlentini (SR). Inoltre, dall'accesso agli atti documentali eseguito dal sottoscritto C.T.U., è stata reperita un'Autorizzazione Sanitaria per l'attività commerciale con prot. n°9303 del 19/04/2010.

Ad oggi la planimetria catastale non risulta conforme rispetto lo stato di fatto.



VII. Descrizione delle irregolarità edilizie, urbanistiche e catastali

Le irregolarità edilizie, urbanistiche e catastali rilevate si possono schematizzare nel seguente modo:

- a. archiviazione della pratica di cambio di destinazione d'uso da abitazione in locale commerciale;
- b. diversa distribuzione degli spazi interni;
- c. Aggiornamento della planimetria catastale;
- d. Mancato reperimento del Certificato di Agibilità (l'immobile non è dotato di certificato di Agibilità. Infatti, dalla documentazione in atti presso l'U.T.C., non è stato reperito alcun documento inerente tale rilascio.

Quanto elencato sopra è "sanabile" attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria, presentazione di DOCFA e successiva S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), con costi complessivi di spese tecniche e oblazioni stimate in circa 12.000,00 €. Tale importo verrà decurtato al più probabile valore di mercato del bene.

VIII. Attestato di prestazione energetica APE

Per quanto riguarda il bene in oggetto, identificato con il F. 88 p.lla 5746 sub. 2, esso non risulta dotato di Attestato di prestazione energetica (c.d. A.P.E.) come si evince dall'immagine sottostante e come dichiarato dal debitore esecutato stesso in fase di sopralluogo:





Non presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati.

VAI ALLA PAGINA

Registra/attiva nuovi certificatori

Attribuzione crediti/cataloni iscritti

Visura APE

Consultazione Dati

Storico Regionale Certificatori

AREA RISERVATA AI CERTIFICATORI

Storico storico APE

Storico APE

VISURA APE

Codice fiscale del richiedente *

DI COMPLESSIVITÀ

Provincia *

Siracusa

Comune *

Carlentini

Riferimenti catastali obbligatori

Foglio *

89

Particella *

h/4h

Subalterno

2

Immagine 02 – Visura portale Sienergia

Pertanto, è stato necessario redigerlo. La prestazione energetica dello stabile è pari 467,84 kWh/m³ anno, Classe Energetica B (cfr. **Allegato 06 – Attestato di Prestazione Energetica**).

IX. Determinazione del più probabile valore di mercato

VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO è formato dal fabbricato identificato, al comune di Carlentini (SR), al **F. 88 p.lla 5746 Sub. 2**, cat. catastale C/1.



1. Scelta del procedimento di stima

Al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e più vicino al possibile valore congruo, lo scrivente ritiene opportuno valutare il bene in oggetto, applicando il **metodo del confronto**, analizzando cioè i valori che il mercato attuale è disposto a riconoscere a beni simili a quello oggetto di stima. Il sottoscritto ha eseguito diversi accertamenti nella zona ed opportune ricerche di compravendite recenti, avvenute per immobili simili per ubicazione, destinazione urbanistica, estensione, attrezzature ed impianti.

→ **Calcolo Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.).**

Per Superficie Commerciale Vendibile (S.C.V.) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle “diverse superfici ponderate”, che compongono l’immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo, al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali. Di seguito si procede al calcolo della S.C.V. **del bene identificato con il F. 88 p.lla 5746 Sub. 2:**

PIANO TERRA			
Descrizione	Superficie Esterna Lorda	Incidenza	Superficie Commerciale Vendibile
Vano principale BAR	48,44 m ²	100 %	48,44 m ²
Sevizi igienici	10,17 m ²	35 %	3,56 m ²
Totale S.C.V.			52,00 m ²

→ **Quotazione al m².**

-Zona B1/Centrale - Comune di Carlentini (SR)

Si stima una quotazione pari al Valore di **1.200,00 €/m²**



→ **Applicazione dei coefficienti di merito.**

I coefficienti di merito, che si adottano per negozi, sono i seguenti:

Negozi	Coefficiente di merito
Posizioni particolarmente favorevoli al commercio	+ 50%
Posizioni favorevoli al commercio	+ 20%
Posizioni ordinarie	0%
Posizioni poco favorevoli al commercio	- 30%
Altezza soffitti superiore a 4,5 m	+ 20%

L'immobile è posto in una posizione favorevole al commercio; perciò, verrà considerato un coefficiente di merito pari a + 20%.

Per la Stima sintetica del valore di mercato, si applica la seguente formula:

Valore di mercato = superficie commerciale vendibile * quotazione al m² ± coefficienti di merito.

Calcolo del più probabile Valore di mercato

Valore di mercato = 52,00 m² * 1.200,00 €/m² + 20 % = 74.880,00 € valore che si approssima a 75.000,00 €

A tale importo si sottrae la somma di 12.000,00 €, che sono le spese per regolarizzare il bene ai fini della compravendita.



X. Nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile...

Nel caso in oggetto, il bene non risulta comodamente divisibile in quanto: ha caratteristiche dimensionali ridotte; presenta un solo accesso su strada pubblica, perciò non è possibile dividerlo comodamente.

3. CONCLUSIONI

Il valore finale del bene stimato è:

**Più probabile valore di mercato del bene = 63.000,00 €
(leggasi sessantatremila/00 euro)**

ALLA PRESENTE RELAZIONE SONO ALLEGATI:

- ❖ ALLEGATO 1 – Verbale di sopralluogo del 06.06.22 + convocazioni;
- ❖ ALLEGATO 2 – Verbale di sopralluogo del 19.10.22;
- ❖ ALLEGATO 3 – Visura catastale storica + Visura planimetrica;
- ❖ ALLEGATO 4 – Planimetria stato di fatto;
- ❖ ALLEGATO 5 – Elaborato fotografico;
- ❖ ALLEGATO 6 – Attestato di Prestazione Energetica;
- ❖ ALLEGATO 7 – Documentazione Urbanistica.

Tanto si doveva in evasione del mandato ricevuto, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Siracusa (SR), lì 28/03/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. Arch. Rosario Andrea De Luca)




