

STUDIO DI PROGETTAZIONE
ARCH. MARIA AZZOLINI

V.LE TERACATI N. 106, SIRACUSA - CELL. 347.0573151

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 2022/54

PROMOSSO DA

INTESA SANPAOLO SPA

NEI CONFRONTI DI

... omissis ...

IL CTU

Arch. Maria AZZOLINI



1. PREMESSA

Con Decreto di nomina del 21/07/2022 (All. A), la S.V.I. nominava la sottoscritta, Arch. Maria Azzolini, con studio in Siracusa, V.le Teracati n°106/B, Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'Esecuzione Immobiliare n°2022/54, promossa da INTESA SANPAOLO SPA, rappresentata da Avv. Giulia Galati, Avv. Stefano Menghini e Avv. Margaret Scolaro, contro i Sigg. ...omissis... e ...omissis..., conferendole l'incarico, previo giuramento di rito in modalità telematica. Nella circostanza, conferì alla sottoscritta, il seguente

MANDATO

QUESITO 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);

QUESITO 2:

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; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

QUESITO 3:

Provveda:

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

QUESITO 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 GPS dei beni medesimi;
- I) una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi



degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5-i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)

- II) *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;*
- III) *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);*
- IV) *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:*
- i. 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;*
- ii. 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;*
- iii. 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 condominiali 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;*
- V) *la verifica della regolarità edilizia ed 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;*
- VI) *in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 VI,*



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;

- VII) *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 all'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'art.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'art.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;*
- VIII) *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 locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*
 - *il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;*
- IX) *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;*
- X) *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.*

La sottoscritta CTU incaricata, sulla scorta dei quesiti posti, esaminata la documentazione allegata e quella depositata all'ufficio tecnico del Comune di Augusta, effettuate le visure presso l'Agenzia del



Territorio di Siracusa, effettuata la ricognizione sul posto ed esperite le opportune indagini di mercato, è in grado di riferire quanto segue.

QUESITO 1 - COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI INDICATI ALL'ART.567 cpc

Dalla verifica effettuata della documentazione ipotecaria in atti e relativa alla presente procedura, si è riscontrata l'effettiva presenza e completezza in atti della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c., inerente la documentazione ipotecaria e catastale, costituita dal certificato storico catastale, dalle visure ipocatastali presso l' Agenzia Del Territorio di Siracusa, riportante gli aggravii e le annotazioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Ritenendo completa ed idonea la documentazione prodotta, per quanto disposto con il conferito mandato, si è proceduto con i successivi punti. I documenti indicati all'art. 567 co.II c.p.c. risultano completi, giusto Certificato Notarile ventennale, redatto dal Notaio Dott. Sergio Cappelli, in data 05/04/2022 e successiva integrazione di Certificato Notarile, redatto dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco, in data 30/06/2022 (All. B).

QUESITO 2 - COMUNICAZIONE DELL'INCARICO RICEVUTO E DELL'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico conferitoLe ed effettuate le attività preliminari di esame della documentazione consegnata, la sottoscritta, dava comunicazione agli esecutati del giorno stabilito per l'inizio delle operazioni peritali, con prima lettera raccomandata del 07/09/2022 e, contestualmente, a mezzo PEC al legale difensore di parte ricorrente, Avv. Stefano Menghini, che, dopo svariati tentativi a causa della impossibilità di accedere ai luoghi per richieste di rinvio di parte esecutata, si è tenuto il giorno 07/03/2023 alla presenza dell'esecutata e dell' Avv. Davide Adorno, in qualità di custode, giusto verbale di sopralluogo, redatto (All. C). Nell'occasione specificata, veniva analizzato il compendio immobiliare oggetto di stima. Al fine di accertare la corrispondenza tra le opere edili concessionate e quelle realizzate, veniva effettuato un rilievo di massima dell'immobile e realizzata un'ampia documentazione fotografica, di cui si mette a disposizione in allegato.

QUESITO 3 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dalla planimetria e visura catastale, il bene pignorato risulta chiaramente identificato. L'immobile si trova in Augusta (SR), Via Megara n°380, piano 2°, con i seguenti dati catastali: Foglio 91, p.lla 3972, sub 14, cat. A/3 (Abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 5,5 vani (All. D ed E).

I dati, sopra riportati, corrispondono a quelli indicati in pignoramento, che ne determina una univoca identificazione.

Ciò premesso, viene costituito un unico lotto di vendita così definito:

LOTTO 1- APPARTAMENTO SITO AD AUGUSTA (SR), IN VIA MEGARA N.380- PIANO SECONDO, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI AUGUSTA (SR), AL FOGLIO 91, PARTICELLA 3972, SUB 14,CAT. A/3, cl. 3, - 5,5 VANI.

Confini: A NORD, SUD ED EST CON ALTRA DITTA, AD OVEST CON LA VIA MEGARA.



LOTTO 1 - APPARTAMENTO

I) Appartamento, posto al secondo piano di un fabbricato ubicato nel comune di Augusta (SR), nella via Megara al civico 380 e distinto al N.C.E.U. al foglio 91 particella 3972 sub 14 , cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 82 mq (escluse aree scoperte), rendita catastale € 369,27.

Per ulteriori indicazioni della localizzazione del bene, si forniscono le coordinate GPS, registrate in base al punto di accesso allo stabile (37.225427, 15.221447).

II) L'unità immobiliare, fa parte di un fabbricato realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato, ricadente nel centro storico di Augusta, in Zona A/1 del Piano Regolatore. Tale zona comprende l' isola di Augusta, dalla Porta Spagnola ai corpi di fabbrica ubicati a sud della Via Rotonda inclusi, salvo le altre zone di diversa destinazione comprese nello stesso perimetro. Sono destinate prevalentemente all'abitazione permanente, con le attività connesse.

Il contesto urbano, infatti, in cui si colloca l'edificio, è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di medio pregio, costituita principalmente da condomini, attività commerciali di ogni tipo, scuole pubbliche quali materne, elementari, secondarie, asili nido, farmacie, ufficio postale, luoghi di culto e centri sportivi.

L'edificio in cui si trova l'immobile pignorato, ha forma rettangolare con copertura piana e si sviluppa in cinque elevazioni fuori terra, un corpo scala, con ingresso prospiciente la via Megara, che serve due appartamenti per piano, per un totale di 8 appartamenti. L'edificio non è dotato di ascensore. Dal punto di vista conservativo e manutentivo, il fabbricato appare nel complesso in discrete condizioni e facciate esterne ben conservate. Il compendio immobiliare eseguito - oltre al già menzionato appartamento di civile abitazione posto al secondo piano- comprende (a livello terrazza di copertura della palazzina condominiale) anche un locale ad uso ripostiglio. Questo locale, risulta essere separato e non collegato con l'alloggio di abitazione vero e proprio, anzi detto. L'accesso al locale ripostiglio, avviene direttamente dall'esterno, in terrazza, tramite una piccola porta d'ingresso, chiusa e dotata di lucchetto. Non è stato possibile accedervi all'interno e dunque rilevarne le dimensioni, in quanto l'esecutata ha dichiarato di non essere più in possesso delle chiavi per accedervi. Non si è proceduto alla forzatura e/o manomissione della serratura, per inconsistente valore attribuibile - secondo parere della scrivente- e comunque preso in considerazione dalle misure catastali riportate in planimetria.

Da un punto di vista catastale l'appartamento e il ripostiglio, seppur collocati su livelli/piani diversi, costituiscono un'unica unità immobiliare/catastale così come riportato in planimetria catastale, in atti. Pertanto, questa unità abitativa (appartamento con ripostiglio) - corrispondente catastalmente come già detto ad un'unica unità immobiliare/catastale - verrà considerata dall'esperto come un "Lotto Unico"; quindi nell'ipotesi di vendita coattiva questa sarà integralmente alienabile, (ovviamente ivi comprese le parti/porzioni "a comune" che risultano essere anch'esse in quota parte dei beni immobili eseguiti).



La superficie netta dell'appartamento è risultata, dal rilievo effettuato dalla sottoscritta, di mq 75,37 e mq 2,50 di balcone. L'appartamento consiste in un ingresso non molto luminoso che dà accesso, sulla sinistra, ad un primo vano con funzione di camera da letto e, sulla destra, ad un secondo vano adibito a pranzo/soggiorno da cui si accede ad un corridoio che dà accesso a tutti gli altri vani della casa. Questi sono costituiti da un cucinino, il bagno e la camera da letto matrimoniale che hanno tutti affaccio sul cavedio condominiale. L'altezza interna è di circa ml 2,90, fatta eccezione per il bagno che ha altezza interna di ml 2,20 per la presenza di una controsoffittatura per ricavare un soprastante ripostiglio, accessibile mediante sportelli dal bagno stesso.

Per quanto riguarda le finiture, all'interno dell'appartamento si trovano:

- Porte interne in legno;
- Infissi in alluminio, con avvolgibili in pvc in corrispondenza della camera e persiane per altri vani;
- Pareti rifinite con pittura;
- Pavimenti , in gres porcellanato e rivestimenti monocottura di qualità standard.

Gli impianti sono funzionanti (idrico ed elettrico) ma non dotati delle necessarie certificazioni di conformità. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico posto all'interno del cucinino.

III) Proprietà 1/1 del Sig. ...omissis... in regime di comunione dei beni.

L'immobile è pervenuto al debitore, giusto Atto di compravendita del 19/09/2008, Repertorion.67273, a rogito del Dott. Sergio Marciano, Notaio in Augusta (Sr), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 22/09/2008 al n. 1288 (All. F). Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta essere detenuto ed occupato dalla Sig.ra ...omissis..., debitrice esecutata, e dalla sua famiglia che vi risiede, composta da ella stessa e dai tre figli minori.

IV) Formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, risultano assenti, in base a quanto riferito alla sottoscritta. Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche).

V) Dall'esame della documentazione allegata dal creditore precedente e da quella rintracciata dal sottoscritto C.T.U., non sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene se non quelli riportati di seguito:

Iscrizione Ipoteca Volontaria nn. 21945/4602 del 22/09/2008 a garanzia di mutuo fondiario del 19/09/2008 n. di repertorio 67274/19189 Notaio MARCIANO Sergio, a favore di INTESA SAN PAOLO S.p.A. con sede in Torino, codice fiscale 00799960158 contro i signori ...omissis... e ...omissis..., (per i



diritti pari a ½ di proprietà ciascuno in regime di comunione legale di beni)- capitale € 83.000,00
Totale € 166.000,00 durata 30 anni;

Trascrizione verbale di Pignoramento, nn. 5573/4509 del 25/03/2022 a favore INTESA SAN PAOLO S.p.A. con sede in Torino, codice fiscale 00799960158 contro i signori ...omissis... e ...omissis...
- in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Siracusa del 02/03/2022 repertorio n. 706. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare di cui i signori risultano titolari per i diritti pari a 1/1 di proprietà in regime di comunione dei beni.

In particolare, rispondendo alla specifica richiesta del Giudice di esprimersi in ogni caso, in maniera esplicita, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli, si riporta di seguito per ogni punto la risposta.

i. 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:*

non vi sono allo stato attuale, per quanto a conoscenza, altre domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate;

● *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:*

trattandosi di fabbricato urbano e quindi non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura;

● *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc...) anche derivanti da regolamenti condominiali:*

da quanto a conoscenza della scrivente C.T.U. e confermato dagli esecutati in sede di sopralluogo, non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso che gravano sul bene.

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c..

● *Iscrizioni di ipoteche:*

non vi sono iscrizioni, a carico della parte debitrice se non quella sopra elencata a favore del creditore procedente che sarà cancellata dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile;

● *Trascrizioni di pignoramenti:*

non vi sono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli se non quella sopra elencata a favore del creditore procedente che sarà cancellata dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile.

iii. 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:*

nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censi, livelli ed usi civici;

- *importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):*

Il Condominio "Via Megara 380", di cui fa parte l'immobile pignorato, è amministrato dallo Studio ...omissis..., amministratore pro-tempore *de quo*. Secondo dichiarazione resa dallo stesso Amministratore alla sottoscritta, a mezzo pec del 09/03/2023 (All. G), si evince che la quota gestione ordinaria è di circa **€ 28,00 mensili** e la quota acqua è di **€ 86,93 s.c. annua**;

- *eventuali spese straordinarie già deliberate anche se non ancora scadute:*

L'amministratore ha inoltre comunicato che risulta insoluta:

- **"quota lavori terrazza 2021-22 di € 797,11"**.

- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:*

La sottoscritta, in data 08/03/2023, a mezzo pec, chiedeva all' Amministratore pro tempore di essere edotta sulla sussistenza, o meno, di eventuali spese straordinarie non pagate e/o eventuali spese condominiali scadute. Lo stesso, rispondeva con pec del 09/03/2023, riportando *"lo stato delle pendenze"* aggiornato alla data richiesta e, di seguito, riportato:

Importo	Oggetto
€ 332,72	Quota gestione ordinaria 2021
€ 337,77	Quota gestione ordinaria 2022
€ 86,93	Quota acqua 2021 s.c.
€ 86,93	Quota acqua 2022 s.c.
€ 797,11	Quota lavori terrazza 2021-22

Pertanto, si calcola una spesa insoluta pari a **€ 1.641,46**, relativamente ai due anni antecedenti alla seguente perizia. L'Amministratore, inoltre dichiara che: *"Dal mese di gennaio 2023 continuano poi a maturare le quote per gestione ordinaria ed acqua"*.

- *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:*

L'amministratore ha inoltre dichiarato che non risultano cause in corso.

VI) Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta, si evince che l'immobile è stato legittimato da quanto segue:

- **Approvazione Progetto prot. n° 17923/1385 (prat. n. 157/1963) del 19/12/1963**, per *"la costruzione di un edificio"*, (All. H);
- **Autorizzazione di Abitabilità del 28/04/1965** (All. I).



E' doveroso sottolineare che, sulla base di questi titoli autorizzativi, ultimi menzionati e in Atti presso l' Ufficio Tecnico comunale, **non sussiste la piena conformità edilizia** dell'immobile alla data del sopralluogo, effettuato in data 07/03/2023. Le difformità si evincono come di seguito:

1. Diversa distribuzione interna degli spazi con differente destinazione d'uso rispetto all'impianto originale;
2. Chiusura in muratura, dalla parte interna del vano destinato a bagno, della finestrella prospiciente il cavedio;
3. Diversa rappresentazione del corpo scala che dà accesso agli appartamenti, riportata in progetto, con quanto, invece, realizzato in fase d'opera comportando così una differente collocazione della porta d'ingresso.

VII) In ordine alle difformità, specificate al punto VI), di cui sopra, si precisa che:

- A seguito di verifica presso gli uffici tecnici comunali non risulta presentata domanda di sanatoria.

Ne consegue che sarebbero da detrarre, in ordine alla valutazione economica dell'immobile, il costo per le opere abusive relative alla diversa distribuzione interna, tramite presentazione all'Amministrazione Comunale, di C.I.L.A. in sanatoria, ai sensi art. 3 comma 5 -L.R. 16/2016.

I relativi costi per la regolarizzazione edilizia, contemplan:

- oneri e sanzioni pecuniarie amministrative;
- spese tecniche per redazione C.I.L.A.;
- aggiornamento catastale;
- Certificazione impianti;
- richiesta, agli uffici competenti, della S.C.A. (Certificato di Agibilità).

Gli stessi, sono stimati in **€ 5.000,00**.

Altresì, il costo per la regolarizzazione delle difformità al punto 3, di cui sopra, tramite presentazione all'Amministrazione Comunale, di S.C.I.A. in sanatoria, ai sensi art. 14 -L.R. 16/2016, comporta un'ulteriore spesa di **€ 2.500,00** comprendente:

- oneri e sanzioni pecuniarie amministrative;
- spese tecniche per redazione S.C.I.A..

VIII) L'immobile non risulta corredato di attestazione di prestazione energetica.

Sulla base di questo, la sottoscritta, ha provveduto alla redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E) dell'immobile medesimo che, così come previsto dagli indici di prestazione



energetica di cui in forza alla legislazione attuale, è risultato essere classificato globalmente come:
Edificio di classe F.

IX) Facendo riferimento alle convenzioni fornite dall'Agenzia dell'Entrate (All.L), la superficie commerciale dell'appartamento, comprensiva delle pertinenze esclusive, risulta pari a: **94,00 mq.**

Nella tabella seguente, vengono riportati i parametri dell'immobile ed i coefficienti utilizzati per il calcolo della sopradetta superficie commerciale.

Tabella 1 - Calcolo delle superfici

AMBIENTI	SUP. NETTA	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUP. RAGGUAGLIATA	ESPOSIZIONE
Soggiorno/Pranzo	15,98 mq	1,00	15,98 mq	cavedio
Camera 1	20,02 mq	1,00	20,02 mq	cavedio
Camera 2	15,00 mq	1,00	15,00 mq	ovest
Bagno	4,95 mq	1,00	4,95 mq	cavedio
Cucinino	4,62 mq	1,00	4,62 mq	cavedio
Corridoio	8,84 mq	1,00	8,84 mq	//
Ingresso	5,96 mq	1,00	5,96 mq	//
Ripostiglio	2,01 mq	0,30	0,60 mq	//
Balcone	2,50 mq	0,30	0,75 mq	ovest
TOTALE	79,88 mq		76,72 mq	//

Utilizzando opportuni coefficienti di ragguglio per la sup. non residenziale, si ottiene la superficie netta complessiva raggugliata che ammonta a circa 76,72 mq.

La superficie lorda totale (ovvero somma della sup. residenziale e non residenziale, inclusa la superficie dei muri perimetrali e tramezzi interni), invece, è di circa 93,83 mq, di cui 89,32 mq l'appartamento, 2,50 mq il balcone e 2,01 il ripostiglio di pertinenza al piano terrazza.

Utilizzando per la sup. non residenziale i medesimi coefficienti di ragguglio, si ottiene la superficie lorda raggugliata, pari a 93,83 mq - arrotondati a **94,00 mq** - che rappresenta la superficie commerciale a base della stima del valore di mercato.

Il criterio di stima adottato è quello "diretto-comparativo monoparametrico", utilizzando quale parametro tecnico il metro quadrato (mq). Il modello di stima "diretto-comparativo monoparametrico" si fonda sull'assunto che il valore unitario medio di mercato (€/mq) del bene da stimare coincida, o sia il più prossimo possibile, con il prezzo unitario al quale sono stati scambiati, o



potrebbero verosimilmente essere scambiati, altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe.

Nel caso di specie, al fine di allestire il cosiddetto "quadro mercantile di valutazione", da cui scaturisce in definitiva la stima del più probabile valore unitario medio di mercato del bene da stimare, sono stati presi in considerazione i seguenti dati:

A. i valori unitari minimi e massimi che scaturiscono dalla stima indiretta (o per capitalizzazione dei redditi) di immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo;

B. i valori minimi e massimi che emergono dalle proposte mediate dalle agenzie immobiliari che operano in zona;

C. i valori unitari minimi e massimi risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari messa a disposizione on-line dall'Agenzia dell'Entrate (Osservatorio Immobiliare) (All. L).

La superficie commerciale considerata è quella lorda ragguagliata e arrotondata, ovvero 94,00 mq.

Punto A - specifica dei dati acquisiti

Stima "analitica o per capitalizzazione dei redditi", effettuata adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo. Questo criterio di stima si fonda sul presupposto che un bene vale per ciò che rende e quindi il più probabile valore di mercato del bene da stimare tende a coincidere con la somma attuale di tutti i redditi futuri che il bene è in grado di fornire o, per meglio dire, con il valore che si ottiene dalla capitalizzazione, effettuata ad un opportuno saggio, del reddito netto annuo ricavabile dal bene, dato dalla differenza tra il canone annuo di affitto e le spese di parte padronale.

In realtà, tale metodo, se obiettivamente applicato, fornisce di per sé una stima già esaustiva del bene da valutare, tuttavia, poiché può essere facilmente viziato da elementi di soggettività, si è ritenuto più opportuno utilizzarne il risultato solo come ulteriore ed attendibile dato di confronto da impiegare nell'allestimento del quadro mercantile di valutazione.

Le indagini volte a stabilire l'entità dell'ipotetico canone annuo lordo, per la zona in esame e per fabbricati di analoghe caratteristiche, tenendo anche conto dei dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare, hanno evidenziato la seguente forbice di valori:

min 188,00 €/mese, equivalenti a 2.256,00 €/anno;

max 282,00 €/mese, equivalenti a 3.384,00 €/anno.

Assumendo verosimilmente che le spese e gli oneri di parte padronale siano mediamente del 35% annuo, si ottiene il seguente reddito netto annuo:

min €/anno 1.466,40;

max €/anno 2.199,60.



Assimilando il canone netto di un appartamento ad un investimento in titoli a medio termine ed a basso rischio, è ragionevole e verosimile adottare un saggio di capitalizzazione dell'ordine del 4,0%; pertanto il valore di mercato del bene in esame, secondo questo criterio di stima, potrebbe variare tra min € 58.656,00 e max € 87.984,00, corrispondenti a valori unitari di min. 624,00 €/mq e max 936,00 €/mq, considerando una superficie commerciale di mq 94,00.

Punto B - specifica dei dati acquisiti

Tenendo presente le offerte mediate dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio, il valore unitario di riferimento per immobili dalle caratteristiche simili a quello in esame oscilla da min 400,00 €/mq a max 600,00 €/mq.

Punto C - specifica dei dati acquisiti

La banca dati delle quotazioni immobiliari messa a disposizione on-line dall'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare, riporta i seguenti valori unitari:

min 500,00 €/mq e max 700,00 €/mq.

L'insieme dei valori unitari di mercato, minimi e massimi, ottenuti così come illustrato, ha consentito di allestire il seguente quadro mercantile dove, in corrispondenza di ciascuna fonte di informazioni, sono stati indicati oltre ai relativi valori minimi e massimi anche le rispettive medie aritmetiche, che costituiscono i valori di base della stima.

Quindi, previa attribuzione per ciascuna tipologia di fonte di informazioni di un peso (frequenza) relativo, a seconda della maggiore/minore attendibilità suggerita dall'esperienza, sono stati ottenuti prima i prezzi unitari ponderati e poi, mediante rapporto tra la somma dei prezzi unitari ponderati e la somma delle relative frequenze, è stata ottenuta la media aritmetica ponderata che, in definitiva ed in base alla descritta procedura di stima, rappresenta il più probabile valore unitario medio di mercato dell'immobile in esame.

Tabella 2 - Criteri di stima

FONTE	PREZZO €/mq			PESO (frequenza) (d)	PREZZO PONDERATO €/mq (e) = (c) x (d)
	min (a)	max (b)	media (c)		
CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	624,00	936,00	780,00	0,80	624,00
AGENZIE IMMOBILIARI	400,00	600,00	500,00	0,95	475,00
OSSERVATORIO IMMOBILIARE	500,00	700,00	600,00	0,85	570,00
Totale					1.669,00



Prezzo medio ponderato = e / 3 = € 1.669,00 / 3 = €/mq 556,33

Arrotondato a **€/mq 550,00**

Trattandosi nella fattispecie di un immobile a destinazione residenziale, si è ritenuto opportuno calibrare il valore medio di mercato individuato del bene immobile.

Pertanto, per la calibrazione del valore medio attestato su 550,00 euro/mq, si ritiene opportuno applicare dei coefficienti di merito, in funzione di:

- caratteristiche estrinseche: la localizzazione, la posizione, l'ambiente, l'esposizione, l'accessibilità ai servizi, la viabilità, il livello di urbanizzazione della zona, ecc.;

- caratteristiche intrinseche: la tipologia edilizia, la tecnologia costruttiva, la destinazione d'uso, l'età e lo stato di conservazione, ecc..

Nel caso in esame la ricognizione dei luoghi, hanno indirizzato lo scrivente verso l'attribuzione di un coefficiente pari a 0,95 per le caratteristiche estrinseche e di un coefficiente pari 0,90 per le caratteristiche intrinseche, ottenendo in definitiva:

Valore unitario di mercato = 550,00 x 0,95 x 0,90 = 470,25 arrotondato a **470,00 euro/mq**.

Da tutte le valutazioni di ordine tecnico-economico riportate ed argomentate, si determina quanto riportato nella seguente tabella:

Tabella 3 - Stima dell'immobile

Appartamento Foglio 91 P.III 3972	VALORE UNITARIO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE PARZIALE
Sub 14	470,00 euro/mq	94,00 mq	44.180,00 euro

La sottoscritta CTU ha ritenuto opportuno apportare al valore del bene stimato, un deprezzamento pari alle spese necessarie per gli interventi edilizi da effettuare e per i necessari adempimenti tecnico-amministrativi

44.180,00 € - 7.500,00 € = € 36.680,00,

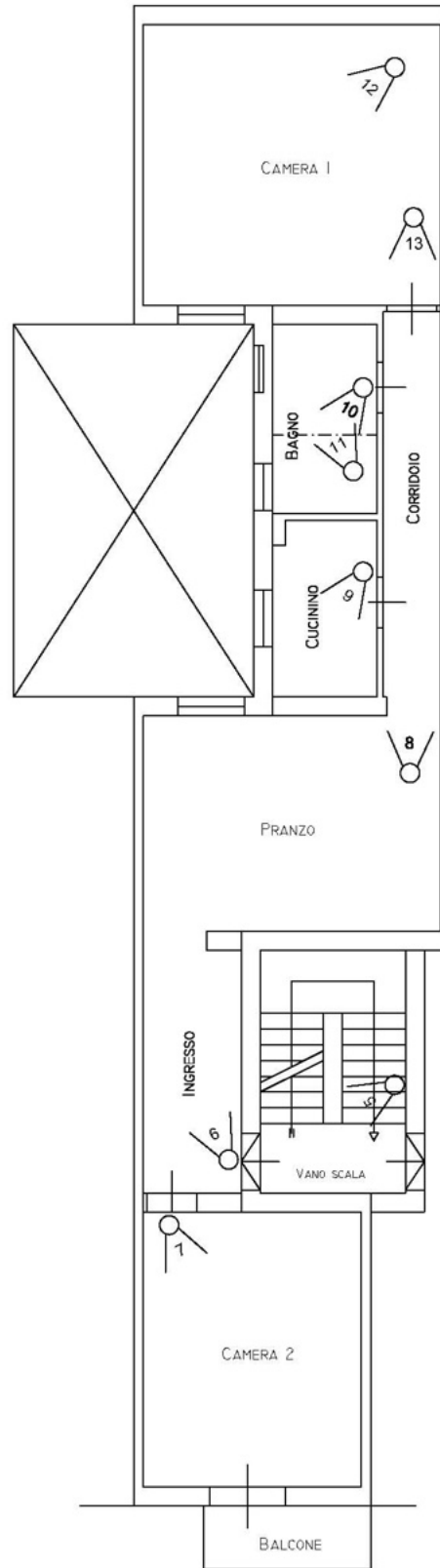
ottenendo così, in cifra tonda, il valore dell'unità immobiliare: **€ 37.000,00** (euro Trentasettemila/00).

X) Trattandosi di pignoramento di ½ ciascuno della piena proprietà, e quindi dell'intero, si rende necessaria l'alienazione dell'intero del bene che, peraltro, non è comodamente divisibile.



LOTTO 1 – APPARTAMENTO

VIA MEGARA 380, PIANO II



PIANO SECONDO

H=2,90 MT

VIA MEGARA



ELABORATO FOTOGRAFICO



FOTO 1- Stralcio ortofoto del quartiere Isola, in Augusta (Sr), nel quale ricade l'appartamento oggetto di pignoramento.



FOTO 2 – 3 - Vista d'insieme su Via Megara, lato ovest del fabbricato nel quale ricade l'appartamento oggetto di pignoramento.





FOTO 7 -Vista interna dell'appartamento: cameretta.

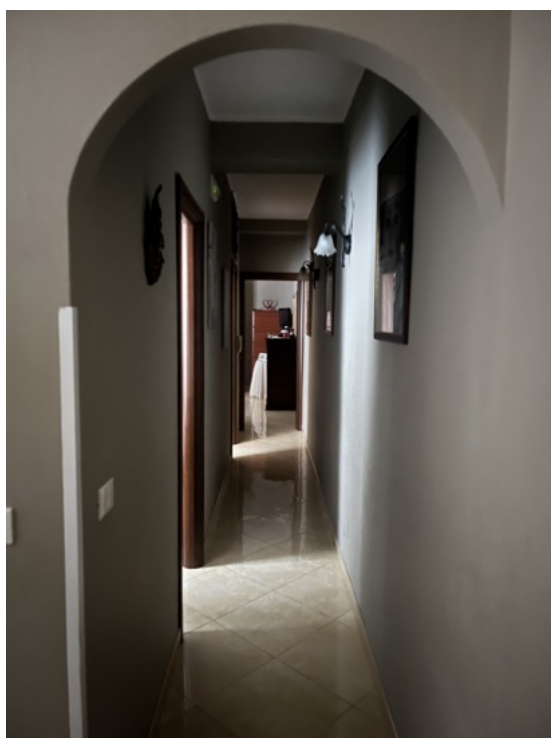


FOTO 8 – 9 -Vista interna dell'appartamento: corridoio e cucinato.





FOTO 10 – 11 -Vista interna dell'appartamento: bagno.

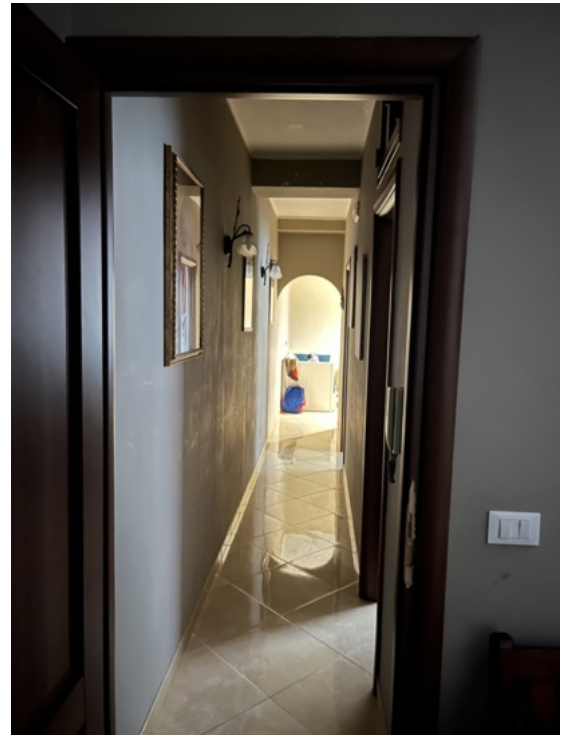


FOTO 12 – 13 -Vista interna dell'appartamento: camera da letto matrimoniale e disimpegno.





FOTO 14-Vista esterna del locale ripostiglio collocato al piano terrazza condominiale.



CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U., tanto doveva riferire per l'espletamento dell'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siracusa, per qualsiasi eventuale chiarimento.

Siracusa, 24/05/2023

Il CTU

Arch. Azzolini Maria



A circular professional stamp of the Order of Architects of Siracusa. The stamp contains the text: "N. 764 Arch. Maria AZZOLINI 2007". To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink.

(seguono allegati con distinta).

DISTINTA DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

- All. *A* – Decreto di nomina;
- All. *B* – Certificato notarile ventennale;
- All. *C* – Verbale di sopralluogo;
- All. *D* – Planimetria dell' immobile;
- All. *E* – Visura storica, relativa all' immobile;
- All. *F* – Atto di Compravendita;
- All. *G* – Dichiarazione dell' Amministratore del Condominio;
- All. *H* – Progetto Approvato
- All. *I* – *Abitabilità*;
- All. *L* – Banca dati delle quotazioni immobiliari.

