

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II SEZIONE CIVILE

Giudice: Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

Contenzioso Civile n. **1886/2013** promosso da

FALLIMENTO MERIDIONALE IMPEX DI LOPES

nei confronti di

ROSCO ROSA

Il CTU

Dott. Ing. Giuseppe POLLICINO



INDICE

1. PREMESSA
2. OGGETTO DELLA PROCEDURA
3. OPERAZIONI PERITALI
4. RISPOSTE AI QUESITI
5. TABELLA DI RIEPILOGO
6. CONCLUSIONI

ALLEGATI

1. Comunicazioni;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Visure catastali;
4. Planimetria catastale;
5. Ispezioni ipotecarie;
6. Titoli di provenienza;
7. Certificato di destinazione urbanistica;
8. Titoli Abilitativi;
9. Planimetrie stato di fatto;
10. Comunicazioni Dipartimento Energia;
11. Attestato di Prestazione Energetica;
12. Quotazioni OMI;
13. Rilievi fotografici.



1. PREMESSA

Con provvedimento emesso in data 4/10/2022, il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Pollicino, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n. A4670 sez. A, è stato nominato C.T.U. nella causa civile n. r. g. 1886/2013 – pendente presso il Tribunale di Siracusa – promossa da FALLIMENTO MERIDIONALE IMPEX DI LOPES, nei confronti della Sig.ra **ROSARIO ROSA** al fine di redigere la relazione di consulenza tecnica per la stima dei beni pignorati.

Il sottoscritto, il 15/11/2022, ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito. Il Giudice ha concesso, per il deposito in Cancelleria della relazione peritale, il termine fino a novanta giorni.

In occasione della nomina venivano formalizzati i quesiti nei seguenti termini:

1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c.;
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;
3. **PROVVEDA:**
 - I. all'individuazione dei beni da dividere, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. all'accertamento della conformità dello stato di fatto alle planimetrie 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;
4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima di 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;

- II. una breve 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)
- III. 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 affitto o locazione e verifichi la data della registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizione dei pignoramenti iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
- i. quando i 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. *quando i vincoli e 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 condominiale ordinarie);*
 - *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma 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;*
- VI. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione, aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- VII. in caso di irregolarità urbanistica edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 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 distanza 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 distanza 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;

- VIII.** l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazioni di prestazione energetica ai sensi dell'art. 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, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) 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'articolo 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 nonno 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'articolo 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;
- IX.** 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 correzione 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 milione 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'aria 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 se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di 10 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;
- X. 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;
- XI. 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 superficie o le generalità dell'usufruttuario o l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;



2. OGGETTO DELLA PROCEDURA

Il bene oggetto del procedimento inerente alla presente relazione di stima è il seguenti immobile di proprietà dei sig.ri **[REDACTED]**:

1. appartamento, sito in Siracusa, via Malfitano n. 17, piano 3, censito al catasto Fabbricati al **foglio 34, part. 34, sub 26, cat A/2, vani 7.**

3. OPERAZIONI PERITALI

Ai fini della redazione della relazione peritale, il sottoscritto CTU ha provveduto a svolgere quanto segue:

- il 24/11/2022, ha depositato istanza al giudice per decisioni di merito con la quale comunica che esaminati gli atti del procedimento non risulta depositata la documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c.;
- il 7/12/2023 riceve comunicazione dell'avvenuto deposito della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c.;
- il 7/12/2023 ha disposto, con comunicazione scritta alle parti (allegato 1), l'inizio delle operazioni peritali ed il conseguente accesso ai luoghi per il 20/12/2023;
- il 20/12/2023 ha eseguito, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, le ispezioni catastali (allegato 3 e 4) e le ispezioni ipotecarie (allegato 5);
- il 20/12/2023 si è recato presso l'immobile sito in Siracusa, via Malfitano n. 17, per dare inizio alle operazioni peritali ed accedere ai luoghi. Sul posto non si presentano le parti. Non potendo accedere all'immobile rinvia le operazioni peritali a data da destinarsi;
- il 6/01/2024 ha inoltrato la richiesta di accesso formale agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa;



- il 24/01/2024 l'UTC di Siracusa ha prodotto il certificato di destinazione urbanistica, copia della concessione edilizia e dell'autorizzazione di abitabilità (allegato 7);

Altresi, il sottoscritto CTU:

- il 5/02/2024 si è recato presso l'immobile sito in Siracusa, via Malfitano n. 17, per effettuare il secondo tentativo di accesso. Sul posto si presentano l'avv. Stefania Sapuppo, l'avv. Biagio Poidimani e la sig.ra ~~Lucrezia Rosi~~. Sulla scorta delle planimetrie catastali e degli elaborati grafici acclusi alla concessione edilizia, preliminarmente acquisite, il sottoscritto ha iniziato il sopralluogo degli immobili oggetto della procedura effettuando diverse riprese fotografiche, sia interne che esterne, oltre alle verifiche metriche (con strumentazione di tipo tradizionale e laser);



4. RISPOSTA AI QUESITI

Quesito I.

Il bene componente il lotto, è un appartamento, sito in Siracusa, via G. Malfitano n. 17, avente coordinate GPS lat. 37.08396 e lon. 15.28123.

Dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate si è constatato che l'immobile è così censito al Catasto Fabbricati di Siracusa (allegato 3):

- foglio 34, part. 34, sub 26, cat A/2, vani 7, piano 3.

Ad esso si arriva procedendo in direzione sud-ovest da Viale dei Lidi/SP104 verso via Mar Rosso, svoltando a destra su via Lago Trasimeno percorrendola per circa 120 m, continuando su via Lago di Varese, percorrendo quest'ultima per circa 11 metri.

Dal sopralluogo effettuato il 5/2/2024 si è constatato che **le planimetrie catastali dell'immobile a non coincidono con lo stato attuale dei luoghi.**

Quesito II.

Gli strumenti urbanistici del Comune di Siracusa prevedono che l'immobile in questione ricade nella zona "B3.2" – Tessuto edificato denso.

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio costituito da un fabbricato di tipologia condominiale, confinante nell'insieme a nord e a est con cortile condominiale, a sud con via G. Malfitano, a ovest con vano scala. L'edificio in cui si inserisce l'immobile oggetto della causa civile, si sviluppa su cinque elevazioni fuori terra. Dal punto di vista strutturale è realizzato con strutture portanti orizzontali e verticali in cemento armato con solai in latero-cementizio; il collegamento verticale, per le unità immobiliari presenti, è garantito da un vano scala dotato di ascensore. All'esterno, i prospetti, si presentano con buone opere di finitura ed in buono stato di manutenzione.

L'appartamento oggetto di stima posto al terzo piano, con accesso da via G. Malfitano, 17, dotato di 3 balconi, si sviluppa su una superficie di circa 134 mq internamente



suddivisi in salone, soggiorno, cucina 1, camera 2, camera 3, bagno, doppio servizio, ripostiglio, corridoio e disimpegno di ingresso, come mostrato nell'allegato 9. La porta di accesso conduce direttamente al disimpegno di ingresso da cui si accede al corridoio e alla camera 2. Dal corridoio si accede direttamente al salone, al soggiorno, alla camera 1, al bagno, al doppio servizio e al ripostiglio. Dalla camera 2 si accede alla camera 3 e dal soggiorno si accede alla cucina.

Gli ambienti interni sono ben rifiniti, le pareti sono intonacate a civile; le porte interne sono in legno tamburato; il pavimento in tutti gli ambienti è in ceramica; il bagno è dotato di tutti i sanitari e di vasca da bagno, ed inoltre, le pareti sono rivestite con ceramica fino ad un'altezza di 2,4 m. Tutti gli ambienti sono ben illuminati da luce diretta attraverso aperture esterne dotate di infissi in alluminio anodizzato e munite di avvolgibili. Per quanto concerne gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario allacciati alle rispettive reti pubbliche. L'appartamento non è provvisto di impianti di climatizzazione estiva ed invernale pur essendo presente in cucina un climatizzatore non funzionante e in tutti gli ambienti termosifoni non dotati di caldaia.

Tutti gli impianti, ad una ispezione visiva, sembrano essere in buone condizioni, funzionanti ed allacciati alle rispettive reti pubbliche. Nell'allegato 13 sono riportate le immagini che evidenziano quanto descritto.

Complessivamente le condizioni generali possono ritenersi buone.

Quesito III.

In forza dell'atto di compravendita rep. n. 9033 racc. n. 3769 del 11/6/1982 (allegato 6), rogato dal dott. Anna Luisa Fragna Notaio in Siracusa, trascritto il 8/7/1982 reg. gen. 10387, reg. part. 8695, ai sig.ri ~~Lopes Antonino e Bosco Rosa~~ risulta la piena ed intera proprietà superficaria indivisa ed in parti uguali degli immobili pignorati.

Attualmente l'immobile risulta occupato dalla sig.ra ~~Bosco Rosa~~



Quesito IV.

Non sono state rilevate formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, opponibili all'acquirente, fatta esclusione delle formalità riportate nel quesito successivo.

Quesito V.

Dalla certificazione notarile e dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa in riferimento all'ispezione ipotecaria (allegato 5), risulta che sul bene oggetto di stima sono presenti i seguenti vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita:

– **TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2010**

Registro Particolare 4914 Registro Generale 7656

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 598 del 12/05/1990

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Contro: ~~_____~~ Siracusa ~~22/08/1931~~ per la quota di ½ indiviso in regime di comunione legale dei beni.

Quesito VI.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, in relazione all'unità immobiliare oggetto della relazione, sono stati rintracciati i seguenti titoli abilitativi (allegato 8):

- Concessione Edilizia n. 234 del 24/01/1980;
- Autorizzazione di Abitabilità n. 6902 del 14/08/1982.

Il fabbricato in questione ricade all'interno della zona contrassegnata con il simbolo "B3.2" – Tessuto edificato denso - del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Siracusa (allegato 7). L'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, per le zone "B3.2", prescrive quanto riportato di seguito:



ART. 21 – TESSUTO EDIFICATO DENSO

1. *Descrizione ed obiettivi*

- *Si tratta delle aree dense che costituiscono la gran parte del tessuto centrale della città ad oriente di viale Scala Greca. Localizzate lungo viale Tunisi, via Grottasanta, viale Tica, viale Tisia, viale Zecchino, tali parti urbane, ad uso residenziale, sono cresciute per saturazione e sostituzione progressiva di un tessuto preesistente a bassa densità e si presentano attualmente costituite prevalentemente da edifici alti misti a case basse isolate su piccoli lotti. Al fine di migliorare la qualità urbana, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, in queste aree sono previsti anche interventi di Ristrutturazione urbanistica, di iniziativa pubblica o privata, di parti urbane opportunamente dimensionate. Tali interventi sono incentivati dalle particolari condizioni previste per le superfici e destinazioni d'uso ammesse.*

2. *Modalità di attuazione*

- *Autorizzazione e concessione edilizia.*
- *La concessione edilizia per gli interventi di Nuova costruzione (Nc) nei lotti liberi non compresi nei Comparti di intervento e per gli interventi di Demolizione con ricostruzione (Dr) di Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e comunque per tutti gli interventi che comportino nuova SLA complessiva, è assoggettata agli obblighi di cui al punto 6.2 del presente articolo. 2.3.*
- *Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica di cui al punto 4.2 del presente articolo sono attuabili attraverso Piano Attuativo convenzionato, esteso ad una superficie idonea ad accogliere le necessarie attrezzature pubbliche, con le prescrizioni di cui al punto 6.3.*

3. *Destinazioni ammesse (art. 10)*

- *La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (RE).*
- *Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo Turistica e Ricettiva (TR) quali alberghi (6.1), residence (6.2) ed ostelli (6.3); Commerciale e Direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre destinazioni di cui al punto (5.8); attività Produttive di tipo B (PB) ad esclusione di quelle al punto (4.3); Attrezzature Territoriali, anche private, di cui ai punti (8.2) e (8.3); Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti (9.1), (9.2) e (9.4).*
- *Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale di cui al precedente comma, quando superiori alla quota del 20% della SLA complessiva, sono ammesse solo a condizione che siano rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi stabilite all'art. 96 delle presenti Norme.*
- *Fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del PRC, le medie strutture di vendita (CD 5.3) sono realizzabili solo attraverso gli interventi di Ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata, finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente definite.*

4. *Categorie d'intervento*



- *Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc).*
 - *Sono ammessi interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente dimensionate previo piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica o privata, secondo le prescrizioni di cui al punto 6.3.*
5. *Parametri urbanistici ed edilizi*
- *Indice di utilizzazione fondiaria(Uf): 0,76 mq/mq*
 - *Altezza massima (H max): 16,80 m*
6. *Disposizioni particolari*
- *L'edilizia esistente, se eccedente l'indice di zona, dovrà mantenere la superficie lorda ed il perimetro attuale e per essa saranno consentiti soltanto interventi di Mo, Ms e Rie di tipo B. In caso di demolizione, la ricostruzione è consentita sino alla SLA massima consentita dagli indici di zona ovvero sino al 70% della superficie lorda esistente nei casi in cui questa risulti eccedente rispetto agli indici di zona; detta riduzione non si applica se l'intervento di demolizione e ricostruzione viene attuato dalle cooperative edilizie e/o dalle imprese titolari di finanziamenti pubblici che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà.*
 - *Le cooperative edilizie e le imprese, titolari di finanziamenti pubblici, che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà site all'interno della zona omogenea, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici previsti, possono beneficiare di un incremento del 20 % dell'indice di utilizzazione fondiaria.*
 - *Gli interventi di cui al punto 2.2 sono obbligati alla monetizzazione per l'acquisizione di aree a servizi nella misura di 9 mq per ogni 30 mq di SLA realizzata.*
 - *I Piani Particolareggiati per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane edificate possono essere formati a condizione che: siano previsti insediamenti di forma urbana regolare, siano garantiti spazi pubblici in misura di mq 9 per ogni 30 mq di SLA residenziale da edificare eccedente la superficie lorda esistente e la dotazione parcheggi pertinenziali (art. 96) prioritariamente ricavati all'interno dell'area d'intervento. Gli interventi oggetto di P.P. convenzionato possono beneficiare di un incremento di 0,15 mq/mq di utilizzazione fondiaria rispetto all'indice di zona.*

In occasione del sopralluogo effettuato il 4/11/2016, è stato riscontrato che lo stato attuale dei luoghi dell'immobile (allegato 9) non è rispondente con quanto riportato nelle planimetrie catastali. Per quanto riguarda i costi da sostenere per la regolarizzazione catastale e urbanistica dell'immobile, sono stimati in € 5.000,00.



Quesito VII.

Non è stata rilevata irregolarità urbanistica o edilizia.

Quesito VIII.

L'immobile oggetto della procedura, risultava sprovvisto di Attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità. Pertanto si è reso necessario predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare (allegato 10, 11) previsto dall'atto di indirizzo, redatto in data 9 aprile 2024 dal sottoscritto, soggetto certificatore accreditato presso la Regione Siciliana al n. 5146.

Quesito IX.

Valutazione del bene:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata utilizzando i criteri di computo secondo la norma UNI 10750.

Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

| | |
|---|------------|
| Superficie netta vani interni: | 114,6 mq |
| Superficie pareti perimetrali: | 14,8 mq |
| Superficie pareti divisorie interne: | 4,7 mq |
| Superficie balconi | 22,0 mq |
| | |
| Superficie commerciale: | |
| 100% Superficie netta vani interni: | = 114,6 mq |
| 50% Superficie pareti perimetrali: | = 7,4 mq |
| 100% Superficie pareti divisorie interne: | = 4,7 mq |
| 50% Superficie balconi | = 11,0 mq |



pertanto la superficie commerciale dell'immobile è pari a 137,7 mq

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, sono stati utilizzati, nella fattispecie, i seguenti criteri di stima:

- 1. Stima sintetica comparativa** mediante indagini presso Agenzie Immobiliari di Francofonte prossime alla zona in cui ricadono i beni pignorati; è possibile, in tal modo, conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio confrontandosi con gli operatori immobiliari e richiedendo una motivazione del loro giudizio estimativo. Tale criterio di stima tiene in considerazione molteplici fattori che di norma sfuggono ad una analisi superficiale e standardizzata, quale ad esempio la tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe al bene oggetto della stima, non per uso diretto, ma come fonte di investimento immobiliare.
- 2. Stima per valori unitari** fatta a partire dai dati dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari. Con tale metodologia sarà possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.
- 3. Stima per via analitica** sulla base dei canoni di locazione di beni analoghi rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, canoni ritenuti medi, ordinari e diffusi, dunque attendibili e utilizzabili come confermato anche da indagini di mercato.

Per ciascuno dei tre criteri di stima si è proceduto, successivamente, alle dovute aggiunte e detrazioni al valore normale determinato, al fine di valutare tutte quelle condizioni che siano fuori dalla normalità, determinando così il valore di mercato più probabile del bene in oggetto, nella condizione in cui realmente si trova, al momento in cui si riferisce la stima. I dettagli del calcolo dei tre procedimenti trovano spazio nei paragrafi seguenti, mentre l'esito della stima è dato dalla media dei tre risultati.



METODOLOGIA N. 1: STIMA SINTETICA COMPARATIVA TRAMITE INDAGINI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI

Da indagini effettuate presso operatori locali (Agenzie Immobiliari), i prezzi correnti di mercato per immobili aventi requisiti, intrinseci ed estrinseci, simili a quello da valutare, oscillano tra:

Valore Medio Unitario minimo = 900,00 €/mq

Valore Medio Unitario massimo = 1.400,00 €/mq

Le valutazioni ricercate sono in parte discordanti tra loro. Prudenzialmente si assume un valore unitario pari a:

$V_{MU} = 1.150,00 \text{ €/mq}$

Al valore determinato, tenendo anche conto che trattasi di vendita forzata e che, come appreso dagli agenti immobiliari intervistati, il mercato immobiliare, poco reattivo e dinamico, ha subito un calo negli ultimi anni, con conseguente crollo dei prezzi, si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene oggetto di stima.

Nel caso in esame, con riferimento al lotto di vendita, si è ritenuto di adottare i singoli pesi (coefficienti di ponderazione rispetto all'ordinario) delle caratteristiche come sotto riportati, calcolando in questo modo il più probabile valore di mercato del lotto:

| TABELLA CONDIZIONI ESTRINSECHE | | | | | | |
|--------------------------------|--|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| A | vetustà | da 0 a 5 1 | da 5 a 10 0.95 | da 10 a 20 0.85 | da 20 a 30 0.80 | da 30 a 50 0.70 |
| B | tipo di struttura | c. a. 1 | murat. 0.80 | | | |
| C | manut. e conserv. | pessimo 0.75 | medio 0.80/0.90 | buono 1 | | |
| D | finiture esterne | lusso 1.15 | normali 1 | ultrapop. 0.8 | | |
| E | zona | perif./edif 1 | centro st. 1.3 | cent./perif. 1.2 | | |
| F | viabilità – colleg. e trasp. pubblico | pessimo 0.5/0.65 | medio 0.75/0.85 | buono 1 | | |
| G | presenza attività comm. | lontano 0.8/1 | vicino 1.1/1.2 | | | |
| H | presenza di arce/edif. pubblici | lontano 0.8/1 | vicino 1.1/1.2 | | | |
| TABELLA CONDIZIONI INTRINSECHE | | | | | | |
| I | schema distributivo | antiq. 0.8/0.9 | moderne 1 | | | |
| L | manut. e conserv. inton. e pitturaz. | pessimo 0.6/0.75 | medio 0.85/0.95 | buono 1 | | |
| M | manut. e conserv. pavim. e rivest. | pessimo 0.6/0.75 | medio 0.85/0.95 | buono 1 | | |
| N | manut. e conserv. infissi int. ed est. | pessimo 0.6/0.75 | medio 0.85/0.95 | buono 1 | | |
| O | manut. e cons. imp. elett. Idric. | pessimo 0.5/0.65 | medio 0.75/0.85 | buono 1 | | |



| coeff. cond. estrinseche | A | B | C | D | E | F | G | H | TOT |
|--------------------------|-----|---|---|---|-----|---|---|-----|--------------|
| Immobile | 0.7 | 1 | 1 | 1 | 1.1 | 1 | 1 | 1.1 | 0.847 |

| coeff. cond. intrinseche | I | L | M | N | O | TOT |
|--------------------------|---|---|---|---|---|----------|
| Immobile | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |

Determinati i coefficienti correttivi di apprezzamento/deprezzamento, il valore di mercato medio unitario ponderato e considerando la superficie commerciale è possibile determinare il Valore di Mercato per i due immobili:

$$€/mq \ 1.150,00 \times 0.847 \times 1 \times mq \ 137,7 = € \ 134.126,68$$

VALORE DI MERCATO € 134.126,68

METODOLOGIA N. 2: STIMA INDIRETTA PER VALORI UNITARI ATTRAVERSO I DATI DELL'O.M.I.

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (allegato 12) accessibili tramite il sito Internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari di mercato sono espressi in Euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente. Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al II° semestre 2023, non essendo ancora disponibili i dati relativi all'anno 2024, risulta che il valore di mercato unitario in Euro/mq per abitazioni di tipo civile ubicate nel Comune di Siracusa in Zona OMI Semicentrale/VIA POLITI-GROTTASANTA-BASSA ACRADINA-ZECCHINO-TERACATI-TICA-DAMONE-TISIA-PITIA-VIALE S. PANAGIA è il seguente:



| LISTINO IMMOBILIARE | VENDITA €/mq Val. minimo | VENDITA €/mq Val. massimo | Destinazione/Tipologia |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| O.M.I secondo sem. 2023 | 830 | 1200 | Abitazioni civili |

Il valore normale, secondo le disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 è dato da:

$$V_N = V_{NU} S[mq]$$

dove V_{NU} rappresenta il valore normale unitario ed è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$V_{NU} = V_{OMI}^{min} + (V_{OMI}^{max} - V_{OMI}^{min}) \cdot K$$

V_{OMI}^{min} e V_{OMI}^{max} indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in Euro/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato. Il coefficiente K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K_1 (superficie) e K_2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = \frac{K_1 + 3K_2}{4}$$

I coefficienti K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano) si ottengono utilizzando la tabella di seguito riportata:

| K ₁ (superficie) | | K ₂ (livello piano) | |
|------------------------------|-----|--------------------------------|-----|
| Fino a 45 mq | 1 | piano seminterrato | 0 |
| oltre 45 mq e fino a 70 mq | 0,8 | piano terreno | 0,2 |
| oltre 70 mq e fino a 120 mq | 0,5 | piano primo | 0,4 |
| oltre 120 mq e fino a 150 mq | 0,3 | piano intermedio | 0,5 |
| oltre 150 mq | 0,0 | piano ultimo | 0,8 |

Considerato $K_1=0,3$ e $K_2=0,5$ si trova $K=0,45$ da cui segue il valore normale unitario da assumere nella stima:

$$V_{NU} = 996,50 \text{ €/mq}$$

Il valore di mercato, pertanto, è:



$$€/mq\ 996,50 \times mq\ 137,70 = €\ 137.218,05$$

VALORE DI MERCATO € 137.218,05

METODOLOGIA N. 3: STIMA ANALITICA ATTRAVERSO I CANONI DI LOCAZIONE

Una terza valutazione dei beni pignorati è stata eseguita per via analitica sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi ai beni eseguiti, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari (allegato 12) si desumono i seguenti dati per la stima analitica:

| LISTINI IMMOBILIARI | LOCAZIONE €/mq Val. minimo | LOCAZIONE €/mq Val. massimo | Tipologia |
|-------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| O.M.I Secondo sem. 2024 | 4,1 | 5,9 | abitazioni di tipo civile |

Il valore medio unitario è pari a:

$$V_{MU} = \frac{V_{OMI}^{min} + V_{OMI}^{max}}{2} = 5,00 \text{ €/mq}$$

Si utilizzerà per la valutazione un valore unitario mensile pari a 5,00 €/mq.

Saggio di capitalizzazione

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice, dal Forte e dal De Rossi prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:



| SAGGI ORDINARI MEDI DI CAPITALIZZAZIONE (M. OREFICE) | | | |
|--|-------|-------|-------|
| CARATTERISTICHE DEL CENTRO ABITATO | MIN | MAX | MED |
| Centri di grandi dimensioni | 0,5 % | 4,5 % | 2,5 % |
| Centri di medie dimensioni | 1,5 % | 5,5 % | 3,5 % |
| Centri di limitate dimensioni | 2 % | 6 % | 4 % |

Mentre per le spese annue si avranno i seguenti valori di riferimento:

| AUTORI SPESE ANNUE <i>Manutenzione ordinaria e straordinaria, servizi, sfitti ed inesigibilità, assicurazioni, ammortamenti e reintegrazioni, amministrazione, imposte, tasse, contributi.</i> | FORTE/DE ROSSI | | | MICIELI | | | REALFONZO | | |
|--|----------------|-------|--------|---------|-----|-------|-----------|--------|-------|
| | MIN | MAX | MEDIO | MIN | MAX | MEDIO | MIN | MAX | MEDIO |
| | 12 % | 28,5% | 20,25% | 26% | 43% | 35% | 19% | 31,25% | 25% |

Considerando le spese medie annue pari al 30% del reddito lordo annuo, un saggio di capitalizzazione pari al 3,5 %, si avrà, per la capitalizzazione del reddito annuo netto:

$$R_{mensile}^{lordo} = 5,00 \text{ €/mq} \times 137,70 \text{ mq} = 688,50 \text{ €/mese}$$

Il valore di mercato, pertanto, è:

$$V_m = \frac{R_{annuo}^{netto}}{r} = \frac{(1-0,3) \cdot 688,50 \text{ €/mese} \cdot 12 \text{ mesi}}{0,035} = 165.240,00 \text{ €}$$

VALORE DI MERCATO € 165.240,00

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

Riepilogando qui sotto i risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari della zona:

VALORE DI MERCATO 134.126,68 Euro



- Valore risultante dalla stima per valori unitari degli immobili attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

VALORE DI MERCATO 137.218,05 Euro

- Valore risultante dalla stima analitica degli immobili attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

VALORE DI MERCATO 165.240,00 Euro

da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori ed arrotondando si ottiene:

VALORE DI MERCATO 145.000,00 Euro

dal quale detraendo le spese da sostenere per la regolarizzazione catastale, risulta:

| Oneri a detrarre | costo |
|-----------------------------------|-------------------|
| Regolarizzazione catastale e urb. | € 5.000,00 |
| TOTALE ONERI A DETRARRE | € 5.000,00 |

arrotondando si ottiene il

VALORE STIMATO DEL LOTTO al netto delle spese € 140.000,00

Quesito X.

La proprietà degli immobili risulta, come già detto, in capo ai sig.ri **Lopes Antonio** e **Bosco Rosa** per una quota indivisa pari a 1/2 ciascuno. Poiché soltanto la sig.ra Bosco Rosa risulta debitore nei confronti del creditore precedente e considerato che l'immobile non è comodamente divisibile in natura, senza pregiudizio dell'originario valore economico e della destinazione economico-funzionale, la quota in capo alla procedura esecutiva è pari a:



QUOTA DI 1/2 DELLA PROPRIETÀ INDIVISA = 140.000,00 x 1/2 = € 70.000,00

VALORE STIMATO DEL LOTTO (arrotondato) € 70.000,00



5. TABELLA DI RIEPILOGO

| LOTTO | | | | | | | |
|---|-------------------|-------------------------|--|--|------------|--------------------------------|-------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • 1/2 proprietà indivisa dell'appartamento sito in via G. Malfitano, 17 - Siracusa | | | | | | | |
| <p><i>Dati catastali:</i> Catasto Fabbricati di Siracusa foglio 34, part. 34, sub 26, p. 3, Cat. A/2, vani 7;</p> <p><i>Descrizione sintetica dei beni:</i> Appartamento al piano 3 di superficie commerciale pari a 137,7 mq</p> <p><i>Stato di possesso:</i> L'immobile è occupato dall'esecutata.</p> <p><i>Vincoli e oneri:</i></p> <p>TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2010 Registro Particolare 4914 Registro Generale 7656 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 598 del 12/05/1990 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Contro: _____ per la quota di ½ indiviso in regime di comunione legale dei beni.</p> | | | | | | | |
| <p>VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato) al lordo degli oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica</p> <p style="font-size: 1.2em;"><u>€ 72.500,00</u></p> | | | | | | | |
| <table border="0"> <tr> <td colspan="2">Oneri a detrarre</td> </tr> <tr> <td>Regolarizzazione catastale e urb. (quota 50%)</td> <td style="text-align: right;">€ 2.500,00</td> </tr> <tr> <td>TOTALE SPESE A DETRARRE</td> <td style="text-align: right;">€ 2.500,00</td> </tr> </table> | | Oneri a detrarre | | Regolarizzazione catastale e urb. (quota 50%) | € 2.500,00 | TOTALE SPESE A DETRARRE | € 2.500,00 |
| Oneri a detrarre | | | | | | | |
| Regolarizzazione catastale e urb. (quota 50%) | € 2.500,00 | | | | | | |
| TOTALE SPESE A DETRARRE | € 2.500,00 | | | | | | |
| <p>VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato) al netto degli oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica</p> <p style="font-size: 1.2em;"><u>€ 70.000,00</u></p> | | | | | | | |



6. CONCLUSIONI

Nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto nel migliore dei modi, si deposita con modalità telematica la presente relazione in originale, che si compone di n. 25 pagine, e gli allegati elencati in indice.

Si ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che la S.V. Ill.ma e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza

Lentini, 09/04/2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Pollicino



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Contenzioso, n. 1886/2013

Identificativi catastali:

Foglio: 34
Particella: 34
Subalterno: 26

Immobile sito in:
Via G. Malfitano n. 17
Siracusa
Piano 3

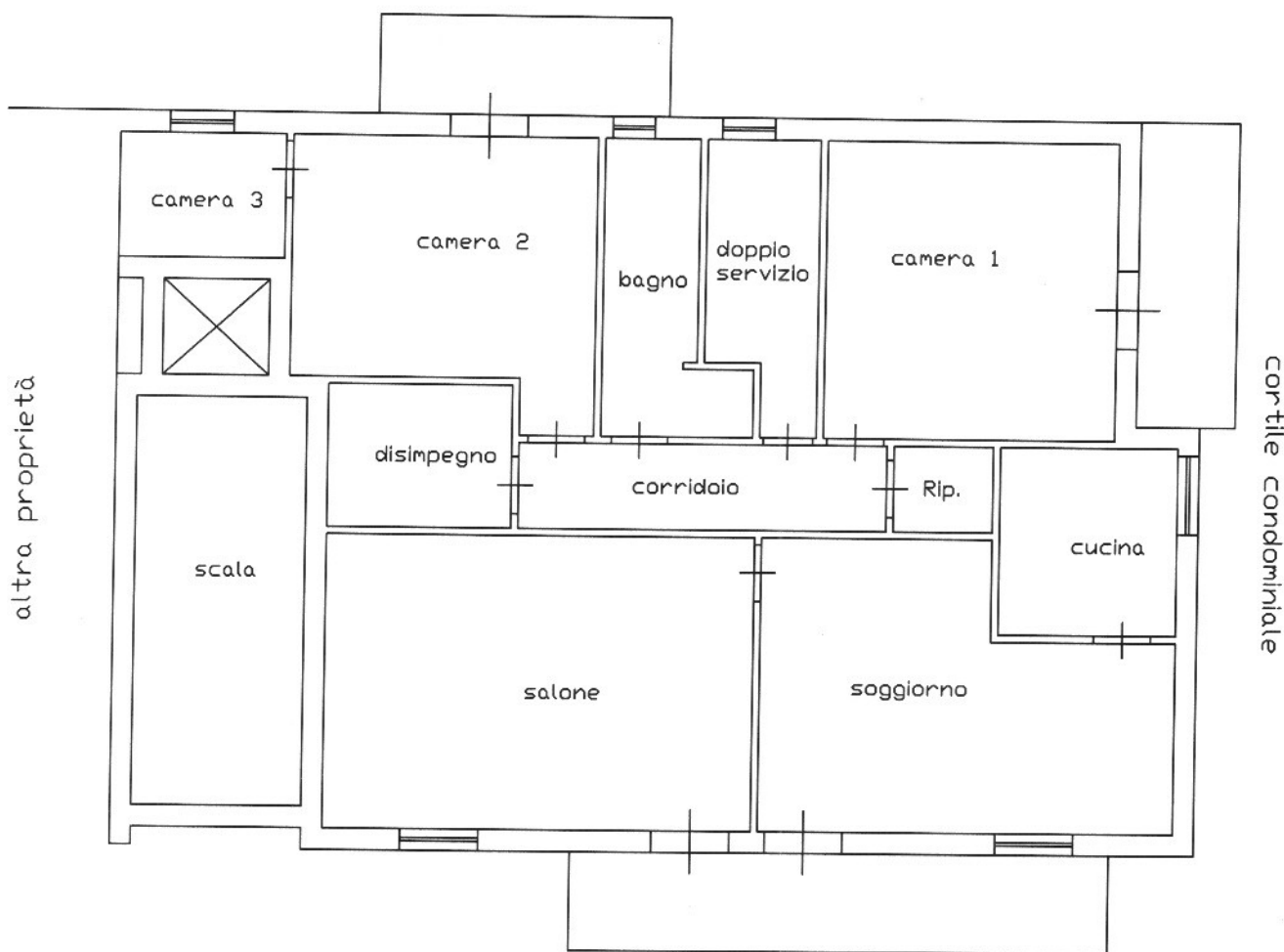
CTU

Dott. Ing. G. Pollicino

Planimetria stato attuale dei luoghi

Scala 1:100

cortile condominiale



Via G. Malfitano

