

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II Sezione Civile
Esecuzioni immobiliari

Giudice dott.ssa Alessia Romeo

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 95/2019

promossa da PRISMA SPV S.r.l., creditore

contr

RELAZIONE DI STIMA

Esperto stimatore arch. Patrizia Carnazzo



INDICE

| | |
|--|--------|
| DETTAGLIO PARTI | pag 3 |
| PREMESSA | pag 4 |
| RISPOSTA AL QUESITO DEL 06/09/2019 | pag 4 |
| <i>Identificazione e stima dell'immobile sito in Priolo (SR) via Della Pentapoli n. 12 Catasto Fabbricati del Comune di Priolo al foglio n. 6 particella n. 3579 sub 8</i> | pag 5 |
| <i>Confini e dati catastali</i> | pag 11 |
| <i>Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi</i> | pag 11 |
| <i>Ispezioni ipotecarie</i> | pag 12 |
| <i>Valore dell'immobile</i> | pag 12 |
| CONCLUSIONI | pag 15 |
| ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI | pag 17 |



DETTAGLIO PARTI

| Parte | Tipo | Codice Fiscale | Avvocato | Codice Fiscale |
|---|--------------------------|------------------|----------------------|------------------|
| PRISMA SPV S.R.L GIA' UNICREDIT SPA | Creditore | 00348170101 | GIUDICE TIZIANA | GDCTZN83E48I754P |
| PRISMA SPV S.R.L GIA' UNICREDIT SPA | Creditore | 00348170101 | CULTRERA GIOVANNI | CLTGNN70R04M088N |
| POLLINI SOFIA | Creditore Intervenuto | PLLSFO69C45I754S | TRIGILIO ROBERTO | TRGRRT67B27I754O |
| [REDACTED] | Debitore | [REDACTED] | | |



PREMESSA

La sottoscritta arch. Patrizia Carnazzo, nata a Milano il 24/10/1966, C.F. CRNPRZ66R64F205B, libero professionista, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. di Siracusa, n. 631, con studio tecnico in Carlentini (SR) via Roma n. 1, mobile 3385413567, email carnazzopatrizia@gmail.com, pec patrizia1@archiworldpec.it, nominata esperto stimatore nella causa di cui al Ruolo Generale n. 95/2019, promossa da PRISMA SPV S.r.l., già UNICREDIT S.p.A., con sede legale in Conegliano Veneto (TV) via Vittorio Alfieri n. 1, P. IVA 00348170101, creditore, rappresentato e difeso dagli avvocati Tiziana Giudice e Giovanni Cultrera, contro [REDACTED]
[REDACTED] debitore, al termine degli adempimenti peritali, rassegna la presente relazione.

RISPOSTA AL QUESITO DEL 06/09/2019

Con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzioni dott.ssa Alessia Romeo il 6 settembre 2019, la scrivente è stata nominata esperto stimatore e invitata a prestare giuramento entro giorni quindici dalla comunicazione del citato decreto. L'incarico è stato accettato il giorno 11 settembre 2019, con il deposito telematico della dichiarazione di accettazione dell'incarico.

Secondo le modalità disposte dal Giudice e dopo avere controllato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale relativa al bene oggetto di stima, la scrivente ha stabilito l'inizio delle operazioni peritali per giorno 5 dicembre 2019 alle ore 15.30, con il sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Priolo (SR) via Della Pentapoli n. 12, identificato al Catasto Fabbricati del soprascritto Comune al foglio n. 6 particella n. 3579 sub 8.

Per potere procedere all'accesso con il custode del bene, la scrivente ha rinviato il sopralluogo all'8 febbraio 2020 alle ore 11:00; giunta sul luogo, non ha potuto prendere visione dell'appartamento per l'assenza del proprietario e ha informato il Giudice della citata difficoltà.

Successivamente, in considerazione di quanto previsto dal D.L. n. 11/2020, nonché in virtù di quanto disposto dal Tribunale di Siracusa con provvedimento del 9 marzo 2020, il sopralluogo si svolse in data 2 febbraio 2022 alle ore 11:00, ricorrendo all'accesso forzoso, alla presenza dell'avv. Maria Commendatore, custode del bene, che ha redatto il verbale congiunto delle attività svolte, della volante Priolo 1 turno



8:00 -14:00 e del fabbro della ditta C&C Puntometal s.n.c. dei fratelli Centamore Andrea e Giuseppe.

La sottoscritta ha potuto prendere visione di tutti i locali dell'immobile pignorato per verificarne lo stato di conservazione, le caratteristiche degli elementi e dei dispositivi tecnici, la corrispondenza dello stato di fatto con le planimetrie catastali e, inoltre, ha eseguito il rilievo fotografico all'interno e all'esterno dell'appartamento.

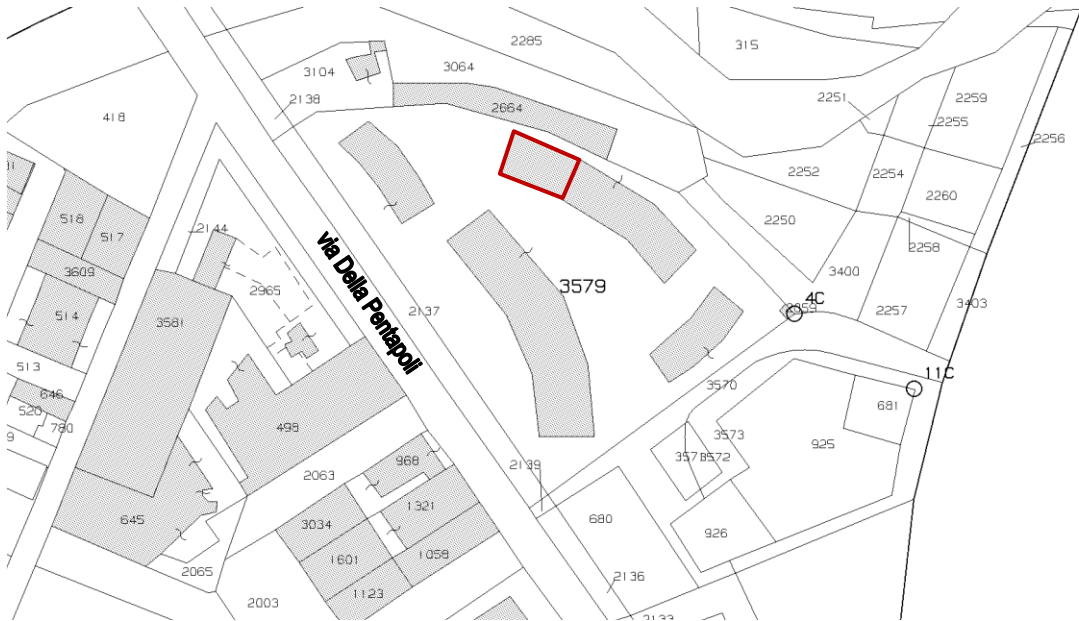
Identificazione e stima del bene sito in Priolo (SR) via Della Pentapoli n. 12, al Catasto Fabbricati del Comune di Priolo al foglio n. 6 particella n. 3579 sub 8

Il pignoramento riguarda un appartamento, sito al terzo piano di un edificio condominiale con n. 5 piani fuori terra e n. 10 appartamenti, ubicato in via Della Pentapoli n. 12 scala A, in un'area indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Priolo come zona "B1" (abitato di recente edificazione). Secondo gli artt. 20 e 22 delle N.T.A. le zone classificate B sono *zone a prevalenza residenziale, esistenti o in via di completamento, che non presentino valori storico-ambientali da salvaguardare, nell'esigenza di una radicale trasformazione statico igienica.*

Al sig. [REDACTED], la proprietà dell'appartamento è pervenuta per Atto di Compravendita del 20/01/2009, rogante dott. Giuseppe Minniti, Notaio in Siracusa, Repertorio n. 60739, Raccolta n. 13917, registrato a Siracusa il 21/01/2009 al n. 286 Serie 1T, da potere dei sig.ri Maniscalco Salvatore, nato a Palermo il 19/04/1954, C.F. MNSSVT54D19G273F, e Villano Rosalia, nata a Palermo il 17/12/1960, C.F. VLLRSL60T57G273L.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, è stato di seguito riprodotto lo stralcio del foglio di mappa catastale n. 6, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale – Territorio – che, correlato a una aerofotogrammetria, rende possibile la percezione della posizione dell'edificio, in cui si trova l'appartamento, all'interno della città: in particolare l'area urbana in cui ricade il fabbricato è stata indicata con linea chiusa in rosso.





Il manufatto, costruito in data precedente al 1967, ha una struttura in cemento armato, copertura piana, scala interna di collegamento, privo di ascensore. Il sistema tecnologico dell'appartamento pignorato è il seguente:

- chiusura esterna verticale: muratura intonacata; infissi con telai in alluminio e tamponamenti con vetro singolo;
- partizione interna verticale: muratura rifinita con intonaco e, nei bagni e parzialmente in cucina, con piastrelle di ceramica; infissi in legno tamburato;



- partizione interna orizzontale: solai latero-cementizi rifiniti all'intradosso con intonaco civile e all'estradosso con pavimento in mattonelle di ceramica;
- partizione esterna orizzontale: loggia.

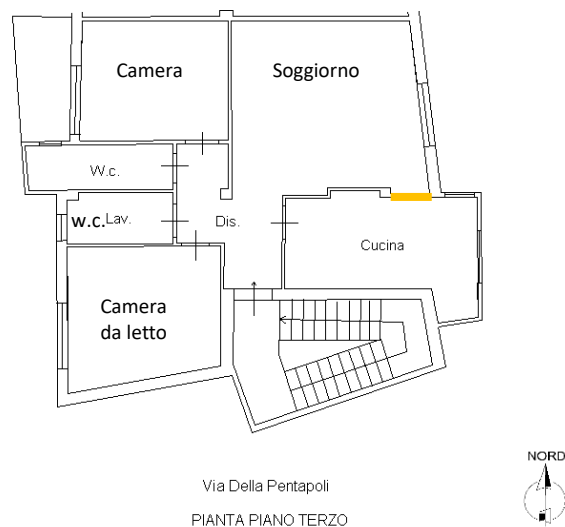
Sono presenti i seguenti impianti tecnologici: idrico, fognario, elettrico. Il riscaldamento e il raffreddamento di alcuni locali sono garantiti da due pompe di calore.

Gli elementi e i dispositivi tecnici presenti nell'abitazione sono di tipo economico e, in generale, in buono stato di conservazione; sulle pareti ovest della camera da letto e del w.c. sono presenti macchie di umidità e muffe, probabilmente per infiltrazione d'acqua piovana.

L'immobile pignorato è occupato dal proprietario [REDACTED]

Le coordinate G.P.S. sono: Lat. 37,155370 – Long. 15,189931.

A seguire si riportano: la planimetria catastale dell'unità immobiliare, nel N.C.E.U. del Comune di Priolo al foglio n. 6 particella n. 3579 sub 8, acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, rielaborata dalla sottoscritta con indicazione della destinazione d'uso di tutti i locali e della posizione dell'apertura della cucina verso il soggiorno con linea gialla, e le fotografie per meglio visualizzare la distribuzione interna e le caratteristiche tecnico-ambientali del bene, descritto precedentemente.





Prospetti est e ovest con indicazione del piano dell'appartamento pignorato



Cucina



Soggiorno





Bagni



Camera





Loggia sul lato nord



Vano scala del condominio

Nella seguente tabella si riportano le superfici utili dell'appartamento:

| | | |
|------------|----|-------|
| ingresso | mq | 3,60 |
| disimpegno | mq | 3,30 |
| cucina | mq | 13,00 |
| soggiorno | mq | 21,65 |
| camera | mq | 11,85 |
| camera | mq | 13,80 |
| wc | mq | 4,40 |
| wc | mq | 3,55 |
| loggia | mq | 4,50 |



Confini e dati catastali

L'appartamento confina a est e a ovest con gli spazi condominiali, a nord e a sud con il vano scala e proprietà Cannamela e Di Vita.

All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, il bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Priolo (SR) al foglio n. 6 particella n. 3579 sub 8, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 94, totale escluso aree scoperte mq 92, rendita Euro 87,80; indirizzo via Della Pentapoli n. 12 piano 3 interno 8; il predetto bene è intestato al [REDACTED] (proprietà per 1/1).

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali dell'immobile:

| Catasto Fabbricati | | | | | | | |
|---------------------|------------|-----|---------------------|--------|-------------|--|---------|
| Dati Identificativi | | | Dati di Classamento | | | | |
| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 6 | 3579 | 8 | A/4 | 2 | 5 vani | Totale: mq 94 Totale escluse aree scoperte: mq 92 | € 87,80 |

Lo stato di fatto della particella n. 3579 sub 8 del foglio n. 6 del Catasto Fabbricati del Comune di Priolo è conforme ai dati catastali.

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali.

Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

La scrivente, dopo avere inoltrato domanda all'Ufficio Tecnico del Comune di Priolo (SR) al fine di ottenere copia dei provvedimenti autorizzativi rilasciati per l'immobile in oggetto, ai fini della verifica della regolarità urbanistica ed edilizia, ha acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita in Catasto del Comune di Priolo (SR) al foglio n. 6 particella n. 3579.

Presso il citato ufficio è presente la domanda di Concessione Edilizia in sanatoria per modifiche apportate successivamente alla data di costruzione antecedente al 1967; la domanda è stata trasmessa al Comune di Priolo in data 20 febbraio 1987 protocollo n. 2688; come dichiarato all'esperto dall'Ufficio Tecnico del Comune



citato, la pratica non risulta chiusa e non sono stati rilasciati titoli abilitativi. Si rappresenta che per la definizione della pratica di Concessione Edilizia in sanatoria del predetto bene e della relativa Agibilità occorre sostenere una spesa di circa € 1.500,00.

L'appartamento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica; la sottoscritta non ha potuto emettere l'A.P.E. perché non sono presenti i libretti dell'impianto di produzione di acqua calda sanitaria e delle pompe di calore.

Ispezioni ipotecarie

L'esperto ha effettuato le ispezioni ipotecarie dell'immobile in argomento presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate di Siracusa, accertando che nel ventennio anteriore alla domanda risultano le iscrizioni e trascrizioni elencate:

- ISCRIZIONE del 22/01/2009 - Registro Particolare 384 Registro Generale 1392. Pubblico ufficiale MINNITI GIUSEPPE Repertorio 60740/13918 del 20/01/2009 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo.

A favore di Unicredit Consumer Financing Bank S.p.A. con sede in Milano Codice Fiscale n. 13263030150

Contro

- TRASCRIZIONE del 06/08/2019 - Registro Particolare 11479 Registro Generale 14472. Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 968/2019 del 05/03/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma Codice Fiscale n. 00348170101

Contro

Per lo stesso immobile, non esistono formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente

Valore dell'immobile

L'esperto stimatore, avendo considerato lo stato attuale dell'appartamento, le dimensioni e la distribuzione dei locali, le caratteristiche degli elementi e dispositivi



tecnici presenti, la documentazione tecnico-urbanistica acquisita e lo stato del mercato sulle compravendite di beni similari, ha determinato il più probabile valore di mercato, procedendo alla stima secondo i metodi sotto indicati.

1) Stima in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

È stata condotta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per abitazioni di tipo economico siti nel Comune di Priolo (SR), zona centrale, codice di zona B1, in stato conservativo normale e destinazione residenziale, prevede un range di valori che va da un minimo di €/mq 440,00 a un massimo di €/mq 600,00 per superficie lorda.

L'esperto stimatore ha considerato il valore di €/mq 440,00 sulla base delle seguenti variabili:

- posizione all'interno del centro urbano;
- esposizione riferita ai punti cardinali;
- tipologia del fabbricato;
- funzionalità e distribuzione degli ambienti che formano l'unità immobiliare;
- rifiniture e impianti di cui esso è dotato.

Al suddetto valore di mercato si applicano dei coefficienti correttivi sul costo base che tengano conto della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile. I predetti indicatori vengono ricavati dalle tabelle allegate alla L. 392 del 27/07/1978, che si ritengono tuttora valide al fine di valutare il deprezzamento di un bene.

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- 1% per i successivi quindici anni;
- 0,50 % per gli ulteriori trenta anni.

Pertanto, considerato che l'edificio è stato realizzato in data anteriore al 1967, si applica un coefficiente correttivo del 30% al costo base.



Per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento, ritenuto normale, si applica un coefficiente correttivo pari a 1.

Il valore dopo la detrazione sarà, quindi:

€/mq $(440,00 \times 1) - 30\% = \text{€/mq } 308,00$ per superficie lorda.

2) Metodo sintetico comparativo

Con il criterio sintetico comparativo, i prezzi dei singoli beni immobili, siano edifici o terreni, scaturiscono sia da indagini condotte sui luoghi, consultando agenzie immobiliari, operatori del settore esperti della zona di interesse, nonché consultando i costi di costruzione, rilevabili da Camere di Commercio, da Collegi Professionali, ecc., espressi in €/mq o €/mc di costruzione.

La scrivente ha ritenuto maggiormente attendibile il criterio del valore di mercato rilevato dai contratti di compravendita di immobili simili, stipulati in epoca recente nella zona residenziale circostante, aventi le stesse caratteristiche dell'immobile in oggetto. Nel caso in specie, per l'appartamento descritto è scaturito il valore di mercato pari a €/mq 300,00.

Mediando i valori sopra riportati si ottiene:

€/mq $(308,00 + 300,00)/2 = \text{€/mq } 304,00$.

Per la determinazione della consistenza dell'immobile il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, come indicato dalla Direzione dell'Agenzia delle Entrate che si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella Banca Dati O.M.I., affinché i dati economici in essa contenuti possano costituire, su tutto il territorio nazionale, elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

Il calcolo per la determinazione delle superfici convenzionali ragguagliate ha considerato il 100% delle superfici calpestabili mentre, nella valutazione delle superfici scoperte, si è tenuto in conto il coefficiente di merito pari a 30% della superficie della loggia.

I parametri dimensionali si evincono dal sottostante prospetto:



| | |
|---|----------|
| Superficie utile lorda dell'immobile 100% | mq 94,00 |
| Superfici scoperte 30 % di mq 4,50 | |
| Loggia | mq 1,35 |

Considerato che la superficie utile lorda ragguagliata è pari a mq 95,35 è stato ottenuto il seguente valore: €/mq 304,00 x mq 95,35= € 28.986,40.

Poiché occorre tenere conto del costo per la definizione della pratica di Concessione edilizia in sanatoria e della conseguente Agibilità, pari a circa € 1.500,00, e occorre prevedere la riduzione per l'assenza della garanzia per vizi, il più probabile valore di mercato del bene sottoposto all'attenzione dell'esperto stimatore è pari a € 25.000,00 (euro venticinquemila/00).

CONCLUSIONI

Per quanto sopra descritto e riferito, relativamente all'appartamento sito in Priolo (SR) via Della Pentapoli n. 12, censito al Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio di mappa n. 6, particella n. 3579 sub 8, la scrivente dichiara che:

- Il valore è pari a € 25.000,00 (euro venticinquemila/00);
- È stata calcolata la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi;
- I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali;
- Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Priolo è presente la richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria per modifiche apportate successivamente alla data di costruzione; come dichiarato all'esperto dall'Ufficio Tecnico del Comune citato, la pratica non risulta chiusa e non sono stati rilasciati titoli abilitativi; è possibile definire la pratica di Concessione Edilizia in sanatoria e della conseguente Agibilità sostenendo una spesa di circa € 1.500,00;
- L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica; la sottoscritta non ha potuto emettere l'A.P.E. perché non sono presenti i



libretti dell'impianto di produzione di acqua calda sanitaria e delle pompe di calore.

L'esperto stimatore, con la presente relazione che si compone di n. 16 pagine e degli allegati indicati in calce, ritiene di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Romeo per qualsiasi chiarimento e/o supplemento di indagine.

Carlentini, 16 marzo 2022

Con osservanza
arch. Patrizia Carnazzo



ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

1. Relazione di stima con inserimento della dicitura *omissis*;
2. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte creditrice del 18/11/2019;
3. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali al custode del bene del 18/11/2019;
4. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte creditrice del 31/01/2020;
5. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali al custode del bene del 31/01/2020;
6. Verbale del sopralluogo del 08/02/2020;
7. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte creditrice del 02/02/2022;
8. Verbale congiunto di accesso all'immobile del 10/02/2022, redatto dal custode del bene;
9. Ispezione ipotecaria;
10. Visura catastale foglio n. 6 particella n. 3579 sub 8;
11. Estratto di mappa del foglio n. 6 particella n. 3579 sub 8;
12. Planimetria catastale dell'immobile situato nel Comune di Priolo (SR) via Della Pentapoli n. 12;
13. Certificato di Destinazione Urbanistica del lotto distinto al foglio n. 6 particella n. 3579;
14. Copia dell'Atto di Compravendita del 20 gennaio 2009;
15. Risposta dell'Ufficio Tecnico del Comune di Priolo;
16. Attestazione di invio della relazione di stima immobiliare alle parti.

