

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Procedimento civile n. 154/2021 del R.G.Es. del Tribunale Civile di Siracusa, promosso da JULIET S.P.A NON IN PROPRIO MA ESCLUSIVAMENTE IN NOME E PER CONTO DI SIENA NPL 2018 S.R.L. E PER ESSA LA CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA contro (OMISSIS) E (OMISSIS)

PREMESSA

Nell'udienza del 08.12.2021, relativa al procedimento civile in oggetto, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera, ritenuta la necessità di nominare un CTU per la stima dei beni pignorati, provvedeva a nominare quale Consulente Tecnico d'Ufficio la sottoscritta arch. Pasquarella Pisana e veniva altresì fissato il termine con l'udienza del 26.04.2022 per deposito della relazione finale.

In data 22.12.2021 il sottoscritto CTU accettava l'incarico assegnatogli prestando il giuramento di rito secondo le vigenti modalità.

In data 11.01.2022, in accordo con l'avv. Stefania Sapuppo, custode nominato dall'Ill.mo sig. Giudice, fissata la data secondo le modalità di legge, ha eseguito primo sopralluogo non avendo però la possibilità di visitare i luoghi e valutare il bene oggetto di stima.

Successivamente, in sede di secondo sopralluogo in data 14.01.2022, pur non essendo intervenuti né legali di parte attrice né legali di parte soccombente, alle ore 9.30 sono iniziate le operazioni peritali.

Presenti sul luogo, oltre al sottoscritto CTU, l'avv. Stefania Sapuppo, custode nominato, l'arch. Sebastiano Pisana, collaboratore del CTU, la signora (*omissis*) debitrice esecutata, oltre ad altri compresenti parenti dell'esecutata, come da verbale di sopralluogo redatto dal custode avv. Sapuppo.

Le operazioni si sono concluse alle ore 10.30; di ciò è stato redatto apposito verbale scritto di suo pugno dall'avv. Stefania Sapuppo, custode nominato.

Terminata questa prima fase, si è deciso di proseguire con le attività peritali attraverso l'acquisizione di tutti quei dati, informazioni e documenti che si sono ritenuti necessari alla stesura della presente relazione peritale, la quale si suddivide in:

A) Descrizione del mandato formulato al CTU

B) Risposta ai quesiti

C) Valutazione del bene

D) Conclusioni

A) DESCRIZIONE DEL MANDATO FORMULATO AL CTU

A maggior chiarimento del proprio operato, si specifica che il sottoscritto CTU è stato incaricato dal Giudice dell'Esecuzione di:

- provvedere “all’identificazione del bene oggetto del pignoramento...alla formazione di uno o più lotti di vendita”;

- redigere “tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati ... (includendo) una descrizione complessiva e sintetica dei beni ... (individuando) lo stato di possesso degli immobili ... l’esistenza di formalità, vincoli o oneri... verifica della regolarità edilizia ed urbanistica ”;

- “in caso di irregolarità urbanistica o 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”;

- provvedere alla “valutazione dei beni”.

B) RISPOSTA AI QUESITI

Durante l’espletamento delle operazioni peritali, ed in particolare in occasione del sopralluogo del 14.01.2022, il sottoscritto CTU, insieme al collaboratore di studio arch. Sebastiano Pisana, ha provveduto a verificare la consistenza dell’immobile oggetto di pignoramento per assolvere al mandato conferito dal Giudice Istruttore verificandone la corrispondenza con l’atto di pignoramento.

Con riferimento al rilievo fotografico dei luoghi, al sopralluogo effettuato, alla documentazione agli atti ed a quella ulteriormente acquisita dal sottoscritto CTU, al fine di rispondere al mandato posto dal Giudice e precedentemente descritto, si relaziona quanto

di seguito.

Descrizione

Il bene oggetto di pignoramento è un immobile a tre livelli, due piani abitativi e un lastrico solare. Catastalmente l'edificio, con ingresso da Via Alessandro Manzoni n.33, è così identificato:

- Foglio 18 - Particella 295 - sub 1 - cat A/04 - Classe 3 - Piano Terra - consistenza 5,5 vani - rendita € 164,75
- Foglio 18 - Particella 295 - sub 2 - cat C/06 - Classe 4 - Piano Terra - consistenza mq 22 - rendita € 69,31
- Foglio 18 - Particella 295 - sub 3 - cat A/04 - Classe 4 - Piano Primo - consistenza 6 vani - rendita € 213,81

Provvedendo, come da richiesta del Giudice Istruttore, “*alla formazione di uno o più lotti di vendita*”, constatato lo stato dei luoghi, si è giunti alla determinazione che, pur essendo l'immobile costituito da n.3 subalterni diversi, si possono identificare solo due lotti di vendita, il garage posto al piano terra, censito al subalterno 2, e l'abitazione che si sviluppa sui due piani, subalterni 1 e 3, in quanto l'accesso al piano primo avviene attraverso una scala posta all'interno della particella posta al piano terra, per cui una eventuale divisione in due diversi lotti di vendita potrebbe avvenire solo a seguito di opere edili che possano creare un ingresso separato per detta unità catastale e la formazione di una nuova particella dotata di una propria autonomia (bene comune non censibile).

La proprietà di detti immobili è intestata al sig. (*omissis*), debitore

esecutato, in regime di comunione dei beni, dal che interviene nella procedura esecutiva immobiliare anche la moglie (*omissis*).

Procedendo alla descrizione delle due unità, si relaziona quanto di seguito:

1) GARAGE: posto al piano terra e con ingresso al civico n.33/a, è costituito da un unico ambiente di circa 22 mq per un'altezza di ml 3,50 attualmente utilizzato per ricovero veicoli e deposito. L'immobile è collegato all'abitazione attraverso un accesso interno. L'ambiente risulta ultimato e pienamente fruibile.

2) ABITAZIONE: la parte abitativa è composta da due livelli: piano terra e piano primo, oltre ad un lastrico solare di copertura; l'ingresso è unico, su Via Alessandro Manzoni civico 33.

La scala per l'accesso al piano primo risulta completamente inserita all'interno dell'immobile e quindi, non costituendo un elemento avulso e scollegato, risulta difficile (come già descritto) individuare due lotti di vendita se non attraverso la realizzazione di opere murarie prima e di frazionamento catastale dopo, con cui andare a creare una porzione di fabbricato, sorta di atrio comune, privo di autonoma capacità reddituale.

Il piano terra, abitato, è costituito da un appartamento con superficie commerciale di circa mq 82.00. Questo piano è attualmente occupato dalle parti debitorie eseguite che ne

hanno fatto la loro residenza.

L'appartamento si mostra rifinito ed in discreto stato di manutenzione. La distribuzione interna, con un percorso consequenziale di accesso ai vari ambienti, vede la presenza di un soggiorno, una stanza da letto, cucina e bagno; internamente insiste una piccola corte necessaria a fornire di luce e aerazione i diversi vani. Alcuni ambienti hanno muratura caratterizzata dalla presenza di umidità di risalita, pareti non manutenzionate ma recuperabili con interventi di facile realizzazione.

Il piano primo, superficie commerciale di circa mq 131.00, in stato di definizione, appare in eccessivo grado di trascuratezza, ben visibile dalla notevole quantità di guano presente sul pavimento oltre che dalla carcassa di qualche volatile. Con una distribuzione interna simile a quella del piano sottostante, si rilevano murature parzialmente demolite, altre non finite, alcune stanze lasciate al rustico, mancanza di alcuni infissi. Un piano che bisogna di interventi importanti per poter essere reso fruibile.

Entrambi i piani presentano ambienti, che si affacciano sul cortile, chiusi con vetrate.

Da un'altra scala interna, si accede al lastrico solare che, anche se apparentemente non evidenzia segni di eccessivo degrado, mostra al solaio del piano sottostante diversi punti di infiltrazione delle acque meteoriche.

Elementi costruttivi dell'edificio

L'immobile è costituito da una struttura in muratura realizzata con parametri ben lontani dai criteri di antisismicità e sicurezza. Tra l'altro, lo stato di degrado di alcuni ambienti che si affacciano sulla corte interna mostrano ancor più la presenza di una tecnica costruttiva "povera" dell'immobile.

Le finiture semplici, non di pregio, come precedentemente affermato sono da riferirsi al solo piano terra poiché il secondo livello non risulta ultimato.

Gli ambienti sono privi di impianti di riscaldamento / raffrescamento; l'unica fonte di calore è data da una piccola stufa portatile a gas; l'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria avviene attraverso un boiler elettrico. Gli infissi esterni sono in alluminio.

Regolarità urbanistica

L'immobile in oggetto è stato acquisito dal soggetto esecutato (*omissis*) in regime di comunione dei beni con atto di compravendita redatto dal notaio Sofio Rio il 09.10.2002, numero di trascrizione 16117.1/2002. In tale documento il venditore (*omissis*) dichiara, ai fini della regolarità urbanistica, che l'immobile è stato costruito in data anteriore al 01.09.1967.

In merito a detta regolarità e conformità urbanistica, risulta agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale un progetto approvato dalla Commissione Edilizia il 01/07/1959 (quindi ante-

cedente al 01.09.1967) a nome del precedente proprietario (*omissis*). In atti è altresì presente l'attestazione di agibilità del 20/01/1975.

Lo stato dei luoghi rispetto agli elaborati grafici depositati presenta alcune piccole difformità nella distribuzione, difformità che consistono nella chiusura di volumi già esistenti attraverso la realizzazione di vetrate, quindi riconducibili alla tipologia di intervento edilizio "chiusura di verande", ma anche di pareti di chiusura come nel caso della realizzazione del vano wc sia al piano terra che al piano primo. Catastalmente, invece, le piante depositate il 28.04.1984 sono conformi allo stato dei luoghi.

Si ritiene che le irregolarità presenti, seppur impossibile definire se temporalmente da collocare in data precedente o posteriore al 01.09.1967, possano essere sanate con procedura per interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire. Gli oneri per tale intervento, comprensivi di sanzione, possono essere stimati approssimativamente in € 10.000,00, comprendendo il costo relativo all'onorario del tecnico.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri

Non si sono riscontrate formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

In merito alle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, si riporta di seguito quanto ritrovato presso i registri della Conservatoria:

A. TRASCRIZIONE del 15/10/2002 - Registro Particolare 16117

Registro Generale 20317

Pubblico ufficiale RIO SOFIO Repertorio 3204 del 09/10/2002

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

B. ISCRIZIONE del 07/12/2006 - Registro Particolare 9545 Registro Generale 32277

Pubblico ufficiale RIO SOFIO Repertorio 9806/4934 del 04/12/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

C. ISCRIZIONE del 20/02/2018 - Registro Particolare 549 Registro Generale 2546

Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 40059/2016 del 19/02/2018

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R.602/73

D. TRASCRIZIONE del 26/07/2021 - Registro Particolare 10996 Registro Generale 13645

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1807 del 28/06/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

C) VALUTAZIONE DEI BENI

La valutazione è stata eseguita mediante una stima del valore dei

beni che tiene conto: dello stato dei luoghi e delle condizioni di manutenzione degli immobili al momento del sopralluogo; dello stato attuale del procedimento autorizzativo edilizio e quindi dell'eventuale pratica sanatoria delle difformità riscontrate, ed alle somme necessarie ad ultimarla; delle indicazioni reperibili dal mercato immobiliare con individuazione e ricerca dei prezzi di mercato correnti e dei valori forniti dall'ultimo aggiornamento (II semestre 2021) della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI).

Le quotazioni OMI per gli immobili residenziali siti in fascia centrale zona B/1, i valori di mercato ammessi per le abitazioni di tipo economico (categoria a cui il nostro edificio può riferirsi) vanno da 460 €/mq a 690 €/mq.

L'indagine di mercato condotta con l'ausilio delle agenzie immobiliari con sede a Floridia hanno evidenziato un prezzo di mercato che, per tipologia e manutenzione di edifici simili, può essere espresso nel range che va da 400 €/mq a 800 €/mq.

Le quotazioni del Borsino Immobiliare, sito web legato alle quotazioni fornite dagli esperti locali, per le abitazioni di seconda fascia (di qualità inferiore alla media di zona) fornisce valori che vanno da 586 €/mq a 649 €/mq.

Il valore assunto per la presente valutazione, valore medio tra quelli derivanti dalla ricerca effettuata, sarà di 500 €/mq per l'immobile al piano terra. Tale valore sarà decurtato del 25% per la valutazione del garage e del 50% per la valutazione

dell'immobile al primo piano, non finito, applicando quindi parametri che saranno rispettivamente di 375 €/mq e 250 €/mq.

Il calcolo, in riferimento alle superfici da computare, sarà il seguente:

Piano Terra

garage mq 22 x € 375,00 = € 8250,00

Piano Terra

abitazione mq 82 x € 500,00 = € 41.000,00

Piano Primo

abitazione mq 131 x € 250,00 = € 32.750,00

Tale valore va decurtato degli importi necessari al completamento della procedura edilizia autorizzativa, ossia della sanatoria delle parti in difformità, valore calcolabile in circa € 10.000,00 ed imputabile solo al lotto n.2, quello costituito dalle abitazioni. Per cui:

Il valore stimato dei beni nel loro complesso, per approssimazione, è dunque di € 72.000,00, così imputabili:

▪ **LOTTO n. 1**

Immobile particella 295 - sub 2 - cat C/6 - € 8.250,00

▪ **LOTTO n. 2**

Immobile particella 295 - sub 1-3 - cat A/4 - € 63.750,00

Ai fini della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica

(APE) si è ritenuto opportuno attenzionare solo l'unità posta al piano terra, particella 295 sub 1, che, seppur in assenza di impianti di riscaldamento/raffrescamento, è l'unica che presenta le caratteristiche di abitazione; la particella 295 sub 3, al piano primo, è un immobile in corso di definizione perché con manifesta chiarezza risulta non ancora ultimato, per cui non necessita di attestazione energetica.

D) CONCLUSIONI

Con le determinazioni esposte ai precedenti capitoli il sottoscritto CTU ritiene di avere asseverato al mandato ricevuto ed in particolare si può concludere che è stata eseguita *“l'identificazione dei beni oggetto di pignoramento la formazione di uno o più lotti di vendita la relazione di stima”*.

Pertanto, a conclusione del proprio mandato, rassegna la presente relazione, allegando la seguente documentazione:

- A) Documentazione fotografica dei luoghi;
- B) Visure storiche e ipotecarie degli immobili;
- C) Visure e Planimetrie catastali aggiornate;
- D) Elaborati grafici del progetto dalla Commissione Edilizia il 01/07/1959 e Certificato agibilità;
- E) Attestato Prestazione Energetica.

Siracusa, 25.03.2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Arch. Pasquarella Pisana

Depositata per via telematica presso la Cancelleria del Tribunale
di Siracusa.

Siracusa, 26.03.2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. Arch. Pasquarella Pisana)