

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II Sezione Civile
Esecuzioni immobiliari

Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 39/2022

promossa da *omissis*, creditrice
contro *omissis*, debitori

RELAZIONE DI STIMA

Esperto stimatore arch. Patrizia Carnazzo

INDICE

DETTAGLIO PARTI	pag 3
PREMESSA	pag 4
RISPOSTA AL QUESITO DEL 23/07/2022	pag 4
<i>Identificazione e stima del bene sito in Lentini (SR) piazza Del Popolo n. 2 identificato nel N.C.E.U. di Lentini al foglio n. 68 particella n. 510 sub 16</i>	pag 5
<i>Confini e dati catastali</i>	pag 11
<i>Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi</i>	pag 12
<i>Ispezioni ipotecarie</i>	pag 13
<i>Valore del bene oggetto del pignoramento</i>	pag 13
CONCLUSIONI	pag 16
ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI	pag 17

DETTAGLIO PARTI

Debitori

omissis

Creditrice

omissis

rappresentata e difesa dall'avv. Margaret Scolaro

via Quattro Novembre n. 149, 00187 ROMA

pec: avv.margaretscolaro@pec.it

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. 39/2022, promossa *omissis*, creditrice, rappresentata e difesa dall'avv. Margaret Scolaro, contro *omissis*, debitori, al termine degli adempimenti peritali, rassegna la presente relazione.

RISPOSTA AL QUESITO DEL 23/07/2022

Con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzioni dott.ssa Concita Cultrera il 23 luglio 2022, 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 2 agosto 2022.

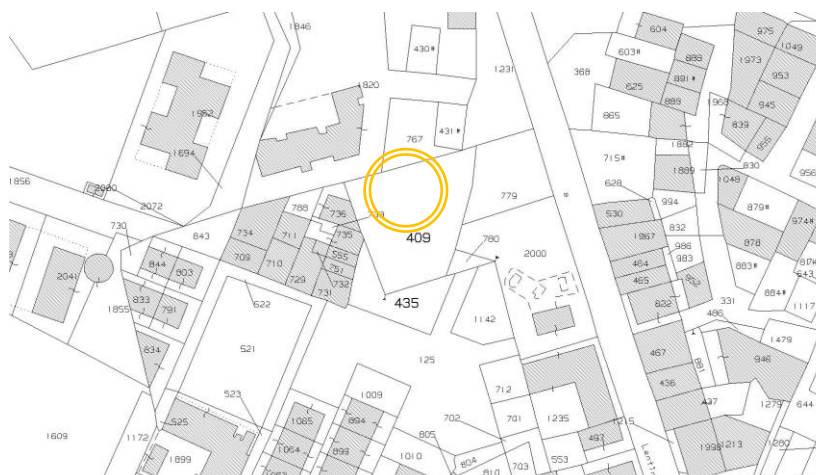
Secondo le modalità stabilite dal Giudice e dopo avere controllato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale relativa al bene oggetto di stima, la scrivente ha stabilito l'inizio delle operazioni peritali per giorno 27 settembre 2022, con sopralluogo presso l'immobile pignorato, sito in Lentini (SR) piazza Del Popolo n. 2 piano terzo interno 8, censito al N.C.E.U. del citato Comune al foglio n. 68 particella n. 510 sub 16, ma a causa dell'assenza dei proprietari, non è stato possibile prendere visione dell'immobile per cui la sottoscritta ha fissato una nuova data, concordandola con il custode del bene, avv. Maurizio Daidone, e dandone comunicazione alle parti, secondo le modalità indicate nel decreto di nomina. Il giorno 11 ottobre 2022, per l'assenza dei proprietari, il sopralluogo è stato rinviato ancora una volta. La scrivente ha potuto prendere visione del bene pignorato il giorno 9 novembre 2022, insieme all'avv. Daidone e alla presenza dei proprietari: si è proceduto alla verifica dello stato di conservazione dell'edificio, al riscontro tra lo stato dei luoghi e quello rappresentato nella planimetria catastale, all'accertamento della presenza o meno di elementi e dispositivi tecnici di pregio ed è stato effettuato un rilievo fotografico.

Identificazione e stima dell'immobile sito in Lentini (SR) piazza Del Popolo n. 2, censito al N.C.E.U. del Comune di Lentini al foglio n. 68 particella n. 510 sub 16

Il pignoramento riguarda un appartamento, posto al piano terzo, interno 8, di un condominio con quattro piani fuori terra e ingresso su uno cortile comune a cui si accede da un cancello su piazza Del Popolo n. 2; l'edificio è parte di un complesso condominiale costituito da n. 5 palazzine INA Casa, costruite tra il 1953 e 1956. L'immobile si trova in un'area indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Lentini come zona "B3-1" (centro urbano con edilizia semintensiva); in tale zona l'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni dell'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione e non è sottoposta a vincoli.

Ai *omissis*, la proprietà del bene è pervenuta per Atto di Compravendita del 24/11/2004 rogante dott.ssa Luisa Costanza, Notaio in Siracusa, Repertorio n. 25365, Raccolta n. 17029, registrato a Siracusa il 01/12/2004 al n. 5103 Serie 1T, da potere *omissis*.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica del luogo, è stato di seguito riprodotto lo stralcio del foglio di mappa catastale n. 68, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale – Territorio – che, correlato a due aerofotogrammetrie, rende possibile la percezione della posizione del bene all'interno della città: in particolare l'area, in cui è l'appartamento pignorato, è stata indicata con doppio cerchio giallo. Le particelle catastali in cui insiste il complesso condominiale INA Case sono le nn. 409 e 435 riportate al N.C.E.U. del Comune di Lentini al foglio di mappa n. 68 particella n. 510.





Inquadramento territoriale dell'area in cui è il bene pignorato

L'appartamento si trova in una palazzina condominiale costruita negli anni Cinquanta all'interno del piano INA Casa, in conformità del progetto approvato in data 30/06/1953. Il bene oggetto di stima non è sottoposto ad alcun tipo di vincoli e limiti di edilizia convenzionata e agevolata.

Il fabbricato ha una struttura intelaiata in calcestruzzo di cemento armato, copertura piana, scala interna, privo di ascensore. Il sistema tecnologico dell'appartamento è il seguente:

- chiusura esterna verticale: muratura intonacata;
- chiusura esterna verticale: infissi con telai in alluminio, tamponamenti in vetro singolo e dispositivo di oscuramento tipo serrande;
- chiusura superiore: solaio di copertura e controsoffitto;

- partizione interna verticale: muratura rifinita con intonaco e, nel bagno e parzialmente in cucina, con piastrelle di ceramica; infissi in legno tamburato e vetro;
- partizione interna orizzontale: solaio latero-cementizio rifinito con pavimento in mattonelle di ceramica;
- partizione esterna orizzontale: balconi.

Sono presenti i principali impianti tecnologici: idrico, elettrico, fognario.

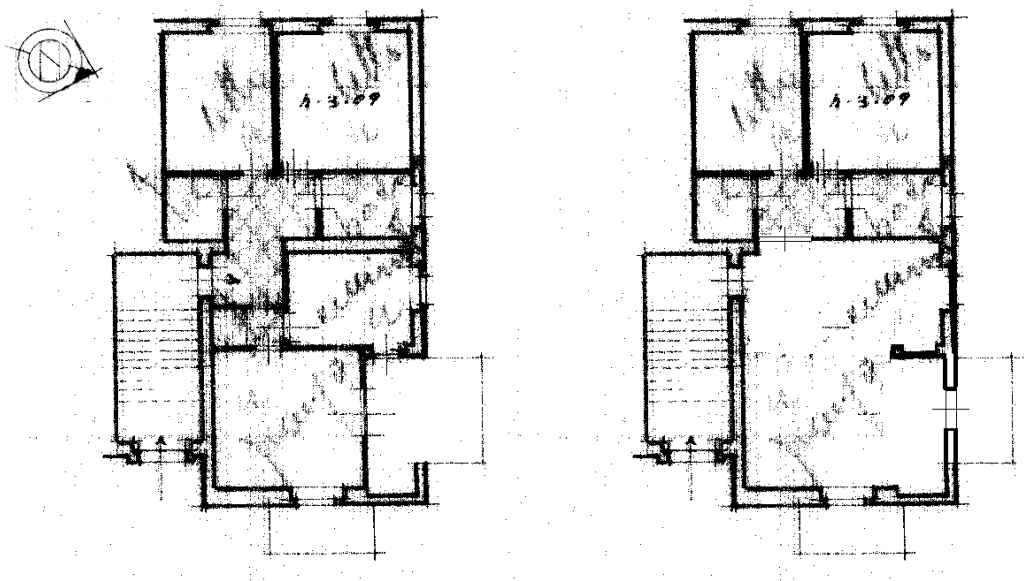
Gli elementi e i dispositivi tecnici presenti nell'abitazione sono di tipo economico, in buono stato di conservazione. Sono presenti macchie di umidità nel controsoffitto della cucina per infiltrazioni di acqua piovana dal solaio di copertura.

Le spese di condominio sono pari a circa € 10,00 al mese e *omissis* sono in regola con i pagamenti.

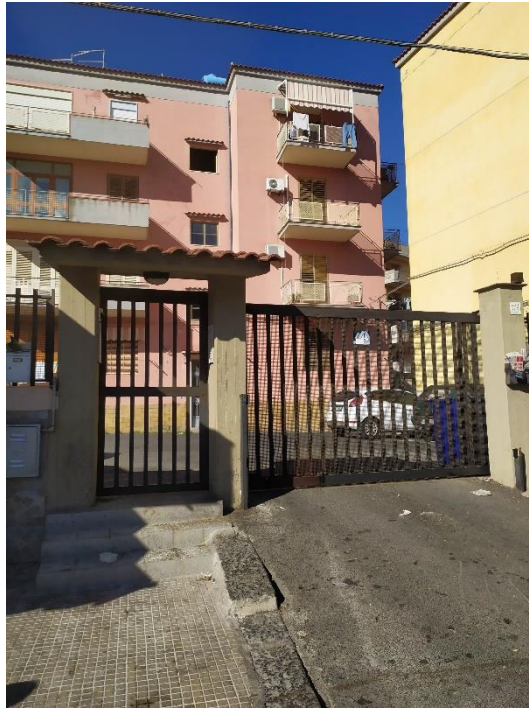
L'immobile pignorato è occupato dai proprietari.

Le coordinate G.P.S. sono: Lat. 37,293049 – Long. 14,998662.

A seguire si riportano: la planimetria catastale dell'unità immobiliare, acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, la medesima planimetria rielaborata dalla sottoscritta per visualizzare lo stato di fatto differente rispetto all'elaborato catastale e le fotografie per meglio rappresentare la distribuzione interna e le caratteristiche tecnico-ambientali del bene.



Planimetria catastale foglio n. 68 particella n. 510 sub 16



Ingresso al cortile condominiale



Prospetto est con indicazione dell'appartamento pignorato



Prospetti nord e ovest



Prospetto principale della palazzina condominiale (immagine scaricata da Google Earth)



Contesto urbano in cui è l'appartamento (immagine scaricata da Google Earth)



Ingresso condominiale



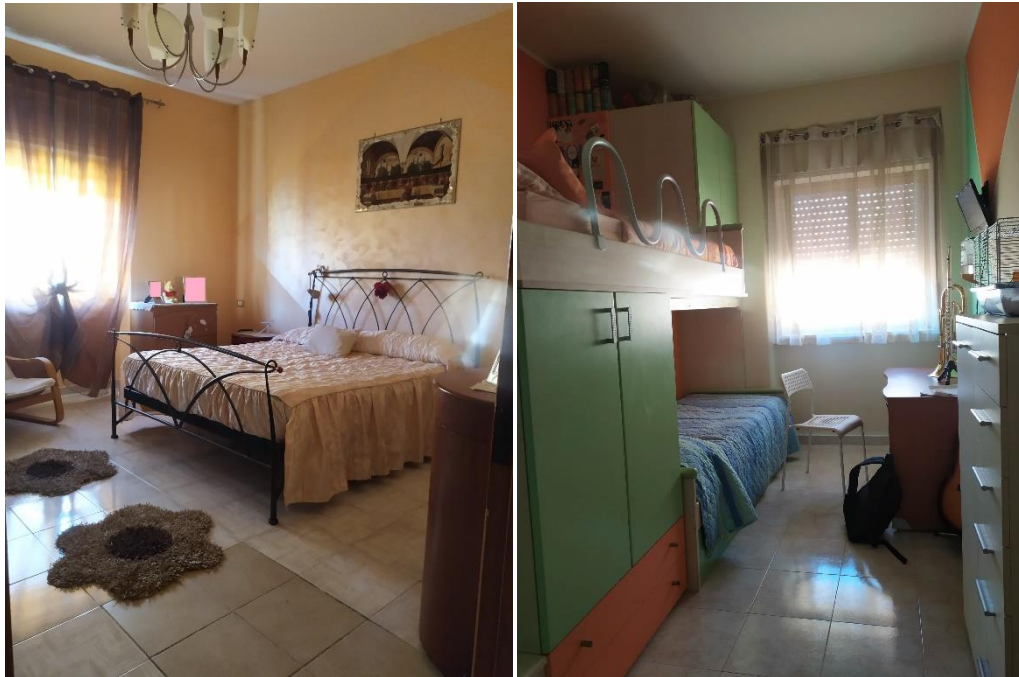
Ingresso dell'appartamento



Cucina-soggiorno



Bagno



Camera

Camera

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

Ingresso-cucina-soggiorno	mq	40,00
Bagno	mq	4,45
Ripostiglio	mq	2,80
Disimpegno	mq	4,40
Camera	mq	14,70
Camera	mq	12,25
Balconi	mq	9,20

Confini e dati catastali

L'unità immobiliare confina a nord, sud ed est con gli spazi condominiali, a ovest con il vano scala e con la proprietà di altra ditta. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, il bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini

(SR) al foglio n. 68 particella n. 510 sub 16, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale m² 97, totale escluso aree scoperte m² 92, rendita Euro 198,84; indirizzo via Stazione (oggi Piazza del Popolo) interno 8 piano 3; il predetto bene è intestato *omissis*.

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali del bene:

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
68	510	16	A/3	2	5 vani	Totale: m ² 97 Totale escluso aree scoperte: m ² 92	€ 198,84

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

Lo stato di fatto dell'appartamento è difforme rispetto a quanto si rileva nella planimetria catastale per cui occorre comunicare al Catasto le variazioni avvenute tramite procedura DOCFA, sostenendo un costo pari a circa € 1.000,00.

Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

La scrivente, dopo avere inoltrato domanda all'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini (SR) al fine di ottenere copia dei provvedimenti autorizzativi rilasciati per l'immobile in oggetto, per verificare la regolarità urbanistica ed edilizia, ha acquisito la seguente documentazione:

- Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita in Catasto del Comune di Lentini (SR) al foglio 68 particella 510;
- Autorizzazione di Abitabilità del 27/12/1957.

Come riportato nel soprascritto documento, il complesso condominiale INA Casa è stato realizzato in conformità del progetto approvato in data 30/06/1953.

L'appartamento non è dotato di APE; l'esperto ha redatto l'Attestato giusto mandato del Giudice: la prestazione energetica risulta essere di Classe F.

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:

- **Trascrizione** registro generale n. 29116, registro particolare n. 18353 del 02/12/2004, derivante da atto di compravendita, del 24/11/2004, Repertorio n. 25365/17029, notaio Luisa Costanza, a favore di *omissis* contro *omissis*.
- **Iscrizione ipoteca volontaria** registro generale n. 29117, registro particolare n. 8168 del 02/12/2004, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, del 24/11/2004, Repertorio n. 25366/17030, notaio Luisa Costanza, a favore di *omissis* contro *omissis*. Capitale € 55.000,00. Totale € 82.500,00. Durata 20 anni.
- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** registro generale n. 8479, registro particolare n. 6836 del 10/05/2022, derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Siracusa del 14/02/2022, Repertorio n. 302 a favore di *omissis* contro *omissis*.

Valore del bene oggetto del pignoramento

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere 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 Lentini (SR), zona semicentrale, codice di zona C2, in stato conservativo normale e destinazione residenziale, prevede un range di valori che va da un minimo di €/mq 490,00 a un massimo di €/mq 700,00 per superficie lorda.

L'esperto stimatore ha considerato il valore pari a €/mq 490,00 sulla base delle seguenti variabili:

- posizione all'interno del centro urbano;

- distanza dei servizi pubblici e privati;
- esposizione riferita ai punti cardinali;
- funzionalità e distribuzione degli ambienti che formano l'unità immobiliare;
- tipologia del fabbricato;
- rifiniture e impianti di cui esso è dotato;
- prestazione energetica di classe F.

Al suddetto valore di mercato si applicano dei coefficienti correttivi sul costo base che tengono 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 i lavori di costruzione sono stati ultimati nel 1956, come riportato nell'Autorizzazione di Abitabilità, si applica un coefficiente correttivo del 30% al costo base.

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

Applicando i coefficienti, l'importo, relativo all'unità residenziale, sarà pari a €/mq (490,00 x 1) – 30% = €/mq 343,00.

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 400,00.

Mediando i valori sopra riportati si ottiene: €/mq $(343,00 + 400,00)/2 =$ €/mq 371,50.

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% della superficie utile lorda dell'abitazione e il 30% della superficie dei balconi.

I parametri dimensionali si evincono dal sottostante prospetto:

Superficie utile lorda dell'immobile 100%	mq 100,00
Superfici scoperte 30% di mq 9.00	
Balconi	mq 2,70

Considerato che la superficie utile lorda ragguagliata dell'appartamento è pari a mq $(100,00 + 2,70) =$ mq 112,70 è stato ottenuto il seguente valore: €/mq 371,50 x mq 112,70 = € 41.868,05.

Tenuto conto della spesa da sostenere per ripristinare la regolarità catastale, il più probabile valore di mercato del bene sottoposto all'attenzione dell'esperto estimatore è complessivamente pari a € $(41.868,05 - 1.000,00) =$ € 40.868,05 da diminuire a € 37.000,00, calcolata la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra descritto e riferito, relativamente all'immobile sito in Lentini (SR) piazza Del Popolo n. 2, censito al Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio di mappa n. 68, particella n. 510 sub 16, la scrivente dichiara che:

- **Il valore è pari a € 37.000,00 (euro trentasettemila/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;**
- **Lo stato di fatto dell'appartamento è difforme rispetto a quanto si rileva nella planimetria catastale per cui occorre comunicare al Catasto le variazioni avvenute tramite procedura DOCFA, sostenendo un costo pari a circa € 1.000,00;**
- **Le prestazioni energetiche sono di classe F.**

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 Concita Cultrera per qualsiasi chiarimento e/o supplemento di indagine.

Carlentini, 10 dicembre 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 05/09/2022;
3. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte debitrice del 05/09/2022;
4. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali al custode del bene del 05/09/2022;
5. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte creditrice del 30/09/2022;
6. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte debitrice del 30/09/2022;
7. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali al custode del bene del 30/09/2022;
8. Verbale del sopralluogo del 27/09/2022;
9. Verbale del sopralluogo dell'11/10/2022;
10. Verbale del sopralluogo del 09/11/2022;
11. Visura catastale foglio n. 68 particella n. 510 sub 16;
12. Estratto di mappa del foglio n. 68 particelle nn. 409 e 435;
13. Planimetria catastale di u.i.u. in Comune di Lentini via Stazione (oggi piazza Del Popolo);
14. Ispezioni ipotecarie;
15. Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile distinto al foglio n. 91 particella n. 4897;
16. Autorizzazione di Abitabilità del 27 dicembre 1957.
17. Attestato di Prestazione Energetica;
18. Copia dell'Atto di Vendita del 24/11/2004;
19. Attestazione di invio della relazione di stima immobiliare alle parti.