

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II Sezione Civile

Esecuzioni immobiliari

Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 174/2022

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 10/11/2022	pag 4
<i>Identificazione e stima dell'appartamento con garage sito in Siracusa (SR) via Canonico Nunzio Agnello n. 4 censito al N.C.E.U. di Siracusa al foglio n.26 particella n. 1329 sub 41 e sub 79</i>	pag 5
<i>Confini e dati catastali</i>	pag 17
<i>Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi</i>	pag 18
<i>Ispezioni ipotecarie</i>	pag 19
<i>Valore del bene oggetto del pignoramento</i>	pag 20
CONCLUSIONI	pag 22
ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI	pag 24

DETTAGLIO PARTI

Debitori

omissis

rappresentati e difesi dall'avv. Salvatore Xibilia

viale Scala Greca n. 181 – 96100 SIRACUSA

tel. 0931 66980

pec salvatore.xibilia@avvocatisiracusa.legalmail.it

Creditrice

omissis

rappresentata e difesa dall'avv. Antonino Gitto

via F. Crispi n. 247 – 95129 CATANIA

tel. 095 506400 - 534837

pec antonino.gitto@pec.ordineavvocaticatania.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. 174/2022, promossa da *omissis*, creditrice, rappresentata e difesa dall'avv. Antonino Gitto, contro i sig.ri *omissis*, debitori, rappresentati e difesi dall'avv. Salvatore Xibilia, al termine degli adempimenti peritali, rassegna la presente relazione.

RISPOSTA AL QUESITO DEL 10/11/2022

Con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzioni Dott.ssa Alessia Romeo il 10 novembre 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 21 novembre 2022, con il deposito telematico della dichiarazione di accettazione dell'incarico.

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 15 dicembre 2022, con sopralluogo presso l'immobile pignorato, sito in Siracusa via Canonico Nunzio Agnello n. 4, censito al Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio n. 26 particella n. 1329 sub 41 e sub 79. Il sopralluogo si è svolto regolarmente alla presenza della sottoscritta, dell'avv. Gaetano Scifo, custode del bene, e dei sig.ri *omissis*, debitori. Dopo avere dato lettura del quesito, si è proceduto alla ricognizione dell'immobile pignorato per verificare lo stato di fatto, la conservazione del bene, la presenza o meno di elementi e dispositivi tecnici di pregio e per effettuare un rilievo fotografico.

Al momento del sopralluogo, l'immobile pignorato e gli altri appartamenti della scala E del complesso condominiale di via Canonico Nunzio Agnello n. 4 sono oggetto di lavori di riqualificazione energetica con Superbonus 110%.

Si rappresenta che, dalle copie del titolo di proprietà e della convenzione urbanistica, acquisiti giusto mandato del Giudice, risulta che il sig. *omissis* ha la proprietà superficaria dell'immobile pignorato pari a 1/1, mentre la proprietà dell'area su cui è stato costruito l'edificio, in cui sono l'appartamento e il garage pignorati, è della *omissis*.

Identificazione e stima dell'appartamento con garage sito in Siracusa via Canonico Nunzio Agnello n. 4, censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio n. 26 particella n. 1329 sub 41 e sub 79

Il pignoramento riguarda un appartamento, posto al piano primo, scala E, interno 2, con garage al piano terra, all'interno di un complesso condominiale costruito con Concessione Edilizia n. 1096 del 26/07/1988 dalla *omissis*; l'edificio, con quattro piani fuori terra, ha una struttura con telaio in calcestruzzo di cemento armato, copertura piana e ingresso su uno spazio condominiale a cui si accede da un cancello su via Canonico Nunzio Agnello n. 4. L'immobile si trova in contrada Pizzuta, in un'area indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Siracusa come zona - B2.3 - "Aree sature di edilizia convenzionata"; si tratta di un'area urbana edificata negli ultimi dieci anni secondo l'ex art. 35 L.R. 865/71.

Al sig. *omissis* la proprietà dell'appartamento è pervenuta per Atto di Assegnazione di alloggio del 22/12/2003, rogante dott. Angelo Bellucci, Notaio in Siracusa, Repertorio n. 91185, Raccolta n. 21026, registrato a Siracusa il 30/12/2003 al n. 3639, da potere della società *omissis*.

L'area, su cui insistono l'appartamento e il garage, è oggetto di una Convenzione urbanistica del 04/07/1988 tra il Comune di Siracusa e *omissis* per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie, per la durata di anni 99, rinnovabile per un ulteriore periodo di anni 99, per la realizzazione di alloggi economici e popolari, destinati a lavoratori dipendenti da aziende situate nell'agglomerato industriale di Priolo (SR), ai sensi dell'art. 35 Legge 22/10/1971 n.65, rogante dott. Angelo Bellucci, Repertorio n. 18099, Raccolta n. 6930, registrato a Siracusa il 18/07/1988 al n. 1933.

Come disposto dal Giudice, il contenuto della citata Convenzione e la copia della Trascrizione della Convenzione, del 12/07/1988, sono prodotti in atti nel fascicolo telematico della procedura.

Nell'art. 15 della Convenzione sono riportati i limiti relativi alla cessione degli alloggi, in particolare è precisato che il prezzo iniziale delle alienazioni successive alla prima

Deve essere regolamentato secondo quanto stabilito dal regolamento di assegnazione predisposto dalla Casmez. (Regolamento Tecnico - Allegato C alla Convenzione).

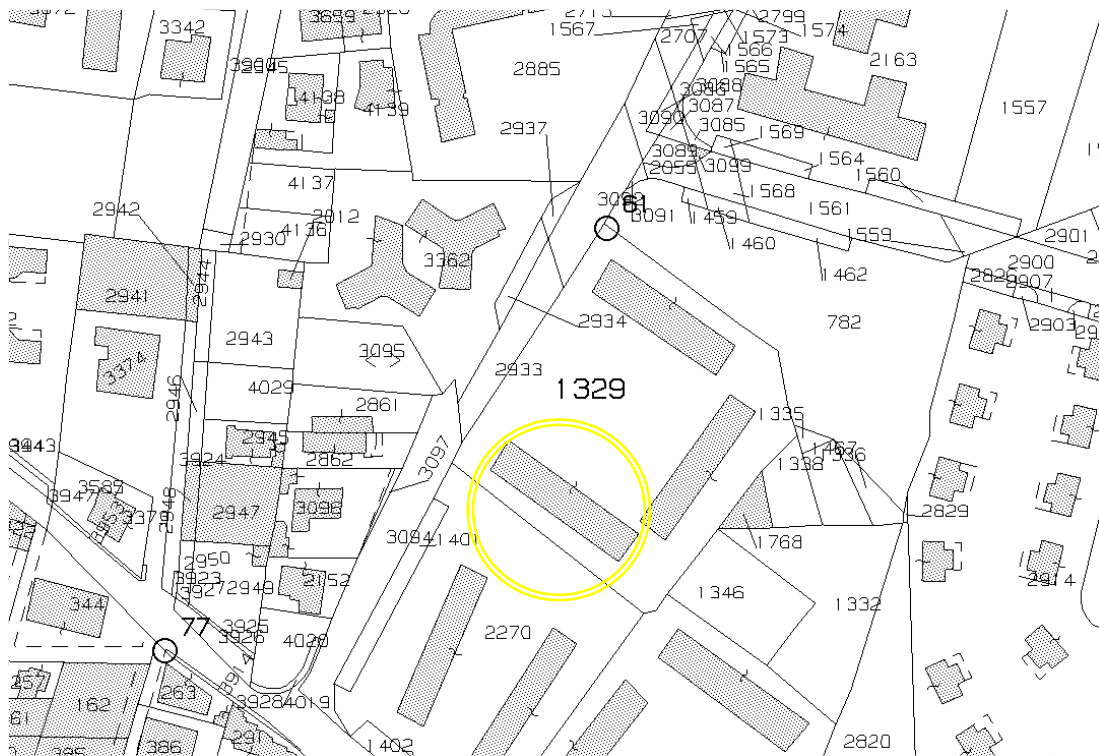
In risposta all'istanza di determinazione dei costi di affrancazione dei vincoli presentata dalla scrivente al Comune di Siracusa, il Dirigente del Settore Edilizia Privata, arch. Giuseppe Amato, ha attestato che:

- 1. Che l'importo determinato per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ed all'eliminazione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione è fissato in complessivi Euro 9.995,96 (Euro novemilanovecentonovantacinque/96);*
- 2. Che non risulta in atti richiesta di affrancazione e/o procedura di affrancazione esitata per l'immobile in parola.*

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, è stato di seguito riprodotto lo stralcio del foglio di mappa catastale n. 26, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale – Territorio – che, correlato a una aerofotogrammetria, rende possibile la percezione della posizione del bene all'interno della città: in particolare sono stati evidenziati, con doppia linea gialla l'edificio, in cui si trovano l'appartamento e il garage, e l'area in cui è il complesso condominiale, all'interno di Siracusa.



Inquadramento territoriale del bene pignorato – immagini tratte da *Google Earth*



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

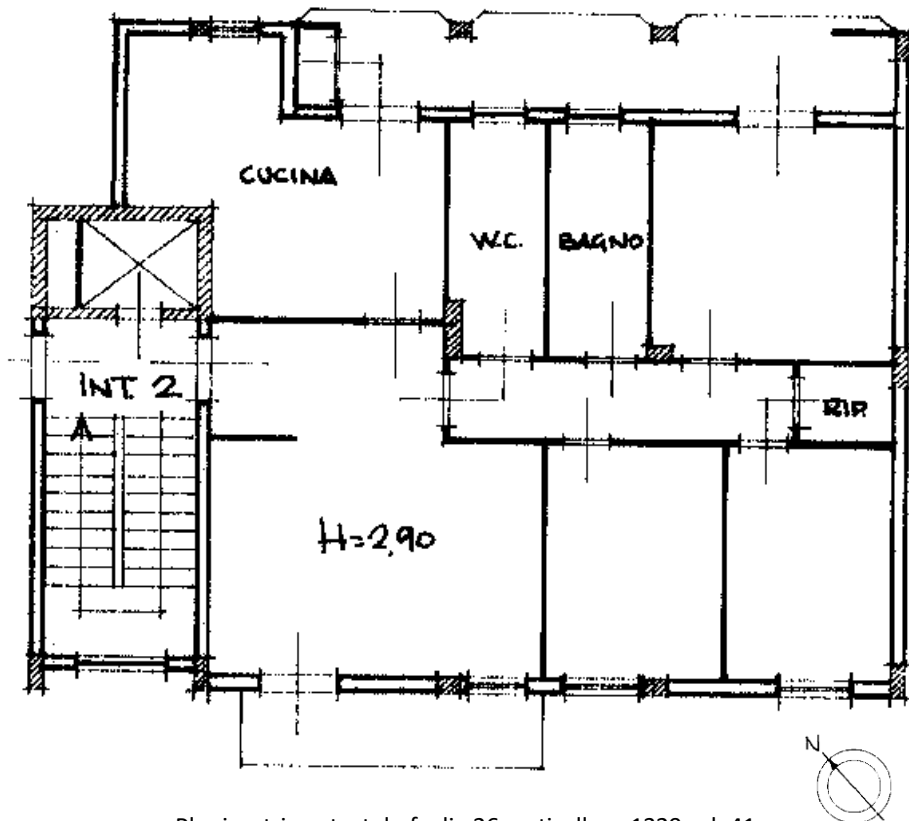
- chiusura esterna verticale: muratura intonacata;
- chiusura esterna verticale: infissi con telaio in alluminio, a taglio termico, tamponamenti in vetro camera e dispositivo di oscuramento tipo serrande;
- chiusura superiore orizzontale: solaio latero-cementizio;
- partizione interna verticale: muratura rifinita con intonaco e, nel bagno, in lavanderia e parzialmente in cucina, con piastrelle di ceramica; infissi in legno tamburato;
- partizione interna orizzontale: solaio latero-cementizio rifinito con pavimento in mattonelle di ceramica;
- partizione esterna orizzontale: balconi;
- opere di finitura orizzontali: pavimentazione interna ed esterna realizzata con mattonelle di ceramica.

Nell'appartamento sono presenti i seguenti impianti tecnologici: idrico, fognario, elettrico e termico. Gli elementi e i dispositivi tecnici presenti nell'abitazione sono di tipo economico, in buono stato di conservazione.

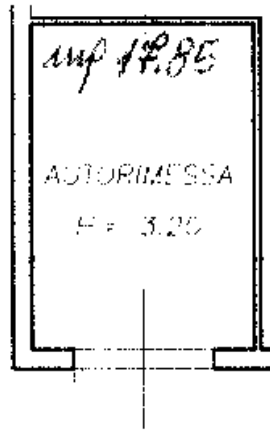
L'immobile pignorato è occupato dai proprietari.

Le coordinate G.P.S. sono: Lat. 37,087653 – Long. 15,255041.

A seguire si riportano le planimetrie catastali della particella n. 1329 sub 41 e sub 79 del foglio n. 26, acquisite presso l'Agenzia delle Entrate, e le fotografie per meglio visualizzare la distribuzione interna e le caratteristiche tecnico-ambientali dell'appartamento e del garage.



Planimetria catastale foglio 26 particella n. 1329 sub 41



Planimetria catastale foglio 26 particella n. 1329 sub 79



Spazio condominiale con indicazione del prospetto nord-est della scala
in cui sono l'appartamento e il garage pignorati



Prospetto nord-est con indicazione dell'appartamento e del garage pignorati



Prospetto sud-ovest con indicazione dell'appartamento pignorato



Prospetto nord - ovest



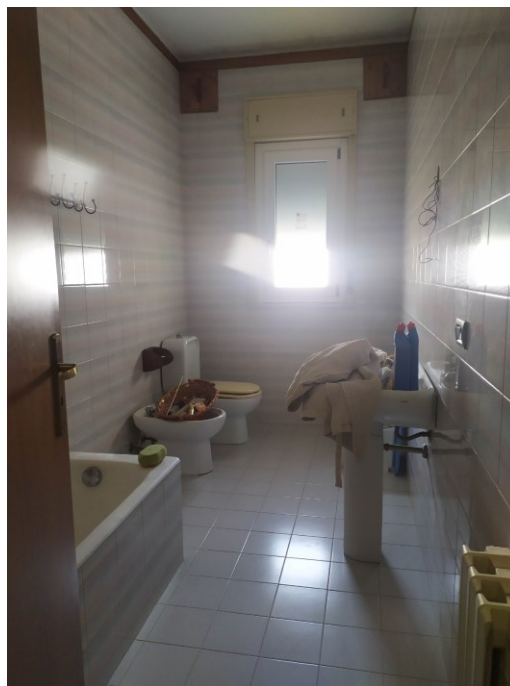
Ingresso condominiale



Ingresso - Soggiorno



Cucina



Bagno



Camera



Camera



Balcone sul prospetto nord-est



Garage

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

Appartamento (h 2,90)		
ingresso - soggiorno	mq	26,85
cucina	mq	17,00
wc	mq	5,15
bagno	mq	6,65
ripostiglio	mq	1,90
camera	mq	15,20
camera	mq	10,35
camera	mq	10,35
corridoio	mq	6,20
balconi	mq	20,00
Garage (h 3,20)		
	mq	18,00

Confini e dati catastali

L'appartamento confina su tre lati con lo spazio esterno condominiale e a nord-ovest con appartamento di altra ditta e con il vano scala. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, il bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa (SR) al foglio n. 26 particella n. 1329

- sub 41, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale m² 117, totale escluso aree scoperte m² 111, rendita Euro 604,25; indirizzo via Canonico Nunzio Agnello n. 4 Scala E interno 2 piano 1; il predetto bene è intestato al sig *omissis* (proprietà superficaria 1/1), e alla *omissis* (proprietà per l'area 1000/1000);
- sub 79, categoria C/6, classe 4, consistenza m² 18, superficie catastale m² 23, rendita Euro 108,77; indirizzo via Canonico Nunzio Agnello n. 4 Scala E piano T; il predetto bene è intestato al sig. *omissis* (proprietà superficaria 1/1), e *omissis* (proprietà per l'area 1000/1000).

Nelle seguenti tabelle si riportano le caratteristiche catastali del bene:

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
26	1329	41	A/3	3	6,5 vani	Totale: m ² 117 Totale escluso aree scoperte: m ² 111	€ 604,25

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
26	1329	79	C/6	4	m ² 18	m ² 23	€ 108,77

Lo stato di fatto dell'appartamento e del garage è conforme alle planimetrie 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 Siracusa (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 Siracusa (SR) al foglio n. 26 particella n. 1329;
- Copia della Concessione edilizia n. 1096 del 26/07/1988 con disegni di progetto;
- Copia del Certificato di Abitabilità n. 4874/Ig del 13/06/1990.

Lo stato di fatto dell'appartamento è conforme al progetto approvato nel 1988. L'appartamento, attualmente privo di A.P.E., sarà dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica quando saranno conclusi i lavori di riqualificazione energetica con Superbonus 110%, in corso di esecuzione al momento del sopralluogo. I citati lavori sono stati comunicati al Comune di Siracusa con C.I.L.A. Superbonus (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per gli interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34 del 2020) del 02/12/2021.

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 seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 30/12/2003 - Registro Particolare 16949 Registro Generale 23470 - Pubblico ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 91185 del 22/12/2003 - ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA;
2. ISCRIZIONE del 07/05/2004 - Registro Particolare 2228 Registro Generale 10093 - Pubblico ufficiale COSTANZA LUISA Repertorio 24758/16567 del 28/04/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1655 del 29/07/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2011.

Cancellazione totale eseguita in data 23/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);

3. ISCRIZIONE del 09/03/2012 - Registro Particolare 450 Registro Generale 4954 - Pubblico ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 116561/27633 del 06/03/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

4. TRASCRIZIONE del 15/09/2022 - Registro Particolare 13355 Registro Generale 16829 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2912 del 08/08/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Inoltre, sull'immobile gravano le spese condominiali pari a € 65,00 mensili. Il sig. *omissis* deve pagare la quota parte relativa ai lavori di riqualificazione energetica con Superbonus 110% e le rate condominiali mensili scadute per un totale di €

2.720,18, di cui € 2.142,18 è l'ammontare del costo per l'intervento edilizio e € 578,00 è il totale delle rate mensili condominiali scadute.

Valore del bene oggetto del pignoramento

Considerato lo stato attuale dell'immobile pignorato, le dimensioni e la distribuzione dei locali, l'appartamento e il garage, sua pertinenza, non sono suddivisibili in lotti separati.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima secondo i metodi indicati di seguito.

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 Siracusa (SR), zona periferica, codice di zona D5, in stato conservativo normale e destinazione residenziale, prevede un range di valori che va da un minimo di €/mq 620,00 a un massimo di €/mq 920,00 per superficie lorda, e per il garage un range di valori che va da un minimo di €/mq 360,00 a un massimo di €/mq 530,00 per superficie lorda.

L'esperto stimatore ha considerato i valori di €/mq 920,00 per l'abitazione e €/mq 530,00 per il garage, sulla base delle seguenti variabili:

- posizione all'interno dell'area urbana;
- 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.

In merito alle correzioni sul costo base che tengono conto della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile, considerato l'intervento di riqualificazione

energetica, in corso durante il sopralluogo, si ritiene che il valore sopra determinato non debba essere corretto.

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 1.000,00 e per il garage €/mq 500,00.

Mediando i valori sopra riportati si ottiene:

€/mq $(920,00 + 1.000,00)/2 =$ €/mq 960,00 per l'appartamento;

€/mq $(530,00 + 500,00)/2 =$ €/mq 515,00 per il garage.

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 interne dell'appartamento, il 30% della superficie dei balconi e il 60% della superficie del garage.

I parametri dimensionali si evincono dal sottostante prospetto:

Superficie utile lorda dell'immobile 100%	mq 111,00
--	------------------

Superfici scoperte 30% di mq 20,00	
Balconi	mq 6,00
Superficie garage 60% di mq 23	mq 13,80

Dopo avere determinato la superficie convenzionale ragguagliata dell'appartamento pari a mq 117,00 e quella del garage pari a mq 13,80, i valori ottenuti sono:

€/mq 960,00 x mq 117,00 = € 112.320,00 per l'appartamento;

€/mq 515,00 x mq 13,80 = € 7.107,00 per il garage.

Il più probabile valore di mercato dei beni sottoposti all'attenzione dell'esperto estimatore è pari a € (112.320,00 + 7.107,00) = € 119.427,00 da diminuire a € 100.000,00 (euro centomila/00), avendo calcolato i costi dell'affrancazione dei vincoli, le spese arretrate condominiali e 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'appartamento con garage, sito in Siracusa via Canonico Nunzio Agnello n. 4, identificato al Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio di mappa n. 26, particella n. 1329 sub 41 e sub 79, la scrivente dichiara che:

- **Il valore è pari a € 100.000,00 (euro centomila/00);**
- **Sono stati calcolati i costi dell'affrancazione dei vincoli, le spese condominiali arretrate e la riduzione prevista dall'art. 568 c.p.c. per l'assenza della garanzia per vizi;**
- **Lo stato di fatto dell'appartamento è conforme alla planimetria catastale;**
- **I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali;**
- **L'appartamento e il garage si trovano in un complesso condominiale costruito con Concessione Edilizia n. 1096 del 26/07/1988 dalla omissis, per l'edificio condominiale è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità n.**

4874/lg del 13/06/1990; lo stato di fatto del bene pignorato è conforme al titolo abilitativo del 1988;

- **L'appartamento, oggetto di intervento di riqualificazione energetica con Superbonus 110%, attualmente privo di A.P.E., sarà dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica quando saranno conclusi i lavori, in corso di esecuzione al momento del sopralluogo; i citati lavori sono stati comunicati al Comune di Siracusa con C.I.L.A. Superbonus (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per gli interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34 del 2020) del 02/12/2021.**

L'esperto stimatore, con la presente relazione che si compone di n. 23 pagine e degli allegati indicati in calce, ritiene di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Dott.ssa Concita Cultrera per qualsiasi chiarimento e/o supplemento di indagine.

Carlentini, 24 aprile 2023

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 24/11/2022;
3. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte debitrice del 24/11/2022;
4. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali al custode del bene del 24/11/2022;
5. Verbale del sopralluogo del 15/12/2022;
6. Visura catastale foglio n. 26 particella n. 1329 sub 41;
7. Visura catastale foglio n. 26 particella n. 1329 sub 79;
8. Estratto di mappa del foglio n. 26 particella n. 1329;
9. Planimetria catastale dell'appartamento, foglio n. 26 particella n. 1329 sub 41;
10. Planimetria catastale del garage, foglio n. 26 particella n. 1329 sub 79;
11. Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile distinto al foglio n. 26 particella n. 1329;
12. Copia della Convenzione Urbanistica del 04/07/1988;
13. Copia della Concessione Edilizia n. 1096 del 26/07/1988;
14. Copia dell'Autorizzazione di Abitabilità n. 4874/Ig del 13/06/1990;
15. Copia della CILA-Superbonus del 02/12/2021;
16. Attestazione importo affrancazione;
17. Copia della Trascrizione della Convenzione del 12/07/1988;
18. Copia dell'Atto di Assegnazione di alloggio del 22/12/2003;
19. Attestazione di invio della relazione di stima immobiliare alle parti.