

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 152/2020 R.G.

Omniatel s.r.l già Banca Agricola Popolare di Ragusa S.p.A.

Contro

Sig.

Sig.

Sig.ra

presso

Tribunale di Siracusa sez. Esecuzioni immobiliari

G.E. Dott.ssa Concita Cultrera

C.T.U. Ing. Branca Salvatore

Via G. M. Columba n. 4 - 96016 Lentini (SR)

Tel 0957834592 - cell. 3334814940



PREMESSA

Con decreto del 06/10/2020, il G.E. Dott.ssa ROMEO Alessia, rilevata la regolarità della documentazione allegata all'istanza di vendita relativa all'immobile urbano di proprietà del Sig. _____ invitava lo scrivente Ing. Branca Salvatore a prestare giuramento entro quindici giorni dalla comunicazione del decreto di nomina – depositando telematicamente l'accettazione dell'incarico come da verbale di nomina del 06/10/2020, e sottoponendo al medesimo i “QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI”, nonchè fissava per la determinazione della modalità della vendita, l'udienza del 27/05/2021.

Il giorno 13/10/2020, lo scrivente accettò l'incarico, prestava il giuramento di rito.

In ottemperanza a quanto richiesto dal Giudice E., nell'atto di conferimento incarico, esaminati gli atti del procedimento, è stata innanzitutto verificata la completezza della documentazione ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c.-

In conseguenza del mandato conferitomi, preavvisate le parti con lettera raccomandata A/R e PEC del 04/11/2020, mi recavo sul luogo oggetto della procedura esecutiva sito a Carlentini via Marchesi n. 8 il giorno 20/11/2020, e alla presenza della Sig.ra _____ nonché del custode nominato avv. Cataudella Carmelo, lo scrivente ha sospeso le operazioni peritali in quanto l'abitazione del debitore rappresenta l'abitazione principale, Pertanto si rinviavano l'inizio delle operazioni peritali in data 11/01/2021 alle ore 16:00 sui luoghi. Successivamente in data 11/01/2021 lo scrivente assieme al custode nominato e alla sig.ra _____ iniziava le operazioni peritali



ed ha proceduto alle operazioni necessarie per l'espletamento del mandato affidatomi.

RISPOSTA AL QUESITO I) - INDIVIDUAZIONE DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto del pignoramento, nella presente relazione, sono identificati come **Lotto Unico**. Esso, fa parte di un edificio residenziale condominiale sito a Carlentini, composto nel suo insieme da cinque piani fuori terra con accesso da via Marchesi n. 8 Scala B.

Nel N.C.E.U. del Comune di Carlentini fino alla data del 08/07/2021 risulta avere gli identificativi catastali secondo il seguente prospetto (vedere visure catastali allegate):

foglio	Particella	Sub.	ubicazione	interno	Piano	Categ.	cl.	Consist.	Rendita
16	1030	14	Piazza Marchesi	scala B	T	A/3	3	5 vani	€ 309,87

Confina a Nord, con via Marchesi, a sud, con parcheggio pubblico, ad ovest e ad est con altra proprietà (vedere visura catastale storica e planimetria catastale allegata).

Inoltre il su indicato immobile ha le seguenti coordinate G.P.S. latitudine: 37.296883 e longitudine: 15.006032.

RISPOSTA AL QUESITO II) - DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il bene oggetto del pignoramento, è ubicato nella zona periferica dell'abitato di Carlentini, avente tipologia abitazione tipo economico, trovasi a piano terra-rialzato con accesso tramite una scala ad una rampa (vedere planimetria). Ha buono spazio per parcheggio, ed è caratterizzata da un normale flusso veicolare. Allo stato, l'immobile pignorato è composto da:



due camere, un bagno, un w.c., una cucina, un ripostiglio e un ingresso (vedere foto dalla n° 3 alla n° 9). Alla camera n. 1, alla cucina e al w.c. vi si accede direttamente dall'ingresso, (vedere planimetria allegata), mentre al ripostiglio si accede direttamente dalla cucina e alla camera n. 2 e al bagno si accede tramite un disimpegno. La camera n. 1 e la cucina prospettano su spazio pubblico, la camera n. 2, il bagno e il w.c. prospettano su via Marchesi, (vedere planimetria allegata). Le opere di rifiniture interne sono del tipo civile: i pavimenti sono con piastrelle di ceramica. Le pareti del bagno e del w.c., sono rivestite con piastrelle di ceramica per un'altezza di circa 2,00 m (vedere foto dalla n° 5 e n° 6). I soffitti dei locali sopra indicati sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati.

Gli infissi esterni, sono in alluminio con serrande avvolgibili; gli infissi interni sono in legno tamburato.

Copre una superficie lorda di 79,07 m², ed ha un'altezza dal piano calpestio al soffitto di 2,70 m.

La rampa di scala che conduce al piano rialzato ha i gradini rivestite di marmo e il pianerottolo è rivestito mediante piastrelle di gres-procellanato (vedere foto n° 11). L'unità immobiliare in oggetto è dotata di impianto idrico ed elettrico sotto traccia, in buono stato di conservazione e di impianto di scarico che immette le acque reflue nella fognatura pubblica.

Il muro di prospetto e i parapetti dei ballatoi sono rivestiti mediante intonaco e rasante di colore rosso-mattone, in pessimo stato di conservazione. (vedere foto n° 12).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE



L'immobile oggetto del pignoramento, alla data del sopralluogo risulta occupato dalla Sig.ra ' dal figlio Sig. '

RISPOSTA AI QUESITI IV) E V) - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

Sulla base delle informazioni acquisite dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata in atti, non è emersa la presenza di vincoli che potrebbero restare a carico dell'acquirente, quali ad esempio quelli che potrebbero derivare da:

- domande giudiziali;
- atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura;
- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc), anche derivanti da regolamenti condominiali.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

L'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1) Iscrizione nn. 1009/122 del 21/01/2010 nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 19/01/2010, Notaio Grazia Manuela Banna di Carlentini, rep. 7656

A favore di Banca Agricola popolare di Ragusa, società cooperativa per azioni a.r.l. con sede in Ragusa codice fiscale 00026870881 contro '

, nato a) il codice fiscale
debitore ipotecario per la nuda proprietà;

e nato (SR) il codice fiscale
e C ita a '



codice fiscale _____ quali terzi datori di ipoteca per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto;

2) Trascrizione nn. 10083/7170 del 23/07/2020 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa in data 07/07/2020, rep. 1667.

A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede in Ragusa codice fiscale 0006870881 contro

_____ nato a _____ il _____ codice fiscale _____
per la nuda proprietà;

_____ codice fiscale _____
e _____ na nata a _____) il _____
codice fiscale _____ per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto.

Precedenti proprietari nel ventennio e elencazione atti di acquisto:

Dall'esame della documentazione in atti risulta che l'immobile nel ventennio precedente al pignoramento risultano di proprietà della Gravina Sud s.r.l.

Successivamente con atto pubblico in forma amministrativa del 12/04/1984, Rep n. 203185 rogato dal Segretario Comunale, Rep. 21, trascritto il 26/04/1984 ai nn. 6716/5533, la Gravina Sud s.r.l. vendeva al comune di Carlentini l'unità immobiliare in oggetto.

Successivamente il Comune di Carlentini con atto di compravendita del 19//01/2010 rep. 7654/2767 e trascritto presso l'ufficio del territorio di Siracusa il 21/01/2010 ai nn. 1007/753 vendeva la piena proprietà dell'unità immobiliare su descritta ai signori _____



quota di 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto e al Sig. V'

quota di 1/1 la nuda proprietà.

**RISPOSTA AL QUESITI VI) - VERIFICA DELLA REGOLARITA'
URBANISTICA E ESISTENZA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' O
ABITABILITA', ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE
URBANISTICA**

Sulla base di ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico settore Urbanistica del Comune di Carlentini con richiesta del 04/11/2020 assunta al protocollo in data 05/11/2020 al n. 0015724 agli atti comunali risultano i seguenti progetti approvati ed allegati alla presente relazione:

- Concessione edilizia n. 35 del 13/03/1978 concessa dal Comune di Carlentini., per la costruzione di un edificio per civile abitazione – lotto L₂(7) – contrada Balate di Zacco. (vedere copia della concessione allegata);

Gli immobili secondo il vigente P.R.G. ricadono in zona contrassegnata con il simbolo “C2” – **(zone di completamento edilizio residenziale)**. Rispetto al contesto edilizio circostante, le unità edilizie sono aggregate in un tessuto continuo, con buona possibilità di parcheggio. Inoltre nelle vicinanze vi è la presenza di attività commerciali, artigianali, di culto ricettive e uffici, e servizi pubblici. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si precisa altresì che la superficie contraddistinta dalla particella n. 1030 del foglio n. 16, ai sensi del D.A. n. 5040 del 20/12/2017, concernente il Piano Paesaggistico Regionale – Ambiti 14 e 17 – è gravata da vincolo di tutela. (vedere certificato di destinazione urbanistica allegato).



Si fa presente che con nota del 09/11/2020 prot. n. 0015915 il comune di Carlentini comunicava allo scrivente che non risultano presentate istanze di sanatoria edilizia o straordinaria ma risulta emanata l'Ordinanza Dirigenziale n. 44 del 15/05/2020 per messa in sicurezza del fabbricato ove insistono le proprietà dei Sigg.ri (vedere nota del 09/11/2020 prot. n. 0015915 e ordinanza n. 44 del 15/05/2020 allegata)

RISPOSTA AL QUESITO VII) - IRREGOLARITA' URBANISTICA O EDILIZIA

Dal confronto tra le piante planimetriche rilevate dallo scrivente, e la pianta planimetrica allegata alla concessione edilizia n. 35 del 13/03/1978 si deduce che la costruzione esistente non risulta conforme al progetto approvato su indicato. Le difformità rispetto al progetto approvato consistono in:

- realizzazione di un ripostiglio occupando parte dell'area destinata a vano scala;
- modifiche interne.

In merito alle difformità prodotte rispetto al progetto allegato alla concessione edilizia n. 35 del 13/03/1978 ho accertato s'è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 28/02/1985, n. 47, L.R. del 10/08/1985, n. 37 e del DPR del 06/06/2001 n. 380.

Da accertamenti effettuati presso l'apposito Ufficio Tecnico settore Urbanistica del Comune di Carlentini che tratta le pratiche di sanatoria, nei rispettivi elenchi opportunamente redatti dall'ufficio stesso nulla risulta in merito all'edificio in oggetto. Pertanto si deve dedurre che non è stata presentata alcuna domanda di sanatoria edilizia.



Poichè la difformità sopra riportata relativamente alla realizzazione del ripostiglio occupando parte dell'area destinata a pianerottolo del vano scala non potrà essere regolarizzata secondo l'art. 14 della legge regionale n. 16 del 10/08/2016 (ex art. 36 del D.P.R. 380 del 06/06/2001), in quanto non rispetta la normativa urbanistica della zona dovrà essere demolite.

Mentre la difformità relativa alle modifiche interne, potranno essere regolarizzate richiedendo CILA ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380 del 06/06/2001 e s.m.i. recepito con modifiche dall'art. 3 della Legge Regionale n. 16/2016, previo pagamento di una sanzione di € 1.000,00.

Successivamente, si potrà procedere alla presentazione presso l'Agenzia del Territorio, della nuova planimetria catastale dell'immobile e dopo alla richiesta del certificato di agibilità. I costi per la redazione delle tre pratiche da parte di un tecnico libero professionista escluse di spese catastali, di bolli sono pari a circa € 2.000,00.

In definitiva i costi totali per il conseguimento della Concessione Edilizia in Sanatoria si potrà definire al momento di una istruttoria della pratica da parte del Comune di Carlentini aggiungendo i relativi costi da parte di un tecnico libero professionista per completare ed integrare la documentazione necessaria al fine del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.

RISPOSTA AL QUESITO VIII) - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Sulla base della visione dell'atto di compravendita del 19/01/2010 Rep. 7654 Racc. 2767 e dell'interrogazione del catasto energetico regionale non risulta presente nessun Attestato di Prestazione Energetica o Attestato di



Certificazione Energetica. Inoltre dato che la difformità relativa alla realizzazione del ripostiglio occupando parte dell'area destinata a pianerottolo del vano scala non potrà essere regolarizzata, in quanto non sanabile ai sensi dell'art. 14 della legge regionale n. 16 del 10/08/2016, il sottoscritto C.T.U. ritiene di non redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

RISPOSTA AL QUESITO IX) - DESCRIZIONE ANALITICA DELLE SUPERFICI DELL'IMMOBILE VIA MARCHESI N. 8 SCALA B)

Le caratteristiche metriche e di esposizione degli elementi delle unità immobiliari in oggetto sono indicate analiticamente nella seguente tabella. Mediante un coefficiente (che considera fattori di destinazione d'uso, esposizione, funzionalità, ecc.) la superficie degli ambienti viene trasformata in una superficie commerciale convenzionale.

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Netta (mq)</i>	<i>Coefficiente (%)</i>	<i>Sup. Commerciale (mq)</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Ingresso	4,69	100	4,69		Discreto
Dimpegno	4,56	100	4,56		Discreto
Cucina	15,62	100	15,62		Discreta
Camera n. 1	17,88	100	17,88		Discreta
Camera n. 2	8,67	100	8,67		Discreta
Bagno	6,39	100	6,39		Discreto
w.c.	2,72	100	2,72		Discreto
Ripostiglio	2,06	100	2,06		Discreto



Ballatoi	7,26	25	1,82		Pessimi
Muri interni	2,83	100	2,83	----	----
Muri perimetrali	4,96	100	4,96	----	----

Totale superficie lorda dell'immobile **72,20 m²**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si è ritenuto eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri: "Stima sintetica in base al valore di mercato" e "Stima analitica o per capitalizzazione del reddito".

Stima sintetica in base al valore di mercato:

Il metodo in questione permette di determinare il più probabile valore di mercato per i beni immobili, confrontando i beni oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili per ubicazione, rifiniture e condizioni aventi prezzo noto ed assumendo come termine di confronto il parametro superficie lorda commerciale.

Per definire i valori unitari necessari per la valutazione è stata eseguita una ricerca presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio, gli operatori del settore, tecnici ed agenzie immobiliari che svolgono abitualmente la loro attività nel territorio di Carlentini.

I valori reperiti nel comune di Carlentini, per immobili con destinazione ufficio nella zona interessata e quelle con caratteristiche simili, oscillano tra **€/m² 521,00 a €/m² 693,00.**

Per la presente stima si ritiene opportuno fissare il valore unitario (Vu) in **€/m² 607,00.**



Avremo quindi:

V_c (valore capitale) = Sc (sup. commerciale) x V_u (valore unitario)

$$72,20 \text{ m}^2 \times 607,00 \text{ Euro/m}^2 = \text{€ } 43.825,40$$

Stima analitica o per capitalizzazione del reddito:

Nella ricerca del più probabile valore dell'immobile, si procederà con il metodo di stima analitico, sulla base della conoscenza del canone d'affitto ordinario per immobili con uguale destinazione e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di immobili che si trovano nelle vicinanze di quello da stimare. L'equazione da prendere in considerazione per eseguire la stima con il suddetto metodo è la seguente:

$$V_o = Bf/i$$

dove (V_o) è il valore ordinario dell'immobile, (Bf) beneficio fondiario, (i) è il tasso di interesse.

Dalle informazioni raccolte, per la zona di interesse, i valori del canone di locazione sono compresi da $\text{€}/\text{m}^2$ 2,0 a $\text{€}/\text{m}^2$ 3,0, in considerazione del grado di conservazione e della qualità della costruzione. Per l'immobile, oggetto della stima, appare congruo e prudentiale assumere il valore 2,5 $\text{€}/\text{m}^2$, il quale moltiplicato per la superficie complessiva lorda pari a 72,20 m^2 e per 12 mesi, fornisce il reddito padronale lordo (Rpl).

$$Rpl = 2,5 \text{ €}/\text{m}^2 \times 72,20 \text{ m}^2 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 2.166,00$$

Il Rpl decurtato dalle spese di parte padronale (Spp) sostenute durante l'anno dovute in percentuale a quote di manutenzione, quote di assicurazioni, spese generali, imposte-IMU, fornisce il Bf . Pertanto le quote detratte espresse in percentuale, nel caso in oggetto, da applicare al Rpl risultano



complessivamente pari al 40%.

$$Spp = Rpl \times 0,40 = € 2.166,00 \times 0,40 = € 866,40$$

$$Bf = Rpl - Spp = € 2.166,40 - € 866,40 = € 1.299,60$$

Considerando un saggio di interesse pari a 3% il valore ordinario dell'immobile è il seguente:

$$V_o = Bf/i = € 1.299,60/0,03 = € 43.320,00$$

SINTESI VALUTATIVE FINALI

Al fine di ottenere il giusto valore di mercato dell'intero edificio, si ritiene ampiamente attendibile effettuare la semplice media aritmetica dei valori ottenuti con il metodo sintetico e il metodo analitico, ottenendo così il valore finale dell'immobile.

$$(€ 43.825,40 + € 43.320,00) / 2 = € 43.572,70$$

Pertanto il valore complessivo dell'intero appartamento a seguito di arrotondamento è di € 43.573,00.

CONCLUSIONI

Il C.T.U. ritiene che il **più probabile valore di mercato** dell'immobile, sito in Carlentini via Marchesi n. 8 scala B riportato in catasto al Foglio 16 particella 1030 sub 14, categoria A/3, per la nuda proprietà del Sig. _____ per la quota di 1/1 e per l'usufrutto del Sig. _____ per la quota di 1/2 e della Sig.ra _____ a per la quota di 1/2 è di € **43.573,00**, (euro quarantatremilacinquecentosettantatre/00).

Il sottoscritto comunica di aver trasmesso copia della presente relazione estimativa alle parti (invitandoli altresì a far pervenire entro 15 giorni dall'udienza, eventuali note). Precisa inoltre che gli allegati costituiscono



parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale estimativo.
Rimanendo a completa disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per quanto altro
si dovesse rendere eventualmente ancora necessario e ringraziando per la
fiducia accordatagli, formula distinti saluti.

Allegati:

- Verbale di sopralluogo (n° 2);
- Documentazione fotografica (foto n° 12);
- Pianta Planimetrica dei luoghi;
- Visura storica catastale e estratto di mappa catastale;
- Planimetria catastale;
- Documentazione rilasciata dal Comune di Carlentini in copia:
 - Concessione edilizia n. 35 del 13/03/1978;
 - Copia certificato di destinazione urbanistica;
 - Nota del comune di Carlentini prot. 0015915 del 09/11/2020 e
ordinanza del comune di Carlentini n. 44 del 15/05/2020;
- Copia dell'atto di provenienza del bene;
- Parcella di competenze e spese.

Lentini, 27/08/2021

IL C.T.U.
(Ing. BRANCA Salvatore)

