

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II Sezione Civile

Esecuzioni immobiliari

Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 109/2021

promossa da Marino Sebastiano, creditore

contro **[REDACTED]**, debitrice

RELAZIONE DI STIMA

Esperto stimatore Arch. Patrizia Carnazzo



INDICE

DETTAGLIO PARTI	pag 3
PREMESSA	pag 4
RISPOSTA AL QUESITO DEL 10/09/2021	pag 4
<i>Identificazione e stima dei beni siti in Lentini (SR) via Scala, 23 e 25 – censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio n. 91 particella n. 3082 sub 8 e sub 11</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 dei beni oggetto del pignoramento</i>	pag 13
CONCLUSIONI	pag 17
ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI	pag 18



DETTAGLIO PARTI

Debitrice

[REDACTED]
[REDACTED]

Creditore

Marino Sebastiano

via Della Pace, 1 - 41030 SAN PROSPERO (MO)

rappresentato e difeso dall'Avv. Aldo Failla e dall'Avv. Giuseppe Failla

via Etna, 18/B – 96013 CARLENTINI (SR)

tel/fax 095 901876 – pec aldo.failla@avvocatopec.it giuseppe.failla@avvocatopec.it

Creditori intervenuti

Gulino Sebastiano

rappresentato e difeso dall'Avv. Luca Vita

via Megara, 131 – 96011 AUGUSTA (SR)

tel 0931 1966436 – fax 0931 1966435 – pec luca.vita@avvocatisiracusa.legalmail.it

BP COVERED BOND SRL e per essa BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI

rappresentata e difesa dall'Avv. Tito Monterosso

via Vittorio Emanuele Orlando, 56 – 95128 CATANIA

tel 095 532553 – fax 095 532722 – pec tito.monterosso@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. 109/2021, promossa da Marino Sebastiano, nato a Lentini (SR) il 19/11/1975, C.F. MRNSST75S19E532D, residente in via Della Pace n. 1, 41030 San Prospero (MO), creditore, rappresentato e difeso dall'Avv. Aldo Failla e dall'Avv. Giuseppe Failla, contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] F, r [REDACTED] al termine degli adempimenti peritali, rassegna la presente relazione.

RISPOSTA AL QUESITO DEL 10/09/2021

Con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzioni Dott.ssa Concita Cultrera il 10 settembre 2021, 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 18 settembre 2021, 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 ai beni oggetto di stima, la scrivente ha stabilito l'inizio delle operazioni peritali per giorno 16 novembre 2021, rinviato al giorno 23 novembre 2021 alle ore 15.30, presso l'edificio pignorato, sito in Lentini (SR) via Scala nn. 23 e 25, censito al Catasto Fabbricati del soprascritto Comune al foglio n. 91 particella n. 3082 sub 8 e sub 11. Non essendo stato possibile prendere visione dell'immobile per l'assenza della proprietaria, [REDACTED] [REDACTED], il sopralluogo si è svolto il 30 novembre 2021 alle ore 10.00 alla presenza della scrivente, dell'Avv. Aldo Failla, che si è allontanato dopo l'accesso ai luoghi, e della [REDACTED]. Dopo avere dato lettura del quesito, si è proceduto alla ricognizione dell'immobile pignorato per verificare lo stato di fatto, la conservazione dei beni e la presenza o meno di elementi e dispositivi tecnici di pregio.

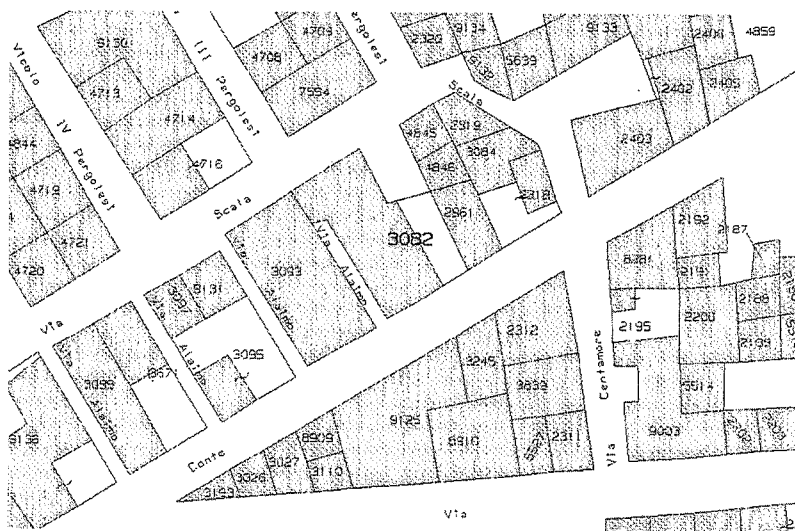


Identificazione e stima dei beni siti in Lentini (SR) via Scala nn. 23 e 25, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio n. 91 particella n. 3082 sub 8 e sub 11

Il pignoramento riguarda un edificio unifamiliare, con quattro piani fuori terra, composto da abitazione di tipo economico e garage, sito in Lentini (SR) via Scala nn. 23 e 25, in un'area indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune citato come zona "B1" (centro urbano con caratteristiche tipologiche simili al centro storico): l'area in cui ricade l'immobile pignorato non è soggetta a vincoli.

Alla [REDACTED],
la proprietà dell'intero fabbricato è pervenuta per Atto di Compravendita del 21/08/2014 rogante Dott. Roberto Cannavò, Notaio in Lentini, rep. n. 7545, registrato a Noto il 26/08/2014 al n. 6982 da potere del Sig. S. [REDACTED]
L. [REDACTED]

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, è stato di seguito riprodotto lo stralcio del foglio di mappa catastale n. 91, 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 l'area urbana in cui ricade l'edificio è stata indicata con linea chiusa in rosso.





Il manufatto, costruito prima del 1967, ha una struttura in muratura portante, copertura piana e scala interna di collegamento, privo di ascensore. Il sistema tecnologico del manufatto è il seguente:

- struttura/chiusura esterna verticale: muratura faccia a vista e, in parte, intonacata all'interno, e lasciata al rustico all'esterno;
- chiusura esterna verticale: infissi con telai in alluminio e tamponamenti con vetrocamera; saracinesca metallica;
- chiusura superiore orizzontale: solaio latero-cementizio di copertura;
- 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: balconi;
- opere di finitura orizzontali: pavimentazione interna ed esterna realizzata con mattonelle di ceramica e, nella scala, con lastre di marmo.

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 a eccezione della parete sud del piano secondo interessata da macchie di umidità e muffe. Il garage presenta uno stato mediocre di conservazione. L'esterno del fabbricato non è rifinito.

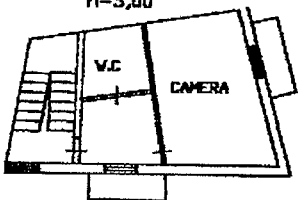


L'immobile pignorato è occupato dalla debitrice, [REDACTED]

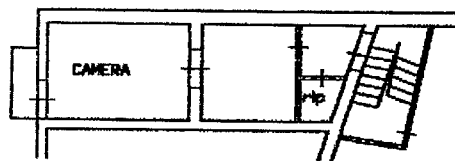
Le coordinate G.P.S. sono: Lat. 37,282951 – Long.14,994228.

A seguire si riportano le planimetrie catastali della particella n. 3082 sub 8 e 11 del foglio n. 91, acquisite presso l'Agenzia delle Entrate, e le fotografie per meglio visualizzare la distribuzione interna e le caratteristiche tecnico-ambientali del bene, descritto precedentemente.

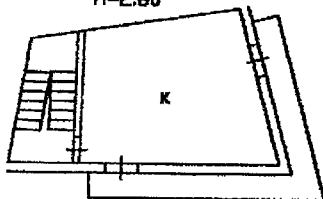
PIANTA PIANO PRIMO
h=3,00



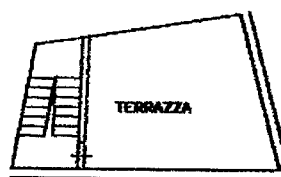
PIANTA PIANO SECONDO
h=3,8



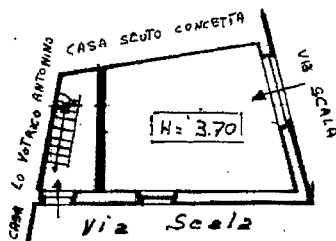
PIANTA PIANO TERZO
h=2,80



PIANTA PIANO QUARTO



Planimetria catastale foglio 91 particella n. 3082 sub 8



Planimetria catastale foglio 91 particella n. 3082 sub 11 - PIANO TERRA

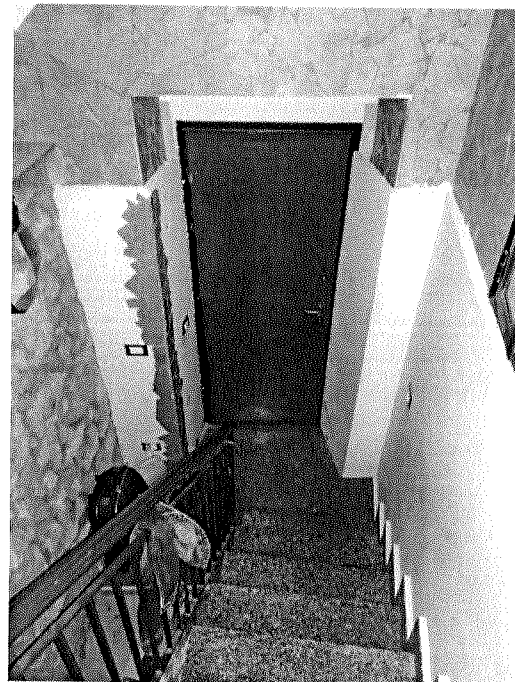




Prospetti nord ed est

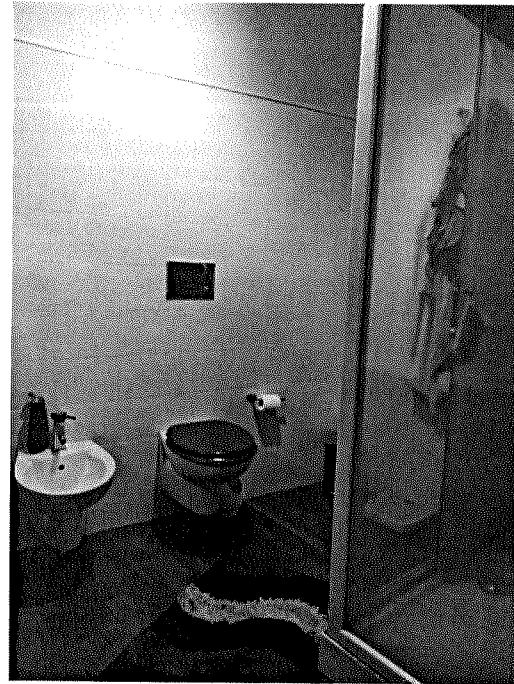
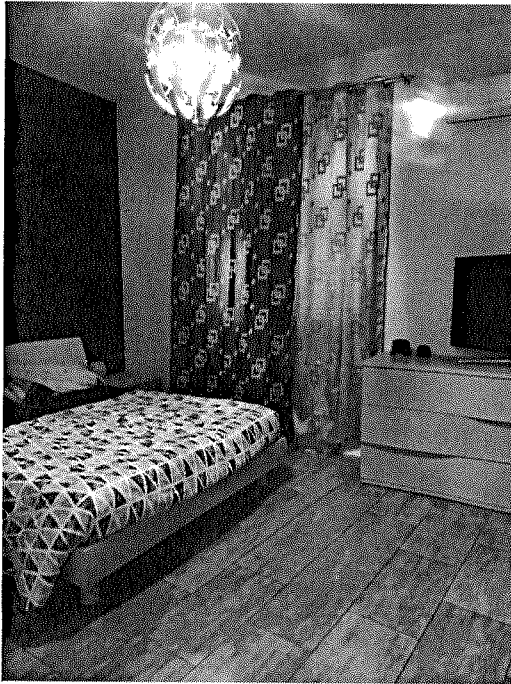


Prospetto est con l'ingresso all'abitazione

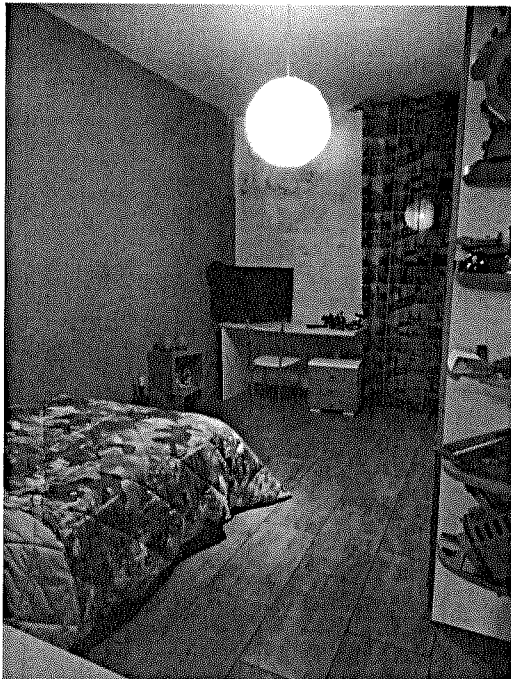


Ingresso

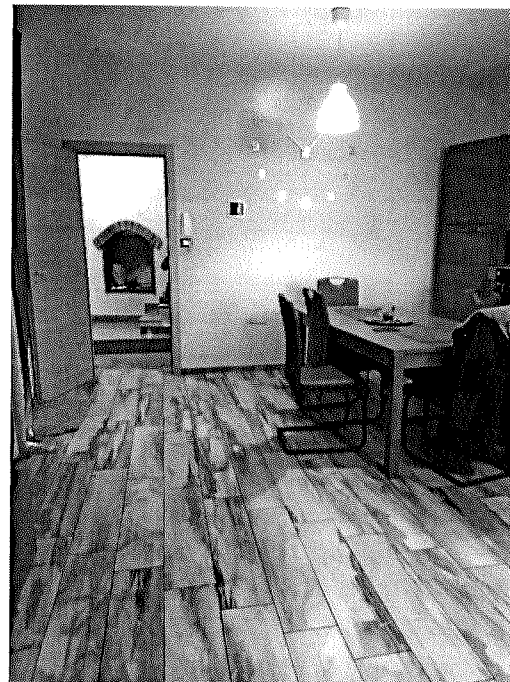




Camera e bagno al piano primo



Camera al piano secondo

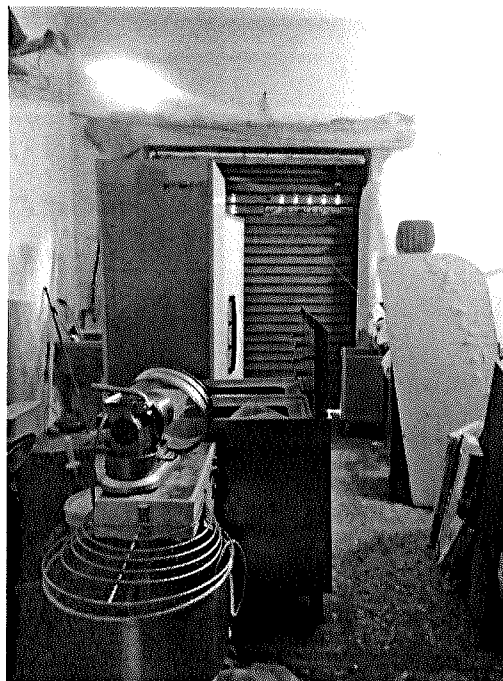


Cucina-pranzo al piano terzo





Vano scala



Garage

Nelle seguenti tabelle si riportano le superfici utili dell'abitazione e del garage:

Piano terra (h max m 2,80)		
vano scala	mq	9,60
Piano primo (h max m 3,00)		
camera	mq	14,70
wc	mq	4,00
disimpegno	mq	4,70
Piano secondo (h max m 3,80)		
camera	mq	13,50
wc - lavanderia	mq	1,40
disimpegno	mq	9,00
corridoio	mq	2,55



Piano terzo (h max m 2,80)		
cucina pranzo	mq	26,00
Piano quarto		
Copertura	mq	26,00
Balconi	mq	11,50
Garage	mq	26,00

Confini e dati catastali

L'edificio confina a nord e a est con via Scala, a sud con via Conte Alaimo e con proprietà identificate catastalmente al foglio n. 91 particella n. 3082 sub 3 e sub 4, a ovest con proprietà identificate catastalmente al foglio n. 91 particella n. 3082 sub 7 e sub 10. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, i beni sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini (SR) al foglio n. 91 particella n. 3082

- sub 8, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale m² 106, totale escluso aree scoperte m² 97, rendita Euro 123,95; indirizzo via Scala n. 23 piani: 1-2-3-4; il predetto bene è intestato alla [redacted] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni);
- sub 11, categoria C/6, classe 2, consistenza m² 26, superficie catastale totale m² 26, rendita Euro 44,31; indirizzo via Scala n. 25 piano T; il predetto bene è intestato alla [redacted] (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni);

Nelle seguenti tabelle si riportano le caratteristiche catastali dei beni:

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita



91	3082	8	A/4	2	5 vani	Totale: m ² 106 Totale escluso aree scoperte: m ² 97	€ 123,95
----	------	---	-----	---	--------	---	----------

Catasto Fabbricati

Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
91	3082	11	C/6	2	m ² 26	Totale: m ² 26	€ 44,31

Lo stato di fatto della particella n. 3082 sub 8 e sub 11 del foglio n. 91 del Catasto Fabbricati del Comune di Lentini è conforme ai dati catastali; le difformità presenti, come il tamponamento dell'apertura al piano terra e lo spostamento di alcune porte interne, sono irrilevanti ai sensi della Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio.

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali alla data del 18/03/2015 mentre dalla medesima data, a seguito di variazione del 18/03/2015 protocollo n. SR0034510 in atti dal 18/03/2015 bonifica identificativo catastale (n.18868.1/2015), le unità immobiliari risultano censite al foglio n. 91 particella n. 3082 sub 8 e sub 11.

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, ai fini della verifica della regolarità urbanistica ed edilizia, ha acquisito la seguente documentazione che si allega alla relazione:

- Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita in Catasto del Comune di Lentini (SR) al foglio 91 particella 3082.

Per lo stesso edificio, non è stata rilasciata alcuna autorizzazione di abitabilità, come si evince dalla visione delle pratiche presenti presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini; è possibile acquisire il citato documento sostenendo una spesa pari a circa € 1.500,00.



L'abitazione è dotata di APE: la prestazione energetica risulta essere di Classe Energetica D.

Ispezioni ipotecarie

La sottoscritta 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:

- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta a Siracusa il 27/08/2014 - Registro Particolare 1266 Registro Generale 13393 Pubblico ufficiale Cannavò Roberto Repertorio 7546/5235 del 21/08/2014 a favore di Banco Popolare – Società Cooperativa con sede a Verona e a carico di [REDACTED].
- Pignoramento immobiliare trascritto a Siracusa il 09/06/2021 - Registro Particolare 8296 Registro Generale 10259 Pubblico ufficiale Tribunale di Siracusa Repertorio 1453/2021 del 12/05/2021 a favore di Marino Sebastiano e a carico [REDACTED].

Valore dei beni oggetto del pignoramento

L'esperto estimatore, considerato lo stato attuale dell'immobile, le dimensioni e la distribuzione dei locali, ritiene di potere affermare che l'immobile non è suddivisibile in lotti ma deve essere alienato nella sua totalità.

Per quanto soprascritto, i parametri dimensionali più significativi si evincono dal sottostante prospetto:

Unità abitativa - foglio n. 91 particella n. 3082 sub 8	
superficie utile coperta	mq 82,45
superficie scoperta	mq 11,50
Garage - foglio n. 91 particella n. 3082 sub 11	
superficie	mq 26,00



Questi elementi, in coesistenza alle caratteristiche tecniche dei beni sopra menzionati, all'analisi della documentazione tecnico-urbanistica acquisita e allo stato del mercato sulle compravendite di beni simili, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato.

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'Agencia del Territorio

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

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio, per abitazioni di tipo economico siti nel Comune di Lentini (SR), zona semicentrale, codice di zona C1, in stato conservativo normale e destinazione residenziale, prevede un range di valori che va da un minimo di €/mq 400,00 a un massimo di €/mq 560,00 per superficie lorda e per i box un range che va da un minimo di €/mq 370,00 a un massimo di €/mq 490,00 per superficie lorda

L'esperto stimatore ha considerato per l'abitazione il valore pari a €/mq 400,00 e per il garage il valore di €/mq 370,00 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 D.

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, facendo riferimento al periodo di costruzione precedente al 1967, si applica un coefficiente correttivo del 30% al costo base.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato ritenuto mediocre, in quanto non ancora rifinito all'esterno, si applica un coefficiente correttivo pari a 0,80.

L'importo della detrazione sarà, quindi:

€ (400,00 x 0,80) – 30% = € 224,00 al metro quadrato, per l'edificio residenziale;

€ (370,00 x 0,80) – 30% = € 207,20 al metro quadrato, per il garage.

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'abitazione descritta è scaturito il valore di mercato pari a €/mq 300,00, per il garage un valore di €/mq 200,00.

Mediando i valori sopra riportati si ottiene:

€/mq (224,00 + 300,00)/2= €/mq 262,00, per l'abitazione;

€/mq (207,20 + 200,00)/2= €/mq 203,60, 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 mentre, nella valutazione delle superfici scoperte e delle pertinenze, sono stati tenuti in conto i seguenti coefficienti di merito:

- il 30% fino a mq 25 e il 10% oltre mq 25 di balconi e terrazze;
- 60% del garage.

I parametri dimensionali si evincono dal sottostante prospetto:

Superficie utile lorda dell'immobile 100%	mq 106,00
Superfici scoperte 30% di mq 25 e 10% di mq 12,50	
Balconi e terrazza mq 37,20	mq 7,50 mq 1,22
Superfici pertinenze 60%	
Garage mq 26,00	mq 15,60

Considerato che la superficie utile lorda ragguagliata dell'abitazione è pari a mq $(106,00 + 7,50 + 1,22) =$ mq 114,72, e del garage è di mq 15,60 sono stati ottenuti i seguenti valori:

€/mq 262,00 x mq 114,72 = € 30.056,64 per l'abitazione;

€/mq 203,60 x mq 15,60 = € 3.176,16 per il garage,

che, sommati, hanno determinato il valore di € $(30.056,64 + 3.176,16) =$ € 33.232,80.

Tenuto conto della spesa da sostenere per acquisire il Certificato di Abitabilità, il più probabile valore di mercato del bene sottoposto all'attenzione dell'esperto estimatore è complessivamente pari ad € $(33.232,80 - 1.500,00) =$ € 31.732,80 da ridurre a € 30.000,00, 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 composto da civile abitazione e da garage, sito in Lentini (SR) via Scala nn. 23 e 25, censito al Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio di mappa n. 91, particella n. 3082 sub 8 e sub 11, la scrivente dichiara che:

- Il valore è pari a € 30.000,00 (euro trentamila/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 alla data del 18/03/2015 mentre dalla medesima data, a seguito di variazione del 18/03/2015 protocollo n. SR0034510 in atti dal 18/03/2015 bonifica identificativo catastale (n.18868.1/2015), l'immobile risulta censito al foglio n. 91 particella n. 3082 sub 8 e sub 11.
- Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini, non risulta depositato il Certificato di Abitabilità; è possibile acquisire il citato documento sostenendo una spesa pari a circa € 1.500,00;
- Le prestazioni energetiche sono di classe D.

L'esperto stimatore, con la presente relazione che si compone di n. 17 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, 14 gennaio 2022

Con osservanza
Arch. Patrizia Carnazzo

Firmato digitalmente da

patrizia carnazzo

CN = carnazzo patrizia
O = Ordine Architetti di
Siracusa/930027800893



ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

1. Relazione di stima con inserimento della dicitura *omissis*;
2. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte creditrice del 30/10/2021;
3. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali al custode del bene del 30/10/2021;
4. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte debitrice del 30/10/2021;
5. Comunicazione del rinvio delle operazioni peritali alla parte creditrice del 15/11/2021;
6. Comunicazione di rinvio delle operazioni peritali al custode del bene del 15/11/2021;
7. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte creditrice del 24/11/2021;
8. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali al custode del bene del 24/11/2021;
9. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte debitrice del 24/11/2021;
10. Verbale del sopralluogo del 23/11/2021;
11. Verbale del sopralluogo del 30/11/2021;
12. Ispezione ipotecaria_elenco;
13. Ispezione ipotecaria;
14. Visura catastale foglio n. 91 particella n. 3082 sub 8;
15. Visura catastale foglio n. 91 particella n. 3082 sub 11;
16. Estratto di mappa del foglio n. 91 particella n. 3082;
17. Planimetria catastale dell'immobile situato nel Comune di Lentini (SR) via Scala n. 23;
18. Planimetria catastale dell'immobile situato nel Comune di Lentini (SR) via Scala n. 25;
19. Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile distinto al foglio n. 91 particella n. 3082;
20. Copia dell'Atto di Compravendita del 21/08/2014, con APE;
21. Attestazione di invio della relazione di stima immobiliare alle parti.

