

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II Sezione Civile
Esecuzioni immobiliari

Giudice Dott.ssa Alessia Romeo

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 46/2024

promossa da *omissis*, creditrice
contro *omissis*, debitrice

Udienza per la determinazione delle modalità della vendita il 12/09/2024 ore 9,30

RELAZIONE DI STIMA

Esperto stimatore arch. Patrizia Carnazzo

INDICE

DETTAGLIO PARTI	pag 3
PREMESSA	pag 4
RISPOSTA AL QUESITO DELL'11/04/2024	pag 4
<i>Identificazione e stima del bene sito in Canicattini Bagni (SR) via Garibaldi n. 11 - N.C.E.U. foglio n. 17 particella n. 4175 sub 7 (ex foglio n. 17 particella n. 4175 sub 2, sub 4, sub 5, sub 6)</i>	pag 5
<i>Confini e dati catastali</i>	pag 12
<i>Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi</i>	pag 13
<i>Ispezioni ipotecarie</i>	pag 14
<i>Valore del bene oggetto del pignoramento</i>	pag 15
CONCLUSIONI	pag 17
ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI	pag 19

DETTAGLIO PARTI

Debitrice

omissis

Creditrice

omissis

rappresentata e difesa dall'avv. Daniele Casarotti

piazzetta Guastalla n. 15 - 20122 MILANO

pec: daniele.casarotti@milano.pecavvocati.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. 46/2024 promossa da *omissis*, creditrice, rappresentata e difesa dall'avv. Daniele Casarotti, contro *omissis*, debitrice, al termine degli adempimenti peritali, rassegna la presente relazione.

RISPOSTA AL QUESITO DELL'11/04/2024

Con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzioni dott.ssa Alessia Romeo l'11 aprile 2024, 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 23 aprile 2024.

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, d'accordo con il custode avv. Girolamo Venturella, ha stabilito l'inizio delle operazioni peritali per giorno 4 giugno 2024 alle ore 16.30, con sopralluogo presso l'immobile pignorato, sito in Canicattini Bagni (SR) via Garibaldi n. 11, censito nel N.C.E.U. del citato Comune al foglio n. 17 particella n. 4175 sub 7 (ex foglio n. 17 particella n. 4175 sub 2, già foglio n. 17 particella n. 4175 sub 4, sub 5, sub 6). Il sopralluogo si è svolto regolarmente alla presenza della sottoscritta, dell'avv. Venturella e *omissis*, debitrice. Dopo avere dato lettura del quesito, si è proceduto alla ricognizione dell'immobile pignorato per verificare lo stato di fatto e di conservazione del bene, la presenza o meno di elementi e dispositivi tecnici di pregio e per effettuare il rilievo fotografico. Il verbale congiunto del sopralluogo è stato redatto dal custode del bene.

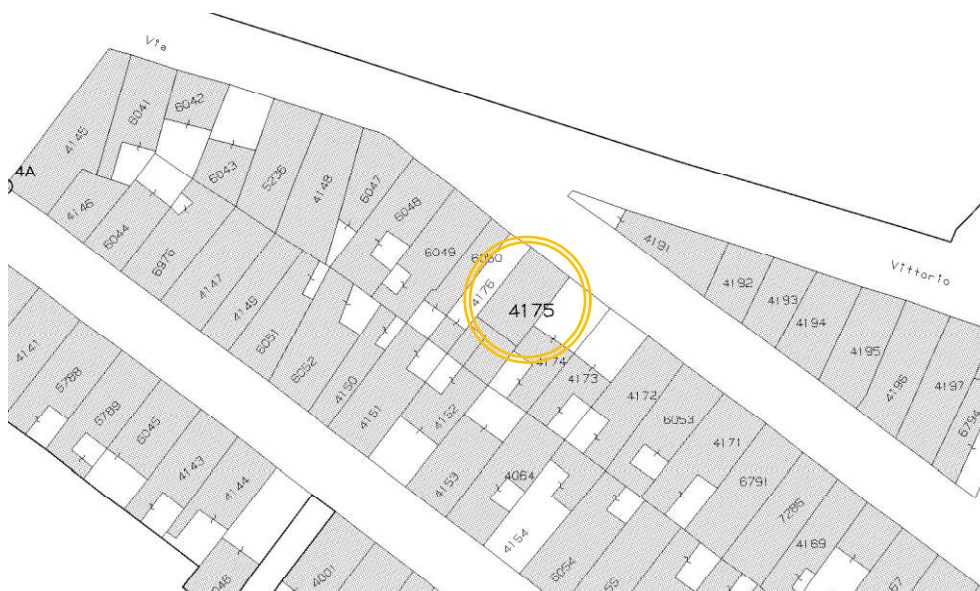
L'esperto ritiene di formare un unico lotto di vendita per le dimensioni e le caratteristiche ambientali del bene che, se fosse frazionato, vedrebbe sacrificato il proprio valore immobiliare.

Identificazione e stima dell'immobile sito in Canicattini Bagni (SR) via Garibaldi n. 11 - N.C.E.U. foglio n. 17 particella n. 4175 sub 7 (ex foglio n. 17 particella n. 4175 sub 2, sub 4, sub 5, sub 6)

Il pignoramento riguarda un edificio unifamiliare, con due piani fuori terra e piano copertura calpestabile, struttura in calcestruzzo di cemento armato, scala interna di collegamento, con ingresso su via Garibaldi n. 11. L'immobile si trova in un'area indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Canicattini (SR) come zona "A" Centro storico.

Alla *omissis*, la proprietà del bene è pervenuta per accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 13/12/2021, Repertorio n. 3165/2021, Tribunale di Siracusa, trascritto il 04/01/2022 ai nn. 107/68 a favore di *omissis* contro *omissis*.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica del luogo, è stato di seguito riprodotto lo stralcio del foglio di mappa catastale n. 17, 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'immobile pignorato, è stata indicata con doppio cerchio giallo.



Stralcio del foglio di mappa catastale n. 17



Inquadramento territoriale dell'area in cui si trova il bene pignorato
Immagini tratte da *Google earth*

Il sistema tecnologico del fabbricato è il seguente:

- chiusura esterna verticale: muratura intonacata; infissi con telai in pvc e vetrocamera, dispositivo di oscuramento con persiane, al piano terra, e con serrande, al piano superiore; nel locale cucina del piano primo è presente un infisso con telaio in lamierino e tamponamento con vetro singolo;
- chiusura superiore orizzontale: solaio latero-cementizio;
- partizione interna verticale: muratura rifinita con intonaco e, nei bagni e parzialmente nelle cucine, con piastrelle di ceramica; infissi in legno tamburato;
- partizione interna orizzontale: solaio latero-cementizio;
- partizione esterna orizzontale: balconi.

Il sistema ambientale del piano terra è composto da: ingresso, salone, corridoio, camera, bagno, cucina e cavedio; quello del piano primo è articolato in: cucina, ripostiglio, corridoio, due camere e un bagno. Sul piano calpestabile della copertura è il torrino scala.

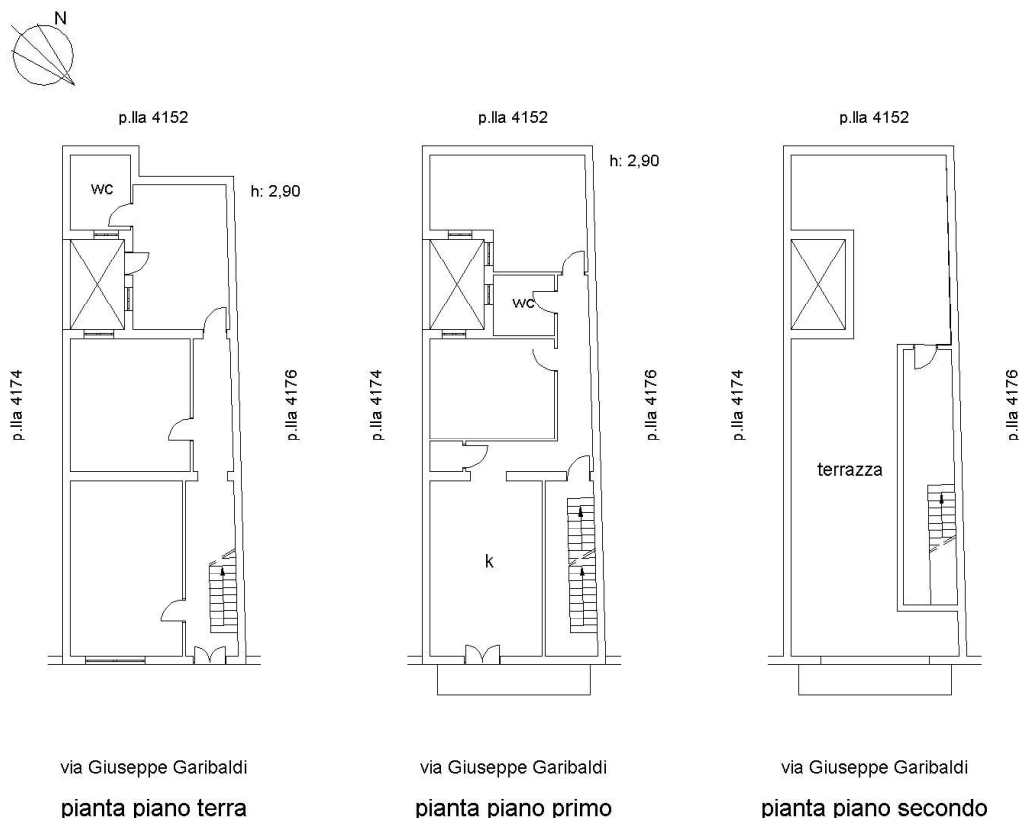
Sono presenti i principali impianti tecnologici: idrico, elettrico, fognario e n. 3 pompe di calore.

Gli elementi e i dispositivi tecnici presenti nell'abitazione sono di tipo economico, in buono stato di conservazione. La rampa della scala che conduce al locale di accesso alla copertura dell'edificio non è rifinita. La copertura del vano scala è realizzata con lastre di Eternit.

L'immobile pignorato è occupato dalla proprietaria.

Le coordinate G.P.S. sono: Lat. 37,035717 – Long. 15,057360.

A seguire si riportano le planimetrie catastali del fabbricato che rappresentano lo stato di fatto dell'immobile.





Contesto urbano in cui si trova il fabbricato indicato con linea continua gialla



Prospetto principale



Piano copertura

Confini e dati catastali

L'unità immobiliare confina a nord con via Garibaldi, a sud, a est e a ovest con proprietà di altre ditte. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, il bene è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Canicattini Bagni (SR) al foglio n. 17 particella n. 4175 sub 7, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale m² 196, totale escluso aree scoperte m² 188, rendita Euro 661,06; indirizzo via Garibaldi n. 11 piani T - 1 - 2; il predetto bene è intestato ai sig.ri *omissis* (proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *omissis*), e *omissis* (proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *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
17	4175	7	A/3	3	8 vani	Totale: m ² 196 Totale escluso aree scoperte: m ² 188	€ 661,06

I dati specificati nell'atto di pignoramento non corrispondono con le risultanze catastali, in quanto l'immobile pignorato è identificato nel N.C.E.U. di Canicattini Bagni al foglio n. 17 particella n. 4175 sub 7 e non al foglio n. 17 particella n. 4175 sub 2. Si rappresenta che, a seguito dell'accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 13/12/2021, Repertorio n. 3165/2021, Tribunale di Siracusa, che ha trasferito la proprietà alla *omissis*, occorre effettuare un aggiornamento dell'intestazione mediante una voltura catastale, pagando i tributi catastali pari a circa € 100,00.

Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

La scrivente, dopo avere inoltrato domanda all'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattini Bagni (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 Canicattini Bagni (SR) al foglio 17 particella n. 4175;
- Copia della Concessione in sanatoria del 21/06/2007, Pratica n. 2502/1986 - Conc. Ed. n. 034/1986, con progetto allegato.

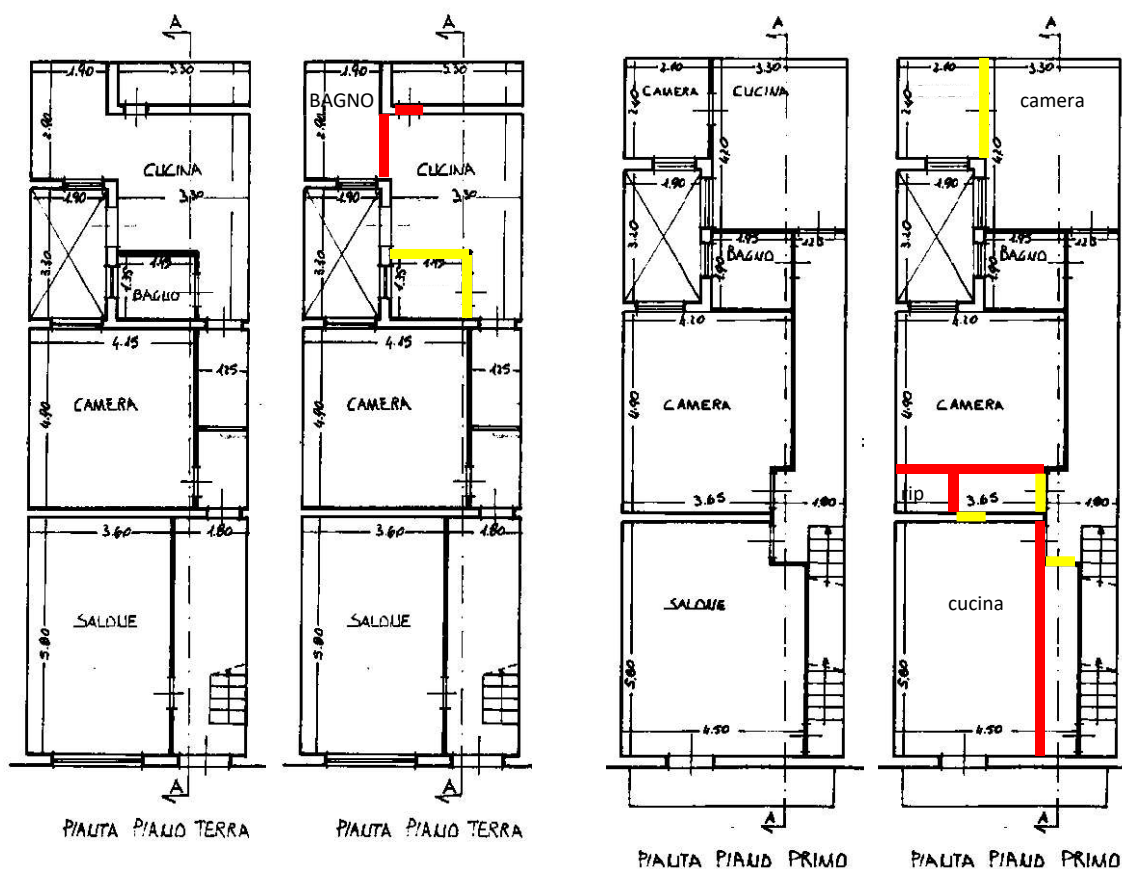
Lo stato di fatto dell'appartamento risulta difforme rispetto al progetto approvato con il titolo citato; per ripristinare la regolarità urbanistica è necessario presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria, sostenendo una spesa di circa € 1.000,00; inoltre, il Certificato di Abitabilità non risulta depositato presso l'Ufficio Tecnico e, pertanto, occorre presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), sostenendo una spesa di circa € 1.000,00.

Di seguito si riportano le planimetrie dei piani terra e primo del progetto autorizzato con indicazione delle modifiche eseguite nell'immobile.

muratura demolita



muratura costruita



L'appartamento non è dotato di APE; la sottoscritta non ha potuto redigere l'Attestato in quanto non è presente il libretto dell'impianto di riscaldamento, necessario per il deposito del documento nel Catasto Energetico Fabbricati (CEFA) – Regione Sicilia.

Ispezioni ipotecarie

La Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale attesta che, nel ventennio anteriore alla domanda, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione nn. 10818/2220 del 13/05/2008** derivante da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo del 08/05/2008, numero di repertorio 54657/13553, Notaio Battista Giovanni, sede Noto (SR), a favore di *omissis* contro *omissis*, *omissis* – Capitale € 90.000,00 Totale € 135.000,00 durata 30 anni.

- **Trascrizione nn. 15430/11817 del 22/10/2013** derivante da verbale di pignoramento immobili del 02/09/2013 - numero di repertorio 2261 emesso da Ufficiale Giudiziario sede di Siracusa, a favore di *omissis* contro *omissis*, *omissis*.
- **Trascrizione nn. 3707/2905 del 23/02/2024** derivante da verbale di pignoramento immobili del 20/01/2024 - numero di repertorio 219 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa sede di Siracusa, a favore *omissis* (richiedente: Studio Legale Casarotti - Cascasi - Ciavarella, Piazzetta Guastalla n. 15 Milano) contro *omissis*.

Valore del bene oggetto del pignoramento

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima secondo i metodi sottoindicati.

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 Canicattini Bagni (SR), zona centrale, codice di zona B1, in stato conservativo normale e destinazione residenziale, prevede un range di valori che va da un minimo di €/mq 435,00 a un massimo di €/mq 630,00 per superficie lorda.

L'esperto stimatore ha considerato il valore di €/mq 435,00 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.

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.

Per l'immobile oggetto di stima, si considera il coefficiente correttivo del 30% al costo base, tenuto conto della Concessione Edificatoria n. 034/1986. 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 è pari a €/mq $(435,00 \times 1) - 30\% = \text{€/mq } 304,50$.

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 300,00.

Mediando i valori sopra riportati si ottiene: €/mq $(304,50 + 300,00)/2 = \text{€/mq } 302,25$.

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, il 30% dei balconi e il 50% del cavedio.

I parametri dimensionali si evincono dal sottostante prospetto:

Superficie utile lorda dell'immobile 100%	mq 188,00
Superfici delle pertinenze di uso esclusivo – aree scoperte	mq 8,00

Considerato che la superficie utile lorda ragguagliata dell'immobile è pari a mq $(188,00 + 8,00) = \text{mq } 196,00$ è stato ottenuto il seguente valore: €/mq $302,25 \times \text{mq } 196,00 = € 59.241,00$.

Tenuto conto delle spese da sostenere per ripristinare la regolarità urbanistica e catastale, pari a circa € 2.100,00, il più probabile valore di mercato del bene sottoposto all'attenzione dell'esperto estimatore è complessivamente pari a € $(59.241,00 - 2.100,00) = € 57.141,00$ da diminuire a € 50.000,00, avendo calcolato 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 Canicattini Bagni (SR) via Garibaldi n. 11, censito al Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio di mappa n. 17, particella n. 4175 sub 7, la scrivente dichiara che:

- Il valore è pari a € 50.000,00 (euro cinquantamila/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 non corrispondono con le risultanze catastali, in quanto l'immobile pignorato è identificato nel

N.C.E.U. di Canicattini Bagni al foglio n. 17 particella n. 4175 sub 7 e non al foglio n. 17 particella n. 4175 sub 2;

- **A seguito dell'accettazione di eredità con beneficio d'inventario del 13/12/2021, Repertorio n. 3165/2021, Tribunale di Siracusa, che ha trasferito la proprietà alla *omissis*, occorre effettuare un aggiornamento dell'intestazione mediante una voltura catastale, pagando i tributi catastali pari a circa € 100,00;**
- **Lo stato di fatto dell'appartamento risulta difforme rispetto al progetto approvato; per ripristinare la regolarità urbanistica occorre presentare una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria, sostenendo una spesa di circa € 1.000,00;**
- **L'appartamento non è dotato di Certificato di agibilità; pertanto, sarà necessario presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), sostenendo una spesa di circa € 1.000,00.**

L'esperto stimatore, con la presente relazione che si compone di n. 18 pagine e degli allegati indicati in calce, ritiene di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Alessia Romeo per qualsiasi chiarimento e/o supplemento di indagine.

Carlentini, 10/08/2024



Con osservanza
arch. Patrizia Carnazzo

carnazzo patrizia
Ordine Architetti di
Siracusa/930027800893
Architetto
10.08.2024 16:20:33
GMT+01:00

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

1. Relazione di stima con inserimento della dicitura *omissis*;
2. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte creditrice del 09/05/2024;
3. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte debitrice del 09/05/2024;
4. Verbale del sopralluogo del 04/06/2024;
5. Visura catastale foglio n. 17 particella n. 4175 sub 7;
6. Estratto di mappa del foglio n. 17 particella n. 4175;
7. Planimetria catastale di u.i.u. in Comune di Canicattini Bagni (SR) via Garibaldi n. 11;
8. Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile distinto al foglio n. 17 particella n. 4175;
9. Copia della Concessione Edilizia in sanatoria n. 34/1986 con progetto allegato;
10. Copia dell'Atto di Vendita del 08/05/2008;
11. Nota di Trascrizione – Atto per causa di morte – Accettazione di eredità con beneficio d'inventario, numero di repertorio 3142/2021;
12. Nota di Trascrizione – Atto per causa di morte – Accettazione di eredità con beneficio d'inventario, numero di repertorio 3165/2021;
13. Attestazione di invio della relazione di stima immobiliare alle parti.