

Tribunale di Siracusa
Seconda sezione Civile
Esecuzioni immobiliari

Giudice Dott.ssa Concita Cultrera

Nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. R.G.E.I. 329/2024 promossa da:

RED SEA SPV S.r.l. (C.F. e P.IVA:04938320266) rappresentata da **Prelios Credit Servicing S.p.A.** con il patrocinio [REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PERITALE DI UFFICIO

al fine di:

- rispondere ai quesiti per la stima degli immobili pignorati.

IL CTU

Geometra Karin Coppolino

Iscritta al n. 1720 del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Siracusa



Indice**1. Premessa**

1.1 Ordinanza di nomina, conferimento dell'incarico e accettazione	4
--	---

2. Quesiti

2.1 Indicazione dei quesiti del Giudice	4
---	---

3. Operazioni peritali

3.1 Descrizione e svolgimento delle operazioni peritali	7
3.2 Conclusioni delle indagini peritali	7

4. Risposte ai quesiti

4.1 Risposta al quesito I (esatta individuazione dei beni componenti il lotto)	7
4.2 Risposta al quesito II (descrizione complessiva e sintetica dei beni)	7
4.3 Risposta al quesito III (individuazione dello stato di possesso degli immobili)	9
4.4 Risposta al quesito IV (formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico)	9
4.5 Risposta al quesito V (formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati)	10
4.6 Risposta al quesito VI (verifica della regolarità edilizia e urbanistica)	10
4.7 Risposta al quesito VII (irregolarità urbanistica o edilizia)	10
4.8 Risposta al quesito VIII (attestazione di prestazione energetica)	11
4.9 Risposta al quesito IX (valutazione dei beni)	12
4.10 Risposta al quesito X (quota indivisa)	15
4.11 Risposta al quesito XI (nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie)	15

6. Sintesi conclusionale

6.1 Riepilogo estimativo	15
--------------------------	----

7. Allegati

7.1 Allegato 1 - Verbale di accesso immobili	16
7.2 Allegato 2 - Elaborato planimetrico ed elaborati fotografici	16
7.3 Allegato 3 - Visure catastali attuali e storiche e planimetrie catastali	16
7.4 Allegato 4 - Copia della concessione edilizia n. di repertorio 30 del 02.05.1995	16
7.5 Allegato 5 - Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile	16
7.6 Allegato 6 - Copia dell'atto di provenienza dei beni	16



7.7 Allegato 7 - Comunicazioni alle parti della data del sopralluogo	16
7.8 Allegato 8 - Richiesta di accesso agli atti al Comune di Francofonte	16
7.9 Allegato 9 - Invii della relazione di consulenza tecnica di ufficio alle parti	16
7.10 Allegato 10 - Fatture e ricevute delle spese sostenute per ricerche ed indagini	16



1. Premessa

1.1 Ordinanza di nomina, conferimento dell'incarico e accettazione

La sottoscritta Geometra Karin Coppolino, con studio a Siracusa in via Mascalucia n. 5, iscritta al Collegio Provinciale dei Geometri e dei Geometri Laureati di Siracusa al n. 1720, ha ricevuto la notifica, in data 10.12.2024, a mezzo PEC, della nomina di CTU, per ordinanza del Giudice Dott.ssa Concita Cultrera, nella procedura esecutiva immobiliare RGEI 329/2024 (RED SEA SPV S.r.l. [REDACTED]), e contestualmente l'invito per l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito.

Accettato l'incarico e prestato il giuramento, in modalità telematica, in data 17.12.2024 come da ordinanza del Giudice, ha fissato l'inizio delle operazioni peritali in data 30.01.2025, alle ore 10.30, dandone regolare comunicazione in data 19.12.2024 alla parte creditrice e al Custode degli immobili e, in data 21.12.2024, al debitore esecutato (Allegato 7). Ha, altresì, ricevuto l'acconto, disposto dal Giudice in € 500,00, dalla parte creditrice.

2. Quesiti

2.1 Indicazione dei quesiti del Giudice

- I. *l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;*
- II. *una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata;*
- III. *l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;*
- IV. *l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi al loro carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);*
- V. *l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:*
 - i. *quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
 - *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
 - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
 - *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*



ii. *quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*

- *iscrizioni di ipoteche;*
- *trascrizioni di pignoramenti;*

iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

VI. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;*

VII. *in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;*

VIII. *l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici, di cui agli articoli 6 comma I e 3 comma II lettera a, del d.lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 comma III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d.lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali*



quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. *la valutazione dei beni, indicando distintamente:*

- *il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;*
- *i criteri di stima utilizzati;*
- *le fonti di informazioni utilizzate per la stima;*
- *il valore per metro quadro e il valore complessivo;*
- *l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- *il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;*
- *nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*
- *il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;*

X. *nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;*

XI. *nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.*



3. Operazioni peritali

3.1 Descrizione e svolgimento delle operazioni peritali

Nel giorno e nell'ora stabiliti, in data 30.01.2025, alle ore 10.30, hanno avuto inizio le operazioni peritali. La sottoscritta Geometra Karin Coppolino si recava presso i luoghi oggetto di stima ovvero i locali adibiti ad abitazione situati al piano secondo e terzo ed i locali adibiti a garage situati al piano terra, ubicati a Francofonte in via Firenze n. 51-53.

Durante le operazioni erano presenti il custode Avvocato Andrea Scorsonelli e la Signora XXXXXXXXXX incaricata dall'esecutato della visione dei locali.

Insieme ai suddetti presenti, la sottoscritta, durante l'accesso ha potuto prendere visione dei luoghi sopracitati effettuando rilievi ed indagini fotografiche al fine di rispondere adeguatamente ai quesiti posti dal Giudice Dott.ssa Concita Cultrera nell'Ordinanza del 09.12.2024.

3.2 Conclusione delle indagini peritali

Alle ore 11.30 la scrivente CTU chiudeva le operazioni peritali, previa stesura del verbale (Allegato 1) sottoscritto dai presenti che si allega alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale.

4. Risposte ai quesiti

4.1 Risposta al quesito I (esatta individuazione dei beni componenti il lotto)

Dal verbale di pignoramento immobili del 08/10/2024 Numero di repertorio 4400 si evince che i beni pignorati con la procedura esecutiva di cui sopra sono i seguenti:

* Immobile censito al catasto fabbricati di Francofonte (SR) **Foglio 43 Particella 1314 Subalterno 2** Natura A4 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Totale 133 mq Totale escluse aree scoperte 123 mq Rendita catastale euro 244,28 Indirizzo via Firenze n. 53 Piani 2-3.

* Immobile censito al catasto fabbricati di Francofonte (SR) **Foglio 43 Particella 1314 Subalterno 4** Natura A4 Classe 3 Consistenza 2,5 vani Totale 34 mq Totale escluse aree scoperte 34 mq Rendita catastale euro 111,04 Indirizzo via Firenze n. 51-53 Piano T.

Poiché, durante il sopralluogo, si è riscontrata un diversa destinazione d'uso del locale appartenente all'unità abitativa collocata al piano terra si ritiene opportuno individuare un unico lotto di vendita in quanto il box auto, rilevato durante l'accesso ai luoghi, costituisce pertinenza indivisibile dell'abitazione.

Pertanto il lotto di vendita viene di seguito così descritto:

- immobile destinato a civile abitazione sito nel Comune di Francofonte in via Firenze n. 51-53, costituito da un appartamento collocato al piano secondo e terzo e da un box auto collocato al piano terra, confinante ad ovest con via Firenze e negli altri lati con fabbricati di altre ditte.

Le coordinate G.P.S. dei beni componenti il lotto sono le seguenti: 37°13'27"N, 14°52'36"E.

4.2 Risposta al quesito II (descrizione complessiva e sintetica dei beni)

Le due unità immobiliari sopraindicate costituenti il lotto di vendita, oggetto di verifica, fanno parte di un fabbricato condominiale a tre elevazioni fuori terra sito a Francofonte in via Firenze n. 51-53.





INQUADRAMENTO TERRITORIALE - FOTO AEREA

L'accesso alle suddette unità, posto al civico 51, avviene dal portone principale, in un androne comune con l'altra unità immobiliare componente lo stabile.

La prima unità, si sviluppa su due piani sovrapposti, piano secondo e terzo, collegati da una scala interna che separa la zona notte dalla zona giorno come illustrato nell'elaborato planimetrico (Allegato 2).

La zona notte, collocata al piano secondo, è costituita da un ingresso/corridoio, tre camere da letto, un locale dove trova collocazione la scala interna e un servizio igienico.

Due camere da letto si presentano prive di finestre mentre la terza, il servizio igienico e il locale si affacciano sulla via di accesso attraverso un balcone in comune.

L'altezza netta interna degli ambienti è di m 2,75.

La distribuzione degli spazi interni corrisponde alla rappresentazione della planimetria catastale (Allegato 3).

La zona giorno, collocata al piano terzo, si compone di un locale raggiungibile attraverso una scala interna, un soggiorno, un bagno dotato di lavello, vaso igienico e doccia, un balcone e una cucina ricavata da una parte di superficie precedentemente destinata alla terrazza.

In questo caso la planimetria non è conforme a quella depositata presso l'Agenzia del Territorio.

La seconda unità immobiliare, situata a piano terra, presenta due accessi, ed è costituita da un locale destinato a box auto e da un piccolo servizio igienico ormai dismesso. L'altezza netta interna degli ambienti è di m 3,40.



Anche in questo caso la planimetria non è conforme a quella depositata presso l'Agenzia del Territorio.

Entrambe le unità immobiliari sono dotate di rifiniture interne del tipo civile. Le porte interne si presentano in legno tamburato prevalentemente color legno e la pavimentazione è realizzata prevalentemente con piastrelle di ceramica così come i rivestimenti, anch'essi in piastrelle a tutto muro nei bagni.

Le due unità immobiliari sono dotate di impianto elettrico sottotraccia e di un impianto idrico con autoclave e serbatoio d'accumulo condominiale posizionato all'interno del locale del piano terra.

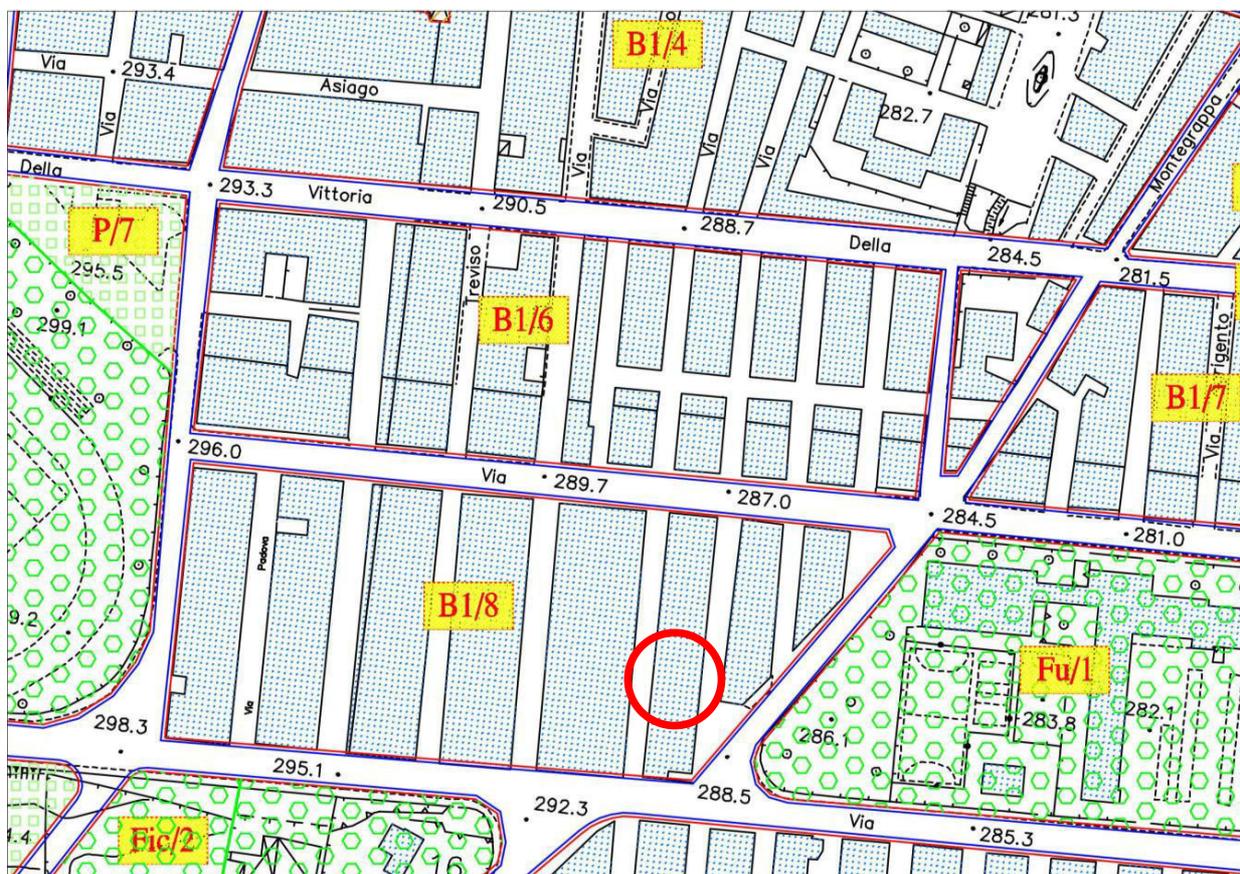
L'esame attento dello stato dei luoghi e delle finiture interne ed esterne ha permesso di accertare che l'immobile è in discreto stato manutentivo.

4.3 Risposta al quesito III (individuazione dello stato di possesso degli immobili)

Da quanto accertato durante il sopralluogo gli immobili risultano liberi.

4.4 Risposta al quesito IV (formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente)

Dalle indagini effettuate risulta che l'immobile in esame ricade in zona B1/8 del P.R.G. del Comune di Francofonte corrispondente all'abitato esistente adiacente al centro storico e non rientra tra quelli vincolati ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n. 1089 (tutela dei beni di interesse artistico) come illustrato di seguito:



4.5 Risposta al quesito V (formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati)

Da quanto risulta dalle indagini documentali gli immobili, costituenti il lotto di vendita, appartengono al [REDACTED] per l'intera proprietà al quale pervennero per atto di compravendita del 14.05.2007 Numero di repertorio 5509/1234, Notaio Banna Grazia Manuela, trascritto il 15.05.2007 ai nn. 11861/7719 da potere di [REDACTED] la quale pervenne, per l'intera proprietà, per atto di compravendita del 22.03.1971 Numero di repertorio 323/133, Notaio Giovanni Demostene, trascritto a Siracusa il 17.04.1971 e successivo atto di rettifica, per errata indicazione della data di nascita, del 23.08.2006 Numero di repertorio 3214, Notaio Giuseppina Laurino, trascritto il 28.08.2006 ai nn. 22758/12559 da potere di [REDACTED]

Gravano sul lotto le seguenti formalità:

- * Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 14.05.2007 Numero di repertorio 5510/1235, Notaio Banna Grazia Manuela, iscritta ai nn. 11862/2578 il 15.05.2007 a favore di Banca Popolare Italiana Società Cooperativa contro [REDACTED]
- * Verbale di pignoramento immobili del 08.10.2024 Numero di repertorio 4400, Tribunale di Siracusa ivi trascritto ai nn. 20367/15937 il 22.10.2024, a favore di RED SEA SPV S.r.l. e [REDACTED]

4.6 Risposta al quesito VI (verifica della regolarità edilizia e urbanistica)

Al momento della stesura della presente relazione tecnica peritale non è stato reperito il progetto originario del fabbricato che comprende le due unità abitative esaminate. Infatti, dopo successive e reiterate ricerche, l'Ufficio Urbanistica del Comune di Francofonte ha fornito unicamente copia della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 30 del 02.05.1995 (Allegato 4) che riguarda, invece, esclusivamente il piano primo del suddetto fabbricato. Dall'elaborato grafico in allegato alla Concessione sembrerebbe, così come dall'atto di compravendita Numero di repertorio 5509/1234 del 14.05.2007 (Allegato 6), che le due sopraelevazioni, ovvero il piano secondo e terzo, oggetto di verifica, siano state sanate precedentemente con un'altra Concessione Edilizia in Sanatoria, la n. 97 del 12.07.1983. Sempre dallo stesso atto di compravendita si evincerebbe l'esistenza di un certificato di abitabilità del 14.04.2003 senza trovare, comunque, riscontro al Comune.

Pertanto la regolarità edilizia, quindi, viene confrontata con le planimetrie catastali (Allegato 3), gli unici documenti ufficiali e attualmente disponibili che dimostrino lo stato dei luoghi al momento della verifica.

4.7 Risposta al quesito VII (irregolarità urbanistica o edilizia)

Dai rilievi effettuati tramite accesso ai luoghi, oggetto di indagine, e anche in base al progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 30 del 02.05.1995 rilasciata dal Comune di Francofonte, a me pervenuta, si deduce che la sagoma esterna del fabbricato presenta opere in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti.

Infatti, come già dichiarato nel verbale di sopralluogo (Allegato 1), l'unità abitativa, al piano terzo, presenta una cucina ricavata chiudendo una parte di superficie destinata a terrazza. E' inoltre presente, in aderenza, un locale tecnico che ospita il boiler elettrico.



Riassumendo, l'unità abitativa identificata al catasto fabbricati al foglio 43 particella 1314 subalterno 2 risulta difforme dalla planimetria catastale unicamente al piano terzo, come già esposto all'inizio della presente relazione.

Questo tipo di difformità costituisce un abuso edilizio in quanto produce un aumento della volumetria complessiva del fabbricato e quindi costituisce un'opera edilizia soggetta al rilascio di una Concessione Edilizia.

Poiché, secondo i tecnici dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Francofonte, la volumetria massima consentita dal P.R.G. per l'edificio in esame sembrerebbe inferiore a quella attualmente edificata e autorizzata con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 30 del 02.05.1995, l'abuso in questione non risulta sanabile.

Questo comporta, pertanto, l'obbligo di ripristinare i luoghi in conformità a quanto autorizzato con la suddetta Concessione.

In virtù di quanto detto, quindi, occorre demolire l'intervento abusivo in quanto non sanabile secondo le norme vigenti.

Considerando il costo della demolizione eseguita a regola d'arte, tenuto conto dei materiali e delle caratteristiche, il trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento, compresi i costi di accesso per il loro conferimento e le spese tecniche per la presentazione della relativa pratica edilizia si può determinare un costo totale di € 4.055,00.

Il costo della demolizione verrà contabilizzato come detrazione al valore di mercato ottenuto per il lotto.

Per quanto riguarda l'unità abitativa, identificata al catasto fabbricati al foglio 43 particella 1314 subalterno 4, risulta anch'essa difforme dalla planimetria catastale per diversa distribuzione interna e per cambio di destinazione d'uso da abitazione a box auto.

Sotto il profilo della regolarità catastale si è rilevato inoltre che, durante la ricerca per acquisire l'estratto di mappa del foglio n. 43 particella 1314, la richiesta inoltrata all'Agenzia del Territorio non è stata evasa in quanto la particella suddetta non è presente in cartografia, nonostante gli immobili in esame risultino regolarmente censiti nel Catasto Fabbricati alla particella 1314 sub 2 e 4; infatti sembrerebbe che, nello stralcio di mappa del foglio n. 43, la particella in oggetto sia indicata con i nn. 1810 e 1773, ai quali non corrisponde alcun intestato e che appartengono alla partita speciale di tipo: aree di enti urbani e promiscui (Allegato 3).

Come descritto precedentemente ai fini dell'ottenimento della conformità catastale è necessario procedere all'aggiornamento della planimetria non conforme, cambio di categoria catastale e al corretto inserimento in cartografia della particella che identifica il lotto di vendita con un costo complessivo di € 500,00 comprensivo di tributi catastali e spese tecniche.

Anche in questo caso il costo verrà contabilizzato come detrazione al valore di mercato ottenuto per il lotto.

Pertanto il totale delle detrazioni da applicare al valore calcolato sarà di € 4.555,00.

4.8 Risposta al quesito VIII (attestazione di prestazione energetica)

L'unità immobiliare collocata al piano secondo e terzo, facente parte del lotto di vendita, non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica per cui si è proceduto alla redazione dello stesso, determinandone la seguente classe energetica: **G - EPgl,nren 155,21 kWh/mq anno**, e successivamente al deposito in data 28.03.2025 (Allegato 5).



Per quanto riguarda l'unità immobiliare collocata al piano terra, avendo riscontrato l'uso e le caratteristiche dei locali in sede di sopralluogo di verifica (Allegato 1), si è ritenuto di non dover procedere alla redazione dell'attestato richiesto.

4.9 Risposta al quesito IX (valutazione dei beni)

Per determinare il valore di mercato del lotto di vendita in esame è stato adottato il criterio di stima sintetico (diretto) per valore unitario utilizzando, come parametro di comparazione, il valore di mercato al mq, riferito alla superficie lorda, desunto dalle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare istituito dall'Agenzia del Territorio.

La zona di interesse è quella semicentrale del Comune di Francofonte (codice di zona C1, microzona catastale n. 1, tipologia prevalente: abitazioni civili) con destinazione residenziale così come indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Tale metodo comparativo monoparametrico fa riferimento all'andamento del mercato delle compravendite di immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Per il calcolo è stata utilizzata la superficie lorda omogeneizzata, ovvero la superficie complessiva dei diversi ambienti ragguagliata utilizzando i coefficienti correttivi (Norma UNI 10750) in grado di omogeneizzare le differenti destinazioni d'uso delle superfici suddette. I risultati prodotti sono evidenziati nella tabella seguente:

Destinazione d'uso	Consistenza mq	Coeff. ragguaglio	Sup. ragguagliata
<i>Piano terra</i>			
Locale	28,43	1,00	28,43
Bagno	2,75	1,00	2,75
		Totale	31,18
<i>Piano secondo</i>			
Ingresso/corridoio	3,67	1,00	3,67
Locale	11,07	1,00	11,07
Camera 1	11,02	1,00	11,02
Camera 2	10,04	1,00	10,04
Camera 3	15,68	1,00	15,68
Bagno	5,62	1,00	5,62
Balcone	7,44	0,30	2,23
<i>Piano terzo</i>			
Locale	19,63	1,00	19,63
Soggiorno	14,22	1,00	14,22
Cucina	22,76	1,00	22,76
Bagno	3,95	1,00	3,95
Balcone-veranda	10,70	0,30	3,21
		Totale	123,10
		Totale complessivo	154,28

Pertanto, riassumendo, la consistenza complessiva degli immobili (superficie lorda), come desunta dallo studio della documentazione, dal rilievo e dalle planimetrie catastali, è quella di seguito riportata:

Studio: via Mascalucia, 5 Siracusa - cell. : 339-7941936 - e-mail: karincoppolino@alice.it

Pec: karin.coppolino@geopec.it - P.Iva: 01662900891



- piano terra: locali con destinazione residenziale (box auto)	mq 31,18
- piano secondo e terzo: locali con destinazione residenziale (appartamento)	mq 123,10
- Totale	mq 154,28

Avendo riscontrato che la categoria del lotto in esame è classificato nella categoria A/4 ovvero abitazioni di tipo popolare, si è ritenuto opportuno considerare i valori relativi alla tipologia, della zona precedentemente citata, più vicina per caratteristiche, che pertanto possiamo considerare assimilabili.

Nel caso specifico, dopo aver effettuato una indagine di mercato sulle compravendite di immobili analoghi, considerato lo stato conservativo complessivo degli immobili oggetto di stima e le loro caratteristiche si è ritenuto di dover considerare, come valore base per il calcolo, il valore medio tra quelli riportati nelle pubblicazioni suddette e riferiti al secondo semestre 2024. Di seguito vengono riportate le tabelle riepilogative dei valori appena menzionati distinte per categorie:

- immobili a destinazione residenziale (abitazioni di tipo economico A/3 - codice di zona C1):

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq) II sem. 2024		Superficie (L/N)
		Minimo	Massimo	
Abitazioni	normale	410	600	L

- immobili a destinazione residenziale (box C/6 - codice di zona C1):

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq) II sem. 2024		Superficie (L/N)
		Minimo	Massimo	
Box	normale	335	510	L

pertanto si avrà:

Tipologia	Valore minimo		Valore massimo		Valore medio
Abitazioni	410	+	600	÷ 2	505
Box	335	+	510	÷ 2	422,5

proseguendo, in base a quanto detto, si avrà il seguente valore:

-superficie ragguagliata piano T mq 31,18 x €/mq 423 (valore medio) = € 13.189,14

-superficie ragguagliata piano 2° e 3° mq 123,10 x €/mq 505 (valore medio) = € 62.165,50

Pertanto il valore complessivo di mercato, degli immobili in esame, ammonta a € 75.354,64.

Da tale valore sarà necessario decurtare l'importo delle detrazioni di € 4.555,50.

Valore complessivo di mercato	Importo detrazioni	Valore definitivo
€ 75.354,64	€ 4.555,50	€ 70.799,14

Studio: via Mascalucia, 5 Siracusa - cell. : 339-7941936 - e-mail: karincoppolino@alice.it

Pec: karin.coppolino@geopec.it - P.Iva: 01662900891



In conclusione, applicando gli opportuni arrotondamenti, il valore di € **70.800,00** è quello da considerare, in ultima analisi, in riferimento al quesito posto dal Giudice.

Per quanto riguarda il calcolo del valore di locazione del lotto si è ritenuto opportuno adottare, anche in questo caso, il medesimo criterio di stima utilizzato per determinare il valore di mercato ovvero il criterio di stima sintetico (diretto) per valore unitario utilizzando, come parametro di comparazione, il valore di locazione al mq, riferito alla superficie lorda, desunto dalle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare istituito dall'Agenzia del Territorio.

Anche in questo caso si è ritenuto di dover considerare come valore base per il calcolo, il valore medio tra quelli riportati nelle pubblicazioni suddette e riferito al secondo semestre 2024. Di seguito vengono riportate le tabelle riepilogative dei valori appena menzionati distinte per settori:

- immobili a destinazione residenziale (abitazioni di tipo economico A/3 - codice di zona C1):

Tipologia	Stato conservativo	Valore locazione (€/mq x mese) II sem. 2024		Superficie (L/N)
		Minimo	Massimo	
Abitazioni	normale	1,5	2,2	L

- immobili a destinazione residenziale (box C/6 codice di zona C1):

Tipologia	Stato conservativo	Valore locazione (€/mq x mese) II sem. 2024		Superficie (L/N)
		Minimo	Massimo	
Box	normale	1,4	2,0	L

pertanto si avrà:

Tipologia	Valore minimo		Valore massimo		Valore medio
Abitazioni	1,5	+	2,2	÷ 2	1,85
Box	1,4	+	2,0	÷ 2	1,7

proseguendo, in base a quanto detto, si avranno, rispettivamente, i seguenti valori:

- locali al piano terra €/mq x mese = €/mq x mese 1,7 (valore medio)
- locali al piano secondo e terzo €/mq x mese = €/mq x mese 1,9 (valore medio).

Pertanto per il canone locativo si avrà:

$$V_{\text{canone piano terra}} = (\text{mq } 31,18 \times \text{€/mq x mese } 1,7) = \text{€/mese } 53,01$$

$$V_{\text{canone piano secondo e terzo}} = (\text{mq } 123,10 \times \text{€/mq x mese } 1,9) = \text{€/mese } 233,89.$$

In conclusione si può definire in € 636,12 il valore locativo annuale dei locali posti al piano terra e in € 2.806,68 il valore locativo annuale posto al piano secondo e terzo.



Pertanto il valore complessivo di locazione annuale, dell'immobile in esame, ammonta a € 3.442,80 e tale valore è quello da considerare, in ultima analisi, in riferimento al quesito posto dal Giudice.

4.10 Risposta al quesito X (quota indivisa)

Nel caso in oggetto non si pongono aspetti né questioni divisionali pertanto, si precisa che, come già precisato precedentemente, il lotto unico risulta di proprietà piena ed esclusiva del debitore esecutato.

4.11 Risposta al quesito XI (nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie)

Nel caso in oggetto non si tratta di pignoramento di nuda proprietà né di usufrutto o diritto di superficie pertanto gli immobili, facenti parte del lotto in esame, sono da valutare per il diritto di piena proprietà.

6. Sintesi conclusionale

6.1 Riepilogo estimativo

Il sopralluogo effettuato presso i luoghi oggetto dell'indagine e il conseguente studio della situazione in esame ha permesso di dare la risposta ai quesiti posti dal Giudice che sinteticamente si riporta di seguito:

- per quanto riscontrato si è ritenuto opportuno individuare un unico lotto di vendita così identificato:

* immobile destinato a civile abitazione sito nel Comune di Francofonte in via Firenze n. 51-53, costituito da un appartamento collocato al piano secondo e terzo e da un box auto pertinenziale collocato al piano terra, con diritto immobiliare di piena proprietà, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte al Foglio 43, particella 1314 rispettivamente al sub 2 e sub 4;

- dopo una attenta analisi della banca dati delle quotazioni del mercato e delle locazioni degli immobili aventi le caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, simili al bene oggetto di stima si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima sintetico comparativo (metodo diretto) utilizzando, come unico parametro, il valore di mercato e il valore di locazione al mq riferito alla superficie lorda, desunto dalle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare istituito dall'Agenzia del Territorio;

- ai fini del calcolo si è preso in considerazione il valore medio tra quelli previsti, per la zona di interesse nella quale rientra l'immobile in esame, nelle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sopracitate;

- rilevate le irregolarità urbanistiche e catastali si è proceduto, altresì, a determinare l'importo delle detrazioni da applicare al valore calcolato dell'immobile;

- pertanto tenuto conto di quanto riscontrato durante il sopralluogo effettuato, dei rilievi fotografici eseguiti, in considerazione dello stato di conservazione e manutenzione e in virtù delle indagini operate sugli immobili comparabili individuati, nonché delle condizioni di mercato della zona di interesse, la scrivente attribuisce al **lotto di vendita il valore stimato complessivo definitivo di € 70.800,00 (euro settantamilaottocento/00)** al netto degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale.



7. Allegati

7.1 Con Allegato 1 viene identificato il verbale di accesso ai luoghi oggetto di verifica e di inizio delle operazioni peritali svoltesi in data 30.01.2025 alle ore 10.30.

7.2 Con Allegato 2 vengono identificati l'elaborato planimetrico dei locali, oggetto di verifica, realizzato in scala 1:100 e gli elaborati fotografici individuati in planimetria dai rispettivi coni ottici.

7.3 Con Allegato 3 vengono identificati le visure attuali e storiche dei beni in esame, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali.

7.4 Con Allegato 4 viene identificata la copia della Concessione Edilizia Numero di repertorio 30 trascritta il 23.04.1996 ai nn. 6368/5173.

7.5 Con Allegato 5 viene identificata la copia dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile facente parte del lotto di vendita.

7.6 Con Allegato 6 viene identificata la copia di provenienza dei beni, ovvero dell'atto di compravendita del 14.05.2007 Numero di repertorio 5509/1234 trascritto il 15.05.2007 ai nn. 11861/7719.

7.7 Con Allegato 7 vengono identificate le ricevute di consegna delle comunicazioni alle parti della data di sopralluogo e inizio operazioni peritali.

7.8 Con Allegato 8 viene identificata la richiesta di accesso agli atti al Comune di Francofonte e relativa notifica di avvenuta registrazione al protocollo generale.

7.9 Con Allegato 9 vengono identificate le ricevute di consegna e l'attestazione di invio della Raccomandata A/R alle parti della relazione di consulenza tecnica peritale.

7.10 Con Allegato 10 vengono identificate le fatture e ricevute delle spese sostenute per ricerche ed indagini.

Con la presente relazione di consulenza tecnica peritale, costituita da 16 pagine dattiloscritte e 10 Allegati, la sottoscritta CTU, Geometra Karin Coppolino, ritiene di avere assolto completamente l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Siracusa, 03 aprile 2025

IL CTU

Geometra Karin Coppolino

Iscritta al n. 1720 del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Siracusa

