
Tribunale di Siracusa

-Sezione Esecuzioni-

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura n. 262/2023 RG. delle Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. ssa Concita Cultrera

Promossa da:

Creditore Procedente

**DIONISIO SPV SRL NELLA PERS. DELLA PROC. FIRE SPA
GIA' BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA
Soc. Coop. Per Azioni**

Contro:

Debitori

OMISSIS

Siracusa, 01/11/2024

CTU: Arch. VALERIA GUZZARDI

Dott. Arch. Valeria Guzzardi

Valeria Guzzardi



Indice

Premessa alla relazione	pag. 02
Descrizione delle operazioni peritali	pag. 06
Oggetto di Procedura e formazione Lotti di Vendita.	pag. 07
Formazione Lotti di Vendita.	pag. 07
Lotto di Vendita unico- Immobile A.....	pag. 07
Quesito I – Individuazione del bene	pag. 08
Quesito II - Descrizione sintetica del bene	pag. 08
Quesito III - Stato di possesso	pag. 09
Quesito IV - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 10
Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	
Quesito V - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 10
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita	
Quesito VI - Regolarità urbanistica ed edilizia del bene	pag. 10
Quesito VII- Irregolarità urbanistica ed edilizia del bene	pag. 11
Quesito VIII- Attestazione di Certificazione Energetica	pag. 11
Quesito IX - Valutazione del bene	pag. 11
Quesito X – Quota indivisa	pag. 14
Quesito XI – Pignoramento nuda proprietà o usufrutto o diritto di superficie.....	pag. 14
Conclusioni	pag. 14
Documentazione fotografica	pag. 16

Premessa alla relazione

La sottoscritta Arch. Valeria Guzzardi, nata a Catania il 22/07/1976, residente in Siracusa, Via Giuseppe Maria Danieli n. 14, con studio in Siracusa, Via di Villa Ortisi n. 34 A, codice fiscale GZZ VLR 76L62 C351B, iscritta all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n°670, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa dal 23/07/2008 e all' Albo dei Periti presso il Ministero di Giustizia dal 04/03/2024, in data 01/05/2024 veniva nominata CTU, dal G.E. Dott. ssa Maria Cristina Di Stazio (allo stato, sostituita dal G.E. Dott.ssa Concita Cultrera) per la stima dei beni pignorati in seno alla procedura n° 262/2023 della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa promossa da DIONISIO SPV SRL NELLA PERS. DELLA PROC. FIRE SPA già BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA - Soc. Coop. per Azioni contro *omissis* e, invitata ad accettare l'incarico, sottoscriveva il verbale di accettazione dello stesso in data 13/05/2024.

Il Giudice fissava altresì l'udienza per la determinazione delle modalità della vendita nella data del 04/10/2024, dando come termine per la consegna della presente Relazione di Stima la data del 04/09/2024, poi prorogato al 01/11/2024 con provvedimento del 18/09/2024.

In occasione del conferimento dell'incarico al CTU, il Giudice disponeva *che l'esperto:*

1. CONTROLLI, *collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc) prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);*

2.COMUNICHI *alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;*

3. PROVVEDA :

I. all' identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla L. 122/1989 e alla L. 1150/1942;

4. REDIGA *quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:*

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 e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2-la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, ecc; 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5-i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandoli ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)

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 a un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della 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 sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. i 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 o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc), anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. in 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 condominiale 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 ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualsiasi natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;*

VII. *in caso 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 istanza 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 dall'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 co.1 e 3 co. II lettera a) del dlgs 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 co. 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 3te, 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 informazione 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 i 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 locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso 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, fornisca altresì la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli elementi che potrebbero essere separati a favore della procedura.

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;

5. ALLEGHI l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- *verbale di sopralluogo;*
- *almeno quattro fotografie a colori dell'esterno e almeno quattro dell'interno;*
- *planimetria del bene;*
- *visure catastali relative al bene;*
- *copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria;*
- *copia dei certificati di agibilità o abitabilità;*
- *copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;*
- *copia dell'atto di provenienza del bene;*

- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

6. DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'a. 16 bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda-mediante l'inserimento della dicitura omissis- le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati,; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

7. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore(a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) , invitandoli a far pervenire, entro 15 giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. RIFERISCA tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

9. RIFERISCA inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà- da motivarsi specificamente- di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Descrizione delle operazioni peritali

Raccolta dati ed accertamenti - Sopralluogo

Ai fini della redazione dell'elaborato peritale, la sottoscritta CTU, dopo aver controllato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ed esaminati gli atti del procedimento, ha provveduto a svolgere quanto segue:

- nelle date 05-06/06/2024 e 31/10/2024 ha eseguito Ispezioni catastali e ipotecarie relative agli immobili oggetto di procedura.
- in data 07/07/2024 ha inoltrato, a mezzo e-mail certificata, apposita istanza al Comune di Augusta, fornendo tutti i dati a disposizione della scrivente CTU, allo scopo di verificare l'esistenza di titoli abilitativi edilizi, di certificazioni di abitabilità per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile ed, in data 16/10/2024, la

scrivente CTU ha ricevuto comunicazione da parte del Comune di Augusta attestante l'inesistenza della pratica edilizia relativa all'immobile oggetto di procedura.

Altresì, la sottoscritta CTU:

- in data 07/06/2024 si è recata, previa comunicazione alle parti ad opera del custode nominato, Avv. Maria Barsalona, presso l'immobile oggetto di procedura per dare inizio alle operazioni peritali con lo svolgimento del necessario sopralluogo. Durante il sopralluogo, a cui era presente, oltre allo scrivente CTU e alla custode nominata, il debitore, si è proceduto ad un'attenta analisi dello stato dei luoghi, sono state effettuate riprese fotografiche, rilievi metrici con strumenti di misurazione del tipo tradizionale e laser e sono stati presi appunti circa lo stato di manutenzione dell'immobile.

In occasione del suddetto sopralluogo è stato redatto apposito *Verbale di sopralluogo* che si riporta in allegato alla presente relazione.

Oggetto di Procedura

Il bene oggetto di procedura è il seguente:

1) Immobile sito in Augusta (Sr), Ronco San Giuseppe, n. 41, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Augusta (Sr) al Foglio 94 particella 3457, sub 8.

Formazione Lotto di Vendita

Nel caso in oggetto è stato individuato un unico Lotto di Vendita costituito dall'immobile pignorato precedentemente indicato e meglio descritto nelle pagine seguenti.

Per la composizione e lo stato di manutenzione del suddetto immobile si rimanda alla più dettagliata descrizione riportata nel paragrafo Quesito II - Descrizione sintetica del bene del fascicolo relativo al lotto di vendita individuato come segue:

LOTTO UNICO - Immobile A

- Immobile sito in Augusta (Sr), Ronco San Giuseppe, n. 41, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Augusta (Sr) al Foglio 94 particella 3457, sub 8

Pignorato per la quota pari ad 1/1 del diritto di proprietà in testa a *omissis*.

Si precisa che nella visura catastale l'immobile in oggetto risulta sito in Ronco San Giuseppe n. 41 e non in Via San Giuseppe n. 41.

LOTTO DI VENDITA**IMMOBILE A**

SITO IN AUGUSTA (SR), Ronco San Giuseppe, n. 41
NCEU, COMUNE DI AUGUSTA, F. 94, P. LLA 3457, SUB 8
QUOTA PIGNORATA 1/1

Quesito I – Individuazione del bene

Il bene sottoposto a pignoramento e oggetto del presente lotto di vendita, **Immobile A**, è un appartamento al piano quarto di uno stabile condominiale sito in Augusta (Sr), Ronco San Giuseppe n. 41 (di fatto, via San Giuseppe n. 41) ed è censito al Catasto dei Fabbricati al **Foglio 94 del Comune di Augusta (Sr), Particella 3457, sub 8**, categoria *A/4 Abitazioni di tipo popolare*, rendita catastale euro 253,06, in testa alla ditta *omissis*.

Il fabbricato in cui si trova il bene in oggetto confina, catastalmente, come di seguito: a Nord con immobile individuato all' NCEU del Comune di Augusta (Sr) al F 94 p.lla 3616, a Sud con immobile individuato all' NCEU del Comune di Augusta (Sr) al F 94 p.lla 3456, ad Est con Via S. Giuseppe e ad Ovest con lotto intercluso pertinente l'immobile individuato all' NCEU del Comune di Augusta (Sr) al F 94 p.lla 4915.

All' immobile oggetto di procedura si accede da Via San Giuseppe, attraversando l'androne condominiale, percorrendo le rampe di scale fino al piano 4° (il fabbricato non è dotato di ascensore) ed il pianerottolo, nella cui parte terminale è sito l'appartamento de quo.

Il bene si colloca, come già detto, in una zona prossima al centro del Comune di Augusta, con presenza di servizi di prima e seconda necessità ed individuata dalle seguenti **coordinate GPS** :

Lat. 37°22' 10" Long. 15° 22' 00".

Quesito II - Descrizione del bene

L'immobile è un appartamento sito all'interno di un fabbricato che, esternamente, si presenta in discreto stato di manutenzione ed, internamente, in scarso stato di manutenzione, in particolar modo nel vano scala.

L'unità immobiliare, a cui si arriva dall'androne e dal vano scala condominiale, è sita al piano quarto. Lo stabile condominiale non è dotato di ascensore.

L'appartamento è costituito da un piccolo ingresso dal quale si accede direttamente alla camera da letto e ad un disimpegno che conduce ad un vano soggiorno/cucina dotato di un balcone prospiciente via S. Giuseppe. Dal disimpegno si accede ad un locale bagno (dotato di lavabo, vaso igienico, bidet e doccia) e ad un vano ripostiglio.

L'appartamento, internamente, si presenta complessivamente in sufficiente stato di manutenzione, presentando fenomeni di umidità nel soffitto ed in una parete della cucina e nella parete della camera da letto, in prossimità della finestra, oltre che fenomeni di condensa superficiale nel bagno.

Il tutto per una **superficie interna utile pari a circa mq 54,81**. Il balcone ha una superficie pari a mq 4,02

L'altezza interna è pari a circa m 2,82 tranne nel bagno e nel ripostiglio, dove è presente un gradino che riduce l'altezza a circa m 2,64.

Gli infissi interni sono in legno, a battente. Gli infissi esterni sono in pvc, a battente con persiane nel vano cucina/soggiorno, a battente con oscuranti interni nella camera da letto, del tipo scorrevole con persiane in cucina e del tipo a vasistas in bagno e nel ripostiglio, in buone condizioni di manutenzione.

Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e fognario. Non è presente l'impianto di riscaldamento. Risulta presente uno scaldacqua elettrico.

I pavimenti sono costituiti da mattonelle in ceramica, così come le piastrelle che rivestono le pareti del bagno, parte delle pareti del ripostiglio e due pareti dell'ambiente cucina/soggiorno. In prossimità della finestra le mattonelle della parete della cucina risultano in parte divelte.

Le pareti della camera, del disimpegno e del soggiorno sono tinteggiate con una finitura di vari colori. E' presente un controsoffitto nella zona cucina e due piccoli muretti di delimitazione della stessa.

Per un maggior dettaglio e per una migliore comprensione della composizione interna dell'appartamento si rimanda all'allegata documentazione fotografica e, altresì, all' allegato elaborato grafico appositamente predisposto dalla sottoscritta CTU e rappresentante planimetricamente lo stato attuale dell'immobile, che risulta conforme a quello riportato nelle planimetrie catastali.

Si precisa, infine, che il bene in oggetto **non rientra** nella nozione di edilizia convenzionata ed agevolata.

Quesito III - Stato di possesso

L'immobile in oggetto risulta nella disponibilità del debitore.

La proprietà del bene risulta essere in testa all' esecutato, a cui l'immobile è pervenuto in forza de:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** del 20/06/2019, rep. 12142/9029 ai rogiti del Dott. Cannavò Roberto, Notaio in Lentini (Sr), trascritto a Siracusa il 25/06/2019 ai nn. 11498/9118, a favore del debitore e contro *omissis* relativo all'immobile oggetto di procedura, identificato, al momento del suddetto rogito, al NCEU del Comune di Augusta al Foglio 94, particella 334 sub 8.

Si precisa che l'immobile de quo in data 23/11/2006 ha subito la modifica dell'identificativo catastale assumendo la particella 3457 sub 8 (oggetto della presente procedura) in sostituzione della particella 334 sub 8 (oggetto di atto di compravendita).

A *omissis* l'immobile è pervenuto per Atto di Compravendita del 22/06/2012, rep. 9390/7020 ai rogiti del Dott. Coltraro Giambattista, Notaio in Augusta (Sr), trascritto a Siracusa il 18/07/2012 ai nn. 12638/9984, a favore *omissis* e contro *omissis*, relativo all'immobile oggetto di procedura, identificato, al momento del suddetto rogito, al NCEU del Comune di Augusta al Foglio 94, particella 334 sub 8.

Ai Sig.ri *omissis* l'immobile è pervenuto per Atto di Compravendita del 15/10/1982, rep. 9390/7020 ai rogiti del Dott. Lo Conte Giuseppe, Notaio in Augusta (Sr), trascritto a Siracusa il 22/10/1982 ai nn. 15662/13198, a

favore *omissis* e contro *omissis*, relativo all'immobile oggetto di procedura, identificato, al momento del suddetto rogito, al NCEU del Comune di Augusta al Foglio 94, particella 334 sub 8.

Quesito IV – Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Dalla documentazione depositata agli atti e dalle ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente CTU non risultano vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore condominiale risultano pendenze di natura condominiale pari a circa € 1.532,16, così come da attestazione riportata in allegato alla presente relazione.

Quesito V – Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

Relativamente al ventennio, sull'immobile **gravano le sottoelencate formalità**, che saranno cancellate mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

- **Iscrizione del 25/06/2019 ai nn. 11499 Reg. Gen. e 1350 Reg. Part., IPOTECA VOLONTARIA** a Garanzia di Mutuo Fondiario del 20/06/2019, ai rogiti del Notaio Cannavò Roberto di Lentini (Sr), rep. n. 12143/9030, a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, con sede in RAGUSA (RG), e contro *omissis* gravante il diritto di proprietà del seguente immobile, oggetto di procedura: Abitazione di tipo popolare (A4) in Augusta, Ronco San Giuseppe, foglio 94 particella 3457 sub 8

- **Trascrizione del 27/10/2023 ai nn. 20400 Reg. Gen. e 15948 Reg. Part., VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/10/2023, rep. 3602 Ufficiale Giudiziario** a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, con sede in RAGUSA (RG), e contro *omissis* gravante il diritto di proprietà del seguente immobile, oggetto di procedura: Abitazione di tipo popolare (A4) in Augusta, Ronco San Giuseppe, foglio 94 particella 3457 sub 8

Quesito VI – Verifica regolarità urbanistica ed edilizia del bene

L'area in cui si colloca l'intero fabbricato è individuata nel **PRG del Comune di Augusta come zona A1, Zona del centro storico**, così come da stralcio PRG ricavato dal Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) comunale e riportato in allegato alla presente relazione.

L'immobile ricade in zona PL 06, Livello di Tutela 1, Contesto 6d, Regime normativo art. 142 lettera n, del Piano Paesaggistico di Siracusa, come risultante dalla verifica, effettuata dalla scrivente CTU, nel Sistema Informativo Territoriale Regionale (S.I.T.R.).

In merito alla verifica di regolarità urbanistica del bene oggetto di procedura, la scrivente CTU non può esprimersi in quanto non è stata reperita alcuna pratica edilizia presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, come da nota ricevuta dal Comune di Siracusa in data 16/10/2024.

Per quanto appena detto, la scrivente non può neanche esprimersi sull'esistenza di Autorizzazione di Abitabilità.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali, l'immobile risulta conforme a quanto riportato negli elaborati catastali.

Quesito VII - Irregolarità urbanistica ed edilizia del bene

Per quanto già detto, la scrivente non può esprimersi sulla presenza di irregolarità urbanistica dell'immobile. Dal punto di vista edilizio, non risultano irregolarità.

Quesito VIII – Attestazione di certificazione o di prestazione energetica

L'immobile è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica n. 605050 del 12/06/2019 con validità fino al 12/06/2029 e risulta avere una classificazione energetica pari ad **F**.

Quesito IX – Valutazione del bene

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, la sottoscritta CTU, con riferimento, principalmente, alle *Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia nelle esposizioni creditizie (ed.05/04/2022)*, al *Codice Tecnoborsa delle Valutazioni Immobiliari (V Edizione)* ed al *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari dell'Agenzia del Territorio*, ha formulato il giudizio di stima effettuando la comparazione tra valori individuati con due differenti metodologie di stima, il **Metodo del Confronto**, che "si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o ceduti in uso di recente con un prezzo o un canone di mercato noti e rilevati ai fini della stima", ed il **Metodo finanziario**, che si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili.

Ai fini della stima, è stata presa in considerazione la Superficie Commerciale dell'immobile in oggetto, la cui consistenza è stata computata considerando, secondo la normativa per il conteggio delle superfici (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138/98), "la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali e della metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari adiacenti", nonché dell'utilizzo della ponderazione di tutte quelle superfici che fanno riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, etc.).

In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito alla *Norma UNI 10750:2005 ed il DPR n. 138/98, allegato C*, considerando, per le superfici coperte, il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, nel caso di immobili indipendenti e/o unifamiliari, ed il 50 % delle pareti perimetrali in comune con altri immobili, e computando le superfici coperte con i seguenti criteri di ponderazione: 25% degli eventuali balconi e terrazze scoperti, il 35% degli eventuali balconi e terrazze coperti, il 60% delle eventuali verande ed il 20% dei locali accessori non collegati ai vani principali.

A fronte di queste premesse, nel caso in esame, **la superficie commerciale dell'immobile** risulta essere quindi pari a **mq 70,78**.

Metodo del Confronto

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il Market Comparison Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale procedimento, come si evince nel proseguo, è stato utilizzato dalla scrivente per effettuare la stima del bene oggetto di procedura.

In virtù delle informazioni ricavate dall' O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, da colloqui con intermediari immobiliari, da riviste immobiliari e siti internet che analizzano il mercato immobiliare locale e dalla ricerca di beni simili attualmente in vendita presso svariate agenzie immobiliari, sono stati ottenuti i seguenti dati:

Banca dati Quotazioni Imm- 1 sem.2024, zona B1-centrale:	valore medio di mercato pari a	590,00 €/mq
Immobiliare.it	valore di mercato pari a	610,00 €/mq
Zenit immobiliare	valore di mercato pari a	583,00 €/mq
Casa.it	valore di mercato pari a	602,00€/mq

Mediando i valori ottenuti dalle sopracitate fonti, è possibile ricavare un valore medio pari a 596,25 €/mq.

Il suddetto valore si riferisce ad un immobile avente caratteristiche *medie*.

Per allineare il valore appena ricavato a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di procedura, in considerazione delle caratteristiche e delle peculiarità dell'immobile stesso, si ritiene che tale valore necessiti di un' opportuna correzione mediante l'applicazione di coefficienti di merito calcolati dal sottoscritto CTU nel caso in oggetto pari, nella totalità, a -5%.

Pertanto, il valore dell'immobile al metro quadrato sarà pari a:

$$596,25 \text{ €/mq} \times (-5 \%) = \mathbf{566,44 \text{ €/mq}} \quad \textbf{Valore dell'immobile per metro quadrato}$$

Considerando quindi la quotazione per la compravendita appena ricavata, il valore di mercato per l'immobile oggetto del presente elaborato peritale si otterrà moltiplicando la suddetta quotazione per la superficie commerciale dell'intero immobile ovvero:

$$566,44 \text{ €/mq} \times 70,78 \text{ mq} = 40.092,62 \text{ €} \quad \text{Valore di mercato dell'immobile}$$

Pertanto, si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile, ricavato, per via sintetica, con il *Metodo del Confronto*, sia pari, come appena detto, ad € 40.092,62 (euro quarantamilanovantadue/62).

Metodo finanziario

Il *metodo finanziario* comprende i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

Il procedimento di *stima per capitalizzazione del reddito*, scelto dal sottoscritto CTU nel caso in oggetto, si basa sulla simulazione del mercato mediante determinazione del reddito e ricerca del saggio di capitalizzazione.

Questo procedimento di stima parte dal presupposto economico dell' esistenza di un' equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo stesso bene è in grado di dispiegare: quindi esso calcola il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile che viene poi diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione.

Dai valori di locazione minimi e massimi relativi ai beni immobili situati nella zona di riferimento (*Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate, sem. 1/2024, zona B1-centrale*) è stato possibile desumere il valore del reddito lordo ordinario dispiegato dall'immobile, considerando un valore medio di canone di locazione (mensile) pari a 2,40 €/mq, e successivamente moltiplicandolo 12 volte per ottenere il reddito annuale lordo.

Reddito lordo mensile = 2,40 €/mq x 70,78 mq = 169,87€

Reddito lordo annuale = 169,87€ x 12 = 2.038,44 €

Sottraendo al reddito annuale lordo la quota percentuale occupata dalle spese in detrazione (*Almerico Realfonzo, Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996*), valutata dalla sottoscritta CTU, nel caso specifico, pari al 19%, si ottiene il valore del reddito netto:

2.038,44 € - (2.038,44 x 0,19) = 2.038,44 € - 387,30 € = 1.651,14 €

Pertanto, il Reddito annuale netto è di € 1.651,14.

Per quanto riguarda il *saggio di capitalizzazione* da applicare nel caso in oggetto, con riferimento alle percentuali suggerite da Orefice (*Estimo, volume II, 1996*) per centri abitati di media dimensione (considerata, nel caso in oggetto, pari al 3,5%), in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, opportunamente regolarizzate con l'apporto di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile (nel presente caso, calcolati pari complessivamente a + 0,70%), è stato determinato un saggio di capitalizzazione per la stima del valore di mercato pari al 4,2 %.

Dividendo il reddito annuale netto per il saggio di capitalizzazione individuato precedentemente si ottiene il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

1.651,14 € / 4,20 % = 1.651,14€ / 0,042 = € 39.312,85 Valore di mercato dell'immobile

Pertanto, si ritiene che il più probabile valore di stima del bene immobile, ricavato, per via analitica, con il metodo *finanziario della capitalizzazione dei redditi*, sia pari, come appena detto, ad € 39.312,85 (euro trentanovemilatrecentododici/85).

Determinazione Valore di Mercato del bene oggetto di procedura

Dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i metodi di stima precedentemente usati, si ricava:

(€ 40.092,62 + € 39.312,85) / 2= € 39.702,73

VALORE DI MERCATO IMMOBILE

Pertanto il più **Probabile Valore di Stima del bene costituente il Lotto Unico-Immobile A è pari ad € 39.702,73 (euro trentanovemilasettecentodue/73).**

Adeguamenti Valore di Mercato bene oggetto di procedura

Il **Valore di Mercato** dell'immobile, ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte, **dovrà essere adeguato** decurtando le voci di spesa relative ai costi per la regolarizzazione giuridica e condominiale e dovrà essere corretto per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Nello specifico:

- costi per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni sull'immobile, elencate nel Quesito IV, pari, nella totalità, ad **€ 650,00** (comprehensive di imposte e tasse ipotecarie, imposte di bollo e spese tecniche)
- spese per la regolarizzazione delle pendenze condominiali pari ad **€ 1.532,16**
- riduzione del 10% a garanzia per vizi, pari quindi ad **€ 3.970,27**

per un **totale adeguamenti e correzioni** pari ad **€ 6.152,43**

Quindi, il valore dell'immobile, sarà pari a:

€ 39.702,73 - € 6.152,43 = € 33.550,30

Per quanto appena esposto:

Il Valore Finale dell'Immobile A sito in Augusta, Ronco San Giuseppe n. 41 (di fatto, Via San Giuseppe n. 41), è pari, arrotondando all'euro intero, ad € 33.550,00 (trentatremilacinquecentocinquanta/00)

Valore che tiene conto di tutte le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dello stato d'uso e manutenzione dello stesso, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri relativi, delle condizioni del mercato della zona e degli adeguamenti e correzioni di stima opportunamente considerati.

Quesito X – Quota indivisa

La proprietà dell' immobile è in capo al debitore per una quota di proprietà totale pari ad 1/1 dell'intero.

Quesito XI – Pignoramento nuda proprietà o usufrutto o diritto di superficie

L' immobile è pignorato per il diritto di proprietà, pertanto, non trattasi di pignoramento di nuda proprietà, né di usufrutto o diritto di superficie.

Conclusioni

La presente relazione viene dalla sottoscritta CTU depositata con modalità telematica, ai sensi dell' Art.16 bis del D.L.179/2012, unitamente alla Specifica Competenze (trasmessa con separato file) ed alle ricevute di spesa relative all'incarico in oggetto ed, altresì, dopo aver provveduto ad inviarne copia alle parti, invitando le stesse a presentare eventuali note entro giorni 15 dalla data dell'udienza fissata per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita.

Sono parte integrante della presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio i seguenti allegati:

- Documentazione fotografica
- Verbale di sopralluogo
- Visure e planimetrie catastali e Visure ipotecarie

- Planimetria Immobile appositamente redatta dal sottoscritto CTU
- Titolo di proprietà
- Copia attestazione urbanistica
- Copia stralcio Piano Regolatore Generale Comune di Augusta
- Attestazione pendenze condominiali
- Copia Nota di trasmissione alle parti dell'elaborato peritale
- Specifica Competenze e ricevute di spesa

Siracusa, lì 01/11/2024

Il CTU

Dott. Arch. Valeria Guzzardi

Valeria Guzzardi



LOTTO UNICO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Immobile A, sito in Augusta (Sr), Ronco San Giuseppe n. 41

NCEU AUGUSTA, F.94, p.lla 3457, sub 8

Appartamento, piano quarto



Foto 1. Inquadramento territoriale, fabbricato sito in Ronco San Giuseppe n. 41



Foto 2,3,4. Fabbricato in cui è sito l'immobile

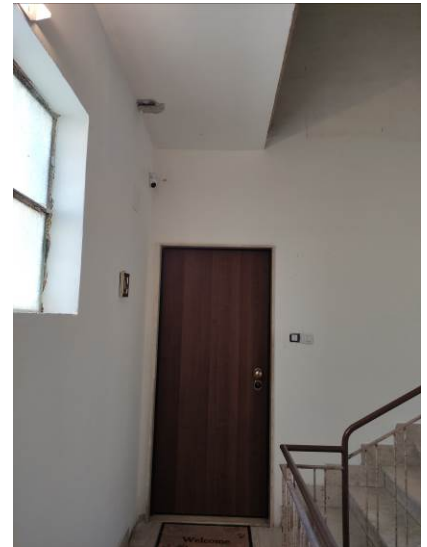
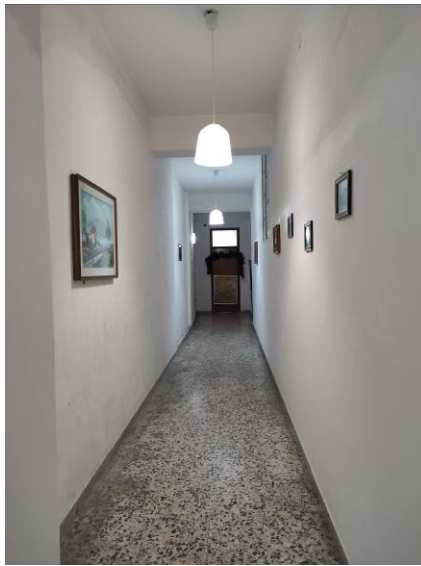


Foto 5,6,7,8,9. Ingresso fabbricato condominiale e androne/vano scala/ingresso immobile

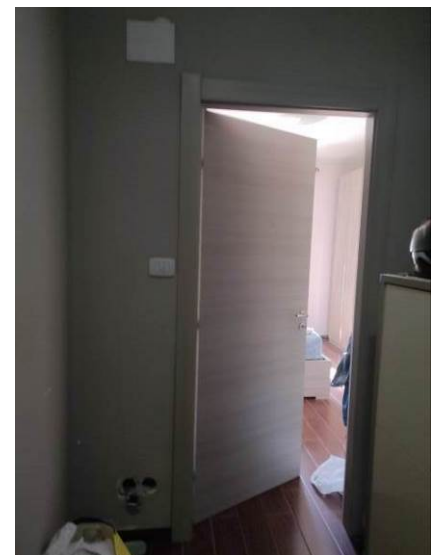
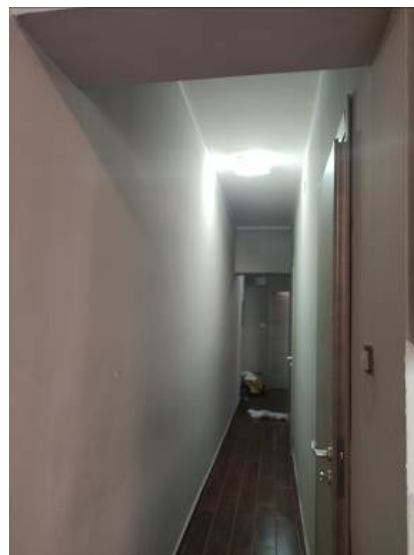
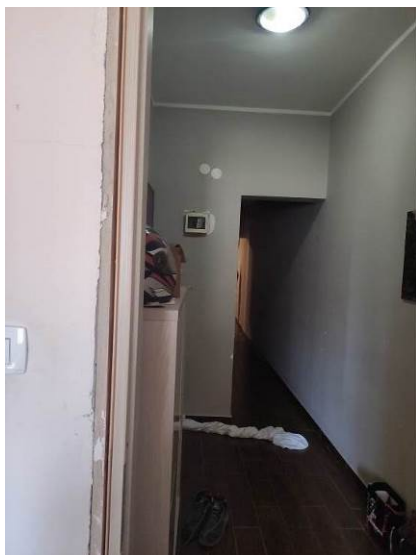




Foto 10,11,12,13,14. Ingresso, Disimpegno e Camera da letto

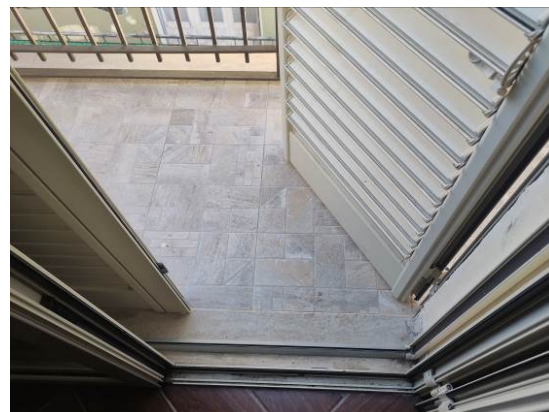
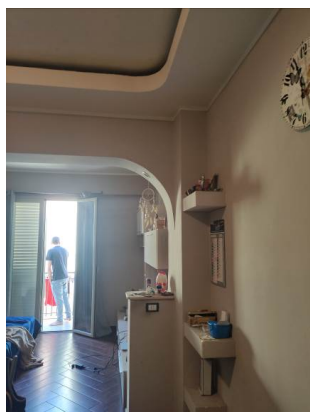
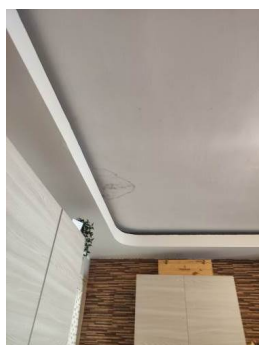
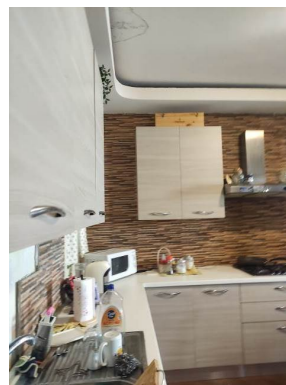


Foto 15,16,17,18, 19, 20, 21. Cucina/ Soggiorno



Foto 22, 23,24,25. Bagno



Foto 26, 27,28. Ripostiglio



Foto 29,30,31. Balcone