

TRIBUNALE ORDINARIO DI SIRACUSA

Sezione Seconda Civile

Esecuzioni immobiliari

Giudice Dott.ssa Alessia Romeo

Procedura esecutiva immobiliare n. **R.G. Es. 265/2024**

Parti: Attore **Mediocredito Centrale – Banca Commerciale del Mezzogiorno S.p.A.**
rappresentata e difesa dall'Avv. Giuseppe Pedrizzi.

Convenuto *omissis* non rappresentato

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Ing. Antonino Lutri, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 718 Sezione A, al fine di dare esecuzione all'incarico di esperto stimatore dei beni pignorati conferito all'udienza del 3 ottobre 2024 dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Alessia Romeo, notificata a mezzo PEC in data 7 ottobre 2024, ha redatto la presente *Consulenza Tecnica d'Ufficio*.

1. Quesiti per la stima degli immobili pignorati

Alla citata udienza del 3 ottobre 2024 il Giudice ha disposto che l'esperto:

- 1 CONTROLLI, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), prima di ogni attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co.2 cpc (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativa 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; ...

3 PROVVEDA

- I. all'identificazione dei beni oggetto di 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 a 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 ...;
 - I. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata ...;
 - II. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili precisando se siano occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore ...;
 - III. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ...;
 - IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili acquirente, ...;
 - V. la verifica delle regolarità urbanistica o edilizia, del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità, ...;
 - VI. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa,...;
 - VII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione ... di prestazione energetica, ... acquisire attestazione di prestazione energetica ...;
 - VIII. la valutazione dei beni, ...;
 - IX. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...;
 - X. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, ... ;
 -;

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1.OPERAZIONI PERITALI

- Preventivamente sentito il Custode Giudiziario e concordato il programma delle attività, il sottoscritto CTU ha acquisito presso l'archivio dell'Ufficio tecnico del Comune di Carlentini in data in data 30 ottobre 2024 la copia del progetto di costruzione, della relativa variante e del certificato di abitabilità degli edifici ove insiste il bene pignorato.
- Alle **operazioni peritali del 15 novembre 2024** alle ore 12:30, comunicate alla parte esecutata a

mezzo raccomandata A.R. n.20088828564-9 del 31/10/2024 ed alla parte creditrice a mezzo pec indirizzata all'Avv. Sergio Pedrizzi, presso l'immobile di via Gaetano Salvemini n. 9, scala B, piano terra in Carlentini, come si evince dal verbale in pari data, erano presenti la parte esecutata *omissis*,^{*} le *omissis* ed il Custode Avv. Sergio Spinoso.

Il sottoscritto CTU ha eseguito la ricognizione dell'immobile, prendendo appunti in separato foglio, ha effettuato il rilievo planimetrico e fotografico dell'appartamento e del garage.

E' stato acquisito, altresì il titolo di proprietà e la certificazione di prestazione energetica.

2 COMUNICAZIONI

2.1 Con raccomandata AR n.20088828564-9 del 31/10/2024, ritornata al mittente con dicitura "sconosciuto", comunicavo alla parte esecutata, al Custode Giudiziario ed al legale della parte attrice (mediante PEC) l'inizio delle operazioni peritali fissato per il 15/11/2024 alle ore 12:30.

2.2 Con PEC del 21/10/2024 richiedevo all'Ufficio Tecnico del Comune di Carlentini - Area IV Territorio e Attività Produttive Servizio 1 Edilizia la regolarità urbanista ed edilizia, l'eventuale agibilità o Abitabilità ed il certificato di destinazione urbanistica degli immobili pignorati.

2.3 Con PEC del 18/12/2024 richiedevo all'amministratore del Condominio di via Gaetano Salvemini 9 in Carlentini lo stato dei pagamenti delle quote condominiali per quote ordinarie e straordinarie riferite ai beni pignorati.

2.4 Con mail del 24/12/2024 l'amministratrice del condominio riscontrava la PEC riferendo di quote arretrate per complessivi € 1.065,00.

3.1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto del pignoramento nella procedura di cui in epigrafe risultano essere i seguenti:

3.1.a-Appartamento in Carlentini via Gaetano Salvemini n. 9 scala B piano terra, in NCEU al foglio 16, particella 1474, subalterno 11, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 7, superficie totale mq. 118, escluse aree scoperte mq.110, rendita € 488,05, in testa alla ditta *omissis*, diritto di proprietà per 1/1.

Si tratta di un appartamento per civile abitazione costituente l'unico immobile

l'appartamento al piano terra, catastalmente composto da sette vani, fa parte di un complesso edilizio a cinque elevazioni fuori terra oltre al piano cantinato ove sono ubicati i garage.

L'immobile confina a nord con via Salvemini e sud con immobile di *omissis*, a sud stradella di accesso ai garage e ad est con immobile di *omissis*.

3.1.b- Garage in Carlentini via Gaetano Salvemini interno 20, in NCEU al foglio 16, particella 1515, subalterno 20, cat. C/6, classe 3, consistenza mq.23, rendita € 57,02 in testa alla ditta *omissis*, diritto di proprietà per 1/1.

L'immobile confina garage di proprietà di altre ditte.

3.2-RISPONDENZA CON LE RISULTANZE CATASTALI

3.2a- Appartamento in Carlentini via Gaetano Salvemini n. 9 scala B piano terra, in NCEU al foglio **16**, particella **1474**, subalterno **11**, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 7, superficie totale mq. 118, escluse aree scoperte mq.110, rendita € 488,05, in testa alla ditta *omissis*, diritto di proprietà per 1/1. Le risultanze della visura catastale (vedasi Allegati catastali visura del 01/08/2024) confermano la coerenza dei dati. In data 15/11/2011 con pratica n.0210115 è stata aggiornata la planimetria dell'unità immobiliare per diversa distribuzione degli spazi interni.

La visura storica fa emergere che all'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile predecessore aveva i medesimi dati catastali; mentre la storia degli intestati dell'immobile fa emergere che:

- al 29/04/2015 l'immobile risulta intestato a *omissis*, proprietà 1/1, giusto atto di compravendita del 29/04/2015 a rogito del Dr. Nicola Guarino notaio in Siracusa (Rep. 12077);
- al 24/11/2009 l'immobile risulta intestato a *omissis*, proprietà 1/1, giusto atto di compravendita del 24/11/2009 a rogito del Dr. Sebastiano La Ciura notaio in Lentini (Rep. 20405);
- al 12/04/1984 l'immobile risulta intestato a *omissis*, proprietà 1/1, giusto atto di compravendita del 24/11/2009 a rogito del Dr. Alfredo Centamore P.U. in Lentini Rep. 21, Ufficio Registro Lentini Volume 220 n.690 reg. in data 18/04/1984;
- all'impianto meccanografico al 30/06/1987 l'immobile era intestato a Gravina Sud s.r.l. con sede in Gravina di Catania;

3.2b- 3.1.b- Garage in Carlentini via Gaetano Salvemini interno 20, in NCEU al foglio **16**, particella **1515**, subalterno **20**, cat. C/6, classe 3, consistenza mq.23, rendita € 57,02 in testa alla ditta *omissis*, diritto di proprietà per 1/1. Le risultanze della visura catastale (vedasi Allegati catastali visura del 01/08/2024) confermano la coerenza dei dati.

La visura storica fa emergere che all'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile predecessore aveva i medesimi dati catastali; mentre la storia degli intestati dell'immobile fa emergere che:

- al 29/04/2015 l'immobile risulta intestato a *omissis*, proprietà 1/1, giusto atto di compravendita del 29/04/2015 a rogito del Dr. Nicola Guarino notaio in Siracusa (Rep. 12077);
- al 24/11/2009 l'immobile risulta intestato a *omissis*, proprietà 1/1, giusto atto di compravendita del 24/11/2009 a rogito del Dr. Sebastiano La Ciura notaio in Lentini (Rep. 20405);
- all'impianto meccanografico al 30/06/1987 l'immobile era intestato a _____ con sede in Gravina di Catania, _____
- alla data dell'11/03/1988 l'immobile intestato a _____

seguenti dati catastali in NCT, Foglio 16, particella 1475, agrumeto 3[^], mq. 125, R.A. € 1.81, R.D. € 3.03, frazionamento in atti dal 11/03/1988 n.583.

3.3-LOTTE DI VENDITA

Tenuto conto che i beni pignorati costituiscono una unità immobiliare indipendente si procederà alla formazione di un lotto unico, composto come di seguito indicato.

3.3.a – Lotto Unico

- **Appartamento in Carlentini via Gaetano Salvemini n. 9 scala B piano terra**, in NCEU al foglio 16, particella 1474, subalterno 11, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 7, superficie totale mq. 118, escluse aree scoperte mq.110, rendita € 488,05.

- **Garage in Carlentini via Gaetano Salvemini interno 20**, in NCEU al foglio 16, particella 1515, subalterno 20, cat. C/6, classe 3, consistenza mq.23, rendita € 57,02.

4.RELAZIONE DI STIMA

I CRITERI DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DEGLI IMMOBILI

- LA STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO, SECONDO IL CRITERIO COMPARATIVO DEL PREZZO DI MERCATO PER METRO QUADRATO DI SUPERFICIE EDIFICATA PER GLI IMMOBILI URBANI.

Effettuando indagini specifiche che hanno tenuto conto dei vari elementi che concorrono alla determinazione dei valori medi, il sottoscritto CTU ha accertato i prezzi unitari di mercato, correnti nelle zone interessate e per fabbricati aventi le medesime caratteristiche di quelli da valutare, scegliendo di volta in volta il valore che più si approssima al manufatto oggetto di stima e che si evince dalle schede di valutazione allegate alla presente relazione. Le sopraccennate attività hanno tenuto conto, peraltro, dell'andamento del mercato immobiliare che negli ultimi diciotto/ventiquattro mesi sta registrando una notevole contrazione a causa dell'innalzamento del tasso di interesse sui mutui determinatosi fino al 2023, derivante dalle scelte antinflattive effettuate dalla BCE, con il conseguente ridimensionamento dei prezzi, oggi malgrado la BCE abbia ridotto il di 75 punti base complessivamente il tasso di interesse, non se ne vedono ancora nel territorio di Carlentini gli effetti benefici.

-STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SECONDO IL CRITERIO DEL COSTO DI COSTRUZIONE (PER GLI IMMOBILI URBANI).

Trattandosi di fabbricati aventi caratteristiche costruttive tipiche degli edifici realizzati nelle zone di espansione negli anni novanta, la stima viene eseguita in base a parametri tecnici e, cioè, al metro cubo vuoto per pieno di volume edificato, assumendo il costo medio in euro al metro cubo riscontrabile nella scheda di valutazione e tenendo conto della tipologia strutturale, della classe energetica, dello stato di conservazione, delle rifiniture, degli impianti, della incidenza delle parti

comuni ove presenti.

-STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SECONDO IL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO ANNUO.

Con questo criterio la stima scaturisce per un fabbricato nuovo capace di assicurare un determinato reddito netto. Si determina, quindi il reddito lordo, vero o presunto, si sottraggono le spese per imposte e manutenzioni straordinarie; si sceglie il tasso di capitalizzazione annuo prudenziale, rilevabile in scheda e si determina il reddito netto. La capitalizzazione di quest'ultimo fornisce il più probabile valore di mercato dell'immobile.

- Determinati così i valori di ogni immobile, si acquisisce il valore medio di mercato V_m , che scaturisce dalla media ponderata dei tre valori precedentemente calcolati, soggetti ad opportune correzioni che tengono dell'incremento per spese generali ed utile d'impresa, per quanto concerne il valore per consistenza; delle caratteristiche intrinseche del mercato dei fitti, nella capitalizzazione del reddito netto annuo; mentre non si applica alcun parametro correttivo nella determinazione del valore commerciale degli immobili.

4.1- Sezione 1 – Lotto Unico

- **Appartamento in Carlentini via Gaetano Salvemini n. 9 scala B piano terra**, in NCEU al foglio 16, particella 1474, subalterno 11, cat. A/2, classe 2, consistenza vani 7, superficie totale mq. 118, escluse aree scoperte mq.110, rendita € 488,05, indicato nell'atto di pignoramento immobiliare *"appartamento ubicato a piano terra rialzato, composto da quattro vani ed accessori e cortile di pertinenza della superficie di metri quadrati quarantatré circa, confinante con la corte condominiale da due lati, con proprietà omissis e proprietà omissis o loro rispettivi aventi causa"*.

- **Garage in Carlentini via Gaetano Salvemini interno 20**, in NCEU al foglio 16, particella 1515, subalterno 20, cat. C/6, classe 3, consistenza mq.23, rendita € 57,02, indicato nell'atto di pignoramento immobiliare *"garage ubicato al piano cantinato, della superficie di metri quadrati ventitré circa, confinante con la corsia di manovra, con proprietà omissis e con proprietà omissis o loro rispettivi aventi causa; ..."*.

- L'immobile ha pertinenze e/o accessori e parti comuni consistenti nella corte condominiale di accesso, vano scala munito di ascensore, impianti comuni, strada di accesso al piano sottostada di accesso ai garage e spazi di manovra all'interno di questi ultimi.

- Coordinate GPS 37°17'52.8"N 15°00'22.8"E.

- **Descrizione.** Si tratta di una appartamento per civile abitazione a Carlentini in via Gaetano Salvemini n. 9 piano terra scala B adibito ad abitazione ... sezione. Si compone di ingresso, ampia cucina, soggiorno, camera da letto matrimoniale, ripostiglio, altre due camere da letto, bagno e doppio servizio. L'immobile è rifinito con pavimenti in gres porcellanato,

intonaci del tipo civile, infissi in alluminio preverniciato, porte interne in legno tamburato, porta blindata, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento con caldaia a gas, impianto di condizionamento in quasi tutti i vani, impianti idrico e fognante allacciati alla rete condominiale e da questi alla rete pubblica. L'appartamento si trova in ottime condizioni manutentive, non si riscontrano segni di dissesto. L'immobile ha pertinenze ed accessori consistenti in una corte privata di oltre 40,00 mq. Con accesso dal balcone della cucina, ha parti comuni, nello specifico il vano scala di accesso in comune con gli appartamenti ubicati ai piani superiori. Pertinenza dell'appartamento è il garage ubicato al primo piano sottostrada via Gaetano Salvemini interno 20; si accede al garage in effetti dalla via Amendola.

- Allo stato attuale l'immobile è occupato dal
.....

- Dagli accertamenti eseguiti non sono emersi formalità, vincoli o oneri se non l'iscrizione del pignoramento del bene a favore di Mediocredito Centrale – Banca del Mezzogiorno.

- Non si ha notizia dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, tuttavia con mail del 24 dicembre 2024 l'amministratrice del condominio ha comunicato che alla data odierna "la posizione debitoria dell'appartamento omissis è pari a € 1065.00 in riferimento a conguaglio 2023 e rate 2024".

- Il bene non rientra nella tipologia di alloggio classificato o classificabile di edilizia convenzionata o agevolata.

- **Regolarità edilizia ed urbanistica:** il Comune di Carlentini - Area IV Territorio e Attività Produttive Servizio I Edilizia la regolarità urbanista ed edilizia, in data 30/10/2024, riscontrando la richiesta avanzata dal sottoscritto CTU ha fornito copia dei documenti di seguito elencati:

- Concessione edilizia per l'esecuzione di opere edili n. 39/1978 del 13 marzo 1978 rilasciata a per la costruzione di edificio per civile abitazione e negozi – Lotti L₂(3) – L₃(10) contrada Balate Zacco;
- Concessione edilizia per l'esecuzione di opere edili n. 30/1981 del 20 febbraio 1981 rilasciata concentrata a con la quale chiede l'autorizzazione per realizzare delle varianti alle concessioni edilizie n. 35-36-39-40-41 del 13/3/1978, in qualità di proprietaria, giusto atto di vendita n.140948 di Rep. e n. 9375 di Racc. del 26/10/1978, rogato dal notaio Gaetano Tamburino e registrato a Catania il 14/11/1978 al n.16820;
- Certificato di abitabilità privo di numero e data, mediante il quale il Comune di Carlentini, visti i verbali in data 15 marzo 1986 dell'Ufficiale Sanitario e del Geometra dell'Ufficio Tecnico autorizza l'abitabilità dell'edificio.

- **APE:** l'attestazione di prestazione energetica redatta dall'Ing. Giurlando Damiano Rocco del 13/02/2015 allegato all'atto di compravendita a rogito del dott. Nicola Guarino, notaio in Siracusa (Re. 12077, Racc.8968) del 29/04/2015 **classe energetica G (162,07) KWh/mq anno.**

- **Calcolo del Valore medio di mercato.**

Adottando i criteri di stima sopra indicati, il cui dettaglio è consultabile nelle schede di calcolo allegata, si sono determinati i seguenti valori:

- **appartamento**

- | | |
|---|--------------|
| • Valore per consistenza | € 83.930,00 |
| • Valore per capitalizzazione del reddito netto | € 78.000,00 |
| • Valore commerciale | € 109.250,00 |

Il valore medio di mercato dell'appartamento sito in Carlentini in c.t. € **90.400,00**

- **garage**

- | | |
|---|-------------|
| - Valore per consistenza | € 8.855,00 |
| - Valore per capitalizzazione del reddito netto | € 7.800,00 |
| - Valore commerciale | € 11.500,00 |

Il valore medio di mercato del garage sito in Carlentini in c.t. € **9.400,00**

Il valore complessivo dei beni pignorati, detratte le quote condominiali inevase, ammonta a:

- **Lotto Unico € (90.400,00+9.400,00-1.065,00)=** € **98.735,00**

La CTU in bozza è stata notificata alle parti in data 27 dicembre 2024 con le seguenti modalità:

- alla parte creditrice all'indirizzo pec: giuseppapedrizzi@ordineavvocatiroma.org
- alla parte debitrice a mezzo raccomandata A.R. n.15473338823-8 in via G. Salvemini n. 8 – 96013 Carlentini.

Trascorsi giorni trenta dalla notifica non sono pervenute osservazioni.

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Avola li 31 gennaio 2025

IL C.T.U.

Dr. Ing. Antonino Lutri