

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ILL.MO GIUDICE DOTT.SSA CHIARA SALAMONE

Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n.331/2017- 273/2018
Tribunale di Siracusa

Promossa da : CREDEM (Credito Emiliano S.p.a.)
Nei confronti di : XXXXXXXXXX

G.I. : Dott.ssa Chiara Salamone
C.T.U. : Dott. Arch. Salvatore Infantino



INDICE :

- 1) **Premessa**.....
- 2) **Documentazione Acquisita**.....
- 3) **Operazioni Peritali**.....
- 4) **Relazione di stima lotto individuato**.....
 - I) **Individuazione dei Bene**.....
 - II) **Descrizione del bene**.....
 - III) **Possesso del bene**.....
 - IV) **Formalità, Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente;**.....
 - V) **Formalità, Vincoli o oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**.....
 - VI) **Verifica e regolarità edilizia e urbanistica del bene;**.....
 - VII) **Irregolarità del bene**.....
 - VIII) **Verifica dell'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica**.....
 - IX) **Valutazione del bene (Giudizio di stima)**.....
 - X) **Valutazione del bene nel caso di quota indivisa**.....



TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ILL.MO GIUDICE DOTT.SSA CHIARA SALAMONE

Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n.331/2017 – 273/2018
Tribunale di Siracusa

Promossa da : **CREDEM – Credito Emiliano s.p.a.**
(rappresentante legale) : Avv.Antonina Accardi – via della Camilluccia,19 – 00135 ROMA
(rappresentante legale condominio “Palano”): Avv. Antonella Faila via Italia n.7- 96100 Siracusa
Nei confronti di : ██████████

1) Premessa

Il sottoscritto Dott. Arch.Salvatore Infantino nato a Palazzolo Acreide il 24/10/1965, iscritto regolarmente all’Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa con il n°269, con sede in Palazzolo Acreide (SR), Via San Sebastiano n.60 - P.IVA n. 01573930896, iscritto nell’albo dei CTU (consulenti tecnici d’ufficio) del Tribunale di Siracusa.

Avendo ricevuto l’incarico (**AII.2**) dall’Ill.mo Giudice dell’esecuzioni immobiliari Dott.ssa Chiara Salamone nell’udienza del **31/08/2018**, **giuramento del 04/09/2018**, per la causa civile iscritta al **Reg. n.331/2017**, **riunita in data 10.10.2018 con il Proc. Esec.imm. n. 273/2018**, della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa, procedimento promosso da **Credem – Credito Emiliano s.p.a. contro** ██████████

2) Documentazione Acquisita

Lo scrivente dopo aver acquisito, analizzato nel dettaglio la documentazione necessaria per espletare il suindicato incarico, in parte già presente nel fascicolo, in parte reperito dallo stesso CTU e riportato negli allegati seguenti:

- Provvedimento G.E. (**AII.1**) del **31/08/2018** di nomina esperto CTU (Dott. Arch. Salvatore Infantino) per la stima dell’immobile pignorato e contestualmente fissazione di udienza del **17/10/2019**.
- Verbale di giuramento in data **04/09/2018** conferimento incarico (**AII.2**) di stima al sottoscritto Arch. Salvatore Infantino, con i relativi quesiti posti al CTU;
- La certificazione notarile ipocatastale (**AII.3**) già presente all’interno del fascicolo, dove si evince l’oggetto del pignoramento, la storia del dominio ventennale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, relazione catastale;
- Dati Urbanistici (**AII.4**) – Stralcio P.R.G., norme d’attuazione;
- Copia del titolo di proprietà (**AII.5**) stipulato dal Notaio Dott.ssa Concetta Messina, **N. 32828 di Repertorio e N. 15930 di Raccolta del 30.10.2007**.
- Documentazione Fotografica corredata di planimetria con indicazione dei punti di scatto (**AII.7**);
- Copie visure catastali storica ed attuale (**AII.10**);
- Planimetria catastale (**AII.9**);



- Planimetrie di rilievo dell'unità immobiliari **(All.11)**;
- APE attestazione di prestazione energetica **(All.13)**.

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (All.3) si è accertato che: l'immobile oggetto del pignoramento

- Abitazione di tipo economico in Siracusa Viale Tica n.167, scala "E", piano 2° int.10.

Relazione di visura ipocatastale risulta:

Trascrizione di verbale di pignoramento immobili in data 28 novembre 2017, nn.18075 Registro Generale e 13427 Registro Particolare;

A FAVORE: Credem – Credito Emiliano S.p.a. con sede in Reggio Emilia

CONTRO: [REDACTED]

Per la quota di 1/1 della piena proprietà sul seguente immobile sito in Siracusa, Viale Tica n.167 e precisamente:

Appartamento di categoria A/3, piano 2° scala "E" int.10, vani 4,5 riportato N.C.E.U al F. 34 part.IIa n.742 sub.80.

ISPEZIONE IPOTECARIE esperite a tutto il ventennio anteriore, estese fino alla data del primo titolo trascritto anteriormente al ventennio, con riferimento ai soggetti contro e loro danti causa a agli immobili indicati nella suddetta nota di pignoramento.

Trascrizione a favore.

- 1) formalità nn.26170 R.G. e 16619 R.P. del 02//11/2007,

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: S.C.I.P. s.r.l. – Società per la cartolarizzazione di immobili pubblici con sede in Roma, nella quale, per atto di compravendita per Notar Messina Concetta del 30.10.2007, la suddetta [REDACTED] acquista dalla Società S.C.I.P. s.r.l. l'immobile sito in Siracusa viale Tica n.167 e precisamente:

Appartamento di categoria A/3, piano 2° scala "E" int.10, vani 4,5 riportato N.C.E.U al F. 34 part.IIa n.53, sub.80.

Provenienza ventennale : Alla parte venditrice pervenne in virtù di atto di compravendita del 29 agosto 1963. A rogito Dott. Danilo Vitale, trascritto il 14/09/1963, ai nn. 23540/20813 con la denominazione Cassa per le Pensioni ai Dipendenti degli Enti Locali, alla quale ebbe a succedere l'Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione Pubblica I.N.P.D.A.P. in seguito divenuta S.C.I.P. Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici con sede in Roma a seguito del Decreto del 30/11/2001 emesso dal Ministero dell'Economia, pubblicato in G.U. del 14/12/2001 al n.290.

Iscrizioni contro: formalità nn.26171 R.G. e 6157 R.P. del 02/11/2007.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per Notaio Messina Concetta del 30/10/2007 per l'importo complessivo di €.130.000, dei quali €.65.000,00 per capitale, da estinguere in anni 25, a favore Banca di Roma S.p.a., con sede in Roma contro [REDACTED]



██████████ gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà a garanzia sull'immobile sito in Siracusa, viale Tica n.167, e precisamente:

Appartamento di categoria A/3, piano 2° scala "E" int.10, vani 4,5 riportato N.C.E.U al F. 34 part.IIa n.53, sub.80.

Trascrizioni contro: formalità nn. 18075 R.G. e 13427 R.P. del 28/11/2017. Verbale di pignoramento immobili notificato il 21/10/2017, Tribunale di Siracusa, a favore di Credem – Credito Emiliano S.p.a. con sede in Reggio nell'Emilia, contro ██████████

██████████ gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile sito in Siracusa, Viale Tica n.167, e precisamente:

Appartamento di categoria A/3, piano 2° scala "E" int.10, vani 4,5 riportato N.C.E.U al F. 34 part.IIa n.742, sub.80.

3) Operazioni Peritali

Il sottoscritto dopo aver ritirato ed esaminato la documentazione presente all'interno del fascicolo, **convoca le parti nei luoghi il giorno 04/12/2018**, per espletare le operazioni peritali, rispettivamente con posta certificata e raccomandata n.ro 15345958221-0. L'Avv. Antonina Accardi in rappresentanza della CREDEM – Credito Emiliano s.p.a..

Si reca in Siracusa Viale Tica n.167, nell'abitazione posta al 2° piano della scala "E" int.10 del complesso residenziale denominato "il Palano", in presenza dei ██████████ si eseguono i rilievi fotografici, i riscontri metrici dello stato dei luoghi, prendendo nota in separato foglio, al fine di poter espletare la relazione di cui all'oggetto.

██████████ (coniugi) dichiarano: *che l'abitazione non è in possesso di APE (attestazione di prestazione energetica), di vivere all'interno della suindicata abitazione, insieme ai propri figli* ██████████

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata all'interno dell'agglomerato urbano di Siracusa e precisamente all'interno della zona omogenea "**B3.2 - tessuto edificato denso**" del vigente Piano Regolatore Generale. Il complesso residenziale denominato "Il Palano" di cui fa parte l'unità immobiliare suddetta, si trova in una zona della città che è stata edificata a partire dagli anni cinquanta alla prima metà dei sessanta, l'accessibilità al complesso edilizio è molto buona. **Le coordinate GIS dell'intero condominio, individuate con l'ausilio di Google maps, sono: 37,084N; 15,284E.**

Il complesso edilizio (abbastanza grande) si sviluppa verticalmente su cinque livelli: un piano terra, ove sono distribuiti i garages e le attività commerciali (sul prospetto principale di Viale Tica); i piani dal primo al quarto ove si trovano le abitazioni, ripartiti su più corpi scala; per finire il piano terrazza dove sono allocati dei piccoli ripostigli e/o lavatoi di pertinenza dei singoli alloggi. Ha una struttura portante a telaio in cemento armato poggiata sul terreno di sedime compatto di roccia omogenea. Gli orizzontamenti sono a solaio in laterocemento.



III) Individuazione dello stato di possesso dell'immobile:

L'unità è in possesso al [REDACTED] dove risiede con la propria famiglia, il marito [REDACTED] i due figli [REDACTED]

Intestata: [REDACTED]

IV) Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Dalle indagini effettuate risultano altri vincoli ed oneri gravanti sul bene che possano restare a carico dell'acquirente. Il suindicato procedimento n.331/2017 è stato unito in data 10.10.2018 il proc. n. 273/2018, dalla documentazione di parte allegata si evince che la sig.ra [REDACTED] possiede un debito nei confronti del condominio "Palano" di una somma complessiva pari a €2.667,08 (duemilaseicentosessantasette/08) derivanti da spese di amministrazione ordinaria relative agli anni 2010-2011-2013-2014; a cui si aggiungono spese Sogreas 2007 – 2008 e spese per lo smaltimento palme.

V) Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili: dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (**AII.3**), si rileva:

Trascrizione di verbale di pignoramento immobili in data 28 novembre 2017, nn.18075 Registro Generale e 13427 Registro Particolare;

A FAVORE: Credem – Credito Emiliano S.p.a. con sede in Reggio Emilia

CONTRO: [REDACTED]

Per la quota di 1/1 della piena proprietà sul seguente immobile sito in Siracusa, Viale Tica n.167 e precisamente:

Appartamento di categoria A/3, piano 2° scala "E" int.10, vani 4,5 riportato N.C.E.U al F. 34 part.IIa n.742 sub.80.

ISPEZIONE IPOTECARIE esperite a tutto il ventennio anteriore, estese fino alla data del primo titolo trascritto anteriormente al ventennio, con riferimento ai soggetti contro e loro danti causa a agli immobili indicati nella suddetta nota di pignoramento.

Trascrizione a favore.

- 1) formalità nn.26170 R.G. e 16619 R.P. del 02//11/2007,

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: S.C.I.P. s.r.l. – Società per la cartolarizzazione di immobili pubblici con sede in Roma, nella quale, per atto di compravendita per Notar Messina Concetta del 30.10.2007, la suddetta Sacco Maria acquista dalla Società S.C.I.P. s.r.l. l'immobile sito in Siracusa viale Tica n.167 e precisamente:

Appartamento di categoria A/3, piano 2° scala "E" int.10, vani 4,5 riportato N.C.E.U al F. 34 part.IIa n.53, sub.80.

Provenienza ventennale : Alla parte venditrice pervenne in virtù di atto di compravendita del 29 agosto 1963. A rogito Dott. Danilo Vitale, trascritto il 14/09/1963, ai nn. 23540/20813 con la denominazione Cassa per le Pensioni ai Dipendenti degli Enti Locali, alla quale ebbe a succedere



l'Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione Pubblica I.N.P.D.A.P. in seguito divenuta S.C.I.P. Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici con sede in Roma a seguito del Decreto del 30/11/2001 emesso dal Ministero dell'Economia, pubblicato in G.U. del 14/12/2001 al n.290.

Iscrizioni contro: formalità nn.26171 R.G. e 6157 R.P. del 02/11/2007.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per Notaio Messina Concetta del 30/10/2007 per l'importo complessivo di €.130.000, dei quali €.65.000,00 per capitale, da estinguere in anni 25, a favore Banca di Roma S.p.a., con sede in Roma contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà a garanzia sull'immobile sito in Siracusa, viale Tica n.167, e precisamente:

Appartamento di categoria A/3, piano 2° scala "E" int.10, vani 4,5 riportato N.C.E.U al F. 34 part.IIa n.53, sub.80.

Trascrizioni contro: formalità nn. 18075 R.G. e 13427 R.P. del 28/11/2017. Verbale di pignoramento immobili notificato il 21/10/2017, Tribunale di Siracusa, a favore di Credem – Credito Emiliano S.p.a. con sede in Reggio nell'Emilia, contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile sito in Siracusa, Viale Tica n.167, e precisamente:

Appartamento di categoria A/3, piano 2° scala "E" int.10, vani 4,5 riportato N.C.E.U al F. 34 part.IIa n.742, sub.80.

VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene:

Il fabbricato è stato costruito anteriormente all'anno 1967.

VII) Irregolarità urbanistica o edilizia:

- L'esatta corrispondenza dei dati catastali dell'immobile oggetto del pignoramento. La planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate (catasto) risulta conforme.

VIII) Verifica dell'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica:

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è priva di APE (attestazione di Prestazione Energetica). Si provvede a redigere l'APE (attestazione di prestazione energetica) (**All.13**).



IX) Giudizio di stima

Si decide di procedere con due metodi di stima: il primo è quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo, il secondo per capitalizzazione del reddito probabile.

- Stima in base al valore di mercato :

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti: beni simili, aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà).

Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, da parte del sottoscritto sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per i fabbricati ad uso civile abitazione posti nell'aggregato urbano di Siracusa nei pressi di Viale Tica, risultano assestanti su un valore medio di $V_s = \text{€. 1.000,00/metroquadro}$.

Valore Medio della Superficie Lorda :

V_s

Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso :

S_i

- Superficie Lorda Coperta	mq.	102,76 +
- Loggetta prospiciente area condominio	mq. 2,80 x 1,00 =	2,80 +
- Balcone prospiciente area condominio	mq. 6,35 x 1,05 =	6,66 +
-	mq. 4,55 x 1,00 =	4,55 +
- Veranda su area condominio	mq 3,95 x 2,20 =	8,69
- Rip. O lavanderia piano terrazza	mq 2,35 x 1,30 =	3,05
- Superficie Commerciale	mq =	128,51

$$V_{m1} = V_s \times S_i =$$

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€. 1.000,00} \times 128,51) = \underline{\underline{\text{€. 128.510,00}}}$$



CONTEGGI PLANO VOLUMETRICI	
Superficie Lorda :	= 128,51 mq
Superficie Utile :	
Soggiorno:	4,05 x 6,30 = 25,51 mq+
Cucina :	3,77 x 2,85 = 10,74 mq
W.C. :	3,35 x 1,75 = 5,86 mq
Letto 1	3,35 x 3,10 = 10,38 mq+
Letto m. :	4,02 x 4,75 = 19,09 mq-
Disimpegno :	4,95 x 1,30 = 6,43 mq+
Ripostiglio :	1,20 x 2,04 = 2,44 mq+
Ingresso :	2,10 x 4,05 = 8,50 mq+
	1,20 x 0,23 = 0,27
	89,22 mq
Ripostiglio piano terrazza	1,30 x 2,35 = 3,05
Sommano :	92,27 mq
Loggetta prospiciente area condominiale :	1,00 x 2,80 = 2,80 mq
Balcone prospiciente area condominiale :	(5,60 x 1,00)+(5,35 x 1,05) = 11,21 mq-
Veranda coperta	<u>3,95 x 2,20 = 8,69 mq=</u>
	22,70 mq

	mq.	Muri Perimetr.	Muri Tamp.	Tramezzature	Incid. Comm.
Superficie Utile:	102,76	0	0	0	100%
Loggia:	2,80				2,7%
Balcone area condominio :	22,70	0	0	0	22%
Superficie Lorda :	128,51	100%	100%	100%	100%



- **Stima per capitalizzazione dei redditi :**

L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

- Canone annuo di affitto per superficie lorda di un appartamento destinato a civile abitazione nella zona limitrofa a Viale Tica è di 5,2(€/mq x mese):

$$5,2 \times 128,51 = \text{€} .668,25$$

$$\text{€} .668,25 \times n.12 \text{ (mesi)} = \text{€} .8.019,02$$

- Imposte , tasse, manutenzione, sfitto e ritardo pagamenti ecc... : 25,0 %
- Canone annuo netto: $RI = 8.019,02 - (8.019,02 \times 0,25) = 8.019,02 - 2.004,75 = \text{€} .6.014,27$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione medio (fa riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche 2.0% < r < 6.0%) del r = 4,0%; $V_m = RI/r$ si ottiene :

$$\text{Immobile} = \text{€} .6.014,27 / 0,040 = \text{€} . \underline{150.356,75}$$

$$\underline{V_{m2}} = \text{€} . \underline{150.356,75}$$

$$\text{Media dei valori di stima } \underline{\text{€} . (128.510,00 + 150.356,75) / 2 = \text{€} .139.433,37}$$

in cifra tonda € . 140.000,00 (Centoquarantamila/00euro).

X) Quote indivise

In risposta all'ultimo quesito, relativo alla divisibilità del bene, lo scrivente a tal riguardo afferma con certezza che non esistono quote, il bene non risulta comodamente divisibile in due parti uguali.



XI) Riepilogo

Lotto A:

L'appartamento sito in Siracusa viale Tica n.167, scala "E" int.10, distinto in catasto al

F.34 part.IIa n.742 sub.80 (Cat. A/3 cl.2 Cons. 6 vani rendita €. 464,81).

Unità immobiliare €. **140.000,00** (Centoquarantamila/00euro).

Il sottoscritto, non avendo più nulla da aggiungere, ritiene di avere correttamente adempiuto in tutto l'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Altresì **ATTESTA** di inviare copia della presente relazione di consulenza:

- tramite posta certificata alla cancelleria del TRIBUNALE DI SIRACUSA;
- tramite posta certificata Avv.to rappresentante legale : Avv.to Antonina Accardi – via della Camilluccia,19 – 00135 Roma.
- tramite posta certificata all'Avv.to Antonella Failla rappresentante legale del condominio "Il Palano" via Italia n.7 – 96100 Siracusa.
- tramite posta ordinaria alla Sig.ra [REDACTED]

_____ li 07/12/2018

Il C.T.U.
(Dott. Arch. Salvatore Infantino)



La presente relazione si compone degli allegati che di seguito si riportano:

- 1) All.1-Nomina dell'esperto (CTU Arch. Infantino Salvatore).....
- 2) All. 2- Disciplinare d'incarico.....
- 3) All. 3- Certificato ipocatastale.....
- 4) All. 4- Stralcio P.R.G. e norme d'attuazione.....
- 5) All. 5 - Copia titolo di proprietà
- 6) All. 6 -Raccomandate per comunicazione sopralluogo
- 7) All. 7- Documentazione fotografica
- 8) All. 8 - Verbale di sopralluogo.....
- 9) All. 9 - Visure planimetriche.....
- 10)All.10 – Visure storiche catastali.....
- 11)All.11 – Planimetrie (rilievo abitazione e lotto di terreno) – conteggi planovolumetrici...
- 12)All.12 – Certificato di abitabilità.....
- 13)All. 13 – APE (attestazione di prestazione energetica).....

