

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ISCRITTA AL N. 400/2011 R.E.G.

PROMOSSA DA

OO

CONTRO



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. LUCA GURRIERI

RELAZIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. GEOM. ANTONINO SILLUZIO

Registro Esecuzioni Immobiliari n. 400/11

Il sottoscritto Geom. Silluzio Antonino, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Siracusa al n°1199, con studio tecnico a Siracusa, Via F. Trombadori n°3, ad evasione dell'incarico conferitogli dall'ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Siracusa, Dott. Luca Guerrieri, in data 23/03/2012 ha prestato giuramento in qualità di esperto nella procedura iscritta al N. 400/2011 del Reg. Esec. Imm., promossa dalla

Catania il ndere ai seguenti quesiti:

a) Identifichi esattamente il bene pignorato, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

b) Fornisca una sommaria descrizione del/i bene/i pignorati;

c) Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati

Registro Esecuzioni Immobiliari n. 400/11

in data antecedente al pignoramento;

d) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

e) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

f) Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

g) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicando anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;

Registro Esecuzioni Immobiliari n. 400/11

h) Accerti o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

Punto A

UBICAZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento sito nella Frazione di Pedagaggi Comune di Carlentini (SR) ed è precisamente ubicato in Via Ferla n°8. L'immobile è ubicato nei pressi del centro della piccola frazione, ottimamente servito sia da infrastrutture che da servizi per il cittadino.

CONSISTENZA CATASTALE

L'appartamento è regolarmente accatastato presso l'Agenzia del Territorio del Provincia di Siracusa, ed è articolato e classificato come segue:

- 1) Immobile censito presso l'Agenzia del Territorio in Comune di Carlentini (SR) F° 67 P.lla 313
Zona Censuaria 2 Categoria A/4 Classe 1
Consistenza 4 vani, Rendita Euro 92,96. L'unità, è così intestata:



INCONGRUENZE CATASTALI:

Non è riportato il vano lavanderia del terzo piano ed esiste una incongruenza toponomastica inerente al civico dell'immobile in quanto indicato in alcuni atti come civico n°8 ed in altri civico n°15.

Registro Esecuzioni Immobiliari n. 400/11

PUNTO B DESCRIZIONE DEL BENE

L'appartamento oggetto di pignoramento come sopra esposto è sito nella Fraz. Di Pedagaggi comune di Carlentini (SR) e precisamente in Via Ferla n°8 è stata realizzato con struttura portante in muratura, solai intermedi e di copertura in latero-cemento, tamponamenti esterni in blocchetti tipo lentini e rifinitura con intonaco tradizionale.

L'immobile si sviluppa in altezza su tre livelli collegati da due rampe di scale indipendenti. Il piano terra è composto da un piccolo ingresso dal quale si accede a un ambiente, denominato "vano 1" negli elaborati grafici allegati, dal quale a sua volta si accede ad un secondo ambiente privo di luce destinato a ripostiglio con annesso WC posto nel sottoscala denominato "vano 2". Dal piccolo ingresso si diparte una scala fino ad arrivare al piano primo dove è realizzato un altro piccolo ambiente denominato "vano n°3" e dal quale si accede al successivo ambiente denominato "vano 4" così come esposto nell'elaborato a corredo, da quest'ultimo si diparte un'ulteriore rampa di scala che porta al piano secondo dove è realizzato l'ultimo ambiente abitativo denominato "vano 5", da quest'ultimo si

Registro Esecuzioni Immobiliari n. 400/11

può accedere ad un piccolo terrazzino ove esiste un

piccolo vano esterno destinato a lavatoio.

L'immobile sotto il profilo impiantistico non

risulta allacciato né alla rete di distribuzione

elettrica né a quella idrica-fognaria, né a quella

telefonica. Allo stato attuale gli impianti

esistenti sono quelli in uso negli anni 50/60 quindi

fuori norma ed in pessimo stato di conservazione. Le

finiture interne dell'immobile risultano in cattivo

stato di conservazione come si può evincere dal

rilievo fotografico allegato; i pavimenti interni

di tutti gli ambienti sono in marmette di cemento,

il locale wc risulta composto da un solo pezzo (vaso

igienico) e non è posto nessun tipo di rivestimento

alle pareti. Gli infissi interni ed esterni sono in

legno, con scuretti posti nell'infisso del

balconcino a petto al piano terra mentre il

portoncino di ingresso è realizzato in alluminio;

al piano primo sono presenti due infissi del tipo

monoblocco zincato con avvolgibili in plastica. (

vedi foto...).

Al secondo piano, invece, sono presenti due infissi

in ferro (Vano lavatoio e terrazza).

L'immobile nella sua interezza confina a Nord con la

Registro Esecuzioni Immobiliari n. 400/11

particella 310 a Est con Via Ferla, a Sud con la con
particella 315 ad Ovest con la particella 312

PUNTO C STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta intestato alla Signora [REDACTED]
[REDACTED] nata a Catania il [REDACTED] nella quota di
proprietà di 1000/1000;

Giusto atto di compravendita del 26/09/2006 redatto
Notaio Dagnino Riccardo repertorio n° 28713 e
trascritto il 03-10-2006 ai n.n.25962/14558 a favore
della sopra citata contro, Costanzo [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]
Alle suddette pervenuto tramite atto di
onazione rogato dal notaio repertorio
n. 4356 del 12-12-1989 trascritto il 21-12-1989
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

Attualmente l'immobile non è occupato.

PUNTO E VINCOLI E ONERI GIURIDICI

a) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 22-11-
2006 Notaio ai n.n. 51204/12521,
su complessivi €. 144.000 di cui €. 96.000 sorta
capitale, iscritta il 28/11/2006 Registro
generale n.31453 - Registro particolare n.9363

Favore: B p sede Palermo.

Registro Esecuzioni Immobiliari n. 400/11

Contro: [REDACTED]

b) Trascrizione di pignoramento del 05/08/2011,
Registro generale n.15812 - Registro particolare
n.11486 Uff.Giud. Corte D'Appello di Catania,

Favore: p.A. con
sede Verona

PUNTO F ACCERTAMENTO URBANISTICO

Sotto l'aspetto urbanistico l'immobile, nel suo complesso, ricade per intero in area classificata dal P.R.G. di Carlentini come zona "B3" (zona di completamento edilizio residenziale) per miglior chiarimenti si faccia riferimento al certificato di destinazione urbanistica allegato.

PUNTO G ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA

Da indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Carlentini(SR) l'immobile in oggetto risulta presumibilmente edificato tra il 1950 e il 1960 a gli atti non risulta presentato alcun progetto e di conseguenza non esiste nessun certificato di abitabilità.

Registro Esecuzioni Immobiliari n. 400/11

Punto H VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

I criteri di stima adottati sono quelli del reddito, e del valore commerciale, dalla cui media viene desunto il più probabile valore dei beni in oggetto.

Stima per capitalizzazione del reddito.

Nella ricerca del più probabile valore dell'immobile, si procede col metodo della stima analitica. Esso fa riferimento alla conoscenza del canone d'affitto ordinario per immobili con simile destinazione e con altrettante simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che si trovano nelle vicinanze di quello da stimare. Nella valutazione al mq, il terrazzino e le scale verranno considerati con un'incidenza per il 35% della loro superficie effettiva e si considererà, tra manutenzione e tasse, un costo pari al 40%.

Pertanto i conteggi di stima sono i seguenti:

Superficie Lorda immobile mq 80,00;

Superficie Lorda terrazzino e scale da considerarsi

al 35% $(7,44+3,26+8,10+ 3,86) \times 0.35 = \text{mq } 7,93$

Canone mensile: $\text{mq } 87,93 \times \text{€ } 2,13 = \text{€ } 187,29$

Reddito Lordo annuo = $\text{€ } 187,29 \times 12 = \text{€ } 2.247,49$

Reddito Netto annuo = $\text{€ } 2.247,49 - 40\% = \text{€ } 1.348,49$

Registro Esecuzioni Immobiliari n. 400/11

Valore del beneficio fondiario prodotto dal reddito netto diviso il saggio d'interesse pari al 2.5%

$$\underline{Bf = RN/i = € 1.348,49 / 0.025 = € 53.939,75}$$

Stima secondo il valore commerciale.

In base ai risultati desunti da un'indagine di mercato attualmente in vigore sulla piazza di Carlentini (SR), nella zona di Pedagaggi, per immobili con caratteristiche similari, ed in base alle tabelle dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) scaturisce la seguente valutazione:

Superficie lorda dell'immobile mq 80,00

Superficie lorda terrazzino e scale da considerarsi

$$\text{al } 35\% (7,44+3,26+8,10+ 3,86) \times 0.35 = \text{mq } 7,93$$

Valore commerciale: mq 87,93 x € 533,00= € 46.866,69

VALORE VENALE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Mediando i valori dei risultati così ottenuti si ha:

1) STIMA PER CAPITALIZ. DEL REDDITO: € 53.939,75

2) STIMA PER AL VALORE COMMERCIALE: € 46.866,69

SOMMANO € 100.806,44

$$€ 100.806,44 / 2 = € 50.403,22$$

che, arrotondando per lieve difetto, può essere definita, in cifra tonda, pari a: € 50.400,00

(diconsi Euri Cinquantamilaquattrocento/00).

IL C.T.U.

Geom. Antonino Silluzio