

TRIBUNALE DI SIRACUSA

**RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDIMENTO ESECUTIVO ISCRITTO AL N. 134/2019**

PROMOSSO DA

UNICREDIT S.P.A., creditore esecutante, rappresentato e difeso dall' Avv. [REDACTED], contro i Sigg. [REDACTED], rappresentati e difesi dall'Avv. [REDACTED].

G.I: Dott.ssa Alessia Romeo

Ud.: 08/10/2020

IL C.T.U.

(Ing. Andrea Borgia)

Siracusa, li 08 settembre 2020



INDICE

1. PREMESSE	3
2. CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE	3
3. ELENCO E IDENTIFICAZIONE DEI BENI DA STIMARE	3
3.1 IDENTIFICAZIONE BENI	3
3.2 ACCERTAMENTO RISPONDENZE TRA ATTI	4
3.3 FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA	4
4. STIMA DEL LOTTO	4
4.1 LOTTO UNICO	6
4.1.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI	6
4.1.2 DESCRIZIONE DEL BENE	6
4.1.3 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	7
4.1.4 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	7
4.1.5 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON A CARICO DELL'ACQUIRENTE ED ALTRE INFORMAZIONI PER IL MEDESIMO	7
4.1.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE	7
4.1.7 ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)	8
4.1.8 STIMA DEGLI IMMOBILI	8
4.1.9 CALCOLO DELLE SUPERFICI	9
4.1.10 CRITERI DI STIMA UTILIZZATI	9
4.1.11 STIMA DELL' APPARTAMENTO	11
4.1.12 STIMA DEL BOX	12
4.1.13 STIMA COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
4.1.14 CONCLUSIONI	13



1. PREMESSE

È pendente innanzi al Tribunale di Siracusa un procedimento esecutivo immobiliare promosso da [REDACTED] contro i Sigg. [REDACTED].

Nel corso dell'Udienza del 22/10/2019 il G.E. Dott.ssa Alessia Romeo formulava a questo CTU l'incarico, assunto con giuramento via telematica dal sottoscritto in data 05/11/2019.

In merito all'incarico il G.E. chiedeva a questo CTU di:

- ❖ CONTROLLARE la completezza della documentazione ipotecaria e catastale (...omissis...);
- ❖ COMUNICARE alle parti costituite a mezzo PEC (...omissis...);
- ❖ PROVVEDERE all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, (...omissis...);
- ❖ REDIGERE tante sezioni della relazione di stima (...omissis...);
- ❖ ALLEGARE a ciascuna relazione di stima (...omissis...);

In data 22/10/2019 veniva nominata Custode dell'immobile pignorato l'Avv. Delia Basile e successivamente, in data 26 febbraio 2020, avveniva sopralluogo congiunto alla presenza dei proprietari.

2. CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

Questo CTU ha proceduto *in primis* al controllo della documentazione ipotecaria e catastale, di cui all'art. 567 co. II c.p.c., sia in maniera telematica tramite il sistema Sister dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, dove sono state acquisite visure catastali degli immobili, visure storiche, planimetrie ed estratto di mappa, sia in maniera indiretta accertandosi della presenza agli atti di una relazione notarile attestante quanto richiesto.

3. ELENCO E IDENTIFICAZIONE DEI BENI DA STIMARE

3.1 IDENTIFICAZIONE BENI

I beni compresi nel compendio immobiliare pignorato, di cui in data 24/06/2019 la procedente [REDACTED] ha chiesto la vendita, sono quelli di seguito elencati:

- a) appartamento sito in Siracusa (SR), censito al catasto urbano del comune di Siracusa al fg. 30, part.lla 1292, sub 16, cat. A4, sito in Via Giarre n. 6, piano 1, interno 2; di questo bene fa parte anche una cantinola al piano terra dello stesso edificio, contraddistinta dal n. 6/2.



3.2 ACCERTAMENTO RISPONDEnze TRA ATTI

Dalle indagini catastali, si è appurato come, in seguito ad allineamento mappe, agli immobili oggetto del pignoramento sia stato **modificato il numero di particella catastale; precisamente da n.552, hanno assunto adesso il n.1292.**

3.3 FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

Si è proceduto alla formazione di un unico lotto di vendita, comprendente l'appartamento e la cantinola al punto a) del paragrafo 3.1.

4. STIMA DEL LOTTO

I beni oggetto di pignoramento fanno parte di un complesso di edilizia economica e popolare a tre piani, con annessi box (anche detti cantinole) di pertinenza, insistenti su un lotto di terreno confinante con la Via Riposto ad ovest, con la Caltagirone a Nord e con il largo Nicolosi a sud.

Gli immobili si trovano in una zona periferica prettamente residenziale del comune di Siracusa, nella zona nord del tessuto urbano tra il Viale Scala Greca e la Via Santa Panagia.

Tale complesso è stato edificato alla fine degli anni '60 a seguito di Licenze Edilizie n. 507 (per quanto riguarda l'appartamento) e n. 508 (per quanto riguarda la cantinola) rilasciate dal Comune di Siracusa all' Istituto Autonomo Case Popolari (I.A.C.P.) in data 18 ottobre 1967 (ALL.1).

Si tratta di strutture intelaiate in cemento armato, con tramezzi e tamponature in laterizi, e solai misti in latero-cemento. Gli ingressi pedonali al lotto insistono sulla via Giarre.

Nella pagina seguente è possibile osservare l'inquadramento territoriale degli immobili.



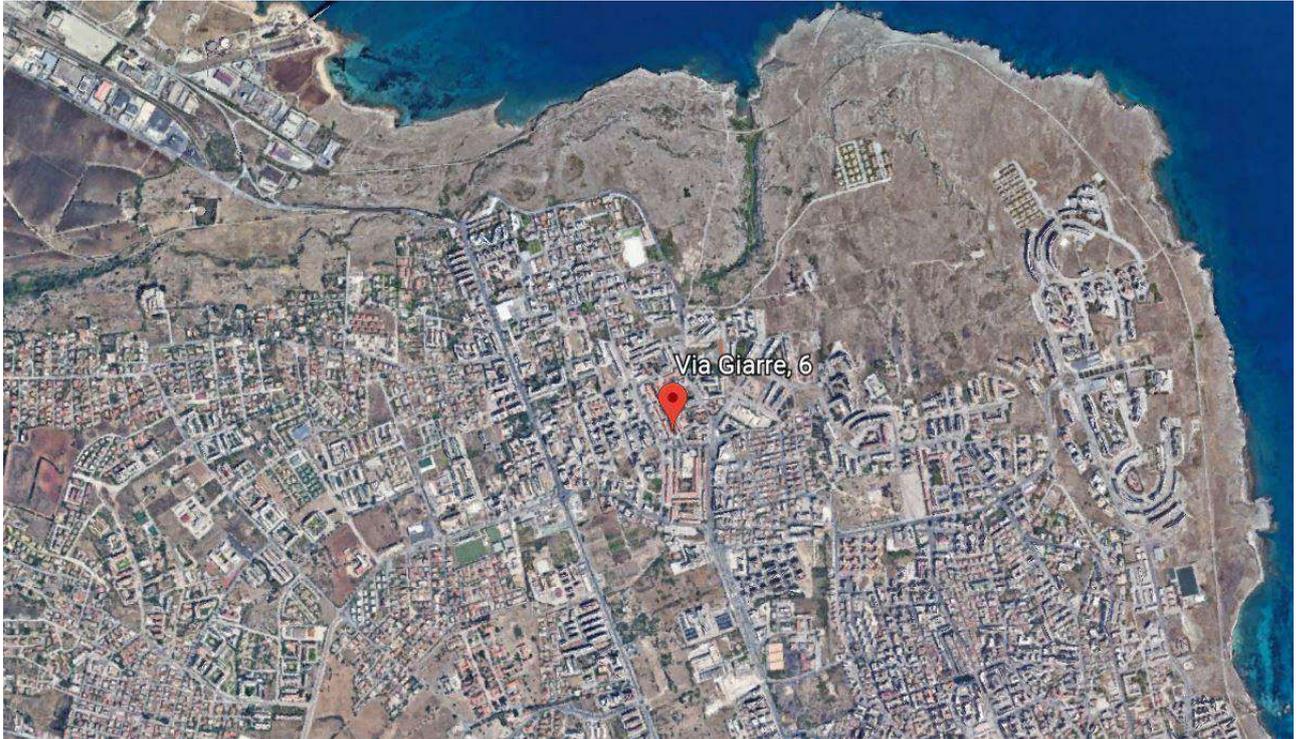


Figura 1 - Stralcio Aerofotogrammetrico con individuazione del lotto



Figura 2 - Individuazione del fabbricato



4.1 LOTTO UNICO

4.1.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il lotto così individuato consta dunque:

- di un immobile adibito a civile abitazione, ubicato in Siracusa (SR), via Giarre n° 6.

FOGLIO	PART.LLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CAT.	RENDITA
30	1292	16	A/4	2	6	99 m ² (98 m ² escluse aree scoperte)	€ 238,60

Coordinate GPS degli immobili:

37°05'43.6"N 15°16'28.7"E

4.1.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di appartamento su unica elevazione, inserito all'interno di uno stabile di edilizia economica e popolare, con struttura intelaiata in cemento armato, con tramezzi e tamponature in laterizi, e solai misti in latero-cemento. I prospetti dell'immobile sono intonacati con intonaco civile per esterni e strato di rivestimento plastico di colore giallo paglierino. Il piano terra risulta per lo più piastrellato ed in pessime condizioni manutentive. Sono ivi presenti diverse attività commerciali al dettaglio.

In generale risulta lampante che lo stato manutentivo esterno del complesso edilizio è pessimo (distacco degli intonaci, ossidazione dei ferri di armatura, rigonfiamenti e distacco delle finiture, etc.).

Si accede all'appartamento tramite portoncino pedonale sulla via Giarre e successivo androne comune, con ulteriore portone pedonale. Esternamente al primo accesso si trova invece il box di pertinenza. L'appartamento al piano primo, oggetto del mandato, si raggiunge tramite scala comune. Non sono presenti elevatori o montacarichi.

L'ingresso apre sul salone principale dell'immobile, in ambiente unico con la cucina sul lato destro dello stesso vano; dal medesimo vano si accede ad un altro di dimensioni inferiori adibito a camera da letto; sul lato opposto insiste invece un corridoio dal quale si raggiungono altre due stanze da letto e i servizi igienici. La casa risulta al momento ammobiliata.

L'altezza utile all'interno dell'immobile è 3,00 m.

Non sono presenti sistemi di climatizzazione invernale a radiatori o simili.

Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio con vetro singolo e ombreggiatura con avvolgibili in pvc.



L'appartamento all'interno risulta nel suo complesso in discreto stato manutentivo. Sulle pareti del bagno sono presenti diverse macchie e muffe, dovute probabilmente a stati di condensa dovuti alla poca aerazione e alla scarsa traspirabilità dei manufatti. Altre macchie sono presenti nel piccolo vano tecnico che insiste sul balcone della cucina, all'interno del quale è installato il bollitore elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

4.1.3 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Come da risultanze catastali e notarili, allo stato attuale l'appartamento ed il box risultano di proprietà del Sig. [REDACTED] in regime di comunione dei beni con la moglie [REDACTED], che ivi hanno il loro domicilio.

4.1.4 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dall'esame della documentazione acquisita e di quella agli atti, e dalle informazioni ricevute, non risultano in essere vincoli sugli immobili in oggetto.

4.1.5 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON A CARICO DELL'ACQUIRENTE ED ALTRE INFORMAZIONI PER IL MEDESIMO

Dall'esame della documentazione acquisita e di quella agli atti, e dalle informazioni ricevute, non risultano in essere vincoli sugli immobili in oggetto che resterebbero a carico dell'acquirente, né altresì vincoli che saranno cancellati *ex art. 586 c.p.c.*

4.1.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Il Comune della città di Siracusa ha rilasciato a questo CTU copia del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni su cui insistono gli immobili in oggetto (ALL.2).

Da tale certificato si è potuto dedurre che la particella in esame ricade all'interno della zona B2.1 *“Aree sature di edilizia economica e popolare da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici”*, che ricade in area edificabile e non è soggetta a vincoli se non quelli urbanistici espressamente elencati nel CDU, come da Regolamento Edilizio e Norme Tecniche Attuative.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda al certificato allegato.

Questo CTU ha preso visione del progetto originario depositato agli uffici dell'I.A.C.P. di Siracusa, ed ha acquisito tramite suddetti uffici anche copia dell'atto di assegnazione dell'appartamento al socio originario, Sig. [REDACTED], datato 24 gennaio 1969. Si rimanda anche in questo caso agli allegati (ALL.4).

Tramite ulteriori ricerche personali, sono state acquisite anche le Licenze d'uso (appartamento e cantina) rilasciate all'I.A.C.P. dalla Prefettura di Siracusa, datate 27 ottobre 1969



(ALL.5). In esse è citata anche l'esistenza di un collaudo presentato dall'impresa costruttrice Geom. [REDACTED] e rilasciato dall'Ing. [REDACTED].

Visti gli atti catastali, le autorizzazioni e le tavole di progetto, questo CTU non ha rilevato abusi edilizi.

L'immobile risulta essere sprovvisto di Certificato di Abitabilità.

4.1.7 ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Da un'indagine compiuta attraverso il CEFA (Catasto Energetico dei Fabbricati) della regione Sicilia, si è potuto constatare che l'immobile è sprovvisto dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

È stata così redatta da questo CTU, abilitato alla certificazione energetica del CEFA della Regione Sicilia al n. 22182, la suddetta attestazione, allegata a codesta relazione tecnica (ALL.6).

Questo CTU ha stimato energeticamente l'immobile in classe energetica D con un indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren} = 59,50 \text{ kWh/m}^2$ annuo.

Per ulteriori specifiche si rimanda alla certificazione allegata.

Per quanto riguarda invece la cantinola, esso appartiene alla categoria di cui all' art.3, comma III, del d.lgs. 142/05, il quale prevede l'esclusione per le categorie "*...il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse...*", dunque non è stato tenuto in conto di questa superficie nella redazione dell'APE per il suddetto immobile.

L'attestato dell'immobile è stato regolarmente registrato presso il CEFA con codice certificato n. 716652.

4.1.8 STIMA DEGLI IMMOBILI

Per calcolare il valore complessivo del lotto unico precedentemente stabilito, si è proceduto alla stima separata dell'appartamento e della cantina, e poi si sono sommati i risultati così ottenuti.

I dati utilizzati per la stima immobiliare sono stati ottenuti dal database dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate; ulteriori dati a consolidamento di quelli così ottenuti sono stati ricavati da indagine condotta presso agenzie immobiliari locali, oltre che quella condotta sul database online per le valutazioni immobiliari, *borsinoimmobiliare.it*.



4.1.9 CALCOLO DELLE SUPERFICI

Il computo della superficie commerciale, adoperato per il calcolo del valore secondo i metodi indicati al paragrafo 4.1.10, è stato riportato seguendo i criteri indicati dal D.P.R. 138/98 e dalla norma UNI EN 15733/2011.

Nel calcolo di stima degli immobili si è tenuto conto delle seguenti misure e superfici:

APPARTAMENTO	SUPERF. NETTA (m ²)	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE (m ²)
Unità principale	87,0	1	87,0
Muri perimetrali	5,0	1	5,0
Muri perimetrali in comune	3,0	0,5	1,5
Balconi	4,0	0,25	1,0
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			94

BOX	SUPERF. NETTA (m ²)	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE (m ²)
Unità principale	6,5	1	6,5
Muri perimetrali	0,64	1	0,64
Muri perimetrali in comune	0,9	0,5	0,5
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			8

4.1.10 CRITERI DI STIMA UTILIZZATI

I criteri estimativi canonici dell'estimo immobiliare urbano sono i seguenti:

STIMA PER COSTO DI COSTRUZIONE

Con tale metodo il valore di un immobile è determinato come somma dei costi di acquisto del suolo e di costruzione della fabbrica, poi accresciuti di una congrua percentuale costituente il profitto normale dell'imprenditore per organizzazione e rischio d'impresa.

Tale valore, corrispondente a quello dell'immobile a nuovo, viene infine decurtato di una congrua percentuale che tenga conto dell'eventuale grado di vetustà e stato manutentivo dello stesso.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche analoghe a quello da periziare, si determina il reddito lordo di questo.



Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di manutenzione ed ammortamento, affitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazioni, ecc., ottenendo così il reddito annuo netto.

Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed all'andamento del mercato monetario.

STIMA PER CONFRONTO

Tale metodo consiste dapprima nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili, di cui si conosca il valore di mercato in funzione di tale parametro.

Successivamente si determina il valore dell'immobile oggetto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto.

Secondo consuetudine, quale più probabile valore venale si assume quello corrispondente alla media dei risultati conseguiti con l'applicazione di ciascun criterio. Individuato dunque separatamente il valore dell'appartamento e quello del garage, si è provveduto a sommare i risultati ottenuti al fine di stimare il lotto unico precedentemente individuato.



4.1.11 STIMA DELL' APPARTAMENTO

CONSISTENZE IMMOBILIARI									
L'alloggio in esame si sviluppa per una superficie di							mq	94,00	
Essendo l'altezza interpiano pari a:							m	3,30	
il corrispondente volume v.p.p. risulta a propria volta pari a:									
	m	3,30	x	mq	94	=	mc	310,20	
STIMA PER COSTO DI COSTRUZIONE									
Si valuta il costo di costruzione in:							€/mc	200,00	
e l'incidenza per acquisto area in							€/mc	50,00	
Procedendo nel calcolo si ricava:									
- Incidenza area:	mc	310,2	x	€/mc	50,00	=	€	15.510,00	
- Costo costruzione:	mc	310,2	x	€/mc	200,00	=	€	62.040,00	
							Sommano	€	77.550,00
- Utile di Impresa:	25,00%						€	19.387,50	
							Probabile valore venale a nuovo	€	96.937,50
- Deprezzamento per vetustà e stato manutentivo:									
		30,00%	x	€	62.040,00	=	€	18.612,00	
							Valore nello stato attuale	€	78.325,50
STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO									
In base all'appetibilità di localizzazione, al livello di finiture ed allo stato manutentivo si stimano:									
- il canone locativo annuo ad unità di superficie pari a €/mq					43,00				
- le detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc. paria al					25,00%				
- il saggio di capitalizzazione pari al					4,00%				
Procedendo nell'applicazione del metodo, si ricava:									
- Reddito annuo lordo:	mq	94,00	x	€/mq	43,00	=	€	4.042,00	
- Detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc:		25,00%	x	€	4.042,00	=	€	1.010,50	
							Reddito annuo netto	€	3.031,50
- Valore per capitalizzazione del reddito:		100/4	x	€	3.031,50	=	€	75.787,50	
STIMA PER CONFRONTO:									
Stante l'attuale andamento del mercato immobiliare su piazza, la collocazione dello immobile nel contesto dell'abitato e le sue caratteristiche costruttive, di finitura e manutentive, si valuta il prezzo unitario di compravendita in							€/mq	780,00	
Sviluppando il calcolo si determina:									
	mq	94,00	x	€/mq	780,00	=	€	73.320,00	
STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE:									
1/3 x € (78.325,50	+	75.787,50	+	73.320,00)	=	€	75.811,00

Arrotondando, si stima il valore dell'appartamento in € 75.800,00



4.1.12 STIMA DEL BOX

CONSISTENZE IMMOBILIARI									
Il box in esame si sviluppa per una superficie di							mq	8,00	
Essendo l'altezza interpiano pari a:							m	3,00	
il corrispondente volume v.p.p. risulta a propria volta pari a:									
	m	3,00	x	mq	8	=	mc	24,00	
STIMA PER COSTO DI COSTRUZIONE									
Si valuta il costo di costruzione in:							€/mc	180,00	
e l'incidenza per acquisto area in							€/mc	50,00	
Procedendo nel calcolo si ricava:									
-Incidenza area:	mc	24	x	€/mc	50,00	=	€	1.200,00	
-Costo costruzione:	mc	24	x	€/mc	180,00	=	€	4.320,00	
							Sommano	€	5.520,00
-Utile di Impresa:	25,00%						€	1.380,00	
							Probabile valore venale a nuovo	€	6.900,00
-Deprezzamento per vetustà e stato manutentivo:									
		45,00%	x	€	4.320,00	=	€	1.944,00	
							Valore nello stato attuale	€	4.956,00
STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO									
In base all'appetibilità di localizzazione, al livello di finiture ed allo stato manutentivo si stimano:									
- il canone locativo annuo ad unità di superficie pari a €/mq					38,40				
-le detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc. paria al					35,00%				
-il saggio di capitalizzazione paria al					4,00%				
Procedendo nell'applicazione del metodo, si ricava:									
-Reddito annuo lordo:	mq	8,00	x	€/mq	38,40	=	€	307,20	
-Detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc:		35,00%	x	€	307,20	=	€	107,52	
							Reddito annuo netto	€	199,68
-Valore per capitalizzazione del reddito:		100/4	x	€	199,68	=	€	4.992,00	
STIMA PER CONFRONTO:									
Stante l'attuale andamento del mercato immobiliare su piazza, la collocazione dello immobile nel contesto dell'abitato e le sue caratteristiche costruttive, di finitura e manutentive, si valuta il prezzo unitario di compravendita in €/mq									
							710,00		
Sviluppando il calcolo si determina:									
	mq	8,00	x	€/mq	710,00	=	€	5.680,00	
STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE:									
/3 x € (4.956,00	+	4.992,00	+	5.680,00)	=	€	5.209,33

Arrotondando, si stima il valore del box in € 5.200,00



4.1.13 STIMA COMPLESSIVA DEL LOTTO

La stima complessiva del lotto sarà data dunque da:

- valore appartamento:	€ 75.800,00
- valore box:	€ 5.200,00
<hr/>	
Sommano:	€ 81.000,00

Il valore finale del bene è dunque stimato in € 81.000,00.

4.1.14 CONCLUSIONI

In conclusione, si riassumono i dati ottenuti come di seguito specificato.

Il lotto unico è stato individuato nell'insieme dell'appartamento su un unico piano e della relativo box al piano terra.

È stato stimato il più probabile valore venale del bene in € 81.000,00.



Con la presente consulenza si è cercato di fornire al G.E., oltre alla stima dei beni, tutte le informazioni necessarie alla vendita del bene oggetto della presente esecuzione. Attestata l'ordinaria tolleranza estimale del $\pm 10\%$ ammessa tra giudizi di stima riferiti ad uno stesso immobile, questo CTU Ing. Andrea Borgia ritiene con la presente relazione tecnica, che si compone di 14 pagine, di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto dal mandato e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento.

IL C.T.U.

(Ing. Andrea Borgia)

Siracusa, lì 08 settembre 2020

Allegati:

1. Copia della licenza edilizia;
2. Copia del certificato di destinazione urbanistica del lotto;
3. Copia dell'atto di provenienza del bene;
4. Copia dell'atto di assegnazione e trasferimento in proprietà originario;
5. Copia delle licenze d'uso;
6. Allegato fotografico, planimetrie e visure catastali, copia dell'APE.

