

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N° [REDACTED] R.G.Es.

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con provvedimento del 14/05/2010 il Giudice dell'esecuzione della procedura in epigrafe nominava il sottoscritto [REDACTED] iscritto all'Albo degli ingegneri della provincia di [REDACTED] al [REDACTED] esperto per la stima dei beni pignorati.

Nel corso dell'udienza del 01/06/2010 il sottoscritto prestava il giuramento di rito e veniva disposto il deposito della relazione in cancelleria almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza del 14/12/2010, termine in seguito prorogato su richiesta del sottoscritto per i motivi che seguono.

In osservanza all'incarico ricevuto, ho provveduto a reperire presso i competenti uffici la seguente documentazione tecnico-amministrativa relativa all'immobile, anche al fine di potere effettuare le dovute verifiche in sede di ispezione:

- copia dell'atto di provenienza presso l'Archivio notarile di Siracusa;
- copia della documentazione catastale presso l'Agenzia del territorio di Siracusa;
- copia della Concessione edilizia originaria presso l'UTC di Pachino;

- verifica esistenza certificato di abitabilità presso l'UTC di Pachino;

- certificato di destinazione urbanistica presso l'UTC di Pachino.

Al termine di dette indagini, ho comunicato all'esecutato, mediante raccomandata A/R n. [REDACTED] del [REDACTED] la data e l'ora del sopralluogo, fissato per le ore 10,00 del 09/10/2010. La raccomandata è stata regolarmente ricevuta, ma il giorno stabilito, come risulta dal verbale di sopralluogo, avendo atteso per oltre un'ora affinché mi fosse permesso di accedere all'interno dell'immobile, ho potuto solamente effettuare i rilievi esterni dello stabile.

Ho quindi compiuto un secondo tentativo di accesso all'immobile in data 11/11/2010, giusta raccomandata A/R n. [REDACTED] del [REDACTED] anche in questo caso regolarmente ricevuta e anche in questo caso senza successo.

Successivamente venivo contattato telefonicamente da un congiunto del sig. [REDACTED] e concordavo un terzo tentativo di accesso per le ore 16,30 del 15/11/2010. In tale occasione riuscivo finalmente ad accedere all'interno dello immobile, provvedendo a svolgere tutte le indagini tecniche ed i rilievi necessari per l'approntamento della presente relazione, debitamente corredata di documentazione fotografica dei luoghi e documentazione acquisita presso i vari uffici competenti.

Identificazione del bene oggetto del pignoramento.

Appartamento indipendente sito in Pachino (SR) Via Kennedy n.37 (già Via Pietro Micca), angolo Via delle Rose, distribuito fra piano terra, primo e secondo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pachino, al foglio 14, particella 1476, sub. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 464,81.

Descrizione sintetica dei beni oggetto del pignoramento.

Si tratta di un immobile indipendente, attualmente disabitato, distribuito su tre livelli, posto alla periferia a Nord-Ovest del centro urbano di Pachino, area con prevalente destinazione residenziale, servita da tutte le opere di urbanizzazione. Tale zona si mette in evidenza per la sua tranquillità e l'ordine, in quanto interessata quasi esclusivamente da traffico locale, con inquinamento acustico quasi inesistente e buona disponibilità di parcheggi.

L'accesso avviene dal civico 37 della Via Kennedy (già Via P.Micca), attraverso una veranda coperta. Al piano terra sono presenti l'androne di ingresso con vano scala per l'accesso ai piani superiori e un locale in origine destinato a cucina-pranzo. Tali locali sono comunicanti con il garage di proprietà della stessa ditta, identificato con il subalterno 2, posto a ovest, con accesso dal civico 39 della Via Kennedy. Al primo piano, accessibile dalla predetta scala, sono realizzati quattro vani ed accessori, e al secondo piano, oltre al vano scala, è presente un locale lavanderia e la terrazza di copertura, di proprietà esclusiva. **Il tutto in pessimo stato di conservazione e con impianti da ripristinare** (v. allegato fotografico).

Come è stato possibile rilevare, tali locali sono conformi agli elaborati di progetto ed alle planimetrie catastali (v. allegati).

Confini e dati catastali dei beni oggetto del pignoramento.

L'immobile è posto ai piani terra, primo e secondo, ed è composto da 7,5 vani catastali più accessori. Confina a Ovest con la Via delle Rose, tranne al piano terra, dove confina a Ovest con garage di proprietà della stessa [REDACTED] (p.lla 14 sub.2), ad Est con proprietà [REDACTED] o aventi causa, a Nord con cortile della Via delle Rose e Sud con la Via Kennedy, ed è riportato al

Catasto Fabbricati del Comune di Pachino, al foglio 14 particella 1476

subalterno 3, in testa a [REDACTED] [REDACTED] in

proprietà esclusiva.

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni oggetto del pignoramento.

L'immobile in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti della procedura (v. Ispezione ipotecaria) e dei documenti acquisiti dal sottoscritto (v. atto di provenienza), risulta pervenuto al Sig [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] coniugato e in regime di separazione legale, per Atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] di

Siracusa del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED] registrato a Siracusa il

14/12/2001 al n. [REDACTED] da potere di [REDACTED] per metà proveniente da

acquisto di suolo effettuato con atto a rogito notaio [REDACTED] del

07/04/1967 rep.n. [REDACTED] e da successiva edificazione, per metà proveniente

dalla successione di [REDACTED] giusta dich. di succ.n. [REDACTED] vol. [REDACTED]

Ufficio del Registro di Noto e successiva sentenza di divisione emessa dal

Tribunale di Siracusa il 12/07/1996, trascritta a Siracusa il 3/08/1996 ai nn.

[REDACTED]
Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non abitato.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni oggetto del pignoramento.

Dalla documentazione agli atti della procedura si rileva che non appaiono sussistere atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge.

Dall'ispezione ipotecaria presente in atti, risulta inoltre che l'immobile, alla data del 23/03/2010, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e

trascrizione pregiudizievoli:

- Verbale di pignoramento del Tribunale di Siracusa rep. [REDACTED] del 22/03/2004, registrato a Siracusa il 09/04/2004 ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] per un importo originario di € 25.000,00, gravante anche su altri immobili dello stesso soggetto;
- Ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito in favore di [REDACTED] [REDACTED] a rogito del notaio [REDACTED] rep. [REDACTED] del 11/02/2005, registrato a Siracusa il 16/02/2005 ai nn. [REDACTED] per un importo originario di € 60.000,00, gravante anche su altri immobili dello stesso soggetto;
- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in favore di [REDACTED] [REDACTED] a rogito del notaio [REDACTED] rep. [REDACTED] del 19/07/2006, registrato a Siracusa il 25/07/2006 ai nn. [REDACTED] per un importo originario di €138.226,26, gravante anche su altri immobili dello stesso soggetto.

Situazione urbanistica dei beni oggetto del pignoramento.

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino si rileva che il progetto per la costruzione del fabbricato è stato autorizzato dal Comune di Pachino con Concessione Edilizia n. [REDACTED] del 27/01/1977, in testa alla ditta [REDACTED]

Come da nota prot. n. [REDACTED] in data 23/09/201 dell'Ufficio Tecnico di Pachino - Settore VI, non risulta essere mai stato richiesto il certificato di agibilità (v. nota allegata).

Per la richiesta e l'ottenimento del certificato di agibilità dell'immobile

dovranno in ogni caso essere effettuati all'interno dell'immobile i lavori di ripristino descritti nel seguito.

L'area di sedime ricade all'interno della zona "B" del PRG di Pachino (v. certificato di destinazione urbanistica) e, per quanto previsto dal vigente strumento urbanistico, è possibile la realizzazione di ulteriori volumi al piano secondo, in particolare:

vol. max. realizzabile (v. CDU) = $106,60 \text{ mq} \times 9 \text{ mc/mq} = \text{mc } 959,40$

vol. realizzato (v. C.E.) = mc 816,48

vol. realizzabile = $\text{mc } (959,40 - 816,48) = \text{mc } 142,92$

sup. cop. realizzabile al piano 2° = $\text{mq } 142,92 / \text{m } 2,90 = \text{mq } 49,28$.

Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.

Si tratta di un immobile indipendente, attualmente disabitato, distribuito su tre livelli, con accesso dal civico 37 della Via Kennedy (già Via P.Micca), attraverso una veranda coperta. I prospetti esterni sono in condizioni precarie, con intradossi delle pensiline distaccati, assenza di ringhiere di protezione ed intonaci in pessimo stato (v.foto nn.1-7).

Al piano terra sono presenti l'androne di ingresso con vano scala per l'accesso ai piani superiori e un locale destinato a cucina-pranzo (mq 11,60). I locali a p.t. comunicano con il garage posto a ovest di proprietà della stessa ditta e identificato con il subalterno 2 (non oggetto di stima), con accesso autonomo dal civico 39 della Via Kennedy e dalla Via delle Rose (v.foto nn.10). Solo il vano scala appare parzialmente rifinito (v.foto n.8), mentre il locale posto sul retro è allo stato di muratura grezza (v. foto n.9).

Al primo piano, oltre il vano scala, sono presenti (v.foto nn.11-16) un disimpegno, due camere da letto (mq 11,32 e mq 17,22), cucina (mq 14,40),

soggiorno-pranzo (mq 23,80), studio (mq 8,58), wc (mq 4,42) e un balcone perimetrale (mq 20,67).

Al secondo piano, oltre al vano scala, sono presenti (v.foto nn.19-24) un locale lavanderia (mq 16,80) e la terrazza di copertura (mq 79,09) di proprietà esclusiva.

L'edificio ha struttura in conglomerato cementizio armato a tre elevazioni fuori terra, con solai di piano in latero-cemento e copertura a terrazza. I tamponamenti esterni sono tipo a camera d'aria e rivestite con intonaco cementizio e tonachina. Il portoncino d'ingresso e gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in p.v.c., la scala di collegamento ai piani è rivestita con lastre di marmo e priva di ringhiere.

Nell'insieme l'immobile versa **in pessimo stato di conservazione e con impianti da ripristinare**: mancano gli infissi interni, i pavimenti, realizzati con piastrelle di ceramica, sono in parte mancanti, così come i battiscopa ed i rivestimenti parziali in ceramica nella cucina e nei servizi igienici, pareti interne intonacate e con tracce di distacchi di intonaco. I balconi si presentano privi di pavimentazione e parapetti.

L'appartamento è dotato di impianti idrico, elettrico e fognario da ripristinare ed è privo di impianto di riscaldamento.

Stima dei beni oggetto di pignoramento.

La valutazione dell'immobile, in considerazione del precario stato di conservazione, viene calcolata per differenza tra il valore di mercato che avrebbe il fabbricato, se fosse in condizioni di ordinaria conservazione e agibilità, e il costo delle opere necessarie per ripristinare le condizioni dell'immobile stesso.

In pratica, verranno di seguito calcolati i seguenti valori:

1. Stima per valore commerciale dell'immobile ristrutturato;

2. Stima dei lavori di ristrutturazione.

Dalla differenza aritmetica dei valori ottenuti con i criteri sopra delineati, si ricava il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Stima per valore commerciale dell'immobile ristrutturato.

Per il fabbricato in questione, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, non può instaurarsi - a parere dello scrivente - criterio di stima diverso da quello analogico-comparativo.

Tale metodo consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della città di Pachino, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare, riferite all'attualità.

A conclusione di codeste indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare agenzie immobiliari, mediatori professionalmente seri, atti pubblici di compravendita, relazioni di stima redatte per la autorità giudiziaria, è risultato possibile allo scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla data odierna, il valore di € 600,00 per mq di superficie coperta e di € 200,00 per mq di superficie dei balconi e del

terrazzo.

Di conseguenza si ottiene la seguente valutazione:

- sup.cop. mq 168,47 x €/mq 600,00 = € 101.082,00

- sup.verande mq 104,89 x €/mq 200,00 = € 20.978,00

TOTALE €122.060,00

Stima dei lavori di ristrutturazione.

In considerazione delle precarie condizioni dell'intero immobile, delle carenze degli impianti presenti del pessimo stato di conservazione delle finiture esterne ed interne, nonché delle spese necessarie per l'assistenza tecnica e per il rilascio del certificato di agibilità, si è calcolata un'incidenza, vuoto per pieno di € 300,00 al mq di superficie coperta.

Pertanto il costo delle opere di ristrutturazione viene stimato in:

mq 168,47 x €/mq 300,00 = € 50.541,00

VALORE DELL'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE.

Per quanto posto in precedenza, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento è dato dalla differenza dei valori ricavati:

$V = €(122.060,00 - 50.541,00) = \underline{\underline{€71.519,00}}$

RIEPILOGO TECNICO ECONOMICO

Oggetto di stima della presente relazione è il seguente immobile:
Appartamento indipendente sito in Pachino (SR) Via Kennedy n.37 (già Via Pietro Micca), angolo Via delle Rose, distribuito fra piano terra, primo e secondo (ampliabile), composto da 7,5 vani oltre accessori, confinante a nord con cortile della Via delle Rose, a ovest con la Via delle Rose, a sud con la Via Kennedy e a est con proprietà [REDACTED] o a.c., riportato al NCEU di Siracusa, nel Comune di Pachino, foglio 14, p.lla 1476 sub 3 cat. A/3 cl.3.,

consistenza 7,5 vani, rendita catastale €464,81.

Attuale valore di mercato: € 71.519,00, dicono Euro settantunomilacinquecentodiciannove/00.

* * * * *

Avendo espletato il mandato ricevuto si rassegna la presente relazione alla quale restano allegati:

- Verbale di sopralluogo;
- Atto di provenienza;
- Concessione Edilizia;
- Nota UTC Pachino di inesistenza certificato di agibilità;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Visure e planimetrie catastali;
- Elaborato fotografico con n°24 fotocolor;
- Specifica delle competenze tecniche.

Siracusa, 30 novembre 2010

Il C.T.U.

