

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 83/2016 R.G.

Banco Popolare Società Cooperativa

Contro

Omissis

presso

Tribunale di Siracusa sez. Esecuzioni immobiliari

G.E. Dott.ssa Chiara Salamone

C.T.U. Ing. Branca Salvatore

Via G. M. Columba n. 4 - 96016 Lentini (SR)

Tel 0957834592 - cell. 3334814940



PREMESSA

Con decreto del 23/01//2017, il G.E. Dott.ssa SALAMONE Chiara, rilevata la regolarità che il termine, anche prorogato, per il deposito della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., disponeva la comparizione dello scrivente entro quindici giorni dalla comunicazione del decreto di nomina, al quale doveva essere affidato, nella qualità di C.T.U. il mandato di procedere alla "STIMA DEI BENI PIGNORATI", nonché delle parti davanti al G.E. per l'udienza del 14/12/2017 presso il Tribunale di Siracusa - Sezione Esecuzioni Immobiliari, per essere sentiti in ordine al tempo ed alle modalità della vendita. In data 27/01/2017, lo scrivente accettato l'incarico, prestava il giuramento di rito in cancelleria.

In ottemperanza a quanto richiesto dal Giudice E., nell'atto di conferimento incarico, esaminati gli atti del procedimento, è stata innanzitutto verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.-

In conseguenza del mandato conferitomi, preavvisate le parti con lettera raccomandata A/R e PEC del 02/02/2017, mi recavo sul luogo degli immobili pignorati, siti a Lentini in via San Marco di Gorizia n. 24, il giorno 09/02/2017, e alla presenza del Omissis, ho proceduto alle operazioni necessarie per l'espletamento del mandato affidatomi.

RISPOSTA AL QUESITO 1) - INDIVIDUAZIONE DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di pignoramento nella presente relazione è identificato come **Lotto Unico**. Esso è ubicato in Lentini, via San Marco di Gorizia angolo via Carlo Rosselli, ed è composto nel suo insieme da tre piani fuori terra.



Al lotto Unico si accede sia da via San Marco di Gorizia n. 24 che da via Carlo Rosselli n. 130.

Nel N.C.E.U. del Comune di Lentini l'immobile su indicato risulta avere gli identificativi catastali secondo il seguente prospetto (vedere visura catastale storica allegata):

foglio	Particell	Sub	ubicazione	n°	Pian	Categ	c	Consist	Rendita
91	3561	3	Via San Marco di Gorizia	24	T-1-2	A/4	2	6,5 vani	€163,13

Confina a nord-est con via Carlo Rosselli, a nord-ovest con altra proprietà, a sud-est con via San Marco di Gorizia, e ad sud-ovest con altra proprietà, (vedere visure catastali storiche e estratto di mappa allegate).

Inoltre il su indicato immobile ha le seguenti coordinate G.P.S. latitudine: 37°,28469 e longitudine: 15°,00421.

RISPOSTA AL QUESITO II) - DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il bene oggetto di pignoramento è un fabbricato residenziale ubicato nella zona semicentrale dell'abitato di Lentini, avente tipologia tipo civile, e precisamente il lotto sopra descritto è situato a piano terra, primo e secondo con accesso da via San Marco di Gorizia n. 24, e da Carlo Rosselli n. 130, (vedere foto n° 1, n° 2 e n° 3). La via San Marco di Gorizia, ha una larghezza di circa 6,00 m, mentre la via Carlo Rosselli ha una larghezza di circa 7,00 m. Allo stato, l'immobile pignorato è composto da:

Piano terra il quale comprende: un garage con ingresso da via Carlo Rosselli n. 130. Le opere di rifiniture interne sono del tipo rustico: i pavimenti sono con marmette pressate di cemento e graniglia di marmo. I muri e il soffitto



sono rifiniti con cemento, aventi pessime condizioni (vedere planimetria allegata e foto n° 4 e n° 5).

Gli infissi esterni sono in metallo. L'unità immobiliare nel suo insieme copre una superficie lorda di 71,70 m², ed ha una altezza dal piano calpestio al soffitto di 3,25 m.

Piano primo, il quale comprende oltre al vano scala, tre camere e un ripostiglio (vedere foto dalla n° 6 alla n° 9). Alle tre camere e al ripostiglio si accede direttamente da un corridoio adiacente al vano scala, (vedere planimetria allegata). Sia la camera n. 1 che la camera n. 3 hanno un affaccio su via San Marco di Gorizia per mezzo di due finestre. Mentre la camera n. 3 ha anche un affaccio su via Carlo Rosselli mediante un balcone (vedere planimetria allegata). Le opere di rifiniture interne sono del tipo rustico (vedere foto dalla n° 6 alla n° 9).

Gli infissi esterni, sono in alluminio per le camere; non esistono infissi interni (vedere foto n° 1, n° 2 e n° 3).

Copre una superficie lorda di 73,74 m², ed ha un'altezza dal piano calpestio al soffitto di 3,80 m.

Piano secondo, il quale comprende, una cucina, un ripostiglio, un bagno e un soppalco (vedere foto dalla n° 11 alla n° 14). Alla cucina, vi si accede direttamente dal vano scala, mentre al ripostiglio e al bagno che è comunicante con la cucina per mezzo di due porte interne (vedere planimetria allegata). Invece al soppalco si accede mediante un scala con struttura mista acciaio-legno. La cucina ha un affaccio su via Carlo Rosselli per mezzo di un balcone - terrazzino. Mentre il bagno ha un affaccio su via Carlo Rosselli per mezzo di



una finestra (vedere planimetria allegata). Le opere di rifiniture interne sono del tipo civile: i pavimenti sono in piastrelle di ceramica. I muri sono rifiniti con intonaco civile, tranne le pareti del vano bagno, le quali hanno rivestimento con piastrelle di ceramica per un'altezza di circa 2,00 m. I soffitti di tutti gli ambienti sono intonacati, (vedere foto n° vedere foto n° dalla n° 11 alla n° 14).

Gli infissi esterni, sono in alluminio; gli infissi interni sono in legno tamburato. Copre una superficie lorda di 78,20 m², ed ha una altezza media dal piano calpestio al soffitto di 2,80 m.

Soppalco, il quale comprende, una camera, (vedere foto n° 14). Alla camera, vi si accede direttamente dalla scala interna situata in cucina (vedere planimetria allegata). La camera ha un affaccio a Nord-Ovest per mezzo di una finestra (vedere foto n° 14 e planimetria allegata). Le opere di rifiniture interne sono del tipo civile: i pavimenti sono in piastrelle di ceramica. I muri sono rifiniti con intonaco civile. Il soffitto si presenta con struttura in metallo (vedere foto n° vedere foto n° 15).

Gli infissi esterni, sono in alluminio; gli infissi interni sono in legno tamburato. Copre una superficie lorda di 35,68 m², ed ha una altezza media dal piano calpestio al soffitto di 1,69 m.

La rampa di scala che dal piano terra conduce al secondo piano ha i gradini rivestite di marmo, (vedere foto n° 16). L'intero edificio tranne per il primo piano è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia e di impianto di scarico che immette le acque reflue nella fognatura pubblica.

Il muro di prospetto è rifinito con intonaco e rasante di colore grigio, in



discreto stato di conservazione, mentre i ballatoi sono rifiniti con intonaco e rasante di colore bianco per la parte inferiore e grigio scuro per i frontali, i quali sono in pessime stato di conservazione (vedere foto n° 1, n° 2 e n° 3).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'edificio ha strutture portanti in muratura e la copertura è a solaio piano tranne per il piano secondo, che è a tetto ad una falda. Le tramezzature sono in mattoni forati. Dalle caratteristiche costruttive non si notano lesioni o altri difetti costruttivi che né possa turbare l'equilibrio statico.

RISPOSTA AL QUESITO III) - STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava in possesso delle seguenti persone:

Omissis, nato a Lentini il 11/09/1986 proprietà 1/2;

Omissis, nata a Lentini il 25/09/1986 proprietà 1/2.

a quali è pervenuto mediante atto di vendita in Notar Grazia Manuela Banna del 15/10/2009 rep. 7419 e trascritto all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Siracusa il 20/10/2009 ai nn. 22639/15385, così come da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del notaio Enrico Siracusano, notaio Villafranca Tirrena (ME) e depositata in atti il 10/05/2016. Inoltre si fa presente che l'immobile oggetto del pignoramento, alla data del sopralluogo risultava occupato dal omissis e da due figli minorenni.

RISPOSTA AI QUESITI IV) E V) - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

Sulla base delle informazioni acquisite dalla certificazione notarile sostitutiva



del certificato ipo-catastale depositata in atti, non è emersa la presenza di vincoli che potrebbero restare a carico dell'acquirente, quali ad esempio quelli che potrebbero derivare da:

- domande giudiziali;
- atti di asseveramento urbanistici e cessione di cubatura;
- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc), anche derivanti da regolamenti condominiali.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita:

L'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1) **ISCRIZIONE N. 22370/4568 del 20/10/2009**, nascente da atto di finanziamento in Notar Grazia Maria Banna del 15/10/2009 rep. 7420, a favore di BANCA POPOLARE DI LODI S.p.A - Lodi (C.F. 05754690963), e contro omissis - Capitale di euro 73.753,60, durata 30 anni, ipoteca euro 147.507,00;

2) **TRASCRIZIONE N. 4677/3469 del 24/03/2016**, nascente da pignoramento Funzionario UNEP del Tribunale di Siracusa del 01/03/2016 a favore di BP COVERED BOND Sr.l., e contro omissis.

Precedenti proprietari nel ventennio e elencazione atti di acquisto:

Dall'esame sia della certificazione notarile a firma del notaio Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), depositata in cancelleria in data 10/05/2016 che dall'atto di compravendita del 15/10/2009 Rep. 7419 e Racc. 2594 risultava che l'immobile, nel ventennio precedente al pignoramento era di proprietà del Sig. Linzitto Nunzio nato a Buscemi il 16/12/1892, per la quota pari a 1/2 e del Sig. Linzitto Sebastiano nato a Lentini il 12/02/1930.



Successivamente con atto di compravendita del 08/04/1964 rep. 32509 e registrato a Lentini il 22/04/1964 al n. 1926 e trascritto a Siracusa in data 02/05/1964 ai nn. 11121/9924 i coniugi Sig. Franco Sebastiano, nato a Lentini il 09/05/1921 e la Sig.ra Linzitto Alfia nata a Lentini il 01/02/1926 per la quota di 1/2 ciascuno acquistavano una casa sita nel Comune di Lentini e censita al catasto urbano al foglio 92 particella 1303 sub.1 e particella 1303 sub.2 (oggi foglio 91 particella 3561 sub. 3).

Successivamente con la morte della Sig.ra Linzitto Alfia avvenuta in data 19/03/1993, la quota della deceduta è stata ripartita alla marito Sig. Franco Sebastiano, nato a Lentini il 09/05/1921 e ai quattro figli Sig. Franco Filadelfo nato a Lentini il 30/09/1947, Sig. Franco Nunzio nato a Lentini il 07/06/1952, Sig.ra Franco Giuseppa nata a Lentini il 13/11/1956 e Sig.ra Franco Marina nata a Lentini il 27/07/1965 mediante dichiarazione di successione registrata a Lentini il 13/09/2001 al n. 565 vol. 181.

Successivamente con la morte del Sig. Franco Sebastiano avvenuta in data 07/10/2008 la quota del deceduto è stata ripartita tra i quattro figli Sig. Franco Filadelfo nato a Lentini il 30/09/1947, Sig. Franco Nunzio nato a Lentini il 07/06/1952, Sig.ra Franco Giuseppa nata a Lentini il 13/11/1956 e Sig.ra Franco Marina nata a Lentini il 27/07/1965 mediante dichiarazione di successione registrata a Lentini il 31/10/2008 al n. 47 vol. 206/8, trascritta il 16/12/2008 ai nn. 32653/22457.

Successivamente con atto di compravendita del 15/10/2009 rep. 7419 racc. 2594 e registrato a Lentini il 19/10/2009 al n. 1449 e trascritto a Siracusa in data 20/10/2009 ai nn. 22366/15382 il omissis ciascuno per la quota di 1/2



acquistavano una appartamento al piano terra, primo e secondo sito in Lentini via San Marco di Gorizia angolo con via Carlo Rosselli censita al catasto urbano del Comune di Lentini al foglio 91 particella 3561 sub. 3.

RISPOSTA AL QUESITI VI) - ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE E AQUISIZIONE DICHIARAZIONE DI AGILBILITA' O ABITABILITA' E ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Sulla base di ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico settore Urbanistica del Comune di Lentini (SR), con richiesta del 23/02/2016 protocollo n. 4143, agli atti comunali risulta il seguente progetto approvato ed allegato alla presente relazione:

- Progetto pratica n. 60 del 1949 concessa dal Comune di Lentini (SR) al sig. Linzitto Nunzio, per realizzare la costruzione di una casa di abitazione in via San Marco di Gorizia angolo via Carlo Rosselli (vedere copia del progetto approvato allegati).

L'immobile secondo il vigente P.R.G. ricade in zona omogenea contrassegnata con il simbolo "A1" (**zona di interesse storico, che presentano una morfologia urbana di particolare pregio ambientale**), (vedere certificato di destinazione urbanistica allegato). Rispetto al contesto edilizio circostante, l'unità edilizia è aggregata in un tessuto continuo, con buona possibilità di parcheggio. Inoltre nelle vicinanze vi è la presenza di attività commerciali, artigianali, di culto ricettive e uffici, e servizi pubblici. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

RISPOSTA AL QUESITO VII - REGOLARITA' URBANISTICA



Dal confronto tra le piante planimetriche rilevate dallo scrivente, e le piante planimetriche allegate alla licenza edilizia n. 169 del 19/06/1963 si deduce che il fabbricato non risulta conforme al nulla osta rilasciato.

Le difformità rispetto al progetto allegato alla licenza edilizia consistono:

- modifica del prospetto al piano terra, primo e secondo piano;
- modifica del vano scala in tutti i piani;
- diversa distribuzione dei vari ambienti in tutti i piani;
- realizzazione di un soppalco a secondo piano.

Poichè le modifiche sopra elencate non potranno essere regolarizzate secondo l'art. 14 della legge regionale n. 16 del 10/08/2016 (ex art. 36 del D.P.R. 380 del 06/06/2001), in quanto non rispettano la normativa urbanistica della zona dovranno essere demolite.

RISPOSTA AL QUESITO VIII) - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Sulla base dell'interrogazione del catasto energetico regionale non risulta presente nessun Attestato di Prestazione Energetica o Attestato di Certificazione Energetica. Inoltre dato che le difformità su descritte non potranno essere regolarizzate, in quanto non sanabili ai sensi dell'art. 14 della legge regionale n. 16 del 10/08/2016, pertanto il sottoscritto C.T.U. ritiene di non redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

RISPOSTA AL QUESITO IX) - DESCRIZIONE ANALITICA DELLE SUPERFICI DELL'IMMOBILE SITO IN VIA SAN MARCO DI GORIZIA N. 24 ANGOLO VIA CARLO ROSSELLI, PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO PIANO.



Le caratteristiche metriche e di esposizione degli elementi delle unità immobiliari in oggetto sono indicate analiticamente nella seguente tabella. Mediante un coefficiente (che considera fattori di destinazione d'uso, esposizione, funzionalità, ecc.) la superficie degli ambienti viene trasformata in una superficie commerciale convenzionale.

<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Netta (mq)</i>	<i>Coefficiente (%)</i>	<i>Sup. Commerciale (mq)</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Condizioni</i>
Garage	55,22	100	55,22	Nord-Est	Discrete
Camera n. 1 piano primo	6,40	100	6,40	Sud-Est	Pessime
Camera n. 2 piano primo	10,40	100	10,40	nessuna	Pessime
Camera n. 3 piano primo	19,52	100	19,52	Nord-Est	Pessime
Ripostiglio piano primo	1,90	100	1,90	Nessuna	Pessimo
Cucina piano secondo	41,28	100	41,28	Nord-Est	Buona
Ripostiglio piano secondo	1,62	100	1,62	Nessuno	Discreto
Bagno piano secondo	3,72	100	3,72	Nessuno	Discreto
Camera soppalco	22,41	100	22,41	Nord-Ovest	Discreta
Ballatoio	2,04	25	0,51	Nord-Est	Discreto
Terrazza	15,16	35	5,31	Nord-Est Sud-Est	Discreta
Ingresso e scala	17,65	100	17,65	Sud-Est	Buona
Muri interni	5,21	100	5,21	----	----
Muri perimetrali	48,14	100	48,14	----	----

Totale superficie lorda dell'immobile **239,29 m²**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si è



ritenuto eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri: "Stima sintetica in base al valore di mercato" e "Stima analitica o per capitalizzazione del reddito".

Stima sintetica in base al valore di mercato:

Il metodo in questione permette di determinare il più probabile valore di mercato per i beni immobili, confrontando i beni oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili per ubicazione, rifiniture e condizioni aventi prezzo noto ed assumendo come termine di confronto il parametro superficie lorda commerciale.

Per definire i valori unitari necessari per la valutazione è stata eseguita una ricerca presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio, gli operatori del settore, tecnici ed agenzie immobiliari che svolgono abitualmente la loro attività nel territorio di Lentini.

I valori reperiti nel comune di Lentini, per immobili con destinazione abitativa nella zona interessata e quelle con caratteristiche simili, oscillano tra **€m² 370 a €m² 500**.

Per la presente stima si ritiene opportuno fissare il valore unitario (Vu) in **€m² 370**.

Avremo quindi:

V_c (valore capitale) = S_c (sup. commerciale) x V_u (valore unitario)

239,29 m² x 370 Euro/m² = €88.537,30

Stima analitica o per capitalizzazione del reddito:

Nella ricerca del più probabile valore dell'immobile, si procederà con il metodo di stima analitico, sulla base della conoscenza del canone d'affitto ordinario



per immobili con uguale destinazione e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di immobili che si trovano nelle vicinanze di quello da stimare. L'equazione da prendere in considerazione per eseguire la stima con il suddetto metodo è la seguente:

$$V_o = Bf/i$$

dove (V_o) è il valore ordinario dell'immobile, (Bf) beneficio fondiario, (i) è il tasso di interesse.

Dalle informazioni raccolte, per la zona di interesse, i valori del canone di locazione sono compresi da €m² 1,3 a €m² 1,9, in considerazione del grado di conservazione e della qualità della costruzione. Per l'immobile, oggetto della stima, appare congruo e prudentiale assumere il valore 1,3 €m², il quale moltiplicato per la superficie complessiva lorda pari a 239,29 mq e per 12 mesi, fornisce il reddito padronale lordo (Rpl).

$$Rpl = 1,3 \text{ €m}^2 \times 239,29 \text{ m}^2 \times 12 \text{ mesi} = \text{€}3.732,92$$

Il Rpl decurtato dalle spese di parte padronale (Spp) sostenute durante l'anno dovute in percentuale a quote di manutenzione, quote di assicurazioni, spese generali, imposte-IMU, fornisce il Bf. Pertanto le quote detrattive espresse in percentuale, nel caso in oggetto, da applicare al Rpl risultano complessivamente pari al 40%.

$$Spp = Rpl \times 0,40 = \text{€}3.732,92 \times 0,40 = \text{€}1.493,17$$

$$Bf = Rpl - Spp = \text{€}3.732,92 - \text{€}1.493,17 = \text{€}2.239,75$$

Considerando un saggio di interesse pari a 3% il valore ordinario dell'immobile è il seguente:

$$V_o = Bf/i = \text{€}2.239,75/0,03 = \text{€}74.658,33$$



SINTESI VALUTATIVE FINALI

Al fine di ottenere il giusto valore di mercato del lotto unico, si ritiene ampiamente attendibile effettuare la semplice media aritmetica dei valori ottenuti con il metodo sintetico e il metodo analitico, ottenendo così il valore finale dell'immobile.

$$(\text{€}88.537,30 + \text{€}74.658,33) / 2 = \text{€}81.597,82$$

Considerato le caratteristiche, la vetustà, l'ubicazione, la salubrità della zona, lo stato d'uso dell'immobile in questione si ritiene opportuno di fissare il seguente coefficiente correttivo al valore capitale: 25 % del Vc;

Avremo così il seguente valore di mercato (Vm):

$$V_m = \text{€}81.597,82 - 25 \% = \text{€}61.198,37$$

Pertanto il valore complessivo dell'intero immobile a seguito di arrotondamento è di **€61.198,00**

CONCLUSIONI

Il C.T.U. ritiene che il **più probabile valore di mercato** dell'unità immobiliare sita in Lentini via Carlo Rosselli n. 130 angolo via San Marco di Gorizia n. 24 (Lotto unico) riportato in catasto al Foglio 91 particella 3561 sub. 3, categoria A/4, e di **€61.198,00** (euro sessantaunomilacentonovantotto/00), di proprietà del omissis per la quota di 1/2 ciascuno.

Il sottoscritto comunica di aver trasmesso copia della presente relazione estimativa alle parti (invitandoli altresì a far pervenire entro 15 giorni dall'udienza, eventuali note). Precisa inoltre che gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale estimativo.

Rimanendo a completa disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per quanto altro si



dovesse rendere eventualmente ancora necessario e ringraziando per la fiducia accordatagli, formula distinti saluti.

Allegati:

- Verbale di sopralluogo;
- Documentazione fotografica (foto n° 16);
- Piante Planimetriche dei luoghi;
- Visure storiche catastali;
- Planimetria catastale;
- Estratto di mappa catastale;
- Documentazione rilasciata dal Comune di Lentini in copia:
 - Certificato di destinazione urbanistica;
 - Pratica edilizia n. 60 del 1949.
- Copia dell'atto di provenienza del bene;
- Parcella di competenze e spese.

Lentini, 18/10/2017

IL C.T.U.
(Ing. BRANCA Salvatore)

