

## TRIBUNALE DI SIRACUSA

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

*Esecuzione n.317/2013 G.E. dott. Mangano*

contro:

promossa da: **Banca di Credito Cooperativo di Pachino, soc. coop. a r.l.**,  
in persona del legale rappresentate *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'Avv.  
Salvatore Trombatore.

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Io sottoscritto Andrea Catania, ingegnere civile iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Siracusa al n.1582 con studio in Noto Via dei Mille 141/b pal. C, in data 22.4.2014 ho prestato giuramento in qualità di esperto per rispondere ai quesiti riportati in allegato alla presente (allegato a).

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Avendo provveduto a comunicare l'inizio delle operazioni peritali, a mezzo pec all'Avv. Trombatore il 27.5.2014 e all'esecutata con racc. a.r. ricevuta il 28.05.2014, ho effettuato il primo accesso il giorno 7.6.2014.

Su richiesta della sig.ra \_\_\_\_\_ la quale non aveva ancora ricevuto la mia comunicazione, abbiamo rinviato l'inizio delle operazioni peritali al 14.6.2014.

Esaminati gli atti del procedimento, ho ritenuto necessario formare due lotti.

Il lotto "A" comprende l'immobile sito in Avola, via Armando Diaz n.157.

Il lotto "B" comprende la quota dell'immobile sito in Rosolini, via Ronchi n.35.

Non è stato possibile effettuare alla data odierna la stima del lotto "B", in quanto non ho potuto accedere all'immobile B.

A tal proposito, evidenzio che è stata depositata presso la Cancelleria di codesto Tribunale apposita istanza con cui ho chiesto al G.E. l'emissione dei provvedimenti necessari per effettuare l'accesso all'immobile sito in Rosolini.

## **LOTTO A**

### **Quesito a)**

#### **Esatta individuazione dei beni oggetti del pignoramento**

L'identificazione degli immobili è avvenuta tramite le ricerche catastali nonché con la verifica in sito sulla rispondenza delle risultanze dell'agenzia del territorio con l'effettiva ubicazione dell'immobile in oggetto.

Le coordinate GPS sono: 36.903247; 15.134825.

L'immobile "A" è sito nel Comune di Avola, via Gen. Armando Diaz n.157.

Il detto immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Avola al foglio 56, part.709, cat. A/4, zona C2, classe 2, vani 2.

Di seguito i dati catastali

**TAB.1**

<b>foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>sub</b>	<b>Cat.</b>	<b>classe</b>	<b>Consist.</b>	<b>Rendita [€]</b>
56	709		A/4	2	2 vani	84,70

Si tratta di un edificio singolo con accesso diretto dalla via Diaz.

L'immobile non risulta inserito in mappa (il lotto di terreno è rimasto censito al catasto terreni e non trasferito come ente urbano).

Faccio altresì rilevare che, se pur i trasferimenti di proprietà del fabbricato hanno riguardato l'immobile di cui al foglio 56 part. 709 censita al NCEU, il terreno di cui al foglio 56 particella 709 censito al NTC risulta ancora intestato, presso l'agenzia delle entrate di Siracusa, al sig.

### **Quesito b)**

L'immobile si sviluppa su tre livelli: il piano terra destinato a soggiorno – pranzo e wc, il piano primo destinato a camera da letto con bagno in camera ed una terrazza soprastante con annesso torrino scala.

Considerata la documentazione trasmessami dal Comune di Avola (cfr. Allegato) riguardante la modifica del prospetto da cui si evince che l'immobile al momento del rilascio della stessa non riportava il piano primo, ho considerato detto piano abusivo.

Nella documentazione custodita presso gli uffici comunali è anche riportata la consistenza di 25 mq e 100 mc coerente con quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

Dal titolo di proprietà non risultano esistenti pertinenze ed accessori, né parti comuni con altri comproprietari

### **Descrizione complessiva e sintetica dei beni pignorati**

L'appartamento si compone di un ingresso-soggiorno-cucina, un servizio igienico a piano terra, direttamente comunicante con la zona pranzo e senza un antibagno, ed un servizio igienico al piano primo in camera da letto.

Al piano primo c'è la camera da letto dalla quale si accede alla terrazza attraverso una scala in ferro.

#### *Fascia urbana di ubicazione*

L'immobile è sito su fascia centrale della città.

#### *Accesso all'immobile*

All'immobile si accede direttamente dalla via Diaz.

#### *Tipologia edilizia ed epoca di costruzione*

La tipologia è di fabbricato in muratura.

Distribuzione spaziale interna, dotazione di balconi e terrazze ed orientamento e luminosità

La distribuzione interna è sufficiente, anche in considerazione dell'esiguità della superficie disponibile.

L'appartamento è scarsamente luminoso a piano terra, mentre al piano primo, poiché più libero dalle costruzioni adiacenti, è più luminoso.

Stato di conservazione

Le strutture portanti, da un esame macroscopico e non approfondito, in quanto non oggetto della presente relazione, risultano prive di evidenti segni di danneggiamento.

Stesso esito positivo hanno i solai anche se il solaio di copertura è interessato da fenomeni di umidità probabilmente derivanti da una scarsa impermeabilizzazione del piano terrazza.

Lo stato manutentivo degli intonaci e dei rivestimenti interni è discreto e non presenta particolari segni di infiltrazioni a meno di ammaloramenti riguardanti le parti del piano terra oggetto di fenomeni di risalita capillare.

Grado di finiture interne ed infissi

L'infisso del piano terra, facente le veci di porta d'ingresso, è in ferro con vetro singolo, la porta-finestra del piano primo è invece in alluminio anodizzato color oro con avvolgibile.

Gli infissi interni sono in legno tamburato.

Impianti

Gli impianti sono funzionanti e constano di:

- impianto elettrico non rispondente alle norme vigenti ma funzionan-

te.

- impianto idrico;
- impianto fognario.

**Quesito c)**

Durante le operazioni peritali sono stato accompagnato dalla debitrice.

L'appartamento è abitato dalla stessa e dai due suoi figli minorenni.

Provenienza del bene

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Giuseppe Mauro da Ragusa, l'immobile "A" pervenne alla sig.ra \_\_\_\_\_ giusta atto di compravendita del 23.3.2004, redatto in Notaio Giovanni Battista, trascritto il 7.4.2004 ai nn.7685/5400, da potere del sig.

Al sig. \_\_\_\_\_, in regime di comunione dei beni con la sig.ra \_\_\_\_\_, l'immobile pervenne con atto di compravendita in Notaio Giovanni Ali, del 9.9.1996, trascritto presso la Conservatoria di Siracusa il giorno 11.9.1996 ai nn.13708/11095, da potere dei sigg. \_\_\_\_\_,

Ai sigg. \_\_\_\_\_ l'immobile pignorato pervenne giusta atto di compravendita in Notaio Attilio Dugo del 9.4.1992, trascritto presso la Conservatoria di Siracusa il 22.4.1992 ai nn.7570/6009, da potere della \_\_\_\_\_

L'immobile "A" oggetto del pignoramento è di proprietà esclusiva della debitrice e, dunque, non vi sono altri comproprietari.

**Quesito d)**

Trattandosi di casa singola non esistono vincoli di natura condominiale.

Secondo il piano regolatore vigente l'immobile ricade in zona B.

**Quesito e)**

Di seguito i vincoli a carico della procedura desunti dalla certificazione notarile contenuta nel fascicolo

**TAB. 3**

*Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come da certificazione notarile)*

<i>Quesito</i>	<i>Risposta</i>
Ipotecche	Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 2.5.2012 ai nn.7946/769, per un importo di €.26.000,00 (sorte capitale di €.13.266,57) a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pachino, con sede in Pachino, contro
Pignoramenti	Verbale di pignoramento di immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 1.8.2013 ai nn.11977/9244, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pachino, con sede in Pachino, contro
Sequestri	No
Domande giudiziali trascritte	No

Di seguito i vincoli a carico dell'acquirente desunti dalla certificazione notarile contenuta nel fascicolo e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a carico dei debitori

TAB. 2

<i>per i vincoli che resteranno a carico dell' acquirente</i>		
<i>Quesito</i>	<i>risposta</i>	<i>Costi</i>
domande giudiziali trascritte e altre trascrizioni	no	
atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	no	
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	no	
altri pesi o limitazioni d'uso		Piano primo abusivo

**Quesito f)**

Il lotto è individuato, secondo il piano regolatore vigente deliberato dal consiglio comunale con D.C.C. n. 81/2011, D.DIR 425/DRU/2003, in zona omogenea B

**Quesito g)**

A seguito di richiesta presso gli uffici del Comune di Avola ho ricevuto la documentazione urbanistica relativa all'immobile oggetto della presente procedura (cfr. allegato n. 4).

Sotto il profilo urbanistico l'immobile ha conseguito il permesso di costruzione n.5 del 12/01/1968, pratica n. 810 rilasciato alla sig.ra

, proprietaria dell'immobile sino al 09/04/1992.

Detto titolo è relativo, come si evince dalla tavola ad esso allegata, ad opere di modifica di prospetto.

L'elaborato grafico riporta solamente il piano terreno nell'attuale conformazione (porta d'ingresso e finestra laterale destra cfr. allegato n. 3 – foto 2).

Anche la scheda istruttoria riporta una superficie coperta pari a 25 mq ed una volumetria realizzata pari a 100 mc, compatibile con una sola elevazione fuori terra.

Visto che l'immobile si trova in una zona omogenea di piano regolatore generale la cui densità edilizia fondiaria massima è di 5 mc/mq e l'estensione catastale del lotto è di 27 mq, la volumetria massima consentita è di circa 135 mc.

La volumetria realizzata attualmente è di circa 225 mc, dunque eccedente di 90 mc.

Per tali motivi, se pur l'immobile risulta abitato, il piano primo è incompatibile con gli strumenti urbanistici di zona.

Per una maggiore conoscenza del bene, ritengo opportuno rilevare che:

- i servizi igienici al piano terreno comunicano direttamente con la zona giorno senza alcuna zona filtro (antibagno);
- in entrambi i bangi non è presente alcuna apertura diretta verso l'esterno;
- vista la disposizione impiantistica all'interno dei locali non è garantita la distanza minima degli impianti dal confine.

#### **Quesito h)**

Non risultano certificati di abitabilità/agibilità relativi al bene in oggetto.

Ad oggi non è possibile conseguire tale certificazione.

\*\*\*

### **Stima del bene**

#### **I. Descrizione analitica dell'immobile A**

Tipologia del bene	Casa singola
Altezza interna utile	Piano terra 3,95 m, piano primo 3,77m

locale	Sup. netta (mq)	esposizione	Condizioni di manutenzione
Ingresso soggiorno	21,29	Sud-Ovest	discreto
wc	4,81	--- senza ventilazione forzata	discreto
Camera da letto	19,72	Sud-Ovest	discreto
WC	1,30	Sud-Ovest, senza finestre e senza ventilazione forzata	discreto
Vano scala	7,15	---	mediocre
terrazza	17,37	Sud-Ovest	mediocre

Tipologia del bene	Casa singola
Struttura portante	In muratura
Strutture orizzontali	Solai in con putrelle d'acciaio
Infissi	Esterna (ingresso all'appartamento) : ferro e vetro Esterni (porta finestra): in alluminio ed avvolgibile. Interne: tipo tamburato
pavimenti	In gres
Impianto elettrico	funzionante
Impianto idrico	funzionante
Impianto fognario	funzionante
Impianto di riscaldamento	assente

Ho ritenuto opportuno valutare l'immobile per la superficie regolarmente assentita dal Comune.

Pur tuttavia, come nel seguito si osserverà, ho valutato la parte abusiva (piano primo e terrazza) con la valutazione del valore di capitalizzazione per un periodo di 10 anni così da tenere in conto la possibile rendita del bene stesso se pur abusivo per l'ipotetico tempo decorrente tra l'uso del bene e la sua demolizione a seguito di ordinanza.

#### **SUPERFICIE COMMERCIALE EX Norma UNI 10750/2005**

BALCONI	0,25	mq	0,00
LOGGIA	0,15	mq	0,00
VERANDA	0,60	mq	0,00
BALCONI E TERRAZZA COPERTE SU TRE LATI	0,25	mq	0,00
CANTINA	0,35	mq	0,00

SOTTOTETTO	0,35		mq	0,00
GARAGE	0,80		mq	0,00
BOX	0,40		mq	0,00
VANI UTILI INCLUSI I TRAMEZZI E PER IL 50% DEI CONFINI	1,00	27,00	mq	27,00
Sommano		27,00	mq	27,00

### Valutazione complessiva del lotto

La valutazione del valore medio di mercato è sempre un aspetto assai delicato e soggetto a continue variazioni funzioni delle fluttuazioni del mercato immobiliare.

Dette fluttuazioni dipendono da parecchie condizioni al contorno. Una di esse è lo stato di saturazione del mercato funzione degli investimenti speculativi operati su tale settore.

Il primo dato caratterizzante l'immobile è senza dubbio la superficie commerciale valutata secondo la Norma UNI 10750/2005 e misurata in 27,00 m<sup>2</sup> comprensivi di vani utili, verande, ecc.

La metodologia che impiego per la stima è quella di mediare il valore di mercato reso dalla consultazione delle varie agenzie immobiliari di zona ed il valore "normale" ossia il valore desunto dal criterio di stima secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)." dell'Agenzia delle Entrate.

La valutazione del valore medio di mercato consiste in una indagine presso le agenzie immobiliari locali valutando per singolo immobile il coefficiente correttivo da applicare al prezzo per metro quadrato attraverso alcuni parametri di seguito specificati:

1. Superficie;

2. Finiture;

3. Zona;

4. Piano;

5. Presenza dell'ascensore;

6. Stato di conservazione;

7. Posto auto.

Attraverso l'epurazione dei valori anomali, individuati dalla condizione che lo scarto non superi mai la deviazione standard, si ottiene così il valore al metro quadrato.

Esso viene poi decurtato dalla probabile percentuale di trattabilità del prezzo e dalla percentuale spettante al mediatore.

Si ottiene così una prima valutazione del bene.

Per maggiore accuratezza impiego un secondo metodo di stima derivante dall'assegnazione di punteggi ad ogni singolo elemento caratterizzante l'immobile.

Come già detto in precedenza ho valutato l'immobile per la superficie regolarmente assentita dal Comune.

Pur tuttavia ho valutato la parte abusiva con la valutazione del valore di capitalizzazione per un periodo di 10 anni così da tenere in conto la possibile rendita del bene stesso, se pur abusivo, per l'ipotetico tempo decorrente tra l'uso del bene e la sua demolizione a seguito di ordinanza.

Di seguito riporto la tabella riepilogativa relativa al calcolo del valore di mercato relativa al piano terra:

Superficie Commerciale [mq] 27,00

**Valore dell'immobile secondo il calcolo del valore normale** € 13.114,29 non preso in considerazione

**Valore dell'immobile secondo il metodo per confronto**

Valore di mercato al mq € 681,75  
Coeff. Correttivo 1,31  
Valore di mercato al mq corretto € 890,62  
Valore di mercato determinato € 24.046,73

**Valore di mercato per punti di merito**

Valore di mercato al mq € 681,75  
Coeff. Correttivo 1,07  
Valore di mercato al mq corretto € 729,48  
Valore di mercato determinato € 19.695,83

**Valore per capitalizzazione**

Valori locazione €/mq secondo le tabelle OMI

da un min € 45,90 ad un max € 67,50

Canone scelto € 150,00  
incidenza delle spese 40%  
indice di capitalizzazione scelto per il calcolo 0,066666667  
Valore di mercato determinato € 26.892,00

**Valore di mercato calcolato** € 23.544,86

Per quanto attiene al valore del piano primo + terrazza la superficie commerciale è di seguito riportata:

**SUPERFICIE COMMERCIALE EX Norma UNI 10750/2005**

BALCONI	0,25	2,50	mq	0,63
LOGGIA	0,15		mq	0,00
VERANDA	0,60	17,37	mq	10,42
BALCONI E TERRAZZA COPERTE SU TRE LATI	0,25		mq	0,00
CANTINA	0,35		mq	0,00
SOTTOTETTO	0,35	7,15	mq	2,50
GARAGE	0,80		mq	0,00
BOX	0,40		mq	0,00
VANI UTILI INCLUSI I TRAMEZZI E PER IL 50% DEI CONFINI	1,00	27,00	mq	27,00
Sommano		54,02	mq	40,55

Si ha dunque valutando un periodo di capitalizzazione del bene di 10 anni:

Superficie commerciale lorda		40,55	mq	
		min		max
Valori locazione €/mq		1,7		2,5
Canone di locazione	€	68,94	€	101,38
				} Secondo rilevamenti OMI
Canone mensile adottato		€	150,00	
canone condominiale	€	-		0%
Spese di manutenzione				5%
Sfitti ed insolvibilità				10%
tasse				25%
incidenza delle spese				40%
numero di anni di possibile vita dell'immobile senza interventi massivi in relazione al rischio dell'investimento				10 anni
tasso di capitalizzazione				0,10
<b>valore totale</b>		<b>€</b>	<b>17.928,00</b>	

Sommando dunque i due valori si arriva ad un valore medio di mercato pari a

**€41.472,86**

**SPESE**

- Demolizioni e ripristino opere abusive € 4.000,00
- Spese per correzioni catastali € 1.000,00
- Spese per vizi occulti € 1.000,00
- Spese per APE € 300,00
- Spese per la cancellazione del pignoramento: € 300,00

***B) Sommano: € 6.600,00***

**Il valore di mercato arrotondato al netto delle spese è pari a € 35.000,00**

\*\*\*\*\*

Tanto si doveva per l'incarico per l'incarico conferitomi.

Con osservanza.

Noto, 23 giugno 2014

*(Ing. Andrea Catania)*