

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice, Dott. Luca Gurrieri, Ufficio Esecuzioni immobiliari della Sezione Civile del Tribunale di SIRACUSA.



PREMESSA

La S.V. Ill.ma Giudice Dott. Luca Gurrieri in data 06 Ottobre 2014 ha nominato il sottoscritto Arch. Claudio Mastriani, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Siracusa al n. 725, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di Esecuzione immobiliare n° 195/2014 R.G.Es. pendente tra la UNICREDIT SpA ed i sigg. [Redacted].

Il sottoscritto accettava l'incarico all'udienza del giorno 19 Dicembre 2014 prestando il giuramento di rito innanzi alla S.V. Ill.ma. Dopo aver espletato le formalità di rito e formulati i quesiti, allo scrivente veniva comunicata la data di deposito della relazione di perizia fissata 20 giorni prima dell'udienza del giorno 17 Aprile 2015.

I quesiti formulati erano i seguenti:

- a. identifichi esattamente i beni pignorati, 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 all'esistenza di contratti registrati 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 sull'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 esistenti 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), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- h. accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare i sopralluoghi e gli accertamenti tecnici necessari per il fedele espletamento dell'incarico affidatogli, ispezionando il cespite oggetto di perizia e svolgendo le necessarie ricerche.

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 09 Gennaio 2015, alle ore 09:30 presso l'immobile da periziare e nello specifico in Via Nazario Sauro, n. 44 nel Comune di Francofonte, con comunicazione alle parti per mezzo di raccomandata A.R. In tale data il sottoscritto non ha potuto dare avvio alle operazioni peritali perché impossibilitato all'accesso causa assenza del soggetto esecutato.

Fissata nuova data per l'avvio delle operazioni peritali per il giorno 23 Gennaio 2015, alle ore 09:30 presso l'immobile da periziare sempre nel Comune di Francofonte (SR), Via Nazario Sauro, 44 con comunicazione alle parti per mezzo di raccomandata A.R., il sottoscritto CTU ha potuto dare avvio alle operazioni peritali e prendere visione del cespite oggetto di pignoramento.



Alla presenza del [REDACTED] (proprietario dell'immobile) che ne consente l'accesso, lo scrivente ha provveduto a redigere verbale di sopralluogo (*all.to n.1*), eseguire rilievo metrico in foglio separato ed effettuare accurato rilievo fotografico. (*all.to n.2*)

Sono state operate indagini presso l'UTC del Comune di Francofonte e ricerche riguardo le valutazioni medie per transizioni di immobili simili nel medesimo comprensorio.

Tanto premesso, si rassegna quanto segue:

RISPOSTA AI QUESITI

Il bene oggetto di stima risulta essere così individuato:

LOTTO 1: «Appartamento con sottotetto sito in Francofonte (SR), Via Nazario Sauro, 44 - piano terzo e quarto. Nel N.C.E.U. del Comune di Francofonte censito al Foglio 26, part.lla 833, sub. 7 e Foglio 57, part.lla 1029, sub. 5, *quest'ultima divenuta ad oggi Foglio 57, part.lla 2842, sub. 5*».



LOTTO 1

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Appartamento con sottotetto sito in Francofonte (SR), Via Nazario Sauro, 44 - piano terzo e quarto. Nel N.C.E.U. del Comune di Francofonte censito al Foglio 26, part.IIa 833, sub. 7 e Foglio 57, par.IIa 2842, sub.5, cat. A/3, cl. 3, 5.5 vani».

Trattasi di un appartamento posto al primo terzo con sottotetto non abitabile posto al quarto piano e tipico delle costruzioni edilizie comuni presenti nel territorio urbano del paese di Francofonte e realizzato in aderenza ad altri corpi di fabbrica anch'essi a destinazione residenziale. Il corpo di fabbrica del quale l'appartamento fa parte è costituito da quattro livelli fuori terra oltre sottotetto; presenta accesso principale dalla Via Nazario Sauro in corrispondenza del civico n. 44 e presenta affaccio su due fronti.

Il contesto nel quale si inserisce è la zona periferica posta a nord-ovest del centro abitato del paese di Francofonte; zona di espansione dell'assetto urbano il cui sviluppo edilizio è databile agli anni Settanta-Ottanta con prevalenza di tipologie edilizie residenziali costituite da palazzetti in linea su più livelli, prevalentemente realizzati in aderenza ad altri corpi di fabbrica. Prossima ai noti assi viari urbani quali Via Emanuele Filiberto, Via Regina Margherita che costituiscono il fulcro della vita sociale, culturale e commerciale dell'aggregato urbano. La zona nella quale si colloca l'immobile è dotata di tutti i basilari servizi pubblici (acquedotto, fogna, scuola, parchi pubblici, guardia medica, etc.).

L'edificio, la cui costruzione risale intorno agli anni Settanta-Ottanta e che ha visto il susseguirsi di molteplici concessioni edilizie in sanatoria per la realizzazione a *step* dei vari piani, risulta essere stato realizzato con struttura portante in conci di tufo, cordoli perimetrali in cemento armato, solai piani in latero-cemento e, relativamente al sottotetto, copertura a falda realizzata con travi e perlinato in legno e manto di tegole.

L'appartamento è dislocato su un unico livello; vi si accede dal fronte principale prospiciente la via Nazario Sauro e si estende per l'intera lunghezza dell'isolato presentando ulteriore fronte ed affaccio sulla Via Tornabene. All'immobile vi si accede per mezzo di un corpo scala interno; non è presente ascensore per il raggiungimento dei vari piani.



L'appartamento, la cui destinazione attuale è quella residenziale, si presenta così come di seguito descritto: ingresso, tre camere, cucina, servizio igienico oltre al sottotetto non abitabile posto al quarto piano.

In fase di sopralluogo e di rilievo non sono state rilevate consistenti difformità tra la planimetria catastale, lo stato dei luoghi e quanto riportato nell'allegato planimetrico del progetto in sanatoria.

L'altezza netta interna degli ambienti, così come è possibile riscontrare nella tavola grafica allegata, è uniforme nell'appartamento ed è pari a 3.00 m; nel sottotetto è variabile, data la presenza della falda inclinata, dai 2.15 m ai 0.90 m nel punto più basso.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda, pari a 98,00 mq così come in tabella suddivisa:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Piano terzo	Ingresso	mq.	-	13,10
	Cucina	mq.	-	13,60
	Camera_1	mq.	-	15,20
	Camera_2	mq.	-	21,40
	Camera_3	mq.	-	14,20
	Servizio igienico	mq.	-	3,80
	Totale superficie	mq.	98,00	81,30

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Sottotetto non abitabile (4° piano)	mq.	49,60	42,40
	Balconi 1_2	mq.	-	7,10

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della sola superficie urbanisticamente in regola e conteggiando nella misura di 1/3 eventuali sottotetti e/o terrazze presenti nello stesso.

All'appartamento, adibito a civile abitazione, è possibile accedere per mezzo di un corpo scala privo di ascensore. La porta di ingresso non risulta essere del tipo blindata e tutti gli infissi risultano essere realizzati con telaio in ferro zincato, vetro singolo e dotati di elementi oscuranti del tipo a serranda avvolgibile in plastica. Il loro stato di manutenzione risulta essere discreto.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di media fattura e rifiniti a parete con intonaco civile per interni e tinteggiatura policromatica. Gli ambienti servizio igienico e cucina, probabilmente di più recente fattura, risultano rivestiti e pavimentati con piastrelle di ceramica di



media qualità; anche la fattura di sanitari e rubinetteria risulta essere di media qualità. Gli ambienti, nel complesso, risultano essere in discreto stato di manutenzione.

L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia che, per quanto si è potuto verificare, non si ritiene a norma. Non è presente alcuna tipologia di impianto di riscaldamento generalizzato (a meno di una pompa di calore installata nella camera_2), se non quello strettamente necessario al riscaldamento dell'acqua sanitaria che avviene per mezzo di scaldacqua elettrico. Le facciate esterne dell'immobile si presentano in discreto stato di manutenzione.

Al sottotetto non abitabile vi si accede per mezzo di una porta metallica dotata di serratura, si presenta con pavimentazione in scaglette di marmo, comunemente utilizzate per ambienti esterni, e pareti perimetrali lasciate grezze, prive di strato di intonaco e dal quale si cvince la tipologia costruttiva del materiale utilizzato. Le travi lignee che costituiscono la copertura risultano essere in discreto stato manutentivo.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Francofonte (SR), intestato a [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei bani.

• **Appartamento:** Foglio 26, part.IIa 833, sub. 7 e Foglio 57, part.IIa 2842, sub. 5, cat. A/3, classe 3, vani 5,5, Rendita Euro 482,89.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione Notarile ipocatastale, ex L. 03/08/1998 n. 302, all.to n. 5*) redatta in data 25.09.2014 dal Notaio Dott. Maria Angela Messina, iscritta nel ruolo del Collegio Notarile di Palermo, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite per il ventennio precedente l'atto di pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.



Si elencano di seguito le Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli:

- IPOTECA volontaria iscritta a Siracusa in data 25.06.2005 ai nn. 16081/4945 con il montante di euro 110.000,00 a garanzia del capitale di euro 55.000,00, derivante da atto di mutuo del 22.06.2005 in Notaio Concetta Messina da Siracusa, rep. N. 30272/13825, a favore di [REDACTED], con sede in Milano e domicilio ipotecario eletto presso la propria Sede sociale, C.F. [REDACTED], contro [REDACTED] Francofonte [REDACTED] C.F. [REDACTED] Francofonte [REDACTED] C.F. [REDACTED], per la quota di ½ ciascuno in regione di comunione legale, sopra i seguenti immobili:
 - Abitazione di tipo economico (A3) in Francofonte, Via Nazario Sauro n. 44, piano 3-4, in catasto fabbricati **particelle graffate 833 sub 7 del foglio 26 e 1029 sub 5 del foglio 57.**
- PIGNORAMENTO immobiliare trascritto a Siracusa in data 23.05.2014 ai nn.7862/5868, derivante da provvedimento del 13.05.2014 del tribunale di Siracusa, rep. N. 1671/2014, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED], contro [REDACTED] Francofonte [REDACTED] [REDACTED], e [REDACTED] ciascuno per la quota di ½, sopra i seguenti immobili:
 - Abitazione di tipo economico (A3) in Francofonte, Via Nazario Sauro n. 44, piano 3, vani 2, in catasto fabbricati al **foglio 26, particella 833 sub 7.**
 - Abitazione di tipo economico (A3) in Francofonte, Via Nazario Sauro n. 44, piano 4, vani 2, in catasto fabbricati al **foglio 57, particella 1029 sub 5.**

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:



A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un unico livello e presenta affaccio su due fronti. La superficie lorda dell'appartamento è di 98,00 mq. Il valore di riferimento per immobili simili ad uso residenziale si può assumere pari a €/mq 650,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda appartamento:

Mq. 98,00	€/mq 650,00	Euro	63.700,00
-----------	-------------	------	-----------

Altre superfici:

Sottotetto	Mq. 49,60	€/mq 217,00	Euro	10.763,20
Balconi 1_2	Mq. 7,10	€/mq 217,00	Euro	1.540,70
Sommano complessivi:			Euro	76.003,90

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti, per eventuali spese condominiali insolute nonché per l'a regolarizzazione del bene sotto il profilo urbanistico: 5% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 76.003,90 - 3.800,20 (5%) =	Euro	72.203,70
Arrotondando in cifra tonda (Euro settantaduemiladuecento\00)	Euro	72.200,00

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta dell'appartamento è di 81,30 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso residenziale si può assumere pari a €/mq x mese 2,50.



VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta appartamento:

Mq. 81,30	€/mq x mese 2,50	Euro	203,25
-----------	------------------	------	--------

Altre superfici:

Sottotetto	Mq. 42,40	€/mq x mese 0,84	Euro	35,61
Balconi 1_2	Mq. 7,10	€/mq x mese 0,84	Euro	5,96
Sommano complessivi:			Euro	244,82

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 244,82 \times 0.9 = 220,33 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $220,33 \times 12 = 2.643,96 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 2.643,96 / 0.035 = 75.541,71 \text{ €}$

Euro 75.541,71 – 3.777,08 (5%) =	Euro	71.764,63
Arrotondando in cifra tonda	Euro	71.800,00

(Euro settantunomilaottocento\00)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

- | | | |
|--|---|-----------|
| A) Metodo sintetico-comparativo | € | 72.200,00 |
| B) Metodo per capitalizzazione dei redditi | € | 71.800,00 |

- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica

€ 72.000,00

(Euro settantaduemila\00)



Avendo espletato completamente il mandato conferitomi ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione unitamente ai fascicoli di parte restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse rendersi necessario.

La presente si compone di n. 11 facciate sin qui redatte.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Rilievo fotografico
3. Tavola rilievo planimetrico e sezioni dello stato di fatto
4. Visura catastale storica e planimetria
5. Certificazione Notarile ipocatastale
6. Documentazione urbanistica
7. Titolo di proprietà
8. Attestazione di invio alle parti della relazione di consulenza tecnica d'ufficio
9. Specifica delle competenze del C.T.U.

Siracusa li, 09 Febbraio 2015

Il C.T.U.
Arch. Claudio Mastriani



REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Francofonte si è accertato quanto segue. In data 09/01/2015 il sottoscritto ha avanzato istanza presso l'UTC del Comune di Francofonte per estrazione copia di licenza e/o concessione edilizia, anche in sanatoria, e certificato di abitabilità dell'immobile in questione, specificandone i dati relativi necessari alla ricerca.

Venivano contestualmente fornite al sottoscritto in data 23.01.2015 dall'UTC copia della Concessione edilizia in sanatoria n° 140/1982 con la quale il Sig. Zavattieri Vito regolarizzava "la costruzione di un terzo piano della casa di abitazione in Via Nazario Sauro, 44", e copia della Concessione edilizia in sanatoria L. 724/94, n° 29/2003 relativa ai "Lavori edilizi eseguiti abusivamente al piano quinto F.T. – prospetto su Via Nazario Sauro e piano quarto F.T. sul prospetto di Via Tornabene (Realizzazione di un sottotetto non abitabile)". (all.to n.6) Relativamente al certificato di abitabilità, in base alle ricerche effettuate, risulta essere stata rilasciata in data 14/01/2004 autorizzazione di abitabilità per l'immobile di cui in oggetto con pratica n° 29/2003.

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

L'appartamento, così come si evince dal titolo di proprietà rogato dal Notaio Dott.ssa Concetta Messina in data 22.06.2005, N. Rep. 30271/13824 (all.to n. 7), risulta essere di proprietà per la quota di ½ cadauno in regime di comunione dei beni di 


STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere libero e non abitato.

