

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA

Promossa da:

BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA

Contro:

Ill.mo Giudice delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Siracusa,

Dott.ssa CHIARA SALAMONE, con ordinanza della S.V. del 17.03.2014

incarica il sottoscritto, Geom. Francesco Giacchi, Libero Professionista in

Siracusa Viale Santa Panagia 136/g, iscritto all'Albo dei Geometri della

Provincia di Siracusa al nr. 1655 ed all'albo dei Consulenti Tecnici presso la

presidenza di questo Tribunale, veniva nominato C.T.U. nella Procedura :

Promossa da: BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA

Contro:

Accettato l'incarico, il sottoscritto ha prestato il Giuramento di rito inanzi alla

S.V. ill.ma Dott.ssa CHIARA SALAMONE nell'udienza del 17.04.2014 ore

9.00, ove veniva altresì disposto, il deposito della consulenza in cancelleria

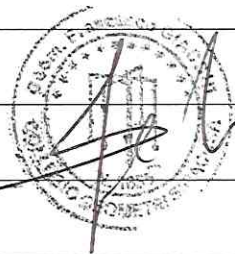
almeno 45 gg prima dell'udienza del 25.09.2014 ore 9,00, e contestualmente

di inviargli copia al debitore e al creditore, invitandoli a inviare eventuali note

almeno 20gg prima dell'udienza del 25.09.2014 ore 9,00.

L'incarico conferito e riferito al seguente quesito:

a. All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i



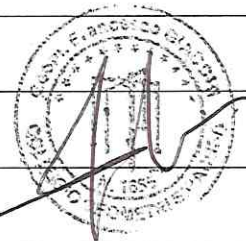
nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE,.

b. *Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico e della loro agibilità, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti; provveda inoltre all'acquisizione della certificazione urbanistica;*

c. *All'identificazione dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati precificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1248/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.*

d. *Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà con altri soggetti.*

Rediga *quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati.*



PREMESSA:

Dall'esame dell'atto di precetto prodotto dal creditore precedente e dalla relativa documentazione allegata si rileva quanto segue:

“... che istante,

1) la BANCA POPOLARE è creditrice precedente in forza di atto di precetto

eseguito in data 28.03.2013 per un importo di €. 81.105,87, per le seguenti causali, Euro 80.669,71 per nuremo 18 rate scadute e non pagate e residua sorte di capitale alla data dell'8.06.2012, Euro 14,16 marca da bollo richiesta conformità Mutuo Ipotecario; Euro 350,00 per compensi professionali, Euro 36,00 per costo Visure Catastali, Euro 36,00 per costo Visure Ipotecarie, oltre IVA e CPA come per legge ed oltre addè spese di notifica successive ed occorrenti dalla data del 9 giugno 2012 fino all'effettivo soddisfo.

ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO SVOLTA DAL C.T.U.

L'anno 2014 il giorno 04 del mese di Luglio alle ore 10.00, il sottoscritto, previa comunicazione al debitore e al creditore, si è recato presso l'immobile ubicato nel comune di Siracusa , in Via Re Ierone II al civ. nr 92, per dare inizio alle operazioni peritali relative all'immobile oggetto della Procedura Esecutiva, acquisendo notizie dirette ed indirette, sia di natura tecnica che di tipo economico, allo scopo di poter meglio relazionare in riferimento al quesito posto.

Alla presenza del debitore Sig. [REDACTED] n.q. di Amministratore nonché Legale Rappresentante della Società [REDACTED], si da inizio alle operazioni peritali effettuando il rilievo planimetrico dell'unità immobiliare, oltre ad effettuare un'accurato rilievo fotografico per rilevato lo stato di fatto dei luoghi.

TITOLO DI PROPRIETA'

L'immobile oggetto di procedura risulta di proprietà della Società [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà di 1/1, è pervenuto alla stessa mediante rogito notarile redatto dal Notaio Dott. Emanuele Pensavalle di Siracusa in data 27/10/2008 repertorio nr. 87272 raccolta nr. 12031.

L'immobile oggetto di Procedura è ubicato nel Comune di Siracusa in Via Re Ierone II al civ. nr. 92/a , distinto oggi al N.C.E.U. al Foglio 45 p.lla 334, sub. 2 posto al Piano Terra.

A.2) DATI CATASTALI.

Il sottoscritto, al fine di verificare la esatta rispondenza dei dati catastali indicati nel verbale di pignoramento immobiliare con le risultanze catastali ha verificato che nella documentazione allegata al fascicolo di procedura esecutiva risulta mancante le Visura Catastale con la relativa Planimetria depositata al Catasto Urbano di Siracusa, rendendosi necessarie si è recato presso UTE di Siracusa – per eseguire la relativa visura ed acquisire copia della planimetria Catastale.

Da tali accertamenti sono risultati i seguenti dati catastali:

- Appartamento ubicato al Comune di Siracusa, censito al Foglio 45 - p.lla 334 – sub. 2 Cat. A/4 Classe 3 Vani 3,5 piano Terra, R.C. €. 162,68 – Via Re Ierone II nr. 92/a n.2 P.T..

Intestata a : SO.IM. s.r.l. P.IVA 01407000890 per la quota di 1/1

IPOTECHE – VINCOLI – SERVITU'

1. Iscrizione N. 25683/5708 del 30.10.2008 nascente da atto di mutuo in

Notar Emanuele Pensavalle deò 27.10.2008

A favore di Banca Popolare di Lodi Società per Azioni - Lodi (elezione di

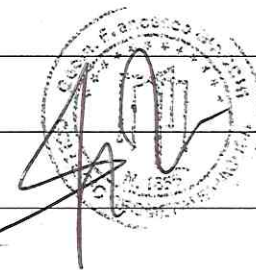
Domicilio non Citata)

Contro

Mutuo di €. 85.000,00 durata 10 Anni, Ipoteca di Euro 118.000,00

2. Iscrizione N. 3171/569 del 16.02.2010 nascente da ipoteca legale del

26.01.2010 – Ruolo Esattoriale 47827/2009



A favore di Serit Sicilia S.p.A. Agente della Riscossione – Siracusa

(elettivamente domiciliata in Siracusa, Viale Santa Panagia 141)=====

Contro [REDACTED] =====

Sorte Capitale di Euro 53.403,04, Ipoteca di Euro 106.806,08

3. Iscrizione N. 3485/620 del 21.02.2011 nascente da ipoteca legale del

31.01.2011 – Ruolo Esattoriale 3384/2011 =====

A favore di Serit Sicilia S.p.A. Agente della Riscossione – Siracusa

(elettivamente domiciliata in Siracusa, Viale Santa Panagia 141)=====

Contro [REDACTED] =====

Sorte Capitale di Euro 173.727,76, Ipoteca di Euro 347.455,52

4. Trascrizione N. 16889/12923 del 19.11.2013 nascente da pignoramento

nr. 2597 del 09.10.2013 – Tribunale di Siracusa =====

A favore di Banca popolare Società Cooperativa a responsabilità limitata –

Verona (elettivamente domiciliata c/o Avv. Grazia Gugliotta, Via Alberto

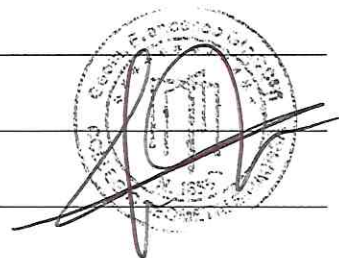
Mario nr. 81- Catania) =====

Contro [REDACTED] =====

SITUAZIONE URBANISTICA

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa , si è accertato che:

- l'immobile oggetto di procedura fa parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra (Piano Terra e Primo) costruito da [REDACTED] con progetto approvato in data 30.07.1957 e 10.03.1971 modificato il 07.03.1962. Per detto Fabbricato è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità nr. 4923 dal Comune di Siracusa in data 12.11.1962.



- Per lo stesso fabbricato è stato richiesto autorizzazione di sopraelevazione di un secondo piano, ove il Comune di Siracusa in data 22.06.1964 ha approvato il progetto per dette opere, e in data 23.11.1965 è stato approvato il progetto di variante per modifiche di lieve entità; Per detto Fabbricato è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità Prot nr. 16708/1965 dal Comune di Siracusa in data 08.01.1966.

- Dal confronto di quanto accertato presso l'ufficio tecnico del Comune di Siracusa e presso il N.C.E.U di Siracusa ove si è ritirata copia della Planimetri Catastale si è accertato che sono state realizzate delle opere Abusive, ovvero è stato chiuso con copertura in muratura il pozzo luce al fine di ricavarne e realizzarne un ripostiglio e un W.C.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

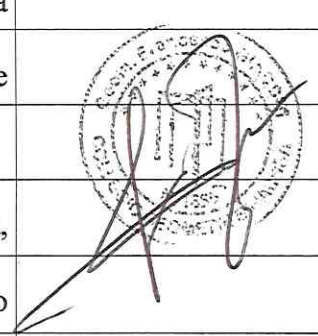
IMMOBILIARE

L'unità immobiliare oggetto di procedura fa parte di un edificio che si sviluppa in 3 elevazione Fuori terra (Piano terra – Primo e Secondo)

L'immobile è un edificio con struttura in muratura portante, presenta tamponature esterne di cm 45 e tramezzature interne di cm 12, si accede all'interno dal civico 92/a di Via Re Ierone II.

L'immobile si sviluppa in un unico livello posto al piano terra, all'interno troviamo, un primo vano destinabile a cucina soggiorno, ovvero alla zona giorno, con annesso un ripostiglio, mentre nella parte antistante posteriore troviamo un vano destinabile a zona notte con annesso w.c..

Nella zona giorno si evidenzia che non vi sono finestre e che l'unica apertura anche come luce è l'infisso d'ingresso, il w.c. e il ripostiglio esistente sono stati realizzati entrambi all'interno del pozzo luce.



Nella zona notte ovvero la parte posteriore, troviamo una finestra tipo luce, denominata così in quanto posizionate ad un'altezza superiore a mt 2,00 quindi non consente la possibilità di affaccio ovvero di veduta.

L'immobile risulta essere completamente rifinito in ogni sua parte.

I prospetti esterni dello stabile si presenta in buono stato di conservazione, non evidenziano ammaloramenti sulle parti comuni.

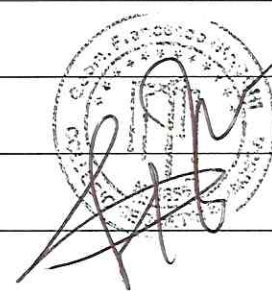
Accedendo all'interno dell'immobile previo la porta d'ingresso realizzata in alluminio color Nero, tipo un infisso da Ufficio, si è riscontrato che lo stesso risulta essere rifinito in ogni sua parte, con evidenti ammaloramenti alle pareti a causa di umidità di risalita, ove in alcune parti si nota sia lo sfogliamento della pittura che ammaloramenti e rigonfiamenti nell'intonaco.

Le pareti e i soffitti anche se non in un buono stato si presenta completamente rifinite con intonaco tradizionale e finitura con tinteggiatura.

Gli ambienti non risultano asciutti e salubri.

Le uniche due porte interne presenti all'interno dell'immobile sono in legno tamburato e fungono da chiusura al Ripostiglio e al W.C.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico ed impianto idrico, entrambi realizzati sottotraccia e senza regolare certificazione nei sensi della legge 46/90 nei sensi delle 37/08.



DATI METRICI RELATIVI AI BENI

I seguenti dati metrici di superficie utile sono riferite all'immobile oggetto di procedura :

- **Totale superficie coperta calpestabile appartamento mq. 49,00 così composta:**

- Zona giorno Ingresso Soggiorno cucina mq. 21,00
- Zona Notte Camera e Bagno mq. 28,00

- **Totale superficie scoperta poxxo luce mq. 9,33**

LA STIMA

La relazione tecnico/estimativa viene condotta ricercando il più probabile Valore di Mercato degli immobili utilizzando tre Criteri di Stima, il Primo facendo riferimento alla banca dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle Entrate, il Secondo per Capitalizzazione del reddito, è il Terzo per Comparativi, quindi il valore finale viene dedotto come Media aritmetica tra i valori determinati.

Primo Metodo di Stima (Osservatorio Mercato Immobiliare)

Il primo metodo di stima fa riferimento all'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ove costituisce fonte di informazione relativo al mercato immobiliare distinto per ogni zona della città

L'osservatorio "OMI" considera i valori immobiliari come se tutti gli immobili fossero in condizioni normali, pertanto, per Abitazioni di tipo economico siti nella fascia di zona semicentrale ricadenti in zona "C2", considera un prezzo che varia da €.mq 750,00 a €.mq 1.050,00.

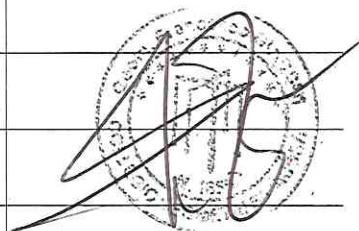
Considerando che l'immobile in oggetto sviluppa una superficie utile di mq. 49,00 si valuta detto immobile in:

Mq. 49,00X €.mq 1.050,00= **€. 51.450,00**

Valore del bene con il Primo metodo €. 51.450,00

Secondo Metodo di Stima (Capitalizzazione del reddito)

Per l'applicazione di tale metodo di Stima il sottoscritto ha proceduto ad eseguire delle indagini volte a determinare la redditività del bene sulla base dei



valori noti che si riferiscono alcuni direttamente al bene, dati di fatto, ed altri

ricavati per analogia di beni simili presenti sul mercato. Si è quindi proceduto

alla determinazione della rendita annua netta, per esempio dovuta alla

locazione, che il bene può produrre e capitalizzare tale rendita sulla base del

corrente saggio di Capitalizzazione relativo a tale tipologia di investimento.

Sulla base di analisi fatte e dalle comparazioni con immobili di analoghe

caratteristiche, si possono fissare i seguenti valori della rendita annua netta

per l'immobile in oggetto ed il corrente Saggio di Capitalizzazione:

$R_n = \text{Rendita Annuale netta} = \text{€. } 3.600,00$

$r = \text{Saggio di Capitalizzazione} = 0,05$

Si può quindi determinare il seguente Valore di Stima con il Metodo nr. 2:

$V_2 = R_n / r = \text{€. } 3.600,00 / 0,05 = \text{€. } 72.000,00$

Valore del bene con il Secondo metodo €. 72.000,00

Terzo Metodo di Stima (Comparativo del Prezzo di Mercato)

Secondo l'applicazione di tale metodo l'estimatore determina il più probabile

Valore di Stima quantificandolo esclusivamente per analogia con i dati storici

che si sono già verificati. Quindi la formulazione di un giudizio di stima si

basa sulla conoscenza delle esperienze precedenti e non può prescindere dalla

comparazione con i prezzi ricavati dalla cessione di beni analoghi, per

tipologia e caratteristiche intrinseche, estrinseche e tecniche a quelli oggetto

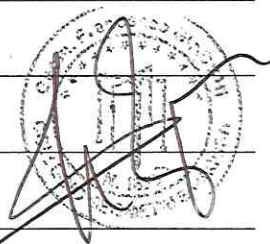
della stima.

A tale scopo il sottoscritto, ad integrazione della propria personale esperienza,

ha proceduto ad acquisire il loco presso altre ditte, notizie utili su

comprovendite aventi per oggetto beni con caratteristiche analoghe a quelle

dei beni in oggetto.



In definitiva, il sottoscritto, tenuto della ubicazione del complesso edilizio in cui l'unità risulta inserita in riferimento al C.U. del Comune di Siracusa, considerate le caratteristiche, ed i parametri del certificato di destinazione urbanistica ritiene di poter fissare i seguenti:

VALORI UNITARI DI STIMA PER MQ SUPERFICIE COPERTA/SCOPERTA:

- Per mq. di Superficie utile coperta €/mq. 1.200,00 Vsuc
- Per mq. di Superficie utile scoperta €/mq. 600,00 Vsus

Si può quindi determinare il seguente Valore di Stima:

$$V1 = (SuC \times Vsuc +) (SuS \times Vsus) =$$

$$(mq. 49,00 \times \text{€/mq. } 1.200,00) + (mq. 9,33 \times \text{€/mq. } 600,00) = \text{€. } 64.398,00$$

Valore del bene con il Terzo metodo €. 64.398,00

In riferimento alle valutazioni del bene fatte secondo i tre metodi di stima si procede a calcolare il più probabile valore di mercato, effettuando la media dei valori dei metodi di stima:

V1=Valore del bene con il Primo metodo €. 51.450,00

V2=Valore del bene con il Secondo metodo €. 72.000,00

V3=Valore del bene con il Terzo metodo €. 64.398,00

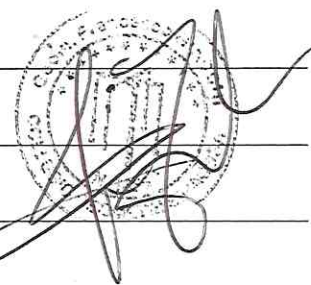
VM= (V1+ V2+ V3)/3= €. 62.616,00

DIFFORMITA' RISCONTRATE

A seguito degli accertamenti eseguiti l'immobile ha subito delle modifiche che non possono essere sanate e che necessitano di un ripristino di luoghi, pertanto il valore calcolato sarà detratto dal valore dell'immobile.

I costi da sostenere al fine di ripristinare lo stato dei luoghi sono:

- Demolizione soletta pozzo luce a copertura del ripostiglio e del W.C.,



creazione nuovamente del W.C. ove e come da progetto approvato.

Per le opere descritte precedentemente si quantifica un prezzo a corpo di € 8.000,00

Al superiore costo di valutazione "VM" ricatavato dalla media dei tre valori dei metodi di stima, sono da detrarre, i costi di ripristino allo stato autorizzato in autorizzazione rilasciata dal Comune tale da riportare il cespite conforme a quanto alla documentazione depositata c/o l'ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, e i costi di elaborazione e presentazione Docfa "aggiornamento della planimetria Catastale",

Oltre Diritti servisti Catastali €. 50,00

Onorario per pratica tecnica €. 800,00

Costo Aggiornamento Catastale €. 850,00

Si fa presente che per procedere alla vendita del cespite è obbligatorio redigere la "Certificazione di Prestazione Energetica, ovvero il Certificato APE", il quale costo è di € 500,00 oltre oneri di legge.

A tal punto il valore del bene da mettere all'asta sarà il valore del bene stimato, detraendone i costi che dovrà sostenere l'acquirente per ripristinare lo stato dei luoghi in conformità al progetto approvato.

Valore Finale = Vm - Costi

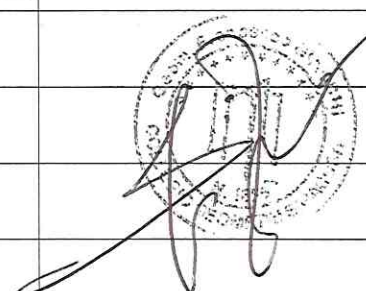
VF= € 62.616,00 - € 8.850,00= € 53.766,00

Valore del cespite da mettere all'Asta = € 53.766,00

Tanto in espletamento del mandato conferito.

Si allegano alla presente:


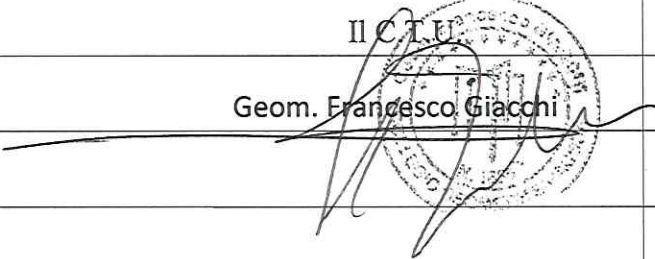
- verbale di sopralluogo;
- Visura catastale;



- Copia Certificazione Notarile
- Visura Ipotecaria
- Planimetria Catastale;
- Planimetria dello stato di fatto con evinza dello stato da ripristinare.
- Elaborato Fotografico ;
- Documentazione attestante i progetti Approvati e le agibilità rilasciate.
- Ricevute di avvenuta trasmissione della Consulenza tecnica.
- Copia Atto di Provenienza
- Parcella delle Competenze;

Siracusa 25.07.2014

II C.T.U.
Geom. Francesco Giacchi



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

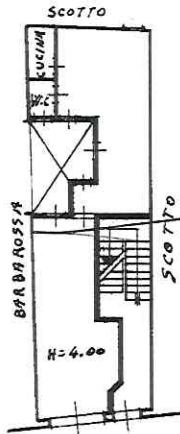
Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Siracusa Via IERONE 2° N°92
Ditta FICHERA SEBASTIANO nato a Siracusa il 2-9-1909
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Siracusa

SCHEDA M N° 0519208



VIA IERONE II°

PIANTA PIANO TERRA

1555017

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 10932/1964

Compilata dal geom. VALENTINO
FRANCESCO (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Siracusa

DATA SIRACUSA, 12.08.1964

Firma: G. Valentino Francesco

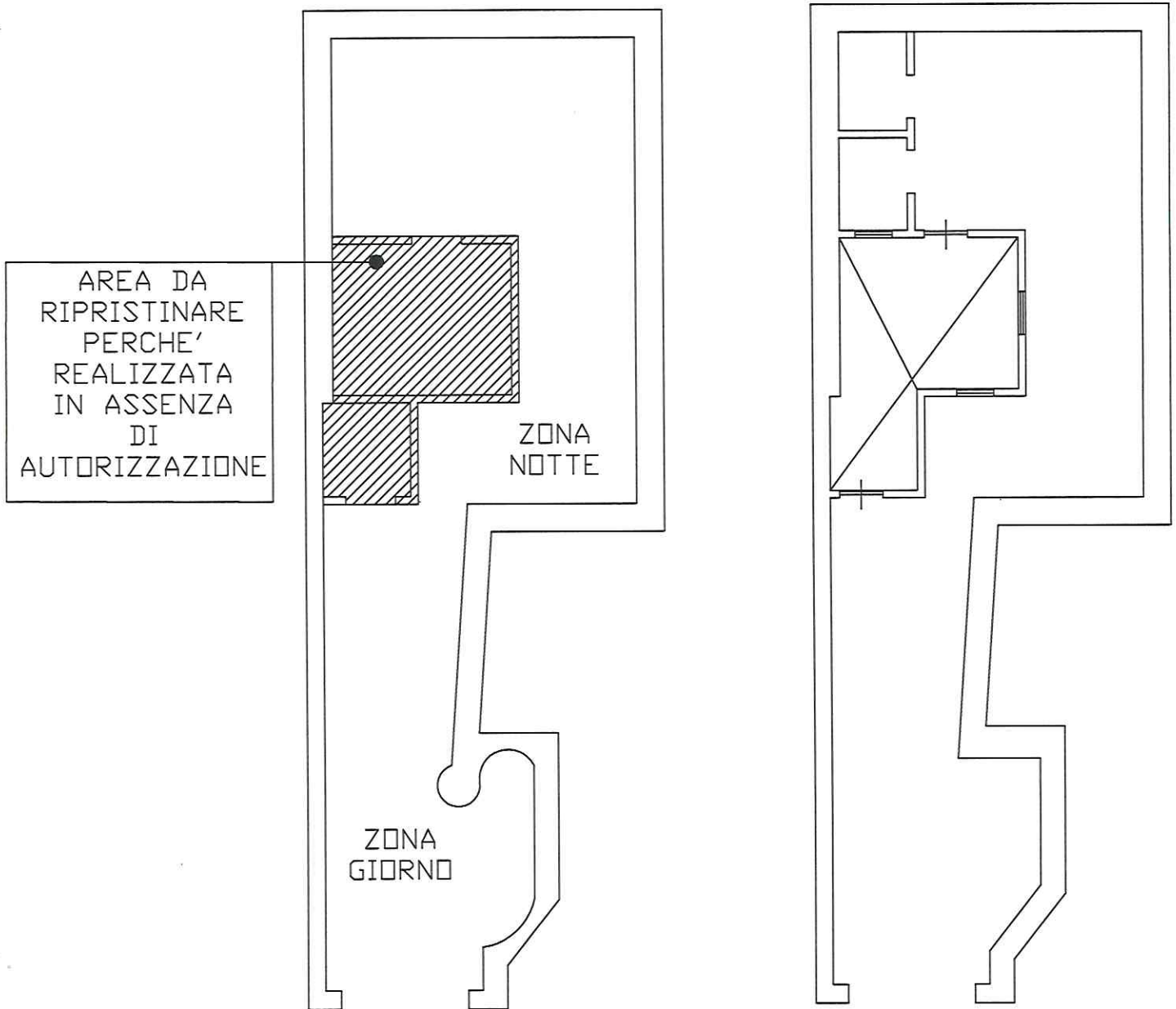
ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/07/2014 - Comune di SIRACUSA (1754) - < Foglio: 45 - Particella: 334 - Subalterno: 2 >
VIA RE IERONE II n. 92/A n. 2 piano: T;

10 metri

Ultima planimetria in atti

RILIEVO PLANIMETRICO



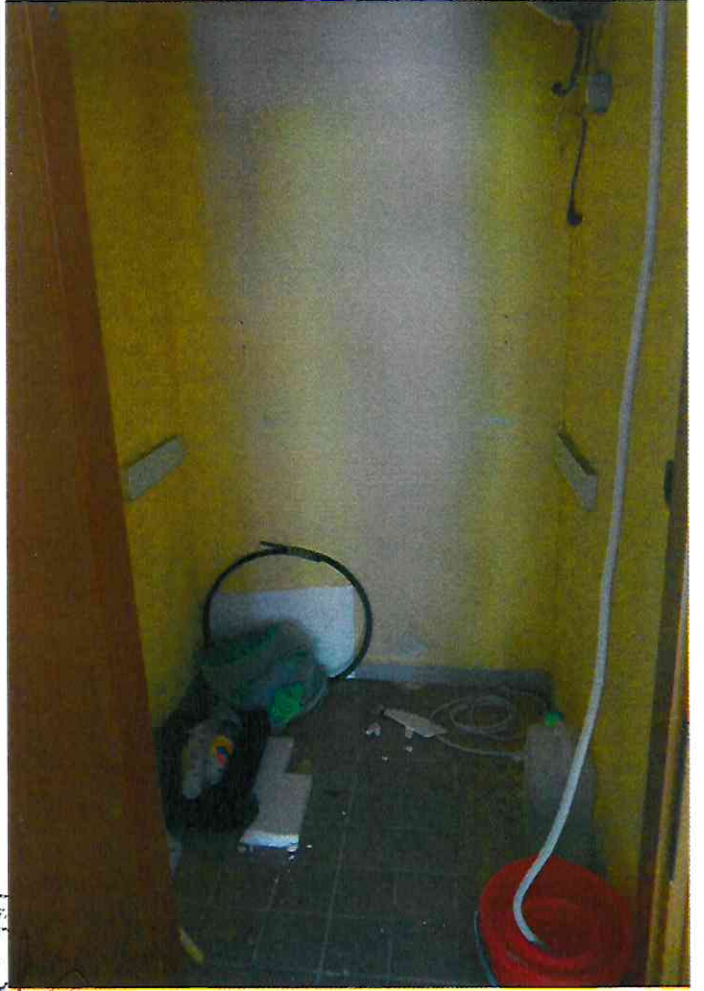
STATO DI FATTO
ESISTENTE

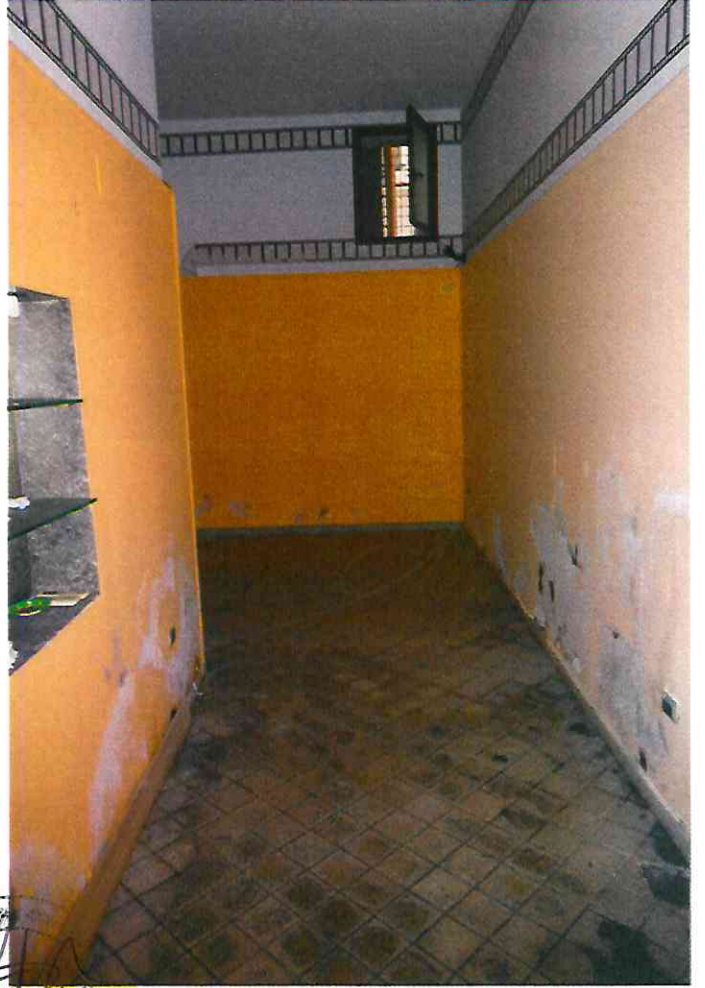
STATO DI CONCESSIONE

SCALA 1:100
SR. 25.07.2014

IL G.T.U.
G.EOM. FRANCESCO GIACCHI









12050

STUDIO TECNICO
Gi. Fra. Project
Consulenza e Progettazione
Geom. Francesco Giacchi
Viale Santa Panagia, 136/G - 96100 Siracusa
P. IVA: 01531610895

