



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. GIOVANNI INGALA
Viale Scala Greca, 199/B Siracusa
Tel./Fax 0931 / 491840 Cell. 333 / 4278933
P.IVA 01120310899 Cod. Fisc.: NGL GNN 56A26 A676N
e- mail : giovanni.ingala@ordineingegnerisiracusa.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONI IMMOBILIARI 193/2015 R.G. PRESSO TRIBUNALE DI SIRACUSA

Data prossima udienza 24/01/2019
Relazione trasmessa alle parti il 01/07/18

PROMOSSO DA : BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT S.p.a.

NEI CONFRONTI DI :



Il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Ingala, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Siracusa al n. 924 – sez. A, è stato nominato C.T.U. dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Ssa Chiara Salamone con decreto del 14/12/2016 ed ha proceduto a una serie di visite, colloqui e rilievi, di seguito più dettagliatamente descritte raggiungendo le conclusioni sotto riportate a seguito di una serie di quesiti che per completezza vengono riportate come allegato 1 "Decreto di nomina dell'esperto stimatore e di fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita" e a cui si farà riferimento per rispondere punto per punto.

I fatti:

Dagli atti prodotti in giudizio, dai rilievi effettuati dal C.T.U. e dalle dichiarazioni di parte, risulta che:

- La BHW – Bausparkasse AG con sede legale in Hameln (Germania) Laubahnstraße, 2 (Sede secondaria in Italia a Bolzano in via Maso della Pieve 60 A) c.f. 01666200215, ha concesso un mutuo di € 72.000 ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] entrambi residenti in [REDACTED]. Il mutuo fondiario ha n. [REDACTED] [REDACTED] ed atto notarile di consenso a iscrizione di ipoteca a garanzia rep. 2 [REDACTED] del [REDACTED] [REDACTED] munito di formula esecutiva in data 17/11/2008.
- Con atto di precetto del 09/02/2015 viene intimato ai sigg. [REDACTED] di pagare la somma di € [REDACTED] oltre le spese di notifica e gli ulteriori interessi e spese occorrenti con avvertimento che in difetto di pagamento si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata.
- Trascorsi i termini previsti, l'Ufficiale Giudiziario procedeva, su richiesta della BHW, al pignoramento dell'immobile di proprietà dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED] per la quota del 50% ciascuna, sita in Siracusa via Sebastiano Olivieri 44 (già n. 8) in piano rialzato distinto all'int. 1 riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 34, part. 14 sub 1 z.c.1 cat A/3 cl 2 vani 5,5 R.C. € 426,08 confinante con strada privata, su cui insiste l'ingresso, e la ditta [REDACTED] oltre alla già citata via Sebastiano Olivieri.
- In data 18/06/2015 la BHW chiede al sig. Giudice dell'Esecuzione di disporre la vendita dell'immobile.
- Il sig. Giudice affidava l'incarico di stima all'Ing. Giovanni Bruno che iniziati i



lavori comunicava al sig. Giudice di non poter accedere nell'immobile poiché alle sue comunicazioni di intervento mai nessuno si era reso disponibile a farlo entrare nell'immobile, nonostante le sue raccomandate fossero state regolarmente notificate. Successivamente l'Ing. Giovanni Bruno comunicava al sig. Giudice di non poter più continuare nelle operazioni peritali per motivi personali. Il sig. Giudice provvedeva alla sostituzione del C.T.U. con la nomina dello sottoscritto e disponeva la nomina di un Custode Giudiziario nella persona dell'Avv. Santina Meli (tel 3928090923 email santina.meli@avvocatisiracusa.it) che provvedeva a permettere l'accesso dello scrivente C.T.U. in data 23/03/2018 al cui verbale pari data, redatto dall'Avv. Meli, si può fare riferimento.

- In questa vertenza la BHW Bausparkasse Spa è rappresentata e difesa dagli Avvocati Simona Fadini con studio a 20142 Milano via San Vigilio 1/5 tel 02 91770450 e Filiberto Massimo via M.R. Imbriani,74 Catania tel 338 4584735 e 095 443539 e mail massimo.filiberto@pec.ordineavvocaticatania.it

A seguire il C.T.U. risponderà punto per punto a tutti i quesiti posti dal sig. Giudice seguendo l'ordine del verbale di conferimento di incarico di stima. (allegato 1) fino al completamento del punto 5 e prima del punto 6 relativo al deposito della relazione, sintetizzando prima la richiesta in corsivo .

1. Controlli la completezza della documentazione ipotecaria e catastale: Queste operazioni sono state svolte tenendo anche conto che le stesse erano già state effettuate dal custode Avv. Santina Meli e soprattutto dal notaio Di Filippo Francesco Di Giuseppe di Canicattini Bagni (SR) con studio in via xx Settembre n. 140 del collegio notarile del distretto di Siracusa, nella redazione della sua "Relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c." redatta il 24/06/2015 presente in atti e a cui faremo spesso riferimento chiamandola visura ipocatastale.

2. Comunichi alle parti l'inizio delle operazioni peritali allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione: Tale operazione è già stata svolta dal precedente nominato C.T.U. Ing. Giovanni Bruno, che ha trasmesso copia della ricevuta delle raccomandate effettuate nel momento in cui ha manifestato al sig. Giudice la sua impossibilità ad accedere ai luoghi, e lo stesso C.T.U. oggi incaricato, Ing. Giovanni Ingala ha avuto accesso ai luoghi



solamente attraverso la collaborazione del custode Avv. Santina Meli che ha provveduto in modo forzoso. In ogni caso, per completezza di documentazione il sottoscritto allega alla presente (allegato 2) anche le ricevute delle raccomandate effettuate dall'Ing. Bruno.

3.1 *Provveda all'identificazione dei luoghi:* I luoghi sono stati identificati mediante sopralluogo all'indirizzo riportato nella istanza di vendita prodotta dalla BHW – Bausparkasse corrispondente con l'abitazione e la proprietà dei sigg. [REDACTED] [REDACTED] come anche risultante nelle visure catastali (allegato 3).

3.2 *Provveda all'esatta rispondenza fra atto di pignoramento e risultanze catastali:* Effettuato il controllo con esito positivo. Lo stesso controllo era già stato effettuato dal notaio Di Filippo Francesco nella visura ipocatastale.

3.3 *Provveda alla formazione del lotto di vendita con l'identificazione dei confini ed eventuale necessità di frazionamento:* Il lotto è perfettamente autonomo e identificabile rispetto alle proprietà circostanti.

4.1 *L'esatta individuazione del lotto:* Il lotto è un appartamento sito in Siracusa, Via Sebastiano Olivieri, 44 (già n.8), riportato al catasto fabbricati (vedi visura allegato 3) al fg. 34 particella 14, sub 1 z.c. 1^ vani 5,5 R.C. € 42608, confinante con via Sebastiano Olivieri, con strada privata, con vano scale/androne e con proprietà [REDACTED] Esso risulta posizionato secondo le seguenti coordinate geografiche 37° 4' 47,986'' di latitudine nord e 15° 16' 59,019'' latitudine est

4.2 *Descrizione sintetica del bene:* Il bene è un appartamento per civile abitazione sito in Siracusa e identificato come al punto precedente. L' appartamento è ubicato in una zona della città sviluppatasi negli anni '50, epoca a cui si può fare risalire la sua costruzione. Il palazzo di cui fa parte l'immobile è di tre piani fuori terra e ha l'ingresso in una strada privata ronco della via Sebastiano Olivieri. L'appartamento, situato a piano terra, è per lo più confinante a est con detta via Sebastiano Olivieri. L'appartamento si sviluppa su una superficie lorda di oltre 100 mq con altezza di circa 3 m interni.

L'immobile è bene inserito nel contesto urbano e la zona in cui insiste è di tipo



residenziale e risulta ben servita sia dal punto di vista commerciale (nelle prossimità sono presenti ogni tipo di negozio e di attività artigianali), che da quello dei servizi tecnico amministrativi.

L'immobile risulta composto da un unico livello in cui sono stati ricavati i vari ambienti (vedi piantina, allegato 4)

All'interno dell'immobile, completamente vuoto nel momento del sopralluogo, non erano presenti utenze o impianti elettrici con potenza superiore a 6 Kw o che prevedessero il progetto (lampade fluorescenti, a catodo freddo ...). L'appartamento risultava privo di energia elettrica.

L'impianto elettrico è per la gran parte sottotraccia ma risulta da manutenzione data la presenza di cavi scoperti e di altri cavi esterni al muro.

L'impianto idraulico e l'impianto fognario sembrano perfettamente funzionanti (non è stata verificata la funzionalità per il rischio che anche piccole anomalie avrebbero potuto compromettere il sopralluogo) e allacciati alle reti pubbliche. Per quanto riguarda l'acqua calda sanitaria, essa è ottenibile mediante boiler elettrico ad accumulo che però non risulta presente. Non esiste impianto di riscaldamento né di raffrescamento a meno di una unità di pompa di calore di circa 9000 btu nell'ingresso – soggiorno di cui non è stato possibile verificare la funzionalità non essendo l'immobile alimentato elettricamente.

L'intera struttura, realizzata in parte in muratura e parte in cemento armato, non presenta lesioni o dissesti pregiudizievoli per la staticità. Gli ambienti si possono ritenere salubri e atti all'uso di civile abitazione.

Le aperture verso l'esterno sono in alluminio anodizzato preverniciato e vetri camera protetti da serrande, esse presentano anche delle protezioni in acciaio anti-intrusione data la posizione dell'appartamento a piano terra. Le pareti interne e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione, gli zoccolotti, i battiscopa e i rivestimenti sono in ceramica di buona qualità con gli infissi interni di tipo tamburato.

4.3 Individuazione dello stato di possesso ed eventuali presenze nell'immobile: Il lotto, come si evince anche dalla visura ipocatastale agli atti, è pervenuto ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] attraverso atto di compravendita del 31/10/2008 Rep. 237494/12140 da [REDACTED].



4.4 Esistenza di vincoli e oneri: Non esistevano vincoli nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, come si evince dalla visura ipocatastale del Notaio Di Filippo Francesco ne ulteriori formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli ad eccezione di quella qui in elaborazione in favore di BHW BAUSPARKASSE AG S.p.a.

4.5 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: Non risultano asservimenti, domande giudiziali, altri pesi e limitazioni, vincoli che resteranno a carico di eventuale acquirente, se non quelli dovuti agli oneri condominiali: In questo senso lo scrivente C.T.U. ha tentato di contattare l'amministratore condominiale e con non poche difficoltà (esiste un amministratore non più in carica e non è stato nominato un nuovo amministratore) sono state dichiarate le seguenti pendenze: € 548,84 per mancato pagamento di quote condominiali fino al 31/12/2017 di cui € 316,23 relativi agli anni 2016 e 2017. Per l'anno 2018 non esiste un preventivo ufficiale di spese condominiali ma si può ritenere utilizzabile quello del 2015 che per l'appartamento in questione prevedeva una spesa di € 230,92 (non si fa riferimento agli anni successivi perché sono stati privi delle spese di amministrazione) a fronte di 84,89 millesimi di proprietà delle parti comuni (millesimi 64,14 per Tab. B relativa alle scale).

Non vi sono altre domande giudiziarie o trascrizioni in corso;

- . non vi sono atti di asservimento urbanistici ne cessioni di cubatura;
- . non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa al coniuge;

4.6 Regolarità edilizia e urbanistica: Attraverso ricerche prima con la visura storica catastale per individuare il costruttore dell'immobile e poi negli uffici comunali, è stato possibile individuare un certificato di abitabilità del palazzo - prot.spec. n. 2008 - rilasciato dal comune di Siracusa il 22/05/1958 (qui riportato all'allegato 6) su richiesta del costruttore Boscarino Salvatore. E' quindi da ritenere che c'è regolarità urbanistica ed edilizia.

4.8 Presenza di attestazione di certificazione energetica: L'unità immobiliare di che trattasi, non risultava in possesso di " Attestato di prestazione energetica" pertanto lo scrivente C.T.U. ha provveduto all'elaborazione e trasmissione di detto attestato qui riportato come allegato 7 con ricevuta di avvenuto deposito presso Regione Sicilia allegato 10



4.9 Valutazione del bene

STIMA DELL'IMMOBILE:

La valutazione dell'immobile in esame riferito a oggi sarà desunto dal confronto dei risultati ottenuti attraverso due metodi di stima.

Il primo metodo, detto "per valore commerciale", accerta il valore di mercato con riferimento al metro quadro di superficie convenzionale per immobili simili adeguandolo al caso in esame. Il secondo metodo, detto "analitico", perviene al valore di stima capitalizzando il reddito dal bene stesso.

Dai due metodi scaturiranno valori omogenei che potranno essere confrontati per ottenerne un valore venale medio che si può ritenere più oggettivo.

Stima per valore commerciale:

Facendo riferimento alla posizione dell'immobile, alla sua consistenza, allo stato delle finiture e delle dotazioni impiantistiche, e facendo riferimento alla situazione socio economica oggi esistente in Italia e nel siracusano in particolare, si è individuato il valore di 1400,00 €/mq avendo elaborato le informazioni acquisite presso le agenzie immobiliari e le riviste specializzate. Il parametro trova anche riscontro con quello dell'osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio ultimo disponibile. (vedi allegato 8)

- La sup. lorda è 107,50 mq
- Il valore commerciale risulta mq 107,50 x 1400 €/mq= € 150.500,00

Stima per capitalizzazione del reddito:

Elaborando ancora le informazioni delle agenzie immobiliari e delle riviste specializzate, si è individuato un potenziale valore unitario di locazione pari a 5,5 €/mq mese. Anche questo valore trova riscontro con quello dell'osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio ultimo disponibile.

Il reddito annuo lordo vale: $107,50 \times 5,5 \times 12 = €7.095,00$



Il reddito netto annuo si ottiene detraendo al valore ottenuto gli importi per imposte e altre detrazioni d'uso stimabili nel 35%.

Il reddito annuo netto vale $7.095,00 \times 0,65 = € 4611,75$

Il valore venale si ricava capitalizzando detto reddito netto al tasso del 3,5 % annuo. Il tasso di capitalizzazione è stato individuato in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Il valore per capitalizzazione è: $4.611,75 / 0,035 = € 131.764,29$

Valore finale: $(150.500,00 + 131.764,29) : 2 = € 141.132,14$

4.10 *nel caso di quota indivisa:* In realtà la proprietà risulta indivisa fra i due proprietari che sono sigg. [REDACTED] [REDACTED] che però coincidono con gli stessi esecutati e che pertanto non necessitano di eventuali suddivisioni o altro.

4.11 *Indicazioni su eventuale usufrutto:* L'immobile non risulta avere vincoli di usufrutto

5 . *Verbale sopralluogo, foto (Min 4 + 4), planimetria, visure catastali e visure catastali storiche, concessione edilizia e/o sanatoria, certificato di agibilità, copia prestazione energetica, copia atto provenienza bene, contratto di locazione o affitto:* Per tutti questi punti si fa riferimento agli allegati già citati evidenziando che non è stata prodotto il verbale di sopralluogo perché come detto esso coincide col verbale redatto dal custode giudiziario Avv. Santina Meli che ha provveduto per un accesso forzoso nella stessa data del sopralluogo. Non è stato necessario trovare la concessione edilizia essendo stata trovato il certificato di agibilità che è successivo e può essere stato rilasciato solamente in presenza di una regolare concessione edilizia verificata anche nella sua esecuzione. Non viene prodotto l'atto di provenienza perché richiamato nella visura ipocatastale del Notaio Francesco Di Filippo presente in atti. Non esiste contratto di locazione perché l'immobile risulta vuoto e non abitato.



CONCLUSIONI:

Da quanto sopra ragionato e dimostrato si ribadisce che la risposta ai quesiti proposti dal sig. Giudice è la seguente:

L'immobile di che trattasi è un appartamento per civile abitazione sito in Siracusa in via Sebastiano Olivieri, 44 e riportato al catasto fabbricati di Siracusa al fg. 34 part. 14 sub 1 di proprietà dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED]. I proprietari al 50% ciascuno in forma indivisa, sono anche se gli stessi che risultano essere allo stesso modo anche eseguiti nel presente procedimento e quindi non esiste il problema di una eventuale suddivisione della proprietà.

L'appartamento fa parte di un palazzo di tre piani fuori terra con tre unità immobiliari per piano, esso è allocato al piano terra interno 1 in unico livello e rappresenta gli 84,89 millesimi dell'intera proprietà condominiale. Il palazzo è stato costruito negli anni '50 ma oggi si presenta in buone condizioni sia strutturalmente che anche di finiture e non sono previste a breve termine manutenzioni straordinarie.

L'appartamento, che oggi si presenta completamente privo di mobili e persone ha buone finiture anche se necessita di manutenzione essendo con tratti di impianto elettrico scoperti, privo di alimentazione elettrica, con qualche angolo scrostato e/o da riverniciare.

Non esistono impianti di riscaldamento o raffrescamento ma solamente una pompa di calore di circa 9000 btu, l'acqua sanitaria può essere ottenuta con boiler elettrico.

L'unità immobiliare è priva di vincoli e oneri di ogni tipo oltre a quelli della presente esecuzione immobiliare, ha solamente una pendenza condominiale di € 548,84 per quote non pagate negli anni precedenti fino alla fine del presente anno.

L'immobile è stato costruito con tutte le licenze necessarie e fin dal 1958 presenta certificato di abitabilità.

Il suo valore commerciale è stato stimato in € 141132,14 (euro Centoquarantunomilacentotrentadue/14)



ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE E NON INSERITI IN FASCICOLO:

- 1) allegato n. 1 - Verbale di conferimento di incarico di stima (fg 6)
- 2) allegato n. 2 – Com. mancato accesso ai luoghi trasmesse dall'Ing. Bruno (fg2)
- 3) allegato n. 3 - Visura Catastale (fg 1)
- 4) allegato n. 4 - Pianta dell'immobile (fg 1)
- 5) allegato n. 5 – Visura catastale storica (fg 3)
- 6) allegato n. 6 – Regolarità urbanistica (fg. 2)
- 7) allegato n. 7 – Attestato di Prestazione Energetica (fg 5)
- 8) allegato n. 8 – Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fg 1)
- 9) allegato n. 9 – Foto dell'immobile (5 fgg)
- 10) allegato 10 – Ricevuta di trasmissione APE (fg 1)

Siracusa 30/06/2018

Il C.T.U.

Dott. ING. GIOVANNI INGALA

