
TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDURA ESECUTIVA
N.111/2015 R.E.

Creditore procedente

Parte resistente

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice delle Esecuzioni
Dott. Luca Gurrieri

CTU
Dott. Ing. Sergio Franzó

Siracusa 17.12.2016

Sommario

Premessa	2
Sopralluogo	2
Dati dell'unità immobiliare	2
Coordinate GPS	2
Dati catastali e confini	3
Ispezione ipotecaria	3
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio	4
Verifica della regolarità urbanistica	5
Attestato di prestazione energetica	5
Descrizione analitica dell'unità immobiliare	6
Calcolo della superficie netta	7
Calcolo della superficie commerciale	7
Stima a valore di mercato o per comparazione	7
Stima analitica in funzione del reddito	8
Conclusioni	10



Premessa.

Con decreto del Giudice delle esecuzioni dott.ssa Chiara Salamone, del 27.11.2015, il sottoscritto dott. ing. Sergio Franzò veniva nominato quale consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione immobiliare indicata in epigrafe ed invitato a comparire per il conferimento dell'incarico.

In data 02.05.2016 lo scrivente firmava il verbale di giuramento per il conferimento dell'incarico di stima.

In data 25.05.2016, il sottoscritto CTU si recava presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa per richiedere la documentazione catastale, comprendente la planimetria, l'estratto di mappa e le visura storica (**vedasi allegato**) relative alla u.i.u..

Il CTU comunicava tramite pec al legale del creditore procedente (**vedasi allegato**) e raccomandata A.R. al soggetto esecutato (**vedasi allegato**) la data di inizio delle operazioni peritali, fissate per sabato giorno 24.09.2016 alle ore 10.00.

Sopralluogo.

Alla data ed all'ora stabilita, il sottoscritto CTU, si recava nella via Messina al civico n.56 in Solarino (SR), per l'inizio delle operazioni peritali all'interno dell'appartamento al primo piano, di proprietà del sig.

Preliminarmente è stata eseguita una ricognizione generale dell'appartamento e del terrazzo, quindi, si è dato inizio ai rilievi fotografici (**vedasi allegato**) e metrici.

Le suddette operazioni terminavano alle ore 11.47 con la compilazione e la firma del verbale (**vedasi allegato**).

In data 03.10.2016, il CTU si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Solarino per depositare l'istanza (**vedasi allegato**) con la quale veniva richiesta tutta la documentazione necessaria alla verifica della regolarità urbanistica dell'unità immobiliare.

Dati dell'unità immobiliare:

Trattasi di un appartamento posto a piano primo, facente parte di un fabbricato, realizzato su un lotto avente forma rettangolare, costituito da n.2 appartamenti al primo (oggetto di stima insieme alla terrazza posta al terzo livello) e secondo piano, quest'ultimo escluso dalla presente procedura esecutiva e la superiore terrazza posta al terzo piano.

L'appartamento a primo piano si compone di 8.5 vani catastali.

Coordinate G.P.S.

Le coordinate GPS del fabbricato in prossimità del civico n.56 di via Messina in Solarino sono: Latitudine 37,103806 N; Longitudine 15,120654 E.

Dati catastali e confini:

L'unità immobiliare è censita nel N.C.E.U. al F.9 p.IIa 597 sub 5 - categoria A/3 - classe 2° - vani catastali 8,5 - rendita cata: tale € 368,75.

Si precisa che i dati riscontrati nella documentazione catastale estratta dal CTU negli uffici dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, sono conformi a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

L'u.i.u. confina a nord est e ovest con altre proprietà, a sud con affaccio su via Messina.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è ubicato nella periferia nord dell'agglomerato urbano del Comune di Solarino ma è ben collegato con i servizi pubblici di trasporto e con gli esercizi commerciali e uffici pubblici comunali.

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è nella piena disponibilità e possesso esclusivo del debitore esecutato e del proprio nucleo familiare.

Ispezione ipotecaria.

Dall'ispezione ipotecaria del 05. 2.2016 eseguita sull'immobile censito in catasto al f.9 p.IIa 597 sub 5 ubicato nel Comune di Solarino (**vedasi allegato**) sono state riscontrate le seguenti formalità pregiudizievoli che si ripotano di seguito:

Dati della richiesta Immobile :

Comune di SOLARINO (SR) Tipo catasto : Fabbricati Foglio : 9 - Particella 597 - Sub 5

Situazione aggiornamento Periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 02/12/2016

Sezione urbanistica - Foglio 9 Particella 597 Subalterno 5

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 15/10/2005 - Registro Particolare 14220 Registro Generale 25567 Pubblico ufficiale MESSINA COICETTA Repertorio 30608/14069 del 13/10/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico;
2. ISCRIZIONE del 15/10/2005 - Registro Particolare 8337 Registro Generale 25568 Pubblico ufficiale MESSINA CONCETTA Repertorio 30609/14070 del 13/10/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico;
3. TRASCRIZIONE del 24/03/2015 - Registro Particolare 2940 Registro Generale 3829 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 632/2015 del 13/02/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico.



Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio.

Dalla relazione notarile allegata al fascicolo si evincono i proprietari nel precedente ventennio:

si riscontra quanto segue:

Procedura esecutiva a carico di:

Oggetto: pignoramento del 13/02/2015 notificato da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa (SR), trascritto in data 24/03/2015 ai nn.3829/2940, a favore Intesa Sanpaolo SpA sede Torino, codice fiscale 00799960158, sul seguente immobile:

* *Abitazione di tipo economico (A/3) in Solarino (SR) via Messina n.56, a piano 1, in catasto fg.9 part.597 sub 5, consistenza vani 8,5.*

Il sottoscritto dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta, in base alle ricerche effettuate presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa — Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto alla data dei 27/04/2015 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* **Al suddetto** *_____ ni, in regime di separazione dei beni, l'immobile in oggetto era pervenuto giusto atto di vendita del 13/10/2005 in notar Messina Concetta, trascritto il 15/10/2005 ai nn.25567/14220, da potere di _____*
13/10/_____ se: _____

* **Ai suddet** *_____ terreno sul quale sorge il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, era pervenuto giusto atto di vendita del 26/07/1978 in notar Adorno, trascritto il 10/08/1978 ai nn.12920/10873, da potere di _____*

*Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:
ISCRIZIONE N. 25568/8337 del 15/10/2005 nascente da atto di mutuo del 13/10/2005 in Notar Messina Concetta*

A favore: Banca Intesa S.p.A. sede Milano codice fiscale 00799960158 (domicilio eletto in Milano, piazza Paolo Ferrari 10)

Contro: _____ me di separazione dei beni.

Debitore non datore d'ipoteca:

Rameti

Mutuo di Euro 129.840,00 — durata anni 30 — Ipoteca di Euro 194.760,00 su: immobile oggetto della procedura esecutiva

TRASCRIZIONE N. 3829/2940 del 24/03/2015 nascente da pignoramento n.632/2015 del 13/02/2015 — Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa

A favore: Intesa Sanpaolo S.p.A. sede Torino codice fiscale 00799960158 Contro: _____

Il sottoscritto dott. Enrico Siracusano

CERTIFICA

altresi che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta essere censito:

Catasto fabbricati Comune di Solarino (SR) Fg.9 part.597 sub 5, cat.A/3 classe 2, consistenza vani 8,5, Rendita euro 368,75, via Messina n.56, piano 1-3, in ditta: Solarino (SR) 23/03/1971 (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).

Detta unità immobiliare deriva dalla soppressione della part.597 sub 3, giusto ampliamento del 07/10/2005 n.6735.1/2005 in atti dal 07/10/2005 (protocollo n.SR0087354).

La detta part.593 sub 3, è stata costituita in atti dal 11/02/1993.

Detta unità immobiliare è stata edificata su area fg.9 part.597, trasferita all'urbano giusta variazione d'ufficio del 15/04/1991 n.20.1/1991 in atti dal 10/05/1991 T.M. 731/91.

Detta part.597 era così censita dall'impianto meccanografico del 01/01/1970.

Verifica della regolarità urbanistica.

Il sottoscritto CTU in data 03.10.2016 consegnava l'istanza all'ufficio protocollo dell'UTC di Solarino (SR), con la richiesta di acquisire la documentazione relativa al fabbricato al fine di verificarne la regolarità urbanistica.

Dai documenti allegati alla presente relazione è emerso quanto segue:

In data 18.10.1976 è stata rilasciata licenza edilizia 79/1976 per la realizzazione di una costruzione a piano terra, primo e secondo di una casa su suolo edificabile corredata da progetto approvato in data 04.10.1976.

In data 06.03.2000 viene rilasciata concessione edilizia in sanatoria n.2 (allegata) prot.9527, previa approvazione del relativo progetto (di cui si allega uno stralcio) ai sensi delle L. 47/85 e L.R. 37/85, a seguito del versamento dell'oblazione dovuta ed alla corresponsione degli oneri di concessione.

La pratica di sanatoria si è resa necessaria per sanare le difformità realizzate rispetto al progetto approvato in data 04.10.1976 (come si evince dalla concessione Edilizia in sanatoria n.2).

Il 15.09.2004 viene rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità a conclusione della pratica di sanatoria (allegato alla presente) limitatamente al piano terra e primo.

Si fa rilevare che la planimetria dell'appartamento a primo piano e della terrazza rilevati, dal CTU, a seguito del sopralluogo sono conformi all'elaborato grafico allegato alla sanatoria n.2, a meno di piccole difformità di cui si dirà in seguito.

Attestato di prestazione energetica.

L'unità immobiliare oggetto di stima, da accertamenti effettuati nel catasto energetico fabbricati C.E.F.A., è sprovvisto di attestazione APE, pertanto si è proceduto alla sua redazione.

In relazione alle caratteristiche costruttive del fabbricato, alla tipologia dei materiali da costruzione utilizzati, sulla scorta delle indicazioni della documentazione rilasciata dall'UTC, alle caratteristiche plano-volumetriche, alla tipologia degli infissi di cui è dotato, alle



caratteristiche degli impianti presenti, la classe che caratterizza l'unità immobiliare oggetto di stima (vedasi APE allegato) risulta essere "E".

Si allega altresì, la ricevuta di avvenuta trasmissione al catasto energetico del predetto documento.

Descrizione analitica della proprietà oggetto di stima posta a primo piano.

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata presumibilmente mediante elementi in muratura e conglomerato cementizio armato. Detta considerazione scaturisce esclusivamente da un esame visivo del sottoscritto, in quanto non è stato effettuato alcun tipo di saggio.

Le tramezzature che delimitano gli ambienti dell'appartamento posto a primo piano sono state realizzate con elementi in laterizio.

Le pareti sono intonacate al civile e rifinite mediante idropittura.

L'appartamento si sviluppa geometricamente per l'intera estensione del sedime.

A partire dal primo piano sono stati realizzati tre cavedi per convogliare luce solare ed aria in alcuni vani che altrimenti sarebbero rimasti bui.

Sul primo piano luce si affacciano la cucina, i due servizi e la camera matrimoniale, sul secondo a nord-ovest si affacciano la seconda camera da letto e il piccolo vano utilizzato come ripostiglio e sul terzo e più piccolo posto a nord-est fornisce luce esclusivamente al lungo corridoio che si sviluppa per l'intera lunghezza dell'appartamento.

Le porte sono in legno tamburato, i pavimenti e le piastrelle sono in maiolica, gli impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia.

Si fa notare che rispetto alla planimetria catastale e al progetto in sanatoria dal sopralluogo sono emerse delle piccole modifiche che di seguito si riportano:

- la porta di accesso alla cucina dal corridoio non si trova nella posizione indicata negli elaborati;
- la presenza di una apertura a tutta altezza di forma circolare, rifinita con un rivestimento in pietra, che consente l'accesso dalla cucina al soggiorno, non presente negli elaborati prima menzionati.
- la presenza in terrazza di una piccola struttura in muratura utilizzata come canile, recintata con una struttura metallica di elementi in tubi metallici e rete metallica e una copertura con pannelli di onduline anche queste non presenti in progetto.

Per le piccole difformità sopra indicate verranno calcolati, in maniera forfettaria, i costi per la loro regolarizzazione e detratti a valore capitale.

Verranno altresì calcolate a *forfait* le spese necessarie allo smantellamento e conferimento in discarica, delle piccole strutture presenti nella terrazza posta al terzo livello, anch'esse verranno detratte a valore capitale.



Calcolo della superficie al netto dei tramezzi

Ingr./corr.	24.94mq
cucina	19.64 mq
soggiorno	24.83 mq
letto	18.20 mq
letto	17.24 mq
bagno	4.52 mq
w.c.	4.07 mq
ripostiglio	<u>6.37 mq</u>
sup. tot.	119.89 mq
balcone	5.80 mq
n.3 pozzi luce	15.24 mq
terrazza	122.81 mq

Calcolo della superficie commerciale (sulla base della quale verrà effettuata la stima).

La superficie commerciale è stata ottenuta considerando la superficie interna a lordo delle tramezzature e dei muri perimetrali, questi ultimi, per la metà se in comune con altre unità immobiliari e per intero se di proprietà esclusiva.

La superficie commerciale dell'appartamento a primo piano è di **140.93 mq**, cui si aggiunge la superficie del balcone ridotta mediante un coefficiente di (25%), $5.80 \text{ mq} \times 0.25 = 1.45 \text{ mq}$. Detta superficie rappresenta la corrispondente superficie commerciale del balcone. Analogamente la corrispondente superficie omogeneizzata dei tre pozzi luce viene ottenuta con un coefficiente pari al 10%. Pertanto si ha, $15.24 \text{ mq} \times 0.10 = 1.52 \text{ mq}$.

L'estensione dell'appartamento a primo piano, in termini di superficie commerciale ammonta a complessivi $140.93 \text{ mq} + 1.45 \text{ mq} + 1.52 \text{ mq} = 143.90 \text{ mq}$.

Il lastrico solare (terrazza 3° livello) ha una superficie di 140.93 mq, la corrispondente superficie omogeneizzata viene ottenuta moltiplicando la predetta superficie per il coefficiente del 25% fino a 25 mq l'eccedenza di superficie viene contabilizzata con l'aliquota del 10%, risulta quindi pari a $[25.00 \text{ mq} \times 0.25 + 115.93 \text{ mq} \times 0.10] = 6.25 \text{ mq} + 11.59 \text{ mq} = 17.84 \text{ mq}$.

Pertanto la superficie commerciale complessiva, dell'appartamento a primo piano e della terrazza al terzo ammontano a $143.90 + 17.84 = 161.74 \text{ mq}$.

METODI DI STIMA

1° - Stima a valore di mercato o per comparazione.

Da indagini effettuate nella zona è stato possibile accertare che in libere contrattazioni di compravendite, per fabbricati aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i valori unitari oscillano tra 450,00 €/mq e 550,00 €/mq.



Ai fini del calcolo di stima, si considera il valore unitario di 500,00 €/mq, tenuto conto della zona di ubicazione e tipologia del fabbricato, delle rifiniture, dello stato manutentivo e conservativo.

Pertanto il valore dell'abitazione risulta essere:

$$161.74 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = 80.870,00 \text{ €}$$

2° - Stima analitica in funzione del reddito.

Trattandosi di immobile non locato sono stati eseguiti accertamenti, anche presso agenzie immobiliari, per risalire ai redditi di immobili locati nelle zone circostanti aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

E' emerso che le pigioni oscillano tra 250,00 € e 400,00 €, mensilmente anticipate, in relazione alle caratteristiche dell'abitazione si è ritenuto equo fissare il canone di locazione presunto, pari a 350,00 €.

Quanto sopra premesso segue il procedimento estimativo:

Calcolo del reddito lordo normale ragguagliato in misura annua posticipata:

Fitto anticipato mensile dell'appartamento di 350,00 €;

ed a fine di anno, all'interesse corrente su depositi a risparmio del 1.0%:

$$350,00 \text{ €} \times (12 + 0.01 \times 78/12) = 4.222,75 \text{ €}$$

Calcolo spese annue normali e posticipate:

Le spese annue normali si riferiscono ai seguenti oneri:

- manutenzione e perpetuità;
- assicurazione incendi;
- sfitti ed inesigibilità;
- imposte comunali ed erariali;
- direzione ed amministrazione.

La percentuale per tutte le spese predette, ammonta al 30%, del reddito lordo, cui bisogna aggiungere gli interessi scalari del 6% sulle spese, considerate mediamente anticipate per 6 mesi e pertanto si ha:

$$7.239,00 \text{ €} \times 0.30 = 1.266,83 \text{ €}$$

$$\frac{1}{2} \times (2.533,65 \times 0.06) = 38,00 \text{ €}$$

$$\text{Totale } 1.266,83 \text{ €} + 38,00 \text{ €} = 1.304,83 \text{ €}$$

$$\text{Reddito netto } 4.222,75 \text{ €} - 1.304,83 \text{ €} = 2.917,92 \text{ €}$$

Capitalizzazione del reddito netto:



Da accurati accertamenti fatti al fine di ricercare il saggio medio di capitalizzazione nel Comune ove è sito il fabbricato, con particolare riguardo nella zona di ubicazione, è stato accertato e calcolato che esso oscilla dal 3% al 5%.

Considerate le caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima (rifiniture, stato conservativo e manutentivo, esposizione, ecc.) e le caratteristiche estrinseche quali ubicazione, centralità, collegamento con servizi pubblici e di trasporto, ecc. si è ritenuto congruo ed aderente alle suddette caratteristiche la capitalizzazione al saggio del 4.0% e pertanto il valore dell'abitazione risulta essere:

$$2.917,92 \text{ €} / 0.04 = 72.948,01 \text{ €}$$

Stima del più probabile valore di mercato

I valori trovati con i 2 metodi di stima, sopra determinati, si differenziano di quantità accettabili, per cui il valore finale è il risultato della media degli stessi:

$$(80.870,00 \text{ €} + 72.948,01 \text{ €})/2 = 76.909,00 \text{ €}.$$

La detrazione a valore capitale da considerare rispetto al superiore valore di stima è finalizzata alla regolarizzazione delle piccole difformità riscontrate, tra lo stato di fatto e l'elaborato progettuale in sanatoria, che come già fatto osservare sono le seguenti:

1. la porta di accesso alla cucina dal corridoio non si trova nella posizione indicata negli elaborati;
2. la presenza di una apertura a tutta altezza di forma circolare, rifinita con un rivestimento in pietra, che mette in comunicazione la cucina con il soggiorno, anch'essa non presente negli elaborati di cui sopra.
3. in terrazza è presente una piccola struttura in muratura utilizzata come canile, recintata con una struttura metallica di elementi in tubi metallici e rete metallica e una copertura in pannelli di onduline non presenti in progetto.

Per i primi due punti sarà necessario presentare una relazione all'ufficio tecnico comunale di Solarino a firma di un tecnico abilitato, contenente la descrizione delle opere interne da realizzare. Unitamente ai predetti adempimenti dovrà essere corrisposta alla tesoreria comunale una sanzione per la mancata comunicazione delle piccole modifiche (di cui ai punti 1 e 2 sopra indicati). Detta sanzione, ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 pari ad € 500,00 e ridotta di 1/3 e ammorta ad € 500,00 - € 166,67 = € 333,33 più le spese per l'intervento di un tecnico abilitato di cui si è già detto) pari a € 350,00.

Sarà necessario aggiornare anche la planimetria catastale - pratica DocFa - pari a € 400,00. Per quanto riguarda le spese per la demolizione piccolo canile, il trasporto e lo smaltimento in discarica del materiale unitamente alla recinzione di cui si è detto, si considera una spesa forfettaria di € 250,00.

In considerazione di quanto sopra fatto rilevare, il più probabile valore di mercato dell'appartamento a primo piano e della terrazza al terzo piano, in Solarino (SR) via Messina n.56, operata la detrazione a valore capitale di € 1.333,00, risulta essere di:

€ 76.909,00 - € 1.333,00 = € 75.576,00 **che in cifra tonda ammontano a € 76.000,00 (diconsi euro settantaseimila/00).**

Conclusioni.

Il sottoscritto CTU ritiene che il valore dell'unità immobiliare urbana è da considerare attendibile ed aderente a quello di mercato praticato nella zona e pertanto può affermare che:

- La proprietà sita in Solarino nella via Messina n.56 costituita dall'appartamento al 1° piano, e terrazza al 3° piano distinti nel N.C.E.U. al foglio 9 p.lla 597 sub 5, categoria A/3 classe 2° vani 8.5 rendita catastale € 368,75 ha un valore stimato di **€ 76.000,00 (diconsi euro settantaseimila/00).**

Avendo adempiuto al mandato ricevuto il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione tecnica estimativa.

Siracusa, 17.12.2016

IL C.T.U.
Dott. Ing. Sergio Franzò

N.B. entro 15 giorni prima dell'udienza le parti potranno fare pervenire delle note al CTU.

ALLEGATI

- VERBALE DI SOPRALLUOGO
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE (planimetria-estratto di mappa-visura storica)
- ISTANZA DEL CTU DIRETTA ALL' UFFICIO TECNICO DI SIRACUSA E RELATIVA DOCUMENTAZIONE RILASCIATA
- PLANIMETRIA REDATTA DAL CTU
- RILIEVI FOTOGRAFICI
- ISPEZIONE IPOTECARIA
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- INVITO ALLE PARTI PER L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI E RELATIVE RICEVUTE
- RICEVUTE DI SPEDIZIONE DELLA RELAZIONE ALLE PARTI



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siracusa

Dichiarazione protocollo n. SR0087354 del 07/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Solarino

Via Messina

civ. 56

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 597

Subalterno: 5

Compilata da:

Mangiafico Sebastiano

Iscritto all'albo:

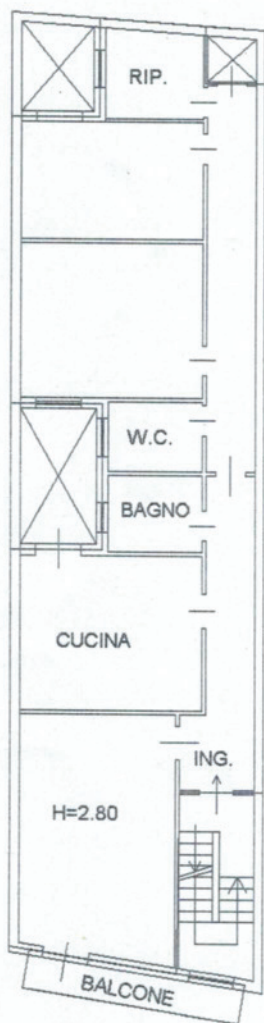
Ingegneri

Prov. Siracusa

N. 579

Scheda n. 1

Scala 1:200



via Messina 56
PIANTA PIANO PRIMO



via Messina 56
PIANTA PIANO TERZO



SCALA 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 25/05/2016 - Comune di SOLARINO(1785) - < Foglio: 9 Particella: 597 - Subalterno 5 >
VIA MESSINA n. 56 piano: 1-3;

Ultima Planimetria in atti