

Giudice  
SALAMONE Dott. Chiara  
C.T.U  
Arch. Zoppetti Jonathan

Banca Unicredit S.p.a  
contro

Procedimento  
n° 453/2013

## TRIBUNALE DI SIRACUSA

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Giudice : **SALAMONE** Dott. Chiara

Procedimento : n° 453/2013

Promossa da BANCA UNICREDIT S.P.A nei confronti:



P.Q.M nomina C.t.u Dott. Arch. Jonathan Zoppetti per la valutazione  
dei beni immobili di proprietà di



*Immobile in Siracusa , in Via Alaessandro Specchin.84, piano 1,  
Censito al N.C.E.U. al foglio 33 , particella 1613 sub 10  
categoria A3,vani n. 6.*

Il C.T.U.  
Dott. Arch. Jonathan Zoppetti

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto dott. arch. Jonathan Zoppetti con studio in Siracusa, via Armando Diaz n.33, in data 3.04.2014 ha prestato giuramento in qualità di esperto per rispondere ai seguenti quesiti:

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 alla 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i 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 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

DEP. CELL. 11/2014/11/14  
6.8.14  
Il Consulente Tecnico  
[Firma]

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.

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto C.T.U., previo formale avvio alle parti, in data 11.09.2014 si recava presso l'immobile oggetto di stima ubicato in Siracusa (SR), in via Alessandro Specchi n. 84. All'atto del sopralluogo era presente la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] Nel corso di tale visita si procedeva al rilievo metrico e fotografico dei luoghi oggetto di stima.

### QUESITI a) b)

Dalle verifiche da me approntate attraverso i sopralluoghi e verifiche planimetriche visure per immobile, si evince che; La presente C.T.U. ha per oggetto la stima i beni immobili, di proprietà di "[REDACTED]

[REDACTED]; e

[REDACTED] nella procedura esecutiva iscritta al n.ro 453/2013 del registro Sezione Civile del Tribunale di Siracusa.

Il bene immobili in oggetto e' individuato come appresso:

*Descrizione dell Immobile in Siracusa, in Via Alaessandro Specchin.84, piano 1, Censito al N.C.E.U. al foglio 33, particella 1613 sub 10 categoria A3,vani n. 6.*

Di proprietà per ½ caduno di [REDACTED]

[REDACTED] e di

[REDACTED]  
Si tratta di una unita' immobiliare destinata ad abitazione con tipologia appartamento, situata nella zona nord della citta' di Siracusa( nei pressi della Chiesa di Bosco Minniti), si trova al primo

piano di una palazzina anni '80" su tre livelli fuori terra, la struttura portante e in cemento armato, i muri esterni in laterizio. Al momento del sopralluogo l'oggetto in esame si sono rilevate delle difformità dalla planimetria catastale che saranno esplicate successivamente .

L'immobile si accede dal portone condominiale posto sulla via Alessandro Specchi n.84, al piano primo sul pianerottolo lato sinistro si accede all'interno del appartamento con un infisso blindato, entrando si trova in una grande living room di dimensioni di circa 31m<sup>2</sup>, disimpegnata in salotto e sala da pranzo con due infissi porta che danno sul balcone di via Specchi. Procedendo sulla destra attraverso una porta scomparsa di 1.50\* 2.10 vi si trova la cucina di 14.00 m<sup>2</sup> realizzata in muratura di buona fattura e di una comoda zona pranzo , qui invece dell'infisso che dava sul balcone e' stato ricavato un apertura che mette in comunicazione la cucina con il balcone 5.20 m<sup>2</sup> oggi chiuso con infissi in alluminio (*non autorizzati*) per ricavare una zona dispensa ed una lavanderia (*chiudendo una finestra di prospetto esterno non autorizzato*);proseguendo si accede nella zona notte delimitata da un infisso porta in legno che immette in un corridoi di servizio, dove sulla destra vi si trova il bagno ingrandito dalla demolizione della lavanderia (*opere interne 47/85 art.9*) e la chiusura come detto prima della finestra che dava sul balcone interno il tutto rifatto di impianti e rivestimenti non che composta da doppio livello con piano in marmo e box doccia largo 120 cm e sanitari sostituiti doppio lavabo su soglia in marmo , con rivestimenti e pavimenti di ottima fattura vedi allegato fotografico, sempre sullo stesso lato vi si trova una camera da letto di dimensioni 12.20 m<sup>2</sup> tinteggiata di colore blu ma senza nessun pregio particolare, solo dotata di un infisso finestra e di impianto climatizzatore; Proseguendo sul corridoi è stato demolito il ripostiglio come da planimetria catastale (*opere interne 47/85 art.9*) ma al posto della finestra e stata sostituita da una porta (*non autorizzati*) che fa accedere su un lastrico solare ad uso condominiale ; infine sul lato via specchi si trova la camera di dimensioni 17.50 m<sup>2</sup> anche questa

senza finiture di pregio dotata di infisso finestra e di impianto di climatizzazione .Le finiture sono buone con pavimento in marmo di colore marrone chiaro e bianco uniforme su tutta la casa ed i muri intonacati di colore bianco, all'interno della salone ingresso e cucina vi sono dei decori in gesso sul tetto anche intorno al corpo illuminante. Sono stati sostituiti tutti gli infissi esterni con vetro camera e struttura in alluminio colore bianco. L'impianto idrico elettrico è sotto traccia, tutte le pareti interne sono intonacate pertanto risulta essere a norma , il salone, cucina e camere da letto sono tutte dotate di condizionatori tipo spilt . Lo stato generale di manutenzione e conservazione all'interno è ottimo tranne nella camere da letto si presenta un po di sfogliamento delle pareti contiguo al muro del bagno . Per il calcolo delle superfici ci si rifà alla seguente normativa UNI1075/2005

La determinazione delle superfici lorde coperte conduce al seguente prospetto riepilogativo:

-Superficie lorda coperta =  $106 \text{ m}^2$ ;

-25% balconi di  $6.22 \text{ m}^2 + 5.17 \text{ m}^2 = 2.84 \text{ m}^2$ ;

Totale della superficie virtuale =  **$109 \text{ m}^2$** ;

L'altezza media netta dei locali è  $h = 2.90 \text{ mt}$ .

Il volume virtuale v.p.p. risulta essere pari a:

$\text{m}^2 109 \times h (2.90) = 316 \text{ m}^3$

**QUESITO c)**

Dalla documentazione presente agli atti l'immobile risulta intestato

Sig [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Tale unita' è riportata nel Catasto dei Fabbricati dell'Agenzia per il Territorio della Provincia di Siracusa, nel Comune censuario di Siracusa, in testa alla ditta:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] i

seguenti dati (vd. certificati catastali, allegato A, e planimetrie catastali, allegato B)

<i>Fgl.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>sub</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Categoria</i>	<i>Class</i>	<i>Consistenz</i>	<i>Rendita</i>
				<i>Catastale</i>	<i>e</i>	<i>a Vani</i>	<i>Catastale</i>
33	1613		Alessandro	A/3	3	6 Vani	€ 557,77

*Specchi 84*

**QUESITO d)**

Dall'esame degli atti, nonché a seguito degli accertamenti svolti presso i competenti uffici del comune di Siracusa –si precisa che gli di che trattasi ricadono in Zona "BR2.

*Parametri urbanistici secondo PRG di Siracusa*

indice di utilizzazione fondiaria (Uf) 0.76 mq/mq;

altezza massima (H):m16.80

**QUESITO e)**

Come si evince dall Atto di Pignoramento Immobiliare allegata agli atti, si riporta, l'elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:

tipo: Atto di pignoramento – su istanza di: Avv. [REDACTED] per la Banca UNICREDIT S.P.A per l'importo complessivo somma € 153.718,82 ; depositato in cancelleria il 29/10/2013.

**QUESITO f)**

Nel P.R.G. di l'immobile ricade in zona "BR 2" e la destinazione del bene oggetto di stima risulta conforme a quella prevista dallo strumento urbanistico vigente.

**QUESITO g)**

Dalla ricerche effettuate presso l' ufficio di Urbanistica del Comune di Siracusa (Sr) risulta una concessione edilizia n. 594 per abitazione civile in via Specchi rilasciata il 18/02/1983 a nome di della ditta proprietaria [REDACTED]

(vedi allegato C copie elaborati tecnici comune di siracusa )

**QUESITO h)**

Nella ricerca archivio urbanistica risulta agibilità alla ditta [REDACTED] del 28/01/1975 prot.n 12738/ig/1985. Il rilascio del certificato di agibilità, atto necessario per la piena fruibilità dell'immobile.

**QUESITO i)**

Nel caso di quota indivisa, non è possibile fornire la valutazione della sola quota oggetto di pignoramento, perché non è comodamente divisibile il bene.

**TABELLA TECNICA IMMOBILE VIA SPECCHI n.84**

**Caratteristiche descrittive:**

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai (struttura):</i>	tipologia: solaio in latero cemento condizioni: buone.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiana, materiale protezione: alluminio, condizioni:buone
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne (componente edilizia):</i>	materiale: muratura di mattoni in tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: marmo, condizioni: buone.
<i>Pavim. esterna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle ceramica, condizioni: buone.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina e servizi, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: ottime
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: anta battente, materiale: porta blindata, condizioni: buone.
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: non a norma.

*Riscaldamento  
(impianto):*

tipologia: condizionatori .

*Elettrico (impianto):*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V,  
condizioni: sufficienti, conformità: non a  
norma.

*Idrico (impianto):*

tipologia: sottotraccia, alimentazione: rete  
comunale, condizioni: sufficienti,  
conformità: rispettoso delle vigenti  
normative.

*Telefonico  
(impianto):*

tipologia: sottotraccia, centralino: assente,  
condizioni: ottime, conformità: rispettoso  
delle vigenti normative.

*Condominio*

tipologia: anni 80, condizioni: sufficienti.  
Note: balconi tutti da rifare .

## VALORE DEL'IMMOBILE

L'immobile è stato valutato con i seguenti metodi:

### **Generalità**

La valutazione viene condotta in base ai criteri di seguito descritti, assumendo infine, quale più probabile valore venale, quello corrispondente alla media aritmetica dei risultati ottenuti:

#### **a) Stima per Confronto**

Tale metodo consiste dapprima nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili di cui successivamente si conosca il valore di mercato in funzione di tale parametro. Si determina il valore dell'immobile oggetto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto.

#### **b) Stima per Capitalizzazione del Reddito**

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo. Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di manutenzione ed ammortamento, sfitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione, oneri fiscali etc., ottenendo così il reddito annuo netto. Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio, opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed all'andamento del mercato monetario.



Riepilogo Consistenza Immobiliare: Come da precedente descrizione l'immobile ha una superficie lorda virtuale coperta di **109 m<sup>2</sup>** mentre il corrispondente volume v.p.p. virtuale risulta di **316. m<sup>3</sup>**

#### **a.1. Stima per Confronto**

Considerate tutte le caratteristiche dell'immobile intrinseche ed estrinseche e la relativa collocazione, trattandosi di villino secondo l'agenzia delle Entrate nel comune di Siracusa la quota con valore di mercato tra €/mq 1.350,00 e €/mq 1.000,00, se ne valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 1450,00  riferito alla che l'immobile e ristrutturato con buone finiture (vedi allegato fotografico).

Sviluppando il calcolo si determina:

Superficie lorda virtuale coperta:  $m^2 109 \times \text{€/mq } 1.450,00 =$

**€ 158.050,00**

#### **b.1. Stima per Capitalizzazione del Reddito**

Tenuto conto delle caratteristiche tutte dell'U.I.U., se ne stima il canone locativo annuo ad unità di superficie lorda virtuale, in €/m<sup>2</sup> 109, le detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione nel 4%.

Procedendo all'applicazione del metodo risulta:

Reddito annuo lordo:	$m^2 109 \times \text{€} . 80,00$	8.720,00
Detrazione per sfitto, inesigibilità		- 2.616,00
etc.: 30%		
<b>Reddito annuo netto</b>		<b>6.104,00</b>

Valore per capitalizzazione del

reddito:  $\text{€} . (6104,00 \times 100) / 4$

**€ 152.600,00**

Il più probabile valore venale dell'immobile e':

$1/2 (\text{€} . 158.050,00 + \text{€} 152.600,00) = \text{€} 155.325,00$

ed in cifra tonda: **€ 155.000,00**

Diconsi Euro (**Centociquantacinquemila 100**)

### Considerazione finale:

Al valore così determinato andrà detratto, ai fini della vendita, il costo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale degli abusi, e relative alle attività necessarie fino all'ottenimento della concessione. **€. 2.000,00**

Spese per riportare l' infisso dello sgabuziono da porta a finestra, spese per il ripristino della finestra chiusa zona cucina e balcone lavanderia circa **€ 1500,00.**

### Conclusioni

#### PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica catastale e del ripristino dei prospetti come da allegato .

**(€ 155.000,00- 2.000,00 - 1.500,00)= € 151.500,00**

**In cifra tonda €. 151.500,00**

Diconsi Euro (**Centociquantaunomilacinquecentoeuro/100**)



### ALLEGATI:

- 1) verbali di sopralluogo;
- 2) visure catastali dell'immobile;
- 3) estratto del foglio di mappa ove risulta ubicato l'immobile;
- 4) planimetrie catastali dell'immobile;
- 5) rilievo;
- 6) documentazione fotografica;
- 7) elaborati tecnici Urbanistici copia concessione e agibilità,
- 8) specifica competenze C.T.U. e nota spese.

Siracusa, 05/01/2013

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

Dott. Arch. Jonathan Zoppetti

