

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N. 226/2018

PROMOSSA DA
ISLAND REFINANCING SRL

CONTRO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT.SSA ALESSIA ROMEO

RELAZIONE DI STIMA

TECNICO STIMATORE
DOTT. ING. CONCETTO CAPODICASA

Concetto Capodicasa

SIRACUSA, 3 MAGGIO 2019

1) PREMESSA

Con ordinanza notificata il 6/9/2018, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Alessia Romeo nominava il sottoscritto Dott. Ing. Concetto Capodicasa, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 1009 sez. A, quale esperto per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare n. 226/2018, promossa da ISLAND REFINANCING SRL contro

Prestito il giuramento di rito il 19/9/2018 e verificata la completezza della documentazione ipotecaria e catastale, il sottoscritto, a mezzo pec e con raccomandata del 10/10/2018, ha comunicato alle parti l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 12/11/2018.

La comunicazione al debitore è stata però restituita al mittente, nonostante l'indirizzo di residenza sia stato confermato dal certificato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe di Siracusa.

Rappresentata la difficoltà di accedere all'immobile pignorato con istanza depositata il 27/10/2010 (all. 1), il G.E. disponeva la nomina dell'Avv. Carmelo Cataudella, quale Custode giudiziario.

L'accesso avveniva in data 16/4/2019, dopo due tentativi falliti effettuati il 25/1/2019 ed il 6/3/2019 (all. 2).

Visionato l'immobile ed operati tutti gli accertamenti necessari a definirne le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto espone ora con cognizione di causa quanto segue.

2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Il pignoramento del 20/5/2018, trascritto il 19/6/2018 ai nn. 9887/7061, a favore dell'ISLAND REFINANCING SRL, grava sulla metà indivisa dell'immobile a piano terra definito come "appartamento in Siracusa, via Duca degli Abruzzi n. 17, in catasto al foglio 167, p.la 5185 sub 5".

Si tratta in realtà di un locale a piano terra adibito a magazzino, parzialmente soppalcato (all. 3).

Confini e situazione catastale

A sud con via Duca degli Abruzzi e per i rimanenti lati con proprietà i terzi.

Nel catasto fabbricati di Siracusa è censito al foglio 167, particella 5185, sub 5, categoria A/5

(abitazione ultrapopolare), classe 5, consistenza un vano (all. 4), a seguito di variazione dell'originario identificativo (foglio 171, p.lla 113 sub 5) in atti dal 23/05/2007 (protocollo n. SR0144859).

Le ditte intestatarie risultano
ciascuno proprietario per $\frac{1}{2}$.

La planimetria catastale risalente al 30/5/1940 (all. 5) non riporta la presenza del soppalco del quale dovrà prevedersi la rimozione in quanto al momento non regolarizzabile, come più avanti meglio chiarito.

La situazione catastale andrà comunque regolarizzata, attesa la reale destinazione d'uso a magazzino e per la mancanza degli standard minimi attualmente richiesti per l'uso residenziale.

Ai fini della vendita si ritiene pertanto necessaria la variazione di destinazione a magazzino, prevedendosi a tal fine un costo di € 500,00.

Situazione urbanistica

Le ricerche effettuate presso gli Uffici tecnici competenti non hanno consentito di rintracciare l'originario titolo edilizio né l'eventuale certificazione di agibilità dell'immobile, la cui edificazione è comunque antecedente il 1940, per quanto rilevabile dalla relativa planimetria catastale (all. 5).

Le norme del piano piano particolareggiato di Ortigia (PPO) non consentono il mantenimento del soppalco, non sussistendo, allo stato attuale, i requisiti per un eventuale sanabilità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.

Non sussistono inoltre le condizioni di regolarizzazione previste dall'art. 40 della L. 47/85 né quelle previste dall'art. 46 del DPR 380/2001.

Dovrà quindi prevedersi la rimozione del soppalco con un costo attendibilmente stimato in € 1.000,00.

Nell'ipotesi di un diverso uso futuro dell'immobile, si evidenzia che il PPO ne consente la destinazione ad attività commerciale o artigianale.

Titolo di proprietà e stato di possesso

L'immobile è pervenuto a _____ per la metà indivisa in piena proprietà, in forza dell'atto

di compravendita stipulato dal notaio Salibra il 7/5/1976, trascritto in data 15/5/1976 ai nn. 7574/6288, da potere di _____, e per successiva riunione di usufrutto alla nuda proprietà in dipendenza del decesso della sig.ra _____ avvenuto il 29/4/2015.

Si evidenzia, per quanto rilevabile dalla relazione notarile in atti, che nell'atto di compravendita l'immobile viene indicato come "vano terrano sito in Siracusa, nella via Duca degli Abruzzi n. 17", erroneamente censito al foglio 171, p.lla 115 sub 5 (anziché 113 sub 5).

Allo stato attuale l'immobile risulta concesso in locazione alla _____, come da contratto del 01/8/2012 fornito dal Custode giudiziario (all. 6), ed è a servizio del limitrofo Grand Hotel Ortigia.

Formalità pregiudizievoli

Dalla relazione notarile in atti e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate (all. 7-8), l'immobile risulta gravato dalle seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 17/5/1994, iscritta il 20/5/1994 ai nn. 8067/938 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. e contro _____ e _____ (l'ipoteca, gravante su beni di _____, riporta lo stesso errore rilevato nell'atto di compravendita del 7/5/1976, risultando iscritta sulla metà indivisa dell'appartamento in Siracusa, nella via Duca degli Abruzzi n. 17, censito al foglio 171, p.lla 115 sub 5); detta ipoteca è stata trascritta in rinnovazione il 19/5/2014 ai nn. 7459/705, riportando i dati catastali attuali corretti dell'immobile;
- pignoramento del 4/3/1995, trascritto il 9/3/1995 ai nn. 3618/2770 a favore della Sicilcassa S.p.A. contro _____, _____ e _____ (il pignoramento, grava su beni di _____ tra cui la metà indivisa del "magazzino" in Siracusa, via Duca degli Abruzzi n. 17, erroneamente indicato censito al foglio 17, p.lla 115 sub 5); detto pignoramento è stato trascritto in rinnovazione il 9/3/2015 ai nn. 3104/2405;
- pignoramento del 20/5/2018, trascritto il 19/6/2018 ai nn. 9887/7061, a favore di Island Refinancing S.r.l., gravante sulla metà indivisa dell'appartamento in Siracusa, via Duca degli Abruzzi n.17, riportato in catasto al foglio 167, p.lla 5185, sub.5.

Posizione, consistenza e caratteristiche costruttive

L'immobile ricade nel centro storico di Siracusa, alle spalle del Grand Hotel Ortigia, in zona di elevato interesse commerciale, caratterizzata dalla vicinanza al porto grande e dalla presenza di numerose strutture ricettive, edifici pubblici, banche ed attività commerciali.

È inserito al piano terra di un edificio di vecchia costruzione ad angolo tra la via dei Mille e la via Duca degli Abruzzi, articolato su quattro livelli fuori terra, con struttura portante in muratura di pietrame, solai interpiano presumibilmente in legno e copertura in parte piana ed in parte a tetto, quest'ultima con struttura in legno e soprastante manto di tegole.

I prospetti, caratterizzati da vari elementi di pregio in pietra da taglio, sono in buone condizioni.

L'immobile ha accesso dal civico 17 di via Duca degli Abruzzi ed è costituito da un unico locale privo di servizio igienico e di altre aperture verso l'esterno.

Ha una superficie lorda di circa 34 mq, superficie netta di circa 24 mq ed altezza di 5,50 mt misurata sino alla quota del tavolato del solaio di copertura in legno.

È dotato di soppalco privo di scala, avente superficie netta di circa 16 mq e struttura mista in c.a. e laterizi, parzialmente sorretta da un'intelaiatura metallica.

Le zone sopra e sotto il soppalco hanno rispettivamente altezza di circa 2,55 mt e 2,70 mt.

Il locale è attualmente utilizzato come magazzino ed al suo interno è installato un gruppo elettrogeno a servizio del limitrofo Grand Hotel Ortigia.

Presenta pareti intonacate, pavimenti in battuto di cemento, infisso esterno metallico dotato di sopraluce, controsoffitto con pannelli isolanti ed impianto elettrico fuori traccia.

Le condizioni di manutenzione sono scadenti.

Certificazione energetica

L'immobile non è soggetto ad attestazione di prestazione energetica dovendo provvedersi, ai fini della vendita, al cambio di destinazione a magazzino, come già in precedenza evidenziato.

Stima per valore commerciale

Il metodo, di tipo comparativo sintetico, consiste nell'accertare il mercato con riferimento all'epoca della stima, costruire una scala di valori unitari riferiti al parametro metro quadrato di superficie convenzionale per immobili simili a quello da valutare, ed inserire questo nella scala dalla quale verranno enucleati tutti i valori eccezionali allo scopo di acquisire risultati che si identifichino con l'espressione di un mercato normale.

Considerata l'ubicazione nel centro storico, la consistenza (al netto del soppalco da rimuovere), lo stato manutentivo e la potenziale destinazione ad attività commerciale, è stato individuato un parametro unitario di €/mq 1.200,00 che trova conforto nelle quotazioni dell'OMI (all. 8).

Il valore commerciale è pertanto il seguente:

$$\text{mq } 34 \times \text{€/mq } 1.200,00 = \text{€ } 40.800,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Il metodo, di tipo analitico, perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dal bene in esame.

Ritenuto congruo il reddito annuo lordo di € 3.000,00 desunto dal contratto di locazione, è possibile ottenere il reddito netto annuo detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, determinati complessivamente nella misura del 40%. Il reddito netto è quindi pari a:

$$\text{€ } 3.000,00 \times 0,60 = \text{€ } 1.800,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al tasso del 4% annuo.

Tale tasso è stato individuato in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile con un procedimento sintetico basato sulla determinazione di una scala di tassi vigenti per beni simili, fra i quali è stato prescelto quello applicabile al caso in esame.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$\text{€ } 1.800,00 / 0,04 = \text{€ } 45.000,00$$

Valore finale

Poiché dall'applicazione dei criteri sopra descritti scaturiscono più entità di valori omogenei, sarà lecito determinarne la media pervenendo così all'identificazione di un valore venale quanto più possibile oggettivo. Il valore finale dell'immobile resta pertanto così determinato:

€ (40.800,00 + 45.000,00) / 2 = € 42.900,00.

Al suddetto importo andranno detratti i costi di regolarizzazione catastale (€ 500,00) e di rimozione del soppalco (€ 1.000,00) in precedenza calcolati.

La quota gravata dal pignoramento, pari ad $\frac{1}{2}$, vale € 21.450,00.

L'immobile non è comodamente divisibile.

Ritenendo a questo punto di avere espletato il mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Siracusa, 3 maggio 2019



IL TECNICO STIMATORE

Dott. Ing. Concetto Capodicasa

Concetto Capodicasa

ALLEGATI

1. Istanza del 27/10/2018 con allegati
2. Verbali di sopralluogo
3. Documentazione fotografica
4. Visura catastale
5. Planimetria catastale
6. Contratto locazione
7. Ispezione ipotecaria fg 171, p.lla 113 sub 5
8. Ispezione ipotecaria fg 167, p.lla 5185 sub 5
9. Valori OMI