

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

-sezione esecuzioni immobiliari-

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED] [REDACTED]

PROCEDURA N° 402/2014 R.E.I.

Giudice: *Dott.ssa Chiara Salamone*

C.T.U.: *Ing. Orazio Muscato*

[Handwritten signature]
[REDACTED]

DATA UDIENZA

15/10/2015



1. PREMESSA E QUESITI.....	2
2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....	6
2.1 RISPOSTA AL QUESITO I) (ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO)	6
2.2 RISPOSTA AL QUESITO II) (DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE)	6
2.3 RISPOSTA AL QUESITO III) (STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI).....	8
2.4 RISPOSTA AL QUESITO IV) (VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE)	8
2.5 RISPOSTA AL QUESITO V) (VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI)	9
2.6 RISPOSTA AL QUESITO VI) (REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA)	9
2.7 RISPOSTA AL QUESITO VII) (IRREGOLARITÀ URBANISTICHE)	10
2.8 RISPOSTA AL QUESITO VIII) (ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA)	10
2.9 RISPOSTA AL QUESITO IX) (VALUTAZIONE DEI BENI)	10
2.9.1 calcolo superfici	10
2.9.2 criteri di stima adottati.....	11
2.9.3 stima dell'immobile.....	12
2.10 RISPOSTA AL QUESITO X) (QUOTA INDIVISA).....	13
2.11 RISPOSTA AL QUESITO XI) (USUFRUTTO, NUDA PROPRIETÀ O DIRITTO DI SUPERFICIE)	13
2.12 RIEPILOGO ESTIMATIVO.....	13



TRIBUNALE DI SIRACUSA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA
DALLA [REDACTED] CONTRO [REDACTED] 02/2014
R.E.I

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA E QUESITI.

Ill.ma Dott.ssa Chiara Salamone, Giudice del Tribunale di Siracusa.

Con ordinanza del 12/02/2015 il sottoscritto ing. Orazio Muscato, con studio in Noto in Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 7, iscritto all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 674, veniva nominato dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 402/2014 promossa dalla [REDACTED]

[REDACTED] con sede a [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. Iginio La Rocca, contro la [REDACTED] con sede in [REDACTED] al fine di identificare e valutare i beni pignorati con il suddetto procedimento esecutivo.

Il giuramento veniva effettuato in data 07/05/2015 innanzi alla S.V.I. e veniva disposto il deposito della relazione in cancelleria almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 15/10/2015.

Dopo aver effettuato ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, il sottoscritto fissava il sopralluogo per il giorno 04/06/2015 alle ore 10,00 sui luoghi, comunicando lo stesso al creditore a mezzo posta certificata e al debitore a mezzo raccomandata A/R. Successivamente, in data 05/06/2015 il sottoscritto trasmetteva a mezzo posta certificata la richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Floridia.

Poiché la succitata comunicazione dell'inizio operazioni peritali non veniva ricevuta dal debitore, dopo accordi telefonici con lo stesso e dopo averne dato comunicazione alla parte creditrice via



PEC, veniva fissata una nuova data per il sopralluogo per il giorno 30/06/2015 alle ore 16,00.

Alla data e all'ora stabilite per il sopralluogo il sottoscritto si recava presso l'immobile sito in Floridia in Via Silvio Pellico n. 167 dove trovava il sig. [REDACTED] titolare della [REDACTED] accompagnato dal quale ispezionava l'immobile suddetto eseguendo rilievi fotografici e prendendo appunti in separati fogli, necessari alla redazione della presente relazione e all'espletamento del mandato de quo.

Alle ore 16.20 il sottoscritto concludeva le operazioni peritali.

Nello stesso giorno il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico di Floridia dove ritirava copia degli atti urbanistici inerenti l'immobile.

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte in sede di sopralluogo e sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso la Conservatoria dei RR. II. e presso l'Ufficio Tecnico settore Urbanistica del Comune di Floridia, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si procedeva alla stesura della presente relazione di stima indicando quanto richiesto dal Giudice nel verbale di conferimento di incarico, ovvero:

- I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni nonché delle coordinate GPS dei beni medesimi;
- II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, verificare la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria



dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. quanto ai vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- iscrizioni d'ipoteche;
- trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovvero, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel



caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli art. 6 co. I e 3 co. II lettera a) del 192/2005, salvo in caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del D. Lgs 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del D. Lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del D.P.R. del 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazione utilizzate per la stima;
- gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);



- il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi;

indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

2.1 RISPOSTA AL QUESITO I) (esatta individuazione dei beni componenti il lotto)

(cfr. allegato 2_ documentazione catastale)

Dall'atto di pignoramento si evince che il bene pignorato con il presente procedimento esecutivo è la **porzione di fabbricato, a forma di elle, avente destinazione commerciale, in Floridaia, Via Silvio Pellico n. 167, posto al piano seminterrato, terra, primo e piano sottotetto, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Floridaia al foglio 26, particella 1125.**

Nel dettaglio, il negozio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Floridaia al foglio 26 p.IIIa 1125, categoria C/1, classe 4,119 mq., rendita catastale € 1.813,02, in testa a [REDACTED] [REDACTED] per la proprietà di 1/1.

Le coordinate GPS dell'immobile sono: **37°04'59.9"N 15°08'50.3"E (37.083306, 15.147303).**

2.2 RISPOSTA AL QUESITO II) (descrizione complessiva e sintetica del bene)

(cfr. allegato 1_ documentazione fotografica e allegato 2_ documentazione catastale)

Il bene in esame è costituito da un immobile posto a piano seminterrato, terra, primo e piano sottotetto costituente un edificio a forma di elle a tre elevazioni fuori terra, con copertura in parte a falde e in parte piana a terrazzo, sito a Floridaia in Via Silvio Pellico n. 167.



(lavabo a colonna e vaso igienico).

La porta interna del bagno è a soffietto ed è realizzata in alluminio preverniciato tinto legno.

L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile, mentre la tinteggiatura è realizzata con pittura lavabile in varie tinte.

Tutti gli ambienti, ad esclusione del seminterrato, dotato di una finestra a nastro non apribile, sono illuminati e aerati naturalmente tramite grandi aperture che si affacciano all'esterno.

Gli infissi esterni sono realizzati con profili estrusi di alluminio preverniciato e vetro, non dotati di sistemi di oscuramento. Il terrazzo è pavimentato in ceramica ed è rifinito con un parapetto in muratura con sovrastante copertura in marmo.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico sottotraccia. Non è presente né impianto di riscaldamento né di climatizzazione.

Al piano sottostrada, piano terra e piano primo sono presenti superfici piane dalla struttura leggera, poste al di sotto del soffitto, che determinano una diminuzione dell'altezza utile dei locali interessati, probabilmente realizzate per esigenze estetiche. Tali controsoffittature sono poste al piano sottostrada ad altezza di m 2,55, a piano terra a m 3,15 e a piano primo a m 2,50. L'altezza del piano sottotetto varia da m 2,65 a m 0,60.

Nel complesso, l'immobile è completo nelle rifiniture sia interne che esterne e si trova in discrete condizioni, valutate in base allo stato di manutenzione e alla natura delle finiture interne.

2.3 RISPOSTA AL QUESITO III) *(stato di possesso degli immobili)*

Da quanto si è potuto riscontrare nel sopralluogo, l'immobile è occupato da un gruppo di giovani che si occupa di grafica, al quale è stato concesso a titolo gratuito dal debitore.

2.4 RISPOSTA AL QUESITO IV) *(vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente)*

(cfr. allegato 6_stralcio del P.R.G. e delle norme urbanistiche)

L'immobile ricade nella zona "B" del P.R.G. del Comune di Floridia (Aree parzialmente o totalmente edificate) e non è sottoposto ad alcun vincolo.



2.5 RISPOSTA AL QUESITO V) (vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati)

(cfr. allegati 3_visure Conservatoria RR. II.).

L'immobile appartiene per intero alla società [REDACTED], alla quale è pervenuto in forza dell'atto di compravendita del 15/06/2006 rogato dal Notaio Giuseppa Maria Pulvirenti da Siracusa, trascritto a Siracusa il 23/06/2006 ai nn. 17567/9284 da potere della signora [REDACTED]

Alla signora [REDACTED] l'immobile, da cui ha avuto origine l'attuale fabbricato giusto progetto di demolizione e ricostruzione, pervenne in forza di titoli anteriori al ventennio e precisamente in forza dell'atto di compravendita del 26/11/1985 rogato dal Notaio Adorno, trascritto a Siracusa il 28/11/1985 ai nn. 17377/13853 da potere dei signori [REDACTED]

Sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- * ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/06/2006, notaio Giuseppa Maria Pulvirenti da Siracusa, iscritta a Siracusa il 23/06/2006 ai nn. 17568/6121 contro [REDACTED] a favore della [REDACTED]
- * verbale di pignoramento immobiliare del 21/07/2014, Tribunale di Siracusa, ivi trascritto il 17/10/2014 ai nn. 16387/11752 contro [REDACTED] e a favore della [REDACTED]

Risulta inoltre trascritta la Concessione Edilizia n. 83 del 12/12/1996, Comune di Floridia, in data 07/01/1997 ai nn. 174/142.

2.6 RISPOSTA AL QUESITO VI) (regolarità edilizia e urbanistica)

(cfr. allegato 4_copia atti urbanistici e allegato 5_copia autorizzazione di agibilità)

L'immobile è stato edificato giusta Concessione per la Esecuzione di Opere del 13 gennaio 1987 n. 10, per la demolizione e ricostruzione di piano cantinato, piano terra e primo piano dell'immobile



sito via Silvio Pellico, 167 e Concessione per la Esecuzione di Opere del 12 dicembre 1996 n. 83 per il cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra da garage e negozio.

Durante il sopralluogo si è riscontrato che le planimetrie dell'immobile ai vari livelli acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa risultano conformi allo stato di fatto.

Inoltre l'immobile è dotato di Autorizzazione di Agibilità rilasciata dal Comune di Floridia in data 17 febbraio 1997.

2.7 RISPOSTA AL QUESITO VII) (irregolarità urbanistiche)

Nell'immobile in esame non vi sono irregolarità urbanistiche che richiedono procedure in sanatoria.

2.8 RISPOSTA AL QUESITO VIII) (attestazione di prestazione energetica)

(cfr. allegato 7_ attestato di prestazione energetica).

Poiché l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica, il sottoscritto ha provveduto alla redazione dello stesso.

Dall'analisi delle prestazioni energetiche effettuata sull'involucro edilizio e sui suoi componenti, l'immobile risulta appartenente alla classe energetica "G".

2.9 RISPOSTA AL QUESITO IX) (valutazione dei beni)

2.9.1 calcolo superfici

La superficie commerciale complessiva dell'immobile è pari a **mq 176,69**, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette.

Si fa rilevare che nella valutazione della superficie commerciale equivalente, le aree del piano sottostrada, destinato a magazzino, sono state ridotte al 60%, mentre quelle del piano sottotetto sono state ridotte al 40%.



PIANO SOTTOSTRADA			
magazzino		43,47	mq
	TOTALE SUP. UTILE	43,47	mq
SUPERFICIE MURI		10,13	mq
	TOTALE SUP. LORDA	53,60	mq
	(A1) SUP. COMM. EQUIVALENTE (60% di 53,60)	32,16	mq
PIANO TERRA			
negozio		42,65	mq
ingresso esterno		1,77	mq
vano scala		6,53	mq
	TOTALE SUP. UTILE	50,95	mq
SUPERFICIE MURI		10,85	mq
	TOTALE SUP. LORDA	61,80	mq
	(A2) SUP. COMM. EQUIVALENTE (100% di 61,80)	61,80	mq
PIANO PRIMO			
negozio		48,88	mq
	TOTALE SUP. UTILE	48,88	mq
SUPERFICIE MURI		10,27	mq
	TOTALE SUP. LORDA	59,15	mq
	(A3) SUP. COMM. EQUIVALENTE (100% di 59,15)	59,15	mq
PIANO SOTTOTETTO			
ingresso		8,25	mq
camera		24,07	mq
bagno		2,40	mq
terrazzo		11,70	mq
	TOTALE SUP. UTILE	46,42	mq
SUPERFICIE MURI		12,54	mq
	TOTALE SUP. LORDA	58,96	mq
	(A4) SUP. COMM. EQUIVALENTE (40% di 58,96)	23,58	mq
TOT. SUPERFICIE COMMERCIALE = A1 + A2 + A3 + A4		176,69	mq

2.9.2 criteri di stima adottati

Al fine di pervenire alla stima del valore dell'immobile in esame saranno adottati i due seguenti



metodi di stima:

- metodo della capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto, che si basa sui dati reddituali relativi all'immobile;
- metodo sintetico-comparativo basato sull'indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con analoghe condizioni di manutenzione e in regime di libero mercato.

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti sarà assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile in esame.

2.9.3 stima dell'immobile

Stima mediante capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ovvero ubicazione, consistenza e stato di conservazione dello stesso, esposizione, caratteristiche delle rifiniture, potenzialità, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Floridia e dintorni, per immobili simili a quelli da stimare, si fissa un canone anticipato di € 900,00 (euro novecento/00) al netto delle tasse. Pertanto si avrà "canone anticipato" x 12 mesi = "reddito netto annuo". Capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V' = \text{"reddito netto annuo"} \div \text{"tasso di capitalizzazione"} \times \text{"incidenza spese"}$$

canone anticipato	Reddito annuo netto	Tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
€ 900,00	€ 10.800,00	3%	10%
			Valore V'
			€ 324.000,00

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe, per ubicazione (zona periferica), per condizioni di stabilità, manutenzione ed età, il valore di mercato al mq per l'immobile in questione è

Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	Valore V''
176,69	€ 1.250,00	€ 220.862,50



Dalla media aritmetica dei due valori V' e V'' si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile:

Valore V'		Valore V''	÷	VALORE IMMOBILE
€ 324.000,00	+	€ 220.862,50	2	€ 272.431,25

2.10 RISPOSTA AL QUESITO X) (quota indivisa)

Nel caso in esame non ci sono quote indivise, in quanto l'immobile in oggetto è da valutare nella piena proprietà.

2.11 RISPOSTA AL QUESITO XI) (usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie)

L'immobile oggetto del presente pignoramento è da valutare nella piena proprietà.

2.12 RIEPILOGO ESTIMATIVO

Riportando il valore ottenuto al paragrafo 2.9.3 con opportuni arrotondamenti si avrà:

fabbricato, avente destinazione commerciale, in Florida, Via Silvio Pellico 167, posto al piano seminterrato, terra, primo e secondo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Florida al foglio 26, p.lla 1125: 272.431,00 € (duecentosettantaduemilaquattrocentotrentuno/00 euro).

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza la sottoscritta ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente si allegano e ne fanno parte integrante:

- Allegato 1 – documentazione fotografica;
- Allegato 2 – documentazione catastale;
- Allegato 3 – copia visure Conservatoria RR.II.;
- Allegato 4 – copia atti urbanistici dell'immobile;
- Allegato 5 – copia certificato di agibilità dell'immobile;
- Allegato 6 - stralcio del P.R.G del Comune di Florida e delle norme urbanistiche;
- Allegato 7 – attestato di prestazione energetica

Si allegano altresì:



- verbale di sopralluogo;
- lettere di trasmissione alle parti per sopralluoghi e relative attestazioni di ricevimento;
- ricevuta delle spese sostenute per ricerche alla Conservatoria RR. II.;
- lettera di invio della presente relazione tecnica alle parti.

Avendo il sottoscritto concluso l'incarico conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente rimanendo a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Noto, 25 agosto 2015

IL C.T.U.

Ing. Orazio Muscato

 

