



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n. 302/2012 - G.E. Dott.ssa Cultrera C.

contro:




promosso da:

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- RELAZIONE GENERALE RIEPILOGATIVA -

PREMESSA

Al sottoscritto Dott. Ing. Francesco Sinnona, su mandato del G.E., Dott.ssa Cultrera C., del Tribunale di Siracusa, della Sezione Esecuzione Immobiliare, in data 16/05/2013 veniva conferita la nomina di C.T.U. per il Procedimento n. 302/2012, promosso dall'Unicredit Credit Management Bank S.p.A. contro la signora 

Nel corso dell'udienza lo scrivente prestava il giuramento di rito e, contemporaneamente, prendeva nozione del mandato ricevuto, così come trascritto nel verbale di comparizione.

La presente relazione veniva redatta dal sottoscritto CTU al fine di fornire una sintetica e riepilogativa caratterizzazione tecnico-estimativa dell'intero compendio immobiliare pignorato, più avanti identificato.

20 NOV 2013
DEPOSITATO IL
ASS. GIUDIZIARIO
Eremita R. Rosa



IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Il compendio immobiliare pignorato, di cui al presente procedimento, consta di tre lotti, nel seguito distinti ed identificati:

LOTTO N. 1

Appartamento posto al piano primo, sito nel Comune di Francofonte (SR), in via Combattenti n. 43, censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, al catasto fabbricati, al foglio di mappa n. 57 (ex 58), particella n. 4258 (ex 1519), subalterno n. 2. Quota di proprietà dell'esecutata pari a 1000/1000.

LOTTO N. 2

Appartamento posto al piano secondo, sito nel Comune di Francofonte (SR), in via Combattenti n. 43, censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, al catasto fabbricati, al foglio di mappa n. 57, particella n. 4258, subalterno n. 3. Quota di proprietà dell'esecutata pari a 1000/1000.

LOTTO N. 3

Garage sito al piano terra, sito nel Comune di Francofonte (SR), in vico San Martino n. 15, censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, al catasto fabbricati, al foglio di mappa n. 58, particella n. 1578, subalterno n. 2. Quota di proprietà dell'esecutata pari a 1000/1000.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Giorno 25 del mese di Settembre dell'anno 2013, alle ore 14,30, il sottoscritto C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali, effettuando gli accertamenti metrici e tipologici, nonché un rilievo fotografico dei luoghi.



L'esecutata, la signora [REDACTED] veniva regolarmente avvisata inizialmente tramite apposita convocazione, spedita in data 20/05/2013, a mezzo raccomandata postale ordinaria, con avviso di ritorno; successivamente, a mezzo telefono, si concordava congiuntamente, in funzione dei tempi disponibili, la data di sopralluogo finale; la parte procedente, invece, veniva avvisata a mezzo fax, trasmesso al proprio procuratore, ovvero presso lo Studio Legale dell'avv. Fazzino Vincenzo (cfr. allegato B). Sui luoghi, in data 25/09/2013, erano presenti, oltre al sottoscritto CTU, la signora [REDACTED] e uno dei figli di questa, il sig. [REDACTED]. Entrambi gli astanti si identificavano col proprio documento d'identità, appositamente trascritto sul verbale di sopralluogo peritale.

Il sottoscritto CTU poteva effettuare regolarmente lo svolgimento delle operazioni di rito, poiché i tre lotti pignorati risultavano accessibili in ogni loro parte, e concludeva le stesse in giornata.

Alla presente perizia si allega, in originale, il verbale di sopralluogo, redatto in situ (cfr. allegato A), e controfirmato dagli astanti. Analogamente si allega, in originale, tutta la documentazione inerente l'immobile, richiesta e rilasciata dall'Agenzia delle Entrate della provincia di Siracusa, recante l'elenco e le formalità gravanti sul compendio pignorato (cfr. allegato C).

METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATA

Il criterio conduttore generale nella stima di un immobile non può e non deve prescindere da valutazioni di ordine economico strettamente connesse con l'utilizzazione dello stesso.



Nel caso specifico, per tutti e tre i lotti pignorati, la stima sarà effettuata in funzione del reddito presumibilmente fornito dall'immobile, secondo il fondamentale principio d'estimo per il quale, in condizioni di normale produttività, un bene vale per quanto produce.

Il lotto, oggetto di pignoramento, in riferimento allo stato di fatto dei luoghi e a quanto rilevato, sarà valutato con l'ausilio dei seguenti metodi di stima: 1) metodo per capitalizzazione del reddito (stima indiretta o analitica); 2) metodo di confronto per valore di mercato (stima diretta o sintetica).

1) Stima per capitalizzazione del reddito o indiretta

In base al mercato dei fitti per immobili con 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, ecc., ottenendo così il reddito annuo netto, procedendo nel contempo al calcolo degli interessi e del beneficio fondiario.

2) Stima per confronto o diretta

Tale metodo consiste, dapprima, nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri con caratteristiche simili di cui successivamente si conosca il valore di mercato in funzione di tale parametro. In tal senso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio fornisce una solida informazione da tarare opportunamente mediante adeguati coefficienti correttivi. Si determina il valore dell'immobile oggetto di stima in base alla consistenza rispetto al



parametro di confronto.

VALORE FINALE

La determinazione del più probabile valore venale si ottiene calcolando la media aritmetica dei valori ottenuti con i metodi precedentemente descritti.

ACCERTAMENTI SUL COMPENDIO PIGNORATO

In data 04/06/2013 il sottoscritto CTU presentava apposita istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Francofonte (SR), per l'acquisizione della documentazione necessaria, al fine di pervenire alla caratterizzazione tecnico-urbanistica del compendio pignorato. Sulla scorta di tale documentazione, unitamente a quella rilasciata dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, in data 25/09/2013 venivano svolte e concluse le operazioni peritali. Nel seguito si riportano gli esiti principali degli accertamenti effettuati:

1) Il corpo di fabbrica sul quale insiste il compendio immobiliare pignorato fu inizialmente edificato dai signori [REDACTED] [REDACTED] genitori dell'esecutata, regolarmente autorizzati dal Comune di Francofonte (SR). Dalla ricerca effettuata nell'archivio di tale Comune, risulta il rilascio di una prima dichiarazione di abitabilità in data 22/10/1955, estesa al solo piano rialzato, ala sinistra. Successivamente, alla medesima ditta si approvava, in data 24/03/1958, il progetto relativo alla modifica del fabbricato sito in via Combattenti. Come attestato dall'Ufficio Tecnico Comunale, l'intero piano primo, ove ricade il lotto n. 1, oggetto del presente procedimento, adibito a civile abitazione risulta, altresì, munito di



dichiarazione di abitabilità, rilasciata in due tempi, la prima in data 26/11/1960 e la seconda in data 11/05/1970. Nel contempo, in data 10/04/1965, il Comune di Francofonte (SR) approvava, sempre alla medesima ditta, il progetto relativo alla modifica dei garage posti sul vico San Martino, a piano terra. Per il **lotto n. 3**, ovvero per il locale posto su vico San Martino al civico n. 15 ed oggetto del presente procedimento, non risulta alcuna attestazione di agibilità, se non la certificazione d'uso del locale come garage, rilasciata dal Comune di Francofonte (SR) in data 30/08/2013. I lotti n. 1 e n. 3 sono stati regolarmente censiti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, ma non risulta la planimetria dell'immobile relativa al lotto n. 1, perché mai presentata, come attestato dalla stessa Agenzia in data 13/06/2013. Si rilevava, altresì, che l'intera ala destra del fabbricato, ove ricade solo il lotto n. 3 del compendio pignorato, non risulta nella mappa wegis del catasto terreni. Infine, nella visura catastale relativa al lotto n. 3 si constatava il numero civico di Vico San martino n. 13, anziché l'attuale n. 15.

2) Durante il sopralluogo peritale si accertava che l'appartamento pignorato, posto al piano primo, ovvero il lotto n. 1, non presentava l'area libera di sopraelevazione, così come descritto nell'atto di pignoramento immobiliare; infatti, su tale area insiste un altro appartamento, il **lotto n. 2**, delle medesime dimensioni di quello sottostante, adibito a civile abitazione, ove risiede il sig. [REDACTED] con la sua famiglia, così come dallo stesso dichiarato in fase di sopralluogo. Si constatava, altresì, che tale immobile non risultava censito al catasto fabbricati del Comune di Francofonte (SR), né l'ufficio tecnico comunale aveva rilasciato



certificazione all'uopo.

Sulla scorta, però, sia della dichiarazione del sig. [REDACTED] con la quale attestava la regolare costruzione di tale sopraelevazione negli anni Ottanta, ad opera dei genitori, sia dell'ispezione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Siracusa, il sottoscritto CTU, in data 01/10/2013, poteva ulteriormente interrogare ed esortare l'Ufficio Tecnico Comunale di Francofonte (SR) a rieffettuare una più accurata ricerca nel proprio archivio sulle eventuali Concessioni Edilizie rilasciate a nome dell'esecutata, così come si accertava nella trascrizione contro del 04/02/1989, prot. part. n. 1853 e prot. gen. n. 2248 (cfr. allegato C).

Successivamente, infatti, l'Ufficio Tecnico Comunale rilasciava copia della Concessione Edilizia n. 167 del 19/02/1985, nonché dell'elaborato grafico a corredo, relativo alla sopraelevazione del piano primo, di via Combattenti n. 43, a nome della signora [REDACTED]. Il medesimo Ente attestava, altresì, che tale immobile non risultava munito di certificazione di Agibilità, né di istanze e/o pratiche di sanatoria edilizia.

3) In data 12/11/2013 presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, il sottoscritto CTU effettuava, previo ottenimento dell'autorizzazione del Giudice Esecutore in data 17/10/2013, l'aggiornamento dei dati catastali dell'intero compendio immobiliare pignorato. Infatti, dapprima procedeva alla presentazione del Doc.Fa. relativo alla variazione del lotto n. 1; redigeva, infatti, apposita planimetria, e rettificava, nel contempo, anche il civico dell'indirizzo, immettendo il n. 43, anziché il n. 41 che risultava in visura catastale; successivamente, procedeva alla presentazione del Doc.Fa. relativo all'unità afferente in



sopraelevazione, ovvero del lotto n. 2; redigeva, anche in questo caso, l'apposita planimetria dell'appartamento e, nel contempo, inseriva tutte le informazioni relative alla costruzione dell'immobile. Nel frattempo, il CTU constatava l'allineamento mappe eseguito d'ufficio, in data 05/11/2013, dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa e, poteva effettuare i suddetti aggiornamenti catastali acquisendo i nuovi identificativi proposti. Infine, presentava apposito Doc.Fa per la modifica dell'indirizzo del lotto n. 3, dal civico n. 13 al civico n. 15.

4) Secondo quanto attestato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Francofonte (SR), il compendio pignorato ricade, ai sensi del vigente P.R.G., in zona "A/1" (storica). Nell'allegato certificato del 30/08/2013, si evincono le diverse destinazioni d'uso ammesse, nonché gli interventi edilizi attuabili. Per operazioni di risanamento conservativo o di trasformazione, le densità edilizie fondiari non possono eccedere quelle preesistenti, senza la computazione nei volumi delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico. Analogo concetto è valido per le altezze dei fabbricati. Per le eventuali nuove costruzioni ammesse nella zona, la densità fondiaria non potrà superare il valore di 5 mc/mq e le altezze non possono eccedere quelle degli edifici circostanti realizzati prima dell'anno 1950. Gli interventi di recupero edilizio e il rilascio di nuove Concessioni sono subordinati al parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.

5) Dalla ricerca effettuata presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa non risultava altra procedura in corso, se non quella del presente provvedimento; stesso esito negativo si riscontrava presso la Cancelleria della Sezione Civile, come certificato da



apposita attestazione rilasciata in data 19/11/2013 (cfr. allegato D).

5) Infine, il Comando della Polizia Municipale del Comune di Francofonte (SR), rilasciava apposita certificazione, prot. n. 1505/P.M., del 17/10/2013, attestante l'inesistenza agli atti di documentazione relativa ad infrazioni urbanistiche connesse con il compendio pignorato, a nome dell'esecutata e dei suoi fratelli, sig. [REDACTED]

CONCLUSIONI

Da quanto elaborato nei separati fascicoletti per ciascun lotto, ai quali sono state allegate le relative documentazioni rilasciate dagli Enti preposti, si riporta la stima finale dei beni in oggetto, al netto delle decurtazioni relative ai vizi intrinseci presenti, nonché il valore complessivo del compendio immobiliare pignorato:

LOTTO N. 1 (Appartamento piano primo)	40.100,00 €
LOTTO N. 2 (Appartamento piano secondo).....	44.000,00 €
LOTTO N. 3 (Garage)	7.500,00 €
TOTALE.....	91.600,00 €

DISTINTA DEGLI ALLEGATI

All. A – Verbale di sopralluogo;

All. B – Comunicazioni alle parti;

All. C – Documentazione ipotecaria;

All. D – Certificazione tribunale di Siracusa.

Il CTU deposita presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa, Sezione



Esecuzioni Immobiliari, quanto segue:

1. Originale della relazione di CTU con i relativi allegati.
2. N. 2 CD digitali contenenti anche la presente relazione e i relativi allegati.

Siracusa, 19/11/2013

Il C.T.U.

Dott. Ing. Francesco Sinnona

