

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Esecuzione Immobiliare n. 25/2023

promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

contro:

Xxx xxx

Giudice dell' Esecuzione: Ill. ma Dott.ssa Romeo Alessia

C.T.U.: Ing. Marianna Bordonali



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 25/23

PROMOSSA DA: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

CONTRO: XXX XXX

RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

La sottoscritta Ing. Marianna Bordonali iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Siracusa al n. 1730 sez. A, nominata dall'Ill.mo Giudice Dott. ssa Romeo Alessia Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 25/23 promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. in persona del legale rappresentante p.t. rappresentata dallo studio legale Avv. ti Balestrazzi Vittorio e Balestrazzi Francesco contro le Ditta Xxx xxx, prestando il giuramento di rito in data 11 aprile 2023. La sottoscritta CTU, ispezionati gli atti presenti nei fascicoli d'ufficio e acquisita la documentazione inerente l'immobile pignorato, ha svolto un primo tentativo di accesso in data 15 giugno 2023 andato fallito ed un secondo tentativo di accesso in data 17 luglio 2023 in cui ha potuto svolgere le operazioni peritali alle ore 11:30 presso l'immobile oggetto di stima, sito in Carlentini (SR), c/da Conventazzo snc così come comunicato a mezzo pec dal custode Avv. Scifo Gaetano.

La sottoscritta ha inoltre proceduto all'acquisizione della documentazione utile per lo svolgimento dell'incarico presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, l'ufficio tecnico del comune di Carlentini (SR), lo studio del notaio che ha redatto l'atto e il genio civile di Siracusa.



Sulla scorta delle indagini svolte direttamente in sede di sopralluogo e della documentazione acquisita presso l'Ag. del Territorio di Siracusa e l'ufficio tecnico settore urbanistica del comune di Carlentini (SR) e presso alcune agenzie immobiliari si riporta quanto segue.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene pignorato è un fabbricato ad uso residenziale posto all'interno di un lotto recintato, costruito in data antecedente al 01/09/1967, è ubicato nel comune di Carlentini, in provincia di Siracusa, in una zona periferica e più precisamente in C/da Conventazzo snc, strada che si innesta nella vecchia strada statale che collegava la cittadina al capoluogo di provincia.

Il lotto confina sia a nord che ad est con altra ditta mentre sia a sud che ad ovest con stradella interpodereale. L'ingresso al fondo è situato sul lato ovest mediante un ingresso privato.

Il bene si sviluppa su un unico livello, posto all'interno di un lotto recintato con muretti in cemento armato e rete metallica. L'immobile è una costruzione ad uso abitativo realizzata con struttura in c.a. e copertura a lastrico solare realizzato del tipo misto in c.a. e laterizi alla quale si accede tramite scala esterna, anch'essa realizzata in c.a..

L'immobile è dotato di ampia veranda che insiste sui lati nord-ovest dell'immobile, veranda che attualmente è stata interamente chiusa mediante muretti in laterizi e infissi in alluminio e vetri. Inoltre, in data successiva alla realizzazione del fabbricato principale, è stato realizzato un piccolo deposito costituito da due vani adiacenti al muro di recinzione dell'angolo sud-ovest più un secondo bagno esterno addossato alla parete est.

L'immobile è circondato da alberi di ulivi, alberi da frutto e piante ornamentali varie.

L'immobile è composto da due vani, una cucina, un bagno e un corridoio che mette in comunicazione i vari ambienti che si presentano rifiniti con intonaci del tipo civile per abitazione con pittura. La pavimentazione è realizzata con mattonelle in ceramica mentre il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,20 metri.

La veranda è stata realizzata in travi di legno con copertura in tegole; sia la veranda che il lastrico solare sono pavimentati con mattonelle in scaglie di marmo.

Gli infissi esterni sono in ferro mentre quelli interni sono in legno tamburato.



L'impiantistica è di tipo sottotraccia mentre gli scarichi confluiscono in una vasca Imhoff. Per quanto riguarda l'allaccio alla rete idrica il fabbricato si adoperava di cisterna rifornita da autobotte nonché della presenza di un pozzo.

L'immobile è dotato di condizionatori di tipo split con unità esterna. Non è presente alcun impianto di riscaldamento.

L'immobile versa in un cattivo stato di manutenzione con impianto idrico ed elettrico da rifare per ripristinare la loro efficienza e rimmetterli in linea con le attuali normative.

Nel tetto del bagno e in una camera sono presenti tracce di muffa.

DATI CATASTALI

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il cespite è censito al N.C.E.U. di Carlentini (SR) al foglio di mappa 41:

- p.lla 212 ZONA CENS. 1 CAT. A/7 CL 2 VANI 4 RENDITA EURO 278,89;
INDIRIZZO: C/DA CONVENTAZZO SNC PIANO TERRA
DATI DI SUPERFICIE: TOTALE 89 MQ TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 59 MQ

COORDINATE GPS:

- LATITUDINE (37° 15' 51'' N) LONGITUDINE (15° 01' 47'' E)

PROPRIETARI, TITOLO DI PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

Il bene in esame è di proprietà di:

- Per la quota di 1/1 della piena proprietà di Xxx xxx, nato a Lentini (SR), il 02/07/1977
CF xxxxxxxx;

Il bene deriva da:

- All'esecutato Xxx xxx (per la quota di 1/1), l'immobile in oggetto è pervenuto giusto atto del 30/09/2008 pubblico ufficiale Rio Sofio con sede in Floridia (SR) repertorio n. 12716 – COMPRAVENDITA- nota presentata con Mod. Unico n. 15447.1/2008 reparto PI di Siracusa in atti dal 07/10/2008;
- Xxx xxx (per la quota di 500/1000) CF xxxxxxxx e Xxx xxx (per la quota di 500/1000) CF xxxxxxxx costituzione n. 2722.1/2005 del 30/06/2005 pratica n. SR0061395 in atti dal 30/06/2005;



- Xxx xxx (per la quota di 1/6) CF xxxxxxxx, Musco Maria (per la quota di 1/6) CF xxxxxxxx e Xxx xxx (per la quota di 4/6) CF xxxxxxxx rettifica di intestazione all'attualità del 17/09/2004 – AP sede Lentini (SR) registrazione volume 185 n. 279 registrato in data 15/07/2005 – SUCCESSIONE DI XXX XXX – voltura n. 6124.1/2005 pratica n. SR0067707 in atti dal 21/07/2005;
- Xxx xxx (per la quota di 1/3) CF, xxx xxx (per la quota di 1/3) CF MSCGPP50A21E532C e Xxx xxx (per la quota di 1/3) CF MSCGPP50A21E532C denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 17/09/2004 – AP sede Lentini (SR) registrazione volume 185 n. 279 registrato in data 15/07/2005 - SUCCESSIONE DI XXX XXX - voltura n. 6063.1/2005 pratica n. SR0066717 in atti dal 19/07/2005.

In merito allo stato di occupazione il bene risulta occupato dal debitore.

DESCRIZIONE DELLA ZONA E CONFINI

Il cespite è ubicato nel comune di Carlentini (SR) con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, in zona periferica ma comunque distante pochi chilometri dal centro abitato.

L'immobile oggetto di stima è sito al piano terra all'interno di un lotto recintato e circondato da altre abitazioni in villini ad uso residenziale. Confina sia a Nord che a Est con altra ditta mentre sia a Sud che ad Ovest con stradella interpoderale.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL CESPITE

Dalla ispezione ipotecaria del 30/12/2023, il cespite risulta gravato dalle seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 28/04/2007 – Registro Particolare 7082 Registro Generale 10820 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 279/185 del 15/07/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE DEL 09/11/2007 – REGISTRO PARTICOLARE 17066 REGISTRO GENERALE 26890 PUBBLICO UFFICIALE IL CAPO SEZIONE REPERTORIO 146/2007 DEL 21/09/2007 ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA
- TRASCRIZIONE del 07/10/2008 – Registro Particolare 15446 Registro Generale 23349 Pubblico Ufficiale RIO SOFIO Repertorio 12716/6835 del 30/09/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'



- TRASCRIZIONE del 07/10/2008 – Registro Particolare 15447 Registro Generale 23350 Pubblico Ufficiale RIO SOFIO Repertorio 12716/6835 del 30/09/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 07/10/2008 – Registro Particolare 5072 Registro Generale 23351 Pubblico Ufficiale RIO SOFIO Repertorio 12717/6836 del 30/09/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- TRASCRIZIONE del 29/03/2023 – Registro Particolare 4748 Registro Generale 6209 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA - UNEP Repertorio 28 del 28/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è stato costruito abusivamente in data antecedente al 01/09/1967 come da dichiarazione sostitutiva di certificazione a firma del Sig. Xxx xxx e presentata successiva istanza per la concessione in sanatoria del 01/03/1995 prot. N. 4193 prat. N. 194 diretta ad ottenere, ai sensi della Legge n. 47/85 e L.R. n. 37/85; successivamente è stata presentata dalla ditta Xxx xxx domanda protocollo n. 12607 del 12/07/2006 per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della Legge 23.12.1994, n. 724, art. 39, per l'intervento eseguito abusivamente relativo alla costruzione edilizia del fabbricato ad uso residenziale ubicato in Carlentini c/da Conventazzo snc.

A seguito della presentazione di dette istanze l'immobile è stato regolarizzato giusta concessione edilizia n. 146/SAN del 13/09/2007 Legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39.

Dall'esame di detta pratica e dal confronto con la visura storica per immobile e con la planimetria catastale si evince che l'immobile è stato oggetto di modifiche, nello specifico, della realizzazione di un piccolo deposito costituito da due vani adiacenti al muro di recinzione dell'angolo sud-ovest più un secondo bagno esterno addossato alla parete est e della chiusura dell'intera veranda mediante muretti in laterizi e infissi in alluminio e vetri di cui non è stata rinvenuta nessuna pratica a riguardo presso gli uffici del settore Urbanistica ed Edilizia privata del comune di Carlentini (SR). Inoltre, alla richiesta verbale della scrivente CTU presso detto ufficio della possibilità di regolarizzazione, è stato risposto che le stesse non risultano sanabili e pertanto vanno demolite e rimosse.



Dalle indagini svolte presso gli uffici del genio civile di Siracusa, il pozzo presente all'interno del bene staggito censito al NCEU di Carlentini (SR) risulta regolarmente autorizzato come pozzo ad uso domestico con codice pratica Carlentini n. 863 intestata a Xxx xxx C.F. MSCGPP50A21E532C.

DIFFORMITA'

L'immobile presenta le seguenti difformità:

- la veranda è stata interamente chiusa mediante muretti in laterizi e infissi in alluminio e vetri;
- lungo la parete est è stato realizzato un piccolo bagno di circa 3,50 mq mediante termocopertura e laterizi;
- adiacente al muro di recinzione dell'angolo sud-ovest è stato realizzato un piccolo deposito costituito da due vani in muratura con termocopertura.

Il costo della demolizione eseguita a mano e/o con l'uso di martello demolitore, compresi gli oneri per le opere provvisorie quali puntellature, i ponti di servizio anche esterni fino ad un'altezza di m 3,00 e quant'altro necessario ad effettuare la demolizione a regola d'arte, compresi il trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento, i costi di accesso per il loro conferimento e gli eventuali tributi ammonta a 20,00 €/mc a cui vanno aggiunti i costi per lo smaltimento che ammontano a circa 10,00 €/t (si rappresenta che tale valore non può essere valido se da analisi effettuate si dovesse riscontrare la presenza di rifiuti speciali non rilevabili a priori).

Il costo dello smantellamento della veranda chiusa in muratura e vetro compresi il trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento, i costi di accesso per il loro conferimento e gli eventuali tributi ammontano a 25,00 €/mq a cui vanno aggiunti i costi per lo smaltimento che ammontano a circa 10,00 €/t. A tali costi vanno aggiunti quelli della pratica istruita dal tecnico che viene stimata in 700,00 €.

ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE O PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è provvisto di APE caricato nel Catasto Energetico Fabbricati della Regione Siciliana. L'immobile ricade in classe energetica F.



SPESE DI GESTIONE

L'immobile è ubicato all'interno di un lotto recintato autonomo e pertanto non sussistono spese condominiali.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Superficie lorda coperta appartamento	59,40 mq
Superficie netta coperta appartamento	48,30 m
Altezza netta	3,10 m
Volume	184,10 mc

Distribuzione interna delle superfici

Ambienti (Coefficiente correttivo pari a 1,00)	Superficie netta in mq
Camera 1	15,61
Camera 2	9,60
Camera 3	9,90
Corridoio	8,07
Bagno	5,12
Pertinenze (Coefficiente correttivo pari a:)	Superficie netta in mq
0,60 Veranda	42,54
0,25 Terrazza scoperta	14,85
Sommano	116,79



Elementi difformi:

Ambienti	Superficie netta [mq]
Deposito Altezza netta 2,55 m	31,50
Bagno esterno Altezza media netta 2,00 m	3,40
Superficie verticale veranda Altezza netta 2,4 m	54,96

Quindi la superficie commerciale dell'immobile (escluse le difformità), arrotondato, è pari a:

$$S_{ca} = 117,00 \text{ mq}$$

SCelta DEL CRITERIO DI STIMA

Tenendo conto che lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore dell'immobile che tenga conto del suo stato di conservazione e manutenzione, del grado di finitura e di consistenza, dell'ubicazione, della situazione occupazionale e della sua rendita, la CTU ha proceduto alla valutazione dello stesso utilizzando il metodo analitico e quello sintetico per ottenere come valore finale la media dei valori ottenuti.

STIMA SINTETICA

Il criterio di stima sintetica consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile grazie alla comparazione dei prezzi di altri immobili aventi le stesse caratteristiche grazie ai dati ricavati da indagini di mercato di compravendite recenti presso le agenzie immobiliari locali e a quelli della banca dati delle quotazioni indette dall'osservatorio immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate – OMI (1° semestre 2023) del comune di appartenenza del bene. La consistenza dell'immobile è determinata dalla somma delle superfici lorde moltiplicata per i coefficienti correttivi che tengono conto delle diverse destinazioni d'uso e caratteristiche. Nella zona in esame, locali commerciali nuovi realizzati a regola d'arte possono raggiungere un costo variabile di €/mq di 520,00 – 1000,00. Per il bene staggito, considerato anche il suo



stato di finitura, si definisce un costo al metro quadrato, che a giudizio della CTU, è pari a €/mq 750,00.

Quindi, per l'appartamento si ha:

$$V_{sa} = 117,00 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} = 87.750,00 \text{ €}$$

Arrotondato:

$$V_s = 87.750,00 \text{ €}$$

(Ottantasettemilasettecentocinquanta/00 Euro)

STIMA ANALITICA

Il criterio di stima sintetica consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile dal reddito netto che produce annualmente in caso di locazione diviso per il saggio di capitalizzazione (assunto pari al 5 %).

Per la consistenza dell'immobile si fa riferimento alla sua superficie netta.

Le spese tengono conto di; spese di manutenzione (4,5%), servizi (3%), amministrazione (1%), reintegrazione (1%), spese per assicurazione (0,5%), spese per imposte (13%), detrazione per sfitti ed inesigibilità (2%) per un totale del 25% del reddito lordo.

Il più probabile valore di locazione per l'appartamento, ottenuto mediante indagini di mercato per immobili simili, è pari a: 3,30 €/mq

Appartamento:

- Reddito annuo lordo: € 3,30 €/mq x 106,00 x 12 mesi = 4.197,60 €/anno
- Detrazione per spese 25% del reddito lordo: 1.049,40 €
- Reddito netto: 3.148,20 €
- Reddito netto / tasso capitalizzazione: 62.964,00 € (valore della stima analitica)



Arrotondato:

$V_{an} = 63.000,00 \text{ €}$
(Sessantatremila/00 Euro)

VALORE DELL'IMMOBILE

Media valori

$V = (87.750,00 + 63.000,00) / 2 \text{ €} = 75.375,00 \text{ €}$
(Settantacinquemilatrecentosettantacinque/00 Euro)

A tale valore vanno sottratte le spese per eliminare le difformità riscontrate stimate in € 3.750,00.

quindi il valore finale dell'immobile è dato da:

$V_{imm} = (75.375,00 - 3.750,00) \text{ €} = 71.625,00 \text{ €}$

Arrotondato:

$V_{imm} = 72.000,00 \text{ €}$
(Settantaduemila/00 Euro)

CONCLUSIONI

La presente relazione di consulenza tecnica ha avuto come oggetto la stima dell'immobile pignorato alla Ditta Xxx xxx nel procedimento esecutivo immobiliare n. 25/2023 promosso da Bana Nazionale del Lavoro S.p.A. pervenendo a quanto segue:

l'immobile sito in Carlentini (SR), C/da Conventazzo snc, ha un valore di mercato di:

$V_{imm} = 72.000,00 \text{ €}$
(Settantaduemila/00 Euro))

Avendo espletato il mandato conferitomi la sottoscritta CTU rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Siracusa, 10 gennaio 2024



Si allegano:

1. Rilievo fotografico
2. n. 1 verbale di sopralluogo del CTU
3. n. 1 copia concessione edilizia in sanatoria n. 146/SAN del 13/09/2007;
4. n. 1 copia elaborati progettuali;
5. n. 1 copia certificato di idoneità sismica;
6. n. 1 copia ispezione ipotecaria per immobile aggiornata al 30/12/2023;
7. Visura catastale storica per immobile aggiornata all' 17/05/2023;
8. Planimetria catastale;
9. n. 1 copia atto di compravendita immobile;
10. n. 1 copia visura APE;

La CTU
Ing. Marianna Bordonali



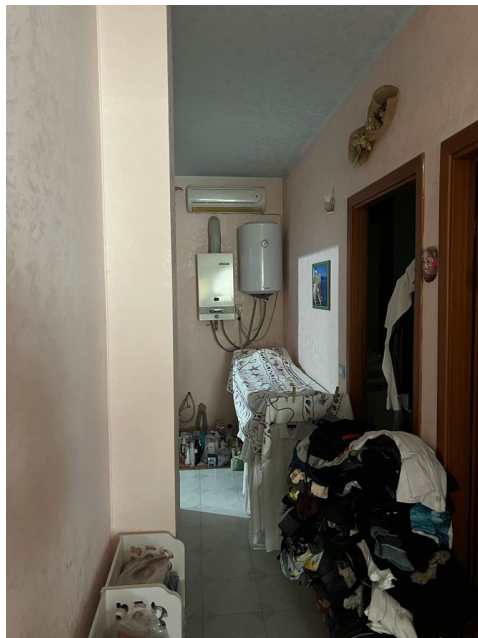
The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Marianna Bordonali'. The signature is written over a circular blue stamp. The stamp contains the following text: 'INGEGNERI PROV. RAGUSA', 'DOTT. ING. MARIANNA BORDONALI', 'N. 1730', and 'Sez. A'. The stamp also includes the words 'ORDINE DEGLI' and 'INGEGNERI' around the perimeter.



Rilievo Fotografico

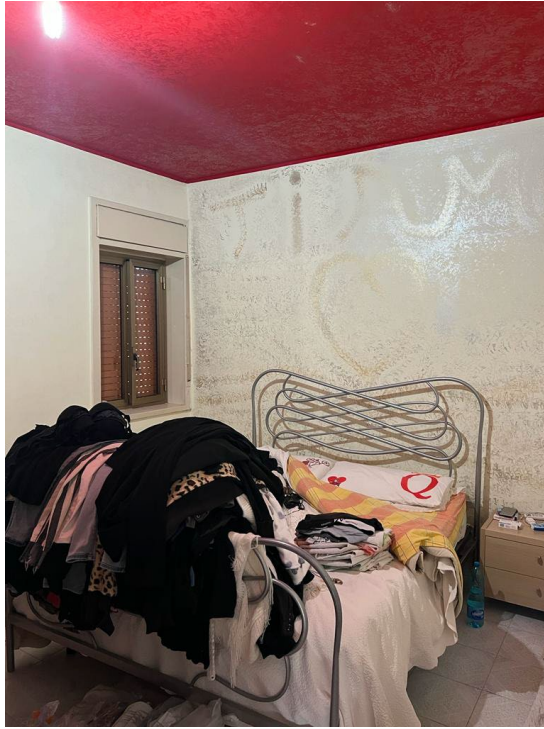


Ingresso



Corridoio





Camera 1



Camera 2



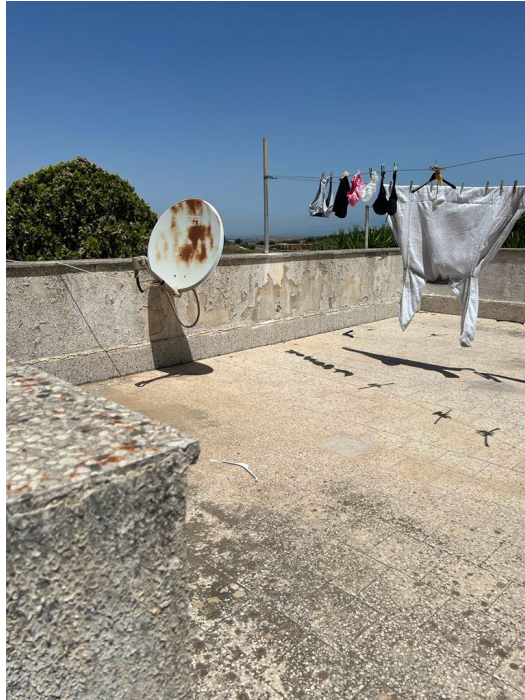


Bagno



Veranda





Lastrico solare



Giardino





Bagno esterno



Bagno esterno (interno)





Esterno veranda

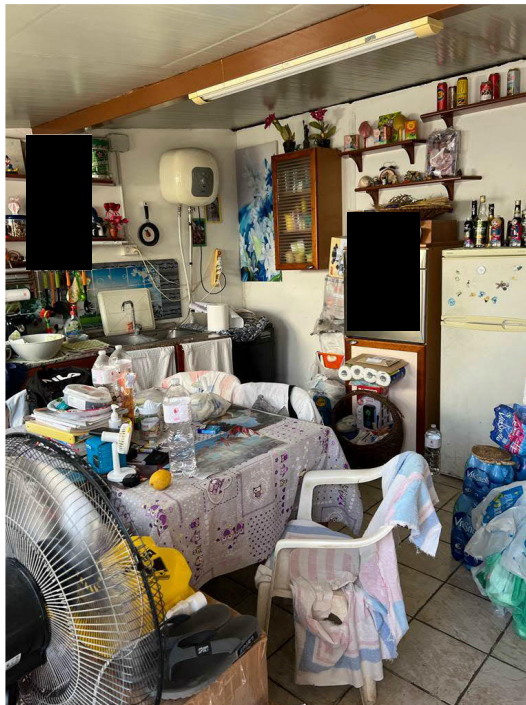


Esterno deposito





Interno deposito

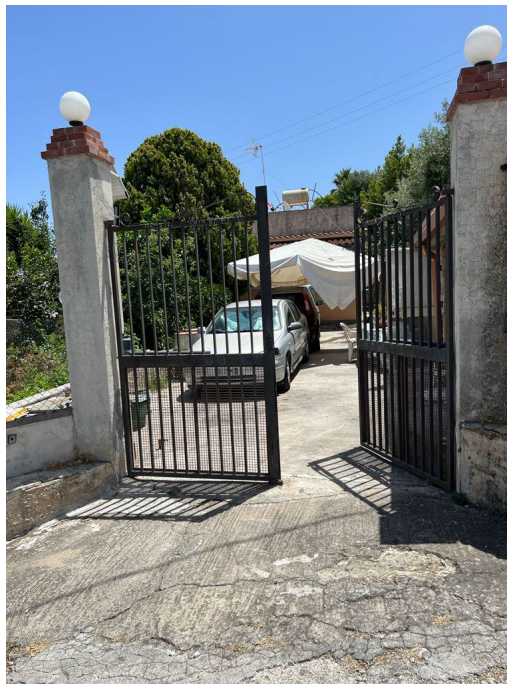


Interno deposito 1





Pozzo



Ingresso





Vista dall'alto

