

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI

RELAZIONE INTEGRATIVA

OGGETTO: Esecuzione iscritta al n.116/2012 Ruolo Esecuzioni Immobiliari.

Promossa da: CHE BANCA s.p.a.

Contro:

G.E. Dott. L. GURRIERI

L'Ill.mo Giudice delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Siracusa, Dott. Luca Gurrieri, con ordinanza del 13.03.2014 disponeva che sottoscritto Ing. Federico Lo Bello, consulente tecnico d'ufficio (CTU) nella procedura esecutiva in oggetto integrasse la propria relazione dando le dovute notizie sul piano seminterrato, allegando almeno una foto, opportuna planimetria, accertando lo stato reale, l'eventuale abusività e sua sanabilità e i relativi costi, richiedendo presso il competente UTC l'elaborato grafico della concessione edilizia in sanatoria e dando chiarimenti in merito all'agibilità dell'immobile e indicando altresì i costi per l'eventuale acquisizione del certificato di agibilità.

Il sottoscritto, previa comunicazione alle parti si è recato sui luoghi per un nuovo sopralluogo e dopo tante spiegazione è riuscito ad accedere al piano seminterrato. Successivamente si è recato presso l'UTC di Canicattini Bagni per richiedere la concessione edilizia in sanatoria e l'eventuale certificato di abitabilità. La parte seminterrata dell'immobile si estende per tutta la superficie dell'immobile pari a circa mq.85. L'accesso avviene tramite la scala posta all'ingresso al piano terra. Da qui si arriva ad un ampio disimpegno (vedi foto 1) dove risultano esserci quattro camere ed un bagno. Di

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
2.10.14
L. GURRIERI

inoltre alle acquisizioni delle certificazioni urbanistiche

c. All'identificazione dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati precisati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1248/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

d. Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà con altri soggetti.

2) Rediga quindi, in fascioletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati.

Il giorno 18.09.2012 alle ore 10,00 il sottoscritto, previa comunicazioni alle parti, si è recato sui luoghi oggetto di causa e precisamente nel comune di Canicattini Bagni, in via A. Uccello 29, per dare inizio alle operazioni peritali richieste e relative alla procedura esecutiva. Ivi giunto ha avuto la presenza dell'esecutato i quali si rendevano disponibili, permettendo l'accesso all'immobile. Il sottoscritto procedeva quindi, in loro presenza, alla verifica dal punto di vista catastale ed urbanistico constatando una difformità tra la realtà dei luoghi e quella cartacea in possesso del CTU ed esattamente una scala che porta in un locale seminterrato non catastato che non è stato possibile visionare in quanto a detta dei proprietari risulta essere uno scantinato. Successivamente effettuava un dettagliato rilievo fotografico dell'immobile, prendendo appunti

su separati fogli sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.

PREMESSA:

Dall'esame dell'atto di Pignoramento Immobiliare prodotto dal creditore procedente e dalla relativa documentazione allegata si rileva quanto segue:

"che con atto in data 19.10.2006 a rogito Notaio Giovanni Battista di Siracusa, rep. 12211-raccolta 52801 rilasciato in copia autentica esecutiva in data 31.10.2006, la Micos Banca s.p.a., (dal 13.05.2008 ha cambiato denominazione in Che Banca! S.p.a.) stipulava con i Signori

nato a [REDACTED] (mutuatario) nata a [REDACTED]

il [REDACTED] (Terza cosatrice d'ipoteca) un contratto di mutuo ipotecario (paratica n. 984138901) ai sensi dell'art. 38 e seguenti del D. Lgs 01.09.93 n.385 per l'importo di € 70.000,00. A garanzia del mutuo e dell'adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto medesimo i Sigg.

[REDACTED] concedeva ipoteca di primo grado per l'importo di € 105.000,00 a favore di Micos Banca s.p.a. ora Che Banca s.p.a. sopra gli immobili di seguito descritti:

- fabbricato ad uso abitazione, eretto a due piani fuori terra, con annesso piccolo reliquato di terreno della superficie di mq. 20 circa, il tutto sito in Comune di canicattini Bagni, Via Uccello 29. Detto fabbricato risulta censito al N.C.E.U. al Foglio 10 p.lla 154 sub 1 categoria A/3 consistenza 8 vani R.C. € 661,06.

In forza del suddetto mutuo fondiario Micos Banca s.p.a. ora Che Banca! s.p.a. depositava presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Sioracusa in data 02.11.2006 nota d'iscrizione ipotecaria per l'importo di € 105.000,00 trascritta ai nn. 28766/8739. Il Sog. [REDACTED] si è reso inadempiente nel

pagamento delle rate di mutuo dal 05.12.2010 al 05.11.2011 per un importo complessivo di € 4.919,12. Il medesimo è pertanto decaduto dal beneficio del termine ai sensi dell'art. 9 delle condizioni generali del contratto di mutuo e quindi Che Banca s.p.a. ha diritto di ottenere l'immediata restituzione di ogni suo credito conformemente all'art. 1186 c.c. Il credito vantato da Che Banca s.p.a. nei confronti del Sig. _____, alla data del 19.10.2011 in dipendenza del contratto di mutuo meglio indicato in narrativa, ammonta ad € 65.466,94 oltre interessi successivi dal 20.10.2011 sino al saldo. Pertanto in data 31.10.2011 ha notificato atto di precetto con il quale ha intimato di pagare la somma di € 66.284,94 oltre interessi dal 20.10.2011 sino al saldo. Essendo trascorsi inutilmente il termine di 10 giorni dalla notifica dell'atto di precetto la creditrice ha sottoposto a pignoramento, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 13.04.2012 ai nn.7049/5585 l'immobile di proprietà dei sigg. _____ nato a _____ e _____ nata a _____, per la quota di 1/2 ciascuno di cui fornisce e sottoscrive descrizione che segue:

- **Fabbricato per civile abitazione su due piani fuori terra con annesso reliquato di terreno della superficie di mq. 20 circa, ubicata in Canicattini Bagni (Prov. Siracusa) via A. Uccello 29 e censita al foglio 10 p.lla 154 sub 1 categoria A/3 consistenza 8 vani R.C. € 661,06 .**

ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO SVOLTA DAL C.T.U.

1) TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

I Sigg. _____ nato a _____ e _____ nata a _____, residenti, il primo in _____ la seconda in _____

██████████, risultano proprietari del fabbricato per civile abitazione, ubicato in Canicattini Bagni (Prov. Siracusa) via A. Uccello 29 e censito al foglio 10 p.lla 154 sub 1 categoria A/3, composto da un piano terra, un piano primo e da un locale seminterrato destinato a locale di sgombero.

L'immobile, una casa per civile abitazione si sviluppa su due livelli composto il piano terra da ingresso, salone, camera, bagno e cucina-soggiorno; il piano primo risulta composto da soggiorno, due camere, bagno e ripostiglio. Inoltre al piano seminterrato vi è una zona destinata a locale di sgombero così come dichiarato dai proprietari in quanto non è stata data la possibilità al CTU di visitarlo. Tale immobile pervenne agli attuali proprietari per atto di compravendita rogato a Siracusa dal Notaio Giovanni Battista in data 19/10/2006, trascritto il 02/11/2006 ai nn.28765/16300 da potere di ██████████

██████████ nata a ██████████, ai quali pervenne per atto di compravendita rogato a Siracusa dal Notaio Concetta Massina in data 08.08.1994 e trascritto in data 03.09.1984 ai nn. 13823/11526 da potere di ██████████

2) DATI CATASTALI.

Il sottoscritto, al fine di verificare la esatta rispondenza dei dati catastali indicati nel verbale di pignoramento immobiliare con le risultanze catastali, verificato che nella documentazione allegata al fascicolo di procedura esecutiva risultano mancanti le planimetrie catastali, si è recato presso UTE di Siracusa – NCEU, per eseguire le relative visure ed acquisire copia della planimetria catastale del bene oggetto della presente procedura esecutiva. Da tali accertamenti sono risultati i seguenti dati catastali:

- Fabbricato per civile abitazione su due piani fuori terra, ubicata in Canicattini Bagni (Prov. Siracusa) via A. Uccello 29 e censita al foglio 10 p.lla 154 sub 1 categoria A/3 consistenza 8 vani R.C. € 661,06 .

3) IPOTECHE

L'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni o trascrizioni:

1- Ipoteca volontaria iscritta presso l'agenzia del territorio di Siracusa il 02.11.2006 ai nn. 28766/18739 per un importo di €. 105.000,00 a favore della Micos Banca s.p.a oggi CHE BANCA! s.p.a. contro

nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il

[REDACTED] in forza di un contratto di mutuo a rogito del Notaio Giovanni

Battista per un importo pari ad € 70.000,00;

2- verbale di Pignoramento immobili trascritto presso l'agenzia del territorio di Siracusa il 13.04.2012 ai nn. 7049/5585 a favore di CHE BANCA! s.p.a. residente in Milano per un importo di € 66.284,94.

4) SITUAZIONE URBANISTICA E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI.

4.1) SITUAZIONE URBANISTICA

- L'immobile in oggetto è un Fabbricato per civile abitazione su due piani fuori terra, ubicata in Canicattini Bagni (Prov. Siracusa) via A. Uccello 29 costruita in assenza di concessione edilizia Da ricerche effettuate presso l'ufficio urbanistica del Comune di Canicattini Bagni risulta presentata domanda di sanatoria nell'anno 1982 e rilasciata la concessione edilizia in sanatoria per la costruzione in data 13.07.2006 n. 59/1986 a nome del Sig. [REDACTED]

4.2) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare si trova in un contesto con spiccata caratteristica residenziale, urbanizzato nella zona semicentrale del comune di Canicattini Bagni; in particolare trattasi di una palazzina formata da due piani fuori terra (P.T., P.1°) ed un seminterrato destinato a locale di sgombero, la cui copertura è piana con lastrico solare non praticabile.

L'immobile è stato realizzato con una struttura portante in c.a. e presenta tamponature esterne a doppia camera. L'altezza dei locali risulta essere di mt. 2,95 a piano terra di mt. 2,50 al piano primo. L'immobile è in possesso dei proprietari che lo abitano insieme ai figli. La palazzina risulta interamente dei proprietari senza oneri condominiali.

Piano Terra (P.T.)

Direttamente da Via Uccello (vedi foto 1) attraverso una saracinesca in ferro si accede al garage. Esso risulta utilizzato come locale deposito (vedi foto 2).

Internamente il locale è intonacato e lungo le pareti è stato realizzato un rivestimento in legno per un'altezza di circa mt 1,50 (vedi foto 3). Risulta mattonato con pavimento in ceramica con impianti di illuminazione funzionante e risulta comunicante con l'appartamento mediante una porta in legno. Per quanto riguarda l'appartamento, dal portone di ingresso in alluminio e vetro (vedi foto 4) si accede direttamente ad un corridoio (vedi foto 5) che immette nella zona giorno dell'immobile e ad una scala rivestita in marmo (vedi foto 6) che porta al piano superiore. Dal corridoio come detto si accede ad un grande salone (vedi foto 7) e da qui mediante una porta alla cucina -soggiorno (vedi foto 8-9). Dal soggiorno si accede al bagno (vedi foto 10).

• **Piano Primo (P.1°)** come detto attraverso la scala si arriva ad un

disimpegno. Da qui si accede mediante una porta ad un grande vano destinato a soggiorno dove risulta esserci un letto a castello (vedi foto 11). Da questo soggiorno si accede ad una cucina, alla camera da letto, al bagno e ad una veranda coperta realizzata con struttura precaria in alluminio e vetro. (vedi foto 12-13-14-15).

Tutto l'immobile si presenta in maniera decorosa con le pareti in ottima condizione di manutenzione, gli infissi del tipo in alluminio funzionanti ed in ottime condizioni. Le porte interne sono in legno (vedi foto 16) e tutto l'appartamento risulta mattonato con ceramica di buona qualità a tappeto.

L'impianto elettrico è di buona qualità e risulta funzionante; l'impianto idrico e fognario risultano collegati alla rete comunale. Per quanto riguarda le rifiniture sono di ottima qualità e tutto l'immobile è tenuto in maniera ottimale.

4.3) DATI METRICI RELATIVI AGLI IMMOBILI

I seguenti dati metrici di superficie utile sono riferite all'unità immobiliare residenziale (appartamento):

- Ingresso-vano scala mq. 12,00

- Cucina-soggiorno mq. 20,00

- Salone mq. 28,00

- Bagno mq. 3,96

Piano primo

- Soggiorno mq. 25,50

- Camera mq. 12,00

- w.c. mq. 5,72

- Cucina mq. 20,20

Sommano mq. 127,18 (superficie Utile Coperta)

Stimando un 10% di incidenza muri avremo una superficie lorda di mq.

139,90. Considerato le superfici virtuali delle pertinenze, abbiamo:

-n. 2 balconi per una superficie complessiva di mq. 13,20 x 0,33 (coefficiente di riduzione) = mq. 4,35;

n. 1 chiostrina (pozzo luce) per una superficie complessiva di mq. 2,80 x 0,25 (coefficiente di riduzione) = mq. 0,70;

n. 1 veranda coperta chiusa in alluminio e vetro per una superficie coperta complessiva di mq. 17,00 x 0,50 (coefficiente di riduzione) = mq. 8,50;

Locale garage per una superficie coperta complessiva di mq. 23,92 x 0,70 (coefficiente di riduzione) = mq. 16,74;

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile risulta essere la somma della superficie lorda sommata alle superfici pertinenziali e quindi un totale di mq. 170,19

A) LA STIMA

Poiché lo scopo della mia valutazione è quello di porre in vendita all'incanto l'immobile, non v'è dubbio alcuno che di esso devo determinare "il valore venale" o come suol dirsi nel linguaggio comune "il prezzo di mercato".

Procederò quindi, alla determinazione del valore venale dell'immobile adottando il metodo sintetico ed il metodo analitico.

A mezzo del primo, sia in base alla consistenza dell'immobile che alle sue condizioni di manutenzione interne ed esterna, attribuisco un valore a metro quadrato; a mezzo del secondo, procederò alla determinazione del valore venale tramite la capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto. Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti con i due metodi, sarà assunto

come il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile.

Preventivamente sia per l'applicazione dell'uno che dell'altro metodo, si è dovuto procedere ad una serie di accertamenti circa compravendite e redditi effettivamente forniti da immobili simili a quelli da stimare. Da tali indagini sono scaturiti una serie di valori e redditi che, rapportati all'unità di consistenza, hanno fornito comparativamente il valore di mercato dell'immobile oggetto della valutazione. Premessi i criteri di stima e tutte le considerazioni che tali debbano informare, si procede alla valutazione dell'immobile:

METODO SINTETICO

Presa accurata visione del fabbricato e confrontandolo con altri simili per destinazione (civile abitazione), per tipo (A3) per ubicazione (zona semicentrale), l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, ci segnala per la vendita un valore compreso tra € 650,00 ed € 900,00 a mq. Considerato le condizioni ottime in cui si trova l'immobile possiamo tranquillamente applicare il valore di € 900,00 (novecento/00) al mq. Pertanto, considerando una superficie di mq. 170,19, il valore commerciale:

$$V1 = \text{mq. } 170,19 \times \text{€/mq. } 900,00 = \text{€ } 153.171,00$$

METODO ANALITICO

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, a seguito di accurate indagini, si fissa un canone anticipato mensile di € 500,00 (cinquecento) al netto delle tasse. Pertanto si avrà:

$$\text{€ } 500,00 \times 12 \text{ (mesi)} = \text{€ } 6.000,00 \text{ (reddito annuo).}$$

Capitalizzando al 4,0%, il valore risulta di:

$$V2 = Rn/r = € 6.000,00/0,04 = € 150.000,00$$

Dalla media aritmetica dei due valori trovati, si ottiene il valore venale dell'immobile

$$V = (V1+V2)/2 = € (153.171,00 + 150.000,00) / 2 = € 151.585,50$$

che si arrotondano a € **151.600,00 (centocinquantunomilaseicento)**

RIEPILOGO TECNICO-ECONOMICO

Pertanto, riassumendo, oggetto di stima della presente relazione è il seguente immobile: “ fabbricato sito a Canicattini Bagni (SR) Via A. Uccello 29, catastato nel N.C.E.U. della provincia di Siracusa al Foglio 10 P.Illa 154 sub 1 cat. A/3 classe 3 consistenza 8 vani. Il suo valore di mercato viene stimato in **€ 151.600,00 (centocinquantunomilaseicento)**

Tanto quanto sopra esposto, ritengo di aver compiutamente assolto l'incarico affidatomi e rassegno la presente relazione, che si compone di 11 pagine.

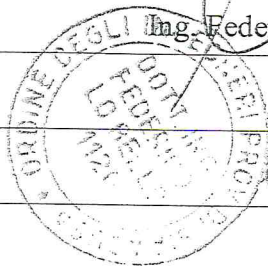
Si allegano alla presente relazione

- a) Copia raccomandata spedita;
- b) Documentazione fotografica;
- c) Visura e planimetria catastale;
- d) Copia concessione edilizia in sanatoria;
- e) Specifica dell'competenze tecniche.

Siracusa, li 12.12.2012

Il C.T.U.

Ing. Federico Lo Bello



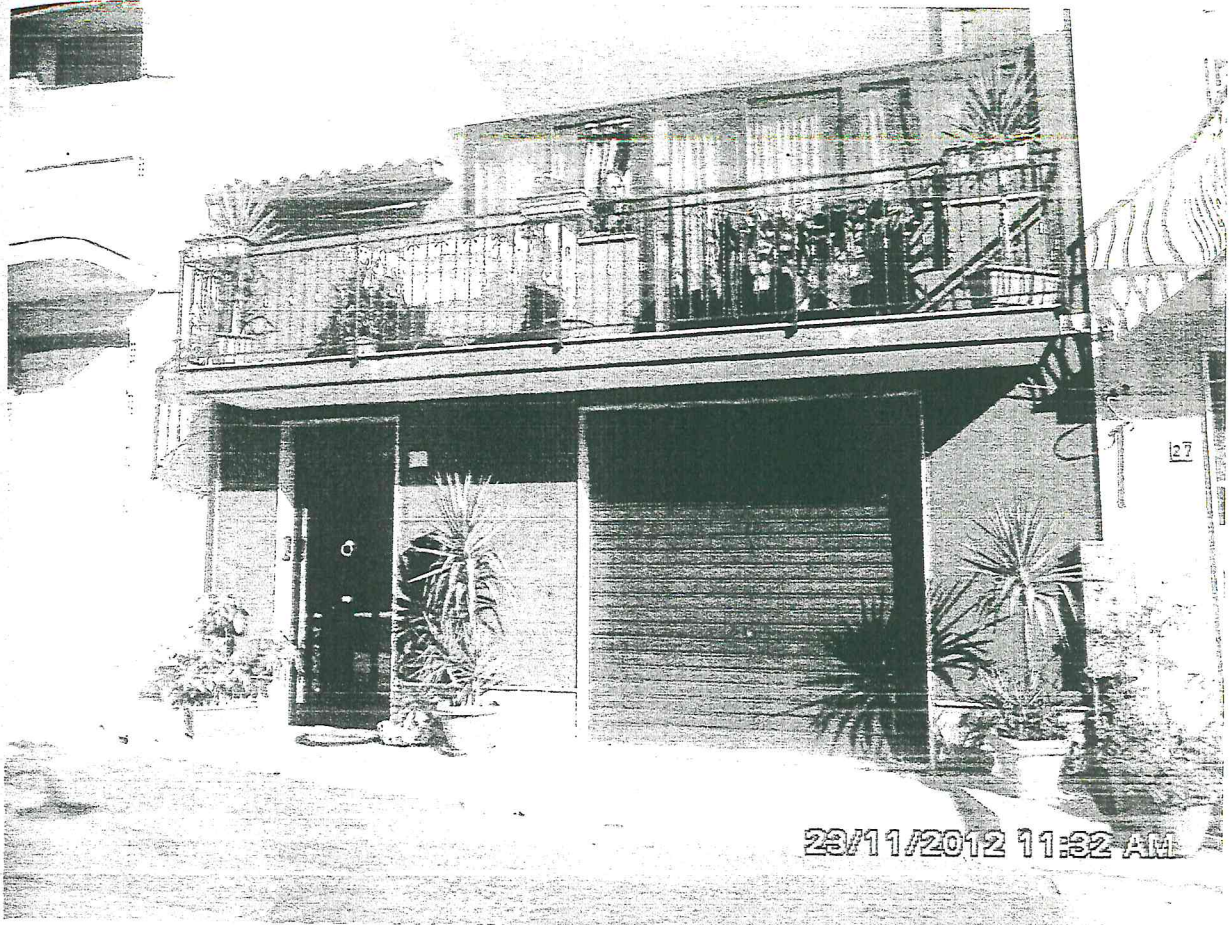
Allegato A:

“Copia raccomandate spedite”

Allegato B:

“Documentazione fotografica”

FOTO 1



23/11/2012 11:32 AM

FOTO 2



23/11/2012 11:40 AM

FOTO 3

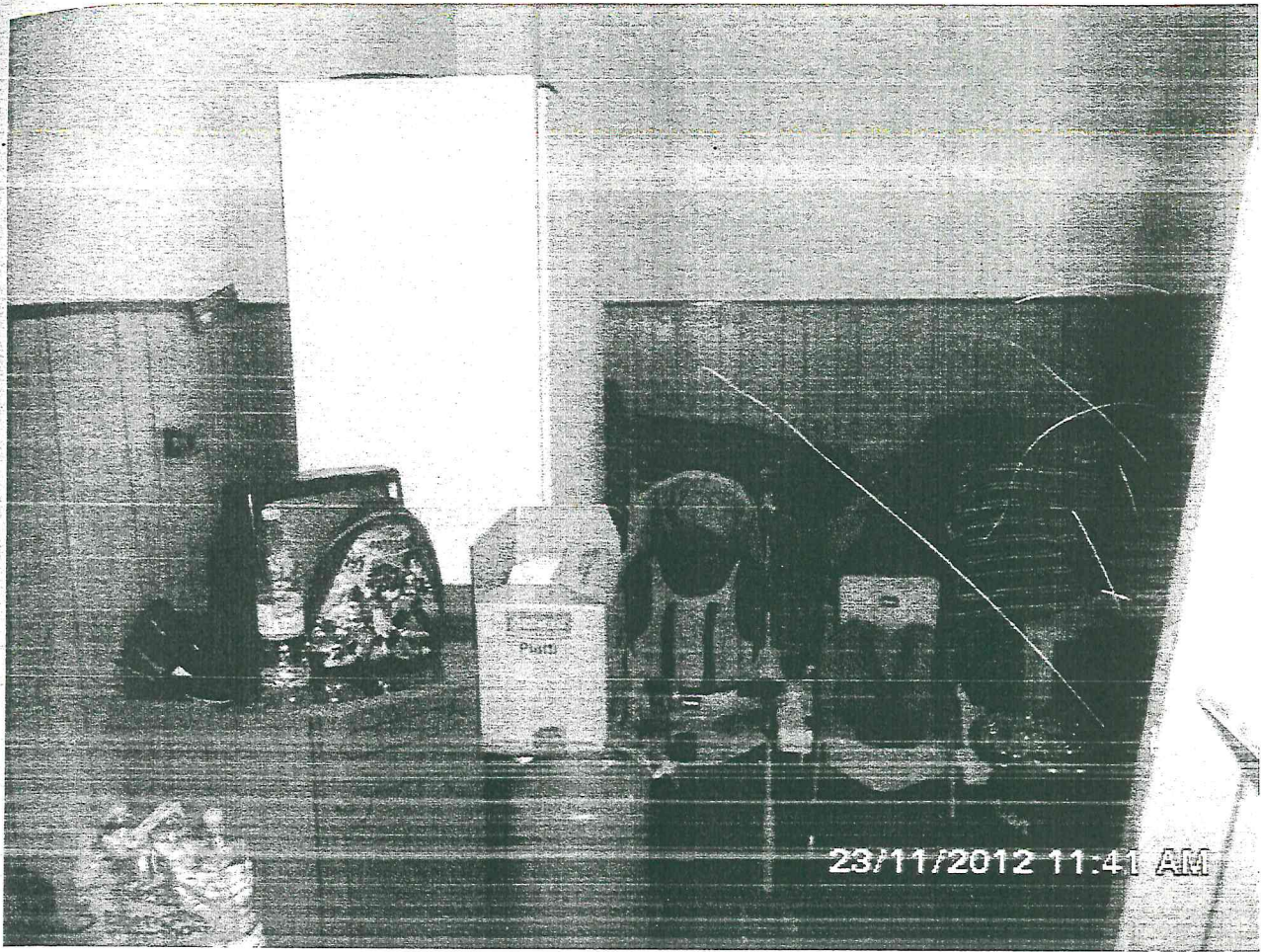


FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9

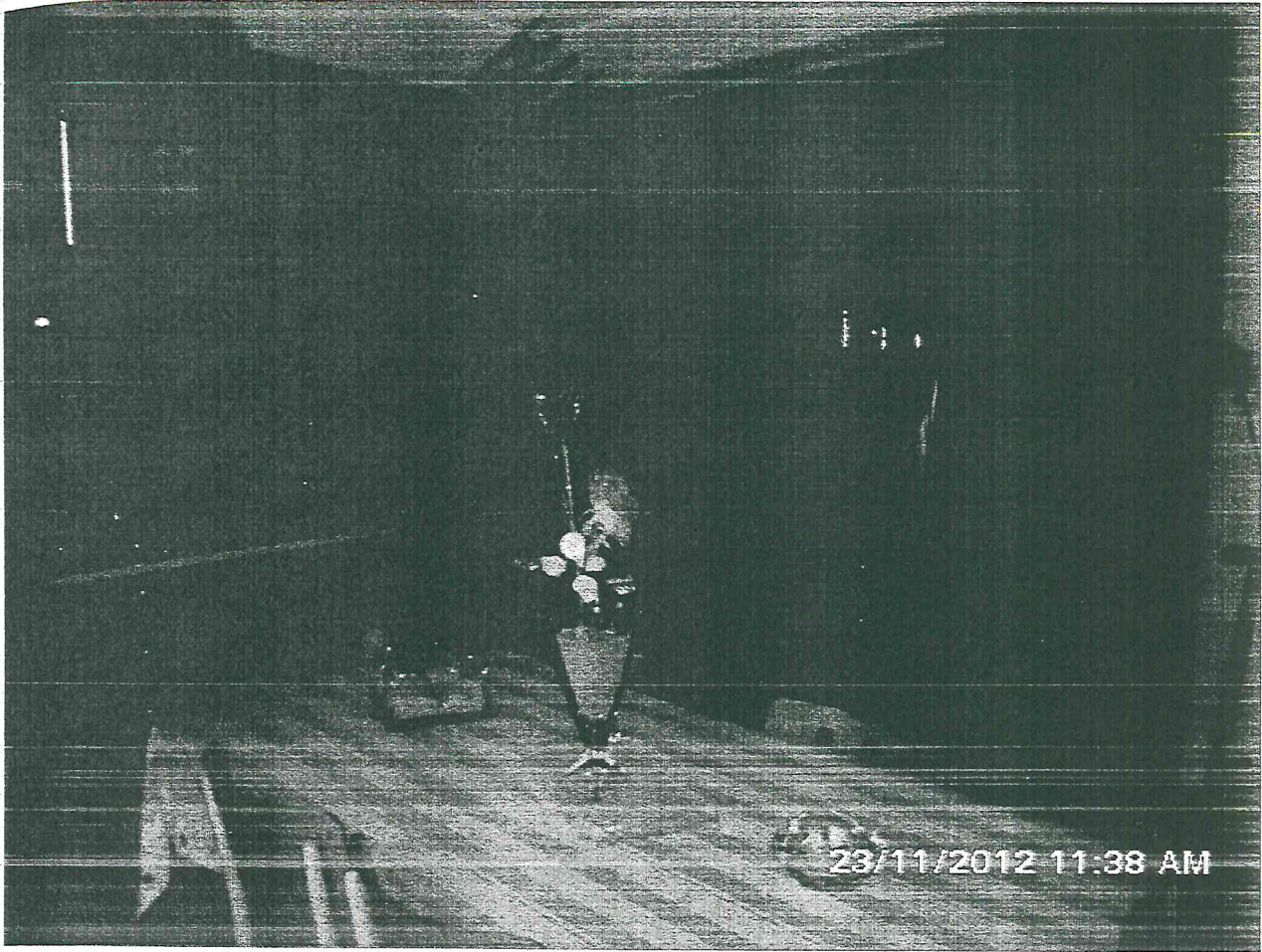


FOTO 10

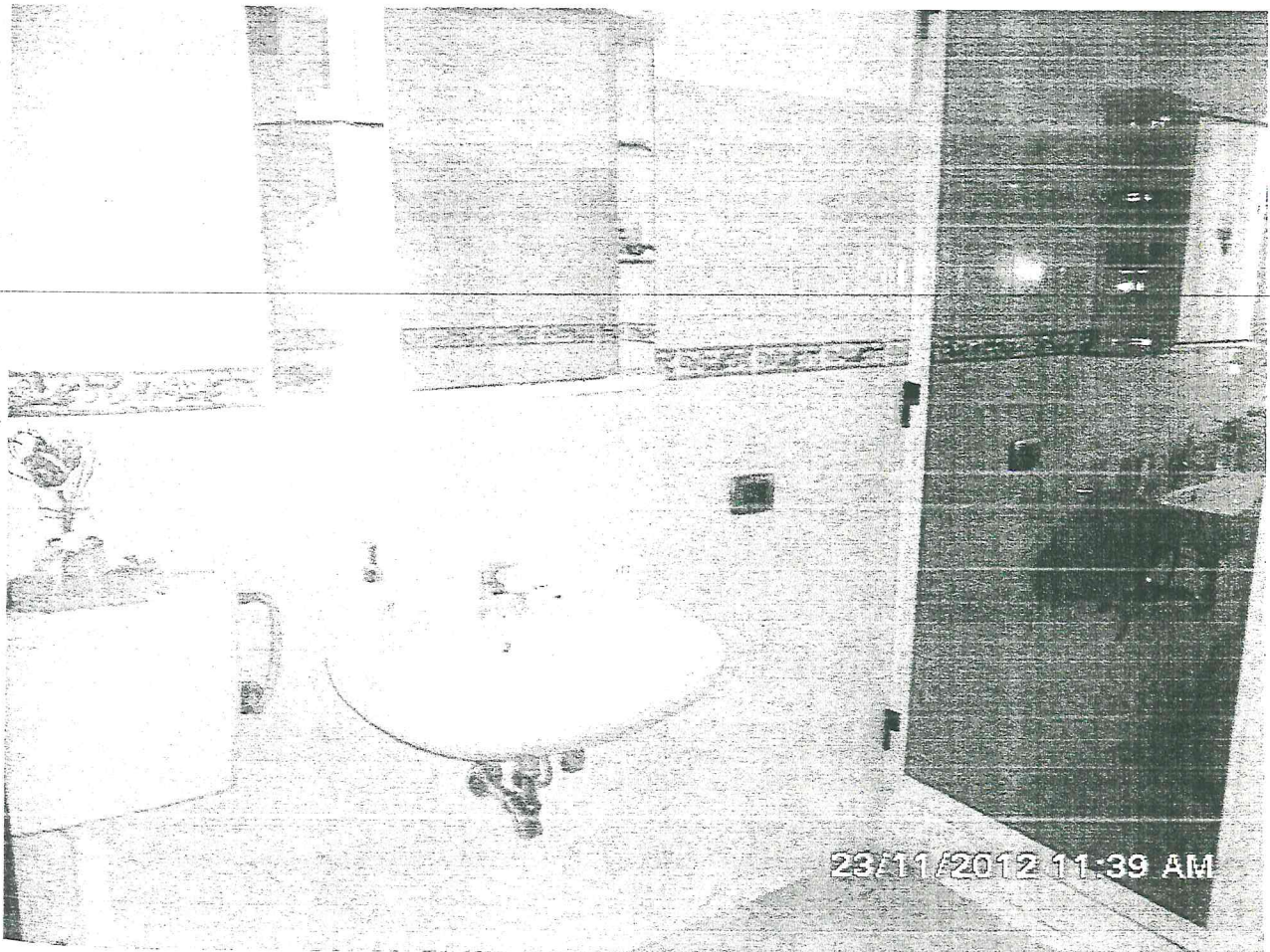


FOTO 11

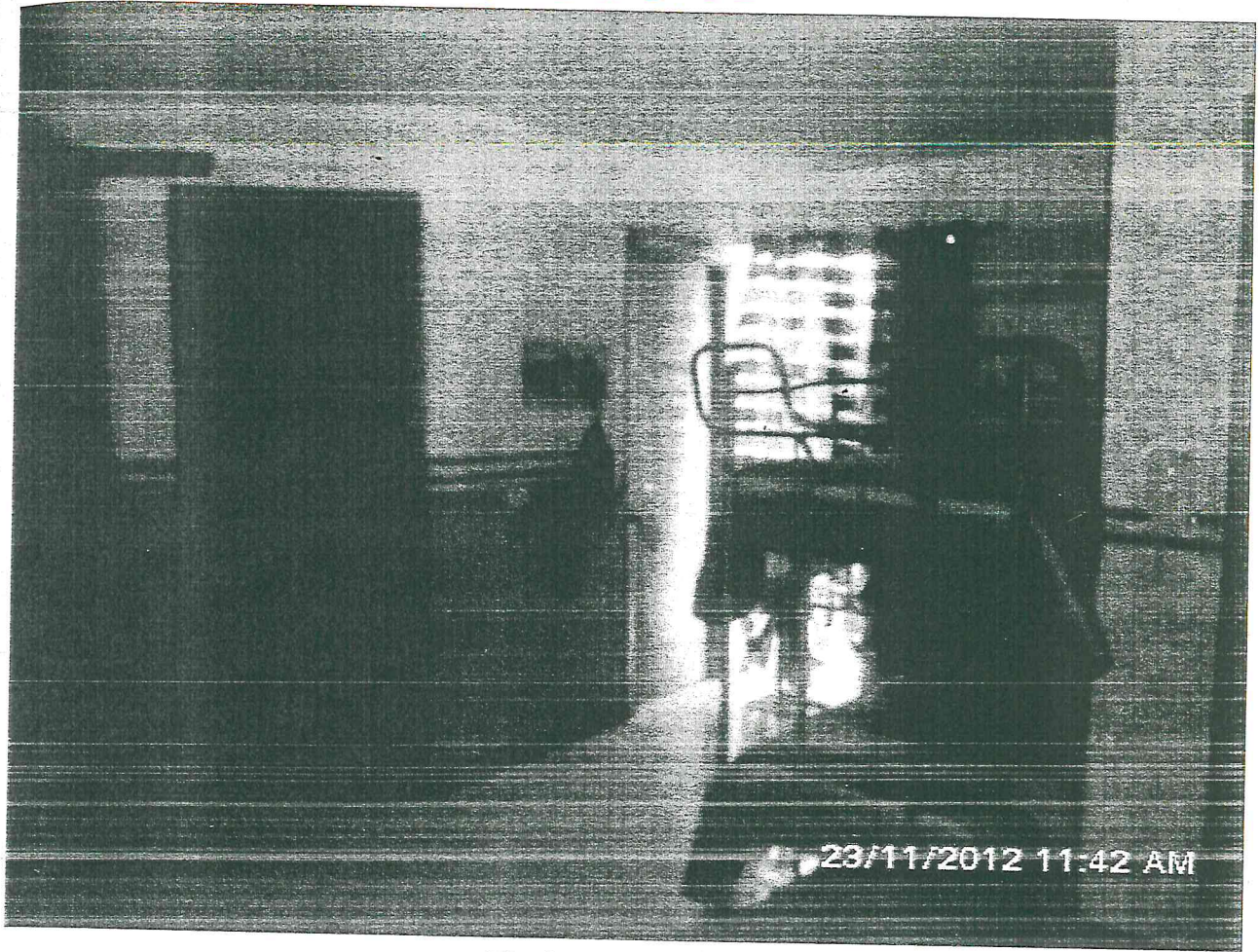


FOTO 12

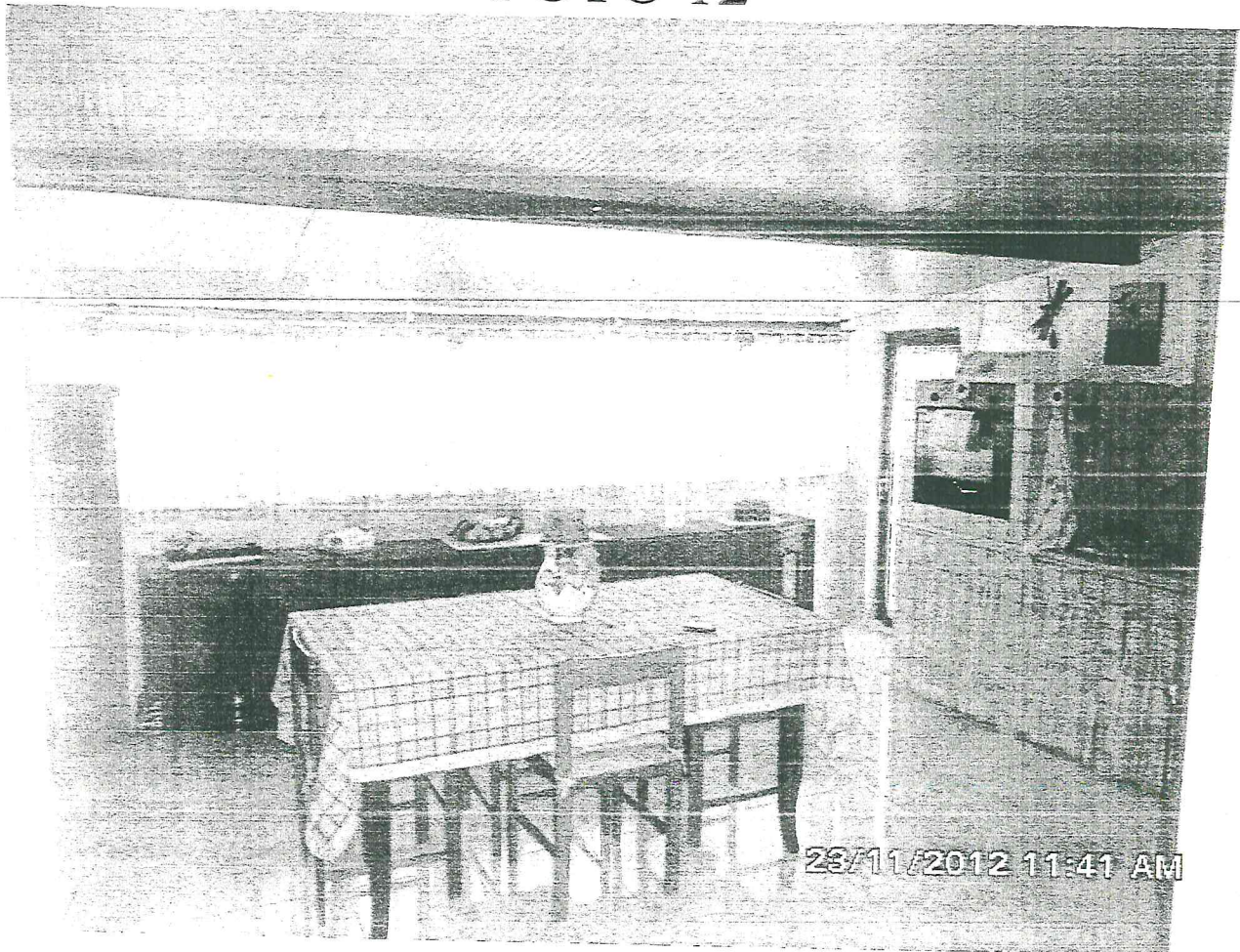


FOTO 13

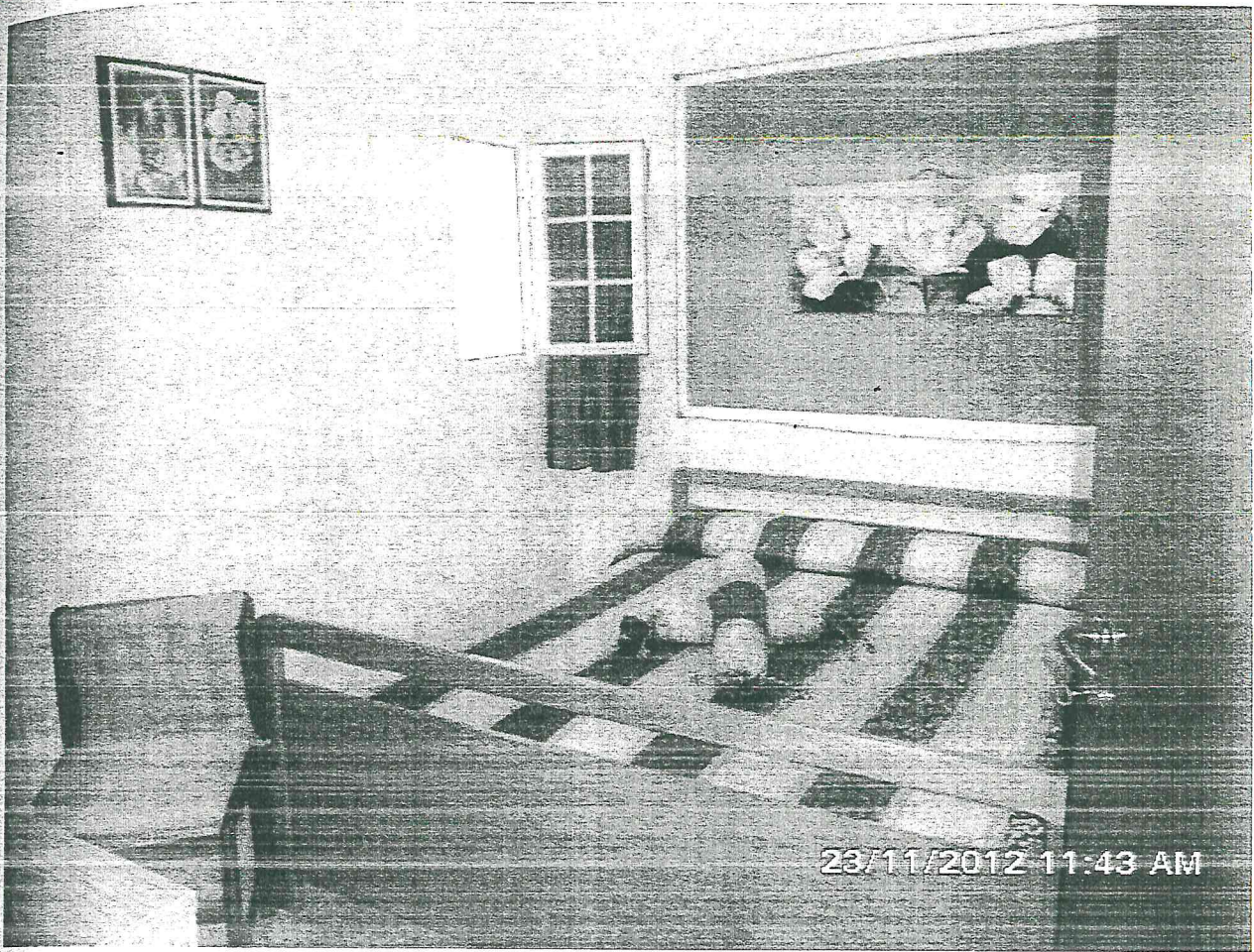


FOTO 14

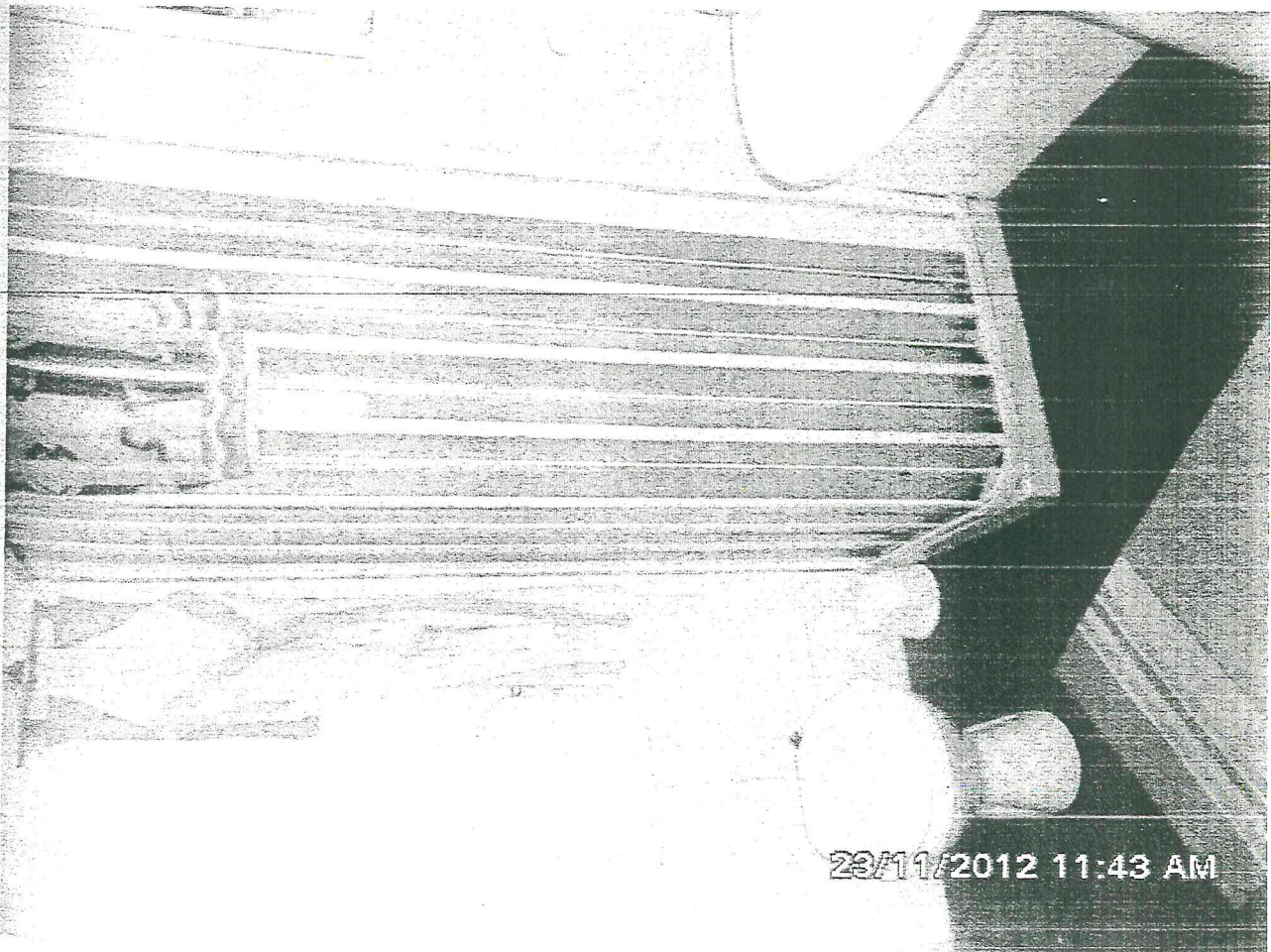


FOTO 15

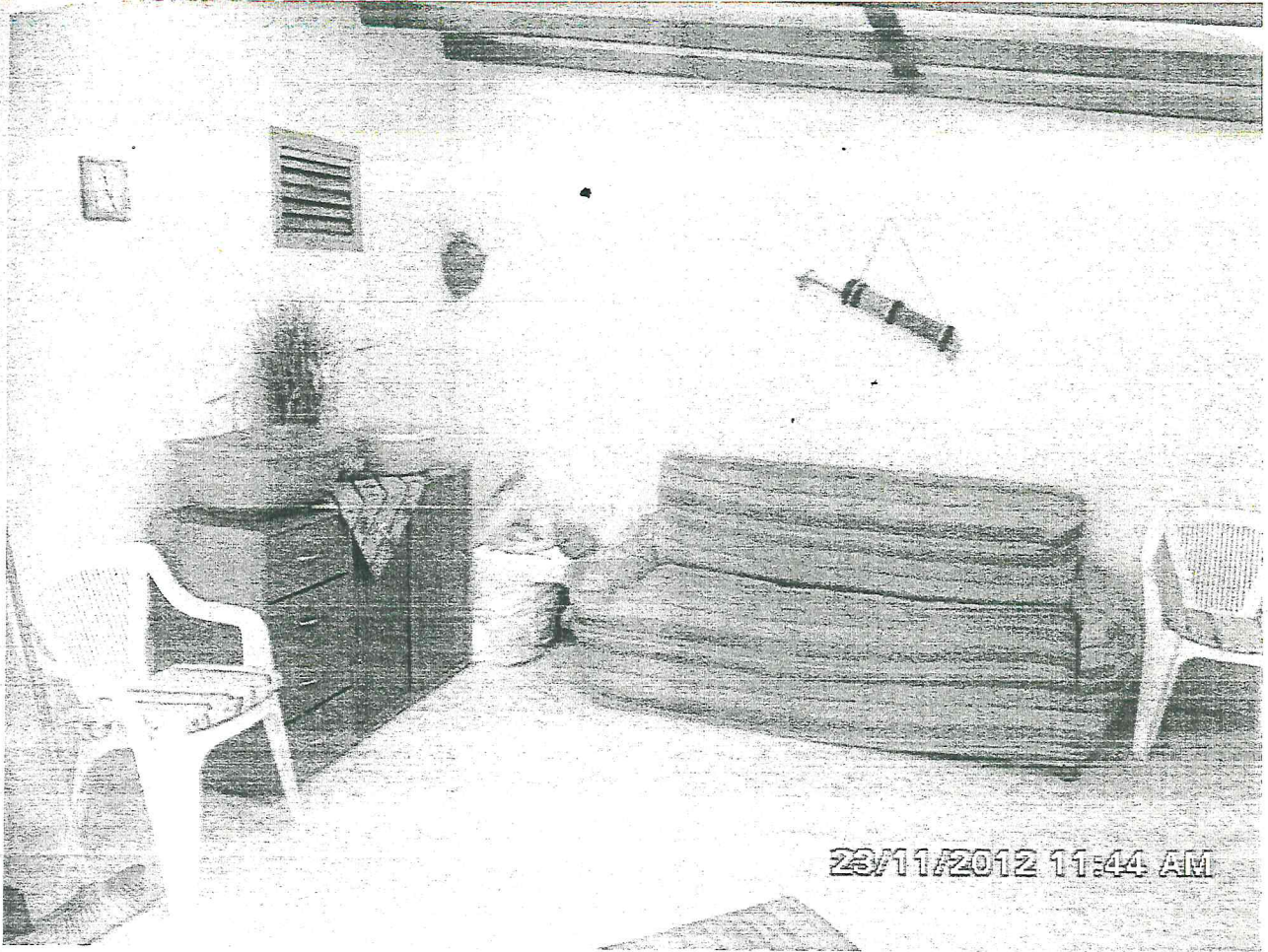


FOTO 16

