

# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

*-sezione esecuzioni immobiliari-*

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

SIENA MORTGAGES 09-6 s.r.l.

CONTRO



PROCEDURA N° 509/2013 R.E.I.

Il Giudice: *Dott. Fabio Salvatore Mangano*

Data udienza: 21/10/2014

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

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO. ....</b>	<b>4</b>
2.1 Risposta al quesito a).....	4
IMMOBILE A.....	4
IMMOBILE B.....	5
2.2 Risposta al quesito b).....	5
DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO OVE SONO UBICATI GLI IMMOBILI A E B.....	5
IMMOBILE A.....	7
IMMOBILE B.....	8
2.3 Risposta al quesito c).....	9
2.4 Risposta al quesito d).....	9
2.5 Risposta al quesito e).....	9
2.6 Risposta al quesito f).....	11
2.7 Risposta al quesito g).....	11
2.8 Risposta al quesito h).....	11
IMMOBILE A.....	11
IMMOBILE B.....	12
<b>3. STIMA DEGLI IMMOBILI. ....</b>	<b>12</b>
3.1 Criteri di stima adottati.....	12
3.2 Stima degli immobili.....	12
IMMOBILE A.....	12
IMMOBILE B.....	13
3.3 Riepilogo estimativo.....	14

## TRIBUNALE DI SIRACUSA

- SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE -

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare promossa dalla Siena Mortgages 09-6 s.r.l. contro [REDACTED] N° 509/2013 R.E.I.

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### 1. PREMESSA.

Il sottoscritto Ing. Orazio Muscato con studio in Noto in Via Cavalieri di Vittorio Veneto n° 7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa al n° 674, con ordinanza del 16/04/2014, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 509/2013 e promossa dalla Siena Mortgages 09-6 s.r.l. rappresentata e difesa dall'avv. Maria Genovese contro [REDACTED] fine di identificare e valutare i beni pignorati con il suddetto procedimento esecutivo.

2

Il giuramento veniva effettuato in data 13/05/2014 innanzi alla S.V.I. e veniva disposto il deposito della relazione in cancelleria almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 21/10/2014.

Dopo aver effettuato ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, il sottoscritto fissava il sopralluogo per il giorno 05/06/2014 alle ore 9,30 presso gli immobili siti a Floridia in Viale Vittorio Veneto n. 107, comunicando lo stesso al creditore a mezzo posta certificata e al debitore a mezzo raccomandata A/R.

In tale data e a tale ora il sottoscritto si recava presso il succitato immobile dove trovava il [REDACTED] qualità di esecutato.

Accompagnato dal presente si sono ispezionati gli immobili eseguendo rilievi fotografici, riscontri geometrici e prendendo appunti in separati fogli. Alle ore 9,55 le operazioni

peritali venivano concluse.

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte in sede di sopralluogo e sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, l'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia e presso la Conservatoria dei RR. II., assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si procedeva alla stesura della presente relazione per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) fornisca una sommaria descrizione del bene pignorato;
- c) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupati da terzi, del titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- e) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) indichi la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- g) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri accessori (oneri

di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

h) accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

## 2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.

### 2.1 Risposta al quesito a)

(cfr. allegato 2\_documentazione catastale).

Dall'atto di pignoramento si evince che i beni pignorati con il seguente procedimento esecutivo sono costituiti da:

- **IMMOBILE A:** piena proprietà dell'appartamento ubicato a Floridia in Viale Vittorio Veneto n. 107, piano terzo, distinto al NCEU al foglio 19 p.lla 1121 sub. 46, vani 7, categoria A/3, classe 3;
- **IMMOBILE B:** piena proprietà del garage ubicato a Floridia in Viale Vittorio Veneto n. 107, piano terra, distinto al NCEU al foglio 19 p.lla 1121 sub. 22, mq. 20, categoria C/6, classe 3.

4

Entrambi gli immobili sono ubicato nello stesso fabbricato.

### IMMOBILE A

Trattasi di un appartamento ubicato a Floridia nel Viale Vittorio Veneto n. 107 scala b, al piano terzo di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra.

Esso è censito al N.C.E.U. del Comune di Floridia al foglio 19 p.lla 1121 sub. 46, categoria A/3, classe 3, vani 7, rendita 354,29.

L'immobile confina a est con area condominiale, a nord con vano scala e con appartamento di altra ditta, a ovest con area condominiale e a sud con appartamento di altra ditta.

La planimetria rilevata in sede di sopralluogo è conforme a quella depositata presso

l'Agenzia del Territorio, ad eccezione di lievi variazioni che non modificano la consistenza dell'immobile. In particolare è stato ampliato un ripostiglio diventando cabina armadio a servizio della camera da letto matrimoniale e un altro ripostiglio è stato adibito in parte a doccia di uno dei due bagni, ed in parte a piccola lavanderia. Tali difformità esistono anche rispetto alla planimetria allegata alla concessione edilizia relativa all'immobile.

## **IMMOBILE B**

Trattasi di un garage ubicato a Floridia nel Viale Vittorio Veneto n. 107 scala b, al piano terra di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra.

Esso è censito al N.C.E.U. del Comune di Floridia al foglio 19 p.la 1121 sub. 22, categoria C/6, classe 3, mq 20, rendita 76,44.

L'immobile confina a nord, a est e a sud con garage di altre ditte, a ovest con area condominiale.

La planimetria rilevata in sede di sopralluogo è conforme a quella depositata presso l'Agenzia del Territorio.

5

## **2.2 Risposta al quesito b).**

(cfr. allegato 1\_documentazione fotografica).

## **DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO OVE SONO UBICATI GLI IMMOBILI A E B**

Il fabbricato ove sono ubicati gli immobili A e B si trova a Floridia con accesso da Viale Vittorio Veneto n. 107 scala b. Esso è un edificio condominiale a sei elevazioni fuori terra, destinato a piano terra a garage e negli altri piani a civile abitazione.

Il fabbricato, adiacente ad altri due fabbricati di uguali caratteristiche, insiste su di un'area condominiale, comune a tutte le unità abitative in essi contenute e rifinita con pavimentazione in asfalto.



E' realizzato con struttura portante in conglomerato cementizio armato e solai latero-cementizi.

Il fabbricato presenta copertura piana.

Il collegamento tra i diversi livelli avviene mediante una scala rivestita in marmo e ringhiera in ferro e mediante un ascensore. Al vano scala si accede dall'area condominiale tramite un portone d'ingresso in alluminio zincato con inserti in vetro smerigliato.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete idrica comunale e lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite allaccio alla condotta fognaria comunale.

I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco del tipo civile per esterni.

Nel complesso, l'intero fabbricato non presenta particolari segni di degrado strutturale.

Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale e non presenta caratteristiche di particolare pregio.

La costruzione dell'edificio risale al 1981.

#### IMMOBILE A

L'immobile in esame consiste in un appartamento ubicato al terzo piano (quarta elevazione fuori terra) del fabbricato prima descritto.

All'appartamento si accede mediante una rampa di scale comune rivestita in marmo e mediante un ascensore.

Esso è costituito da ingresso, cucina, salone, tre camere da letto di cui una dotata di cabina armadio e servizio igienico, ripostiglio e servizio igienico principale.

Sia nel prospetto est che ovest sono presenti ampi balconi.

La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di ceramica. Il servizio igienico principale, quello a servizio della camera da letto matrimoniale e la cucina in corrispondenza del piano di lavoro, hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica. Il servizio igienico principale è dotato di n° 4 pezzi sanitari (lavabo a colonna, vaso igienico, bidet e doccia con box), come anche il servizio igienico con accesso dalla camera da letto è dotato di n° 4 pezzi sanitari (lavabo a colonna, vaso igienico, bidet e vasca da bagno).

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato.

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

Tutti gli ambienti sono illuminati e aerati naturalmente tramite aperture che si affacciano all'esterno.

Gli infissi esterni sono realizzati con profili estrusi di alluminio pre-verniciato e presentano avvolgibili in plastica come dispositivi di oscuramento. Il portoncino di ingresso

all'appartamento è del tipo blindato.

La cucina, il servizio igienico principale e la camera da letto matrimoniale si affacciano su due balconi del lato est, mentre il salone e le altre due camere da letto si affacciano sui due balconi del lato ovest.

Una piccola parte del balcone posto nel lato ovest in corrispondenza delle camere da letto è stato chiuso con struttura precaria (cfr. documentazione fotografica - foto n. 8).

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia.

L'altezza netta interna è di m 2,80.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile è pari a mq 136,78, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:

<b>IMMOBILE A</b>		
ingresso	5,85	mq
cucina	12,80	mq
salone	24,99	mq
servizio igienico principale	6,53	mq
ripostiglio	1,70	mq
corridoio	4,44	mq
camera	12,18	mq
camera	14,52	mq
camera	15,60	mq
cabina armadio	5,38	mq
bagno a servizio della camera da letto	6,80	mq
	<b>TOTALE SUP. UTILE</b>	<b>110,79 mq</b>
<b>SUPERFICIE MURI</b>		15,00 mq
	<b>TOTALE SUP. LORDA</b>	<b>125,79 mq</b>
<b>BALCONI e VERANDE</b>		32,98 mq
	<b>SUP. COMM. EQUIVALENTE (32,98/3)</b>	<b>10,99 mq</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE A</b>		<b>136,78 mq</b>

8

L'immobile in esame si trova in buone condizioni, valutate in base allo stato di manutenzione e alla natura delle finiture interne.

#### IMMOBILE B

L'immobile consiste in un garage ubicato al piano terra del fabbricato prima descritto.

Al garage si accede direttamente dall'area condominiale ed è costituito da un unico ambiente.

La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di ceramica; l'intonaco interno è del tipo civile; l'infisso esterno è costituito da un avvolgibile metallico dotato di motore elettrico.

L'immobile è dotato di impianto elettrico.

L'altezza netta interna è di m 2,80.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile è pari a mq 22,22, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:

<b>IMMOBILE B</b>			
garage		19,72	mq
	TOTALE SUP. UTILE	<b>19,72</b>	<b>mq</b>
SUPERFICIE MURI		2,50	mq
	TOTALE SUP. LORDA	<b>22,22</b>	<b>mq</b>
BALCONI e VERANDE		0,00	mq
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE B</b>		<b>22,22</b>	<b>mq</b>

### 2.3 Risposta al quesito c).

Da quanto si è potuto riscontrare nel sopralluogo, gli immobili sono occupati dal proprietario.

### 2.4 Risposta al quesito d).

(cfr. allegato 4 \_stralcio di P.R.G.).

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

### 2.5 Risposta al quesito e).

(cfr. allegato 3 \_ copie visure Conservatoria RR.II.).

Gli immobili in oggetto appartengono

Ad esso sono pervenuti, per la quota di 12/18, per atto di vendita del [redacted] Notaio

Egidio Santangelo da Florida, trascritto a Siracusa [redacted] da potere delle signore [redacted] per la quota di 6/18, [redacted] la quota di 6/18.

Pervennero ai signori [redacted] per la quota di 4/18 ciascuno, per successione alla [redacted] [redacted] (si rileva che nella succitata trascrizione la quota posta in successione viene riportata erroneamente in 50/100 quando in realtà è di 12/18) e per accettazione tacita di eredità [redacted] Notaio Egidio Santangelo da Florida, trascritto a Siracusa [redacted] a favore delle Signore [redacted] per la quota di 4/18 ciascuno.

Pervennero alla signora [redacted] per la quota di 3/18, e ai signori [redacted] [redacted] per la quota di 2/18 ciascuno, per successione al rispettivo [redacted] Ufficio Registro di Siracusa, [redacted] per accettazione tacita di eredità [redacted] Egidio Santangelo da Florida, trascritto a Siracusa [redacted] a favore delle [redacted] [redacted] per la quota di 2/18 ciascuno

Pervennero al sig. [redacted] in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra [redacted] per atto di assegnazione di immobili a soci di cooperativa del [redacted] Notaio Mario Adorno da Florida, trascritto a Siracusa [redacted]

Gli immobili sono gravati dalle seguenti formalità:

- Verbale di pignoramento immobiliare del 04/12/2013, Tribunale di Siracusa, ivi

trascritto [redacted] contro il sig. [redacted] per l'intero, e a favore della Siena Mortgages 09-06 s.r.l.;

➤ Ipoteca legale del 27/10/2009, iscritta a Siracusa il 24/11/2009 [redacted] contro [redacted] per l'intero e a favore delle Serit Sicilia s.p.a. Agente della Riscossione;

➤ Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 07/08/2008, Notaio Egidio Santangelo da Floridia, iscritta a Siracusa [redacted] contro il [redacted] per l'intero e a favore della Banca Montepaschi di Siena S.P.A.

#### 2.6 Risposta al quesito f).

(cfr. allegato 4\_stralcio di P.R.G. e norme tecniche di attuazione).

Gli immobili ricadono in zona C1 (aree di nuova edificazione – edilizia residenziale pubblica (esistente)) del Piano Regolatore Generale del Comune di Floridia.

11

#### 2.7 Risposta al quesito g).

(cfr. allegato 5\_copia concessioni edilizie).

Gli immobili sono dotati di Concessione Edilizia n. 49 dell' 11/03/1978, n. 11 del 23/01/1981 e n. 94 del 05/11/1981, tutte rilasciate dal Comune di Floridia.

#### 2.8 Risposta al quesito h)

(cfr. allegato 6 – copia autorizzazioni di abitabilità)

#### IMMOBILE A

L'immobile è dotato di autorizzazione di abitabilità rilasciato dal Comune di Floridia in data 29/09/1981.

## IMMOBILE B

L'immobile è dotato di autorizzazione di abitabilità rilasciato dal Comune di Floridia in data 17/05/1982.

### 3. STIMA DEGLI IMMOBILI.

#### 3.1 Criteri di stima adottati

Al fine di pervenire alla stima del valore venale degli immobili si sono effettuati due tipi di stima:

- metodo della capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto che si basa sulla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto dell'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.

12

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

#### 3.2 Stima degli immobili

## IMMOBILE A

### Stima mediante capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Floridia, per immobili simili a quello da stimare, si fissa un canone anticipato di € 400,00 (euro quattrocento/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
€ 400,00	€ 4.800,00	3%	10%
			<b>Valore V'</b> <b>€ 144.000,00</b>

#### Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe, 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''
136,78	€ 1.100,00	<b>€ 150.458,00</b>

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

Valore V'	Valore V''	÷	VALORE IMMOBILE
€ 144.000,00	+ € 150.458,00	2	<b>€ 147.229,00</b>

#### IMMOBILE B

13

#### Stima mediante capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Floridia, per immobili simili a quello da stimare, si fissa un canone anticipato di € 50,00 (euro cinquanta/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
€ 50,00	€ 600,00	3%	10%
			<b>Valore V'</b> <b>€ 18.000,00</b>

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe, 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"
22,22	€ 750,00	€ 16.665,00

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

Valore V'	+	Valore V"	+	VALORE IMMOBILE
€ 18.000,00	+	€ 16.665,00	2	€ 17.332,50

**3.3 Riepilogo estimativo**

Riportando i valori ottenuti al punto 3.2 con opportuni arrotondamenti si avrà:

**VALORE IMMOBILE A:** appartamento ubicato al piano terzo facente parte dell'edificio condominiale a sei elevazioni fuori terra, ubicato a Floridia con accesso da Viale Vittorio Veneto n. 114 scala b: **€ 147.200,00** ( euro centoquarantasettemiladuecento/00);

**VALORE IMMOBILE B:** garage ubicato al piano terra facente parte dell'edificio condominiale a sei elevazioni fuori terra, ubicato a Floridia con accesso da Viale Vittorio Veneto n. 114 scala b: **€ 17.300,00** ( euro diciassettemilatrecento/00).

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

Alla presente allega e ne fanno parte integrante:

- Allegato 1 – documentazione fotografica;
- Allegato 2 – estratto di mappa, visure e planimetrie catastali;
- Allegato 3 – copie visure Conservatoria RR.II.;
- Allegato 4 - stralcio di P.R.G del Comune di Floridia e norme tecniche di attuazione;

- Allegato 5 – copia concessioni edilizie e relativi elaborati grafici;
- Allegato 6 – copia autorizzazioni di abitabilità.

Altresì si allega:

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

Avendo il sottoscritto espletato l'incarico conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente.

Noto li 02/07/2014

IL TECNICO

*Ing. Orazio Muscato*

15

---

