

TRIBUNALE DI SIRACUSA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PROCEDIMENTO ESECUTIVO ISCRITTO AL N. 163/2021

PROMOSSO DA

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA S.C.p.A., creditore esecutante,
rappresentato e difeso dall' Avv. Giovanni Caccamo, contro il Sig.
[REDACTED], debitore.

G.I: Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

Ud.: 09/06/2023

IL C.T.U.

(Ing. Andrea Borgia)

Siracusa, li 05 giugno 2023

INDICE

1. PREMESSE	3
2. CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE	3
3. ELENCO E IDENTIFICAZIONE DEI BENI DA STIMARE	3
3.1 IDENTIFICAZIONE BENI	3
3.2 ACCERTAMENTO RISPONDENZE TRA ATTI	4
3.3 FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA	4
4. STIMA DEL LOTTO	4
4.1 LOTTO UNICO	6
4.1.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI	6
4.1.2 DESCRIZIONE DEL BENE	6
4.1.3 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	7
4.1.4 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	7
4.1.5 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON A CARICO DELL'ACQUIRENTE ED ALTRE INFORMAZIONI PER IL MEDESIMO	7
4.1.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE	7
4.1.7 ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)	8
4.1.8 STIMA DEGLI IMMOBILI	8
4.1.9 CALCOLO DELLE SUPERFICI	8
4.1.10 CRITERI DI STIMA UTILIZZATI	9
4.1.11 STIMA DEL LOTTO	10
4.1.12 CONCLUSIONI	11

1. PREMESSE

È pendente innanzi al Tribunale di Siracusa un procedimento esecutivo immobiliare promosso da Banca Popolare di Ragusa S.C.p.A. contro il Sig. [REDACTED]

Nel corso dell'Udienza del 26/09/2021 il G.E. Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio formulava a questo CTU l'incarico, assunto con giuramento via telematica dal sottoscritto in data 30/09/2021.

In merito all'incarico il G.E. chiedeva a questo CTU di:

- ❖ CONTROLLARE la completezza della documentazione ipotecaria e catastale (...omissis...);
- ❖ COMUNICARE alle parti costituite a mezzo PEC (...omissis...);
- ❖ PROVVEDERE all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, (...omissis...);
- ❖ REDIGERE tante sezioni della relazione di stima (...omissis...);
- ❖ ALLEGARE a ciascuna relazione di stima (...omissis...);

In seguito a svariati rinvii riconducibili all'assenza del debitore alle operazioni peritali, in data 20/10/2022 veniva nominata Custode dell'immobile pignorato l'Avv. Alessandra Cerbino e successivamente, in data 12 gennaio 2023, avveniva l'immissione in possesso da parte di quest'ultima, e contestualmente sopralluogo congiunto a questo CTU per l'avvio delle operazioni peritali in assenza del proprietario.

2. CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

Questo CTU ha proceduto *in primis* al controllo della documentazione ipotecaria e catastale, di cui all'art. 567 co. II c.p.c., sia in maniera telematica tramite il sistema Sister dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, dove sono state acquisite visure catastali degli immobili, visure storiche, planimetrie ed estratto di mappa, sia in maniera indiretta accertandosi della presenza agli atti di una relazione notarile attestante quanto richiesto.

3. ELENCO E IDENTIFICAZIONE DEI BENI DA STIMARE

3.1 IDENTIFICAZIONE BENI

I beni compresi nel compendio immobiliare pignorato, di cui in data 26/07/2021 la procedente Banca Popolare di Ragusa S.C.p.A. ha chiesto la vendita, sono quelli di seguito elencati:

- a) appartamento sito in Augusta (SR), censito al catasto urbano del comune di Augusta al fg. 91, part.lla 1652, sub 2, cat. A/2, sito in Via Principe Umberto n. 409, piano 1.

3.2 ACCERTAMENTO RISPONDEnze TRA ATTI

Dalle indagini catastali, si è appurato come ci sia assoluta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

3.3 FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

Si è proceduto alla formazione di un unico lotto di vendita, comprendente l'appartamento al punto a) del paragrafo 3.1.

4. STIMA DEL LOTTO

I beni oggetto di pignoramento fanno parte di un complesso di edilizia civile a cinque piani, insistenti su un lotto di terreno confinante con la Via Principe Umberto a est e con altri edifici sui restanti lati.

L'immobile si trova in zona centrale/centro storico del comune di Augusta (Isola delle palme), nella zona sud del tessuto urbano tra la via Principe Umberto e la via X Ottobre.

Si tratta di un complesso edilizio realizzato tra il gennaio 1966 e dicembre 1967, con strutture intelaiate in cemento armato, con tramezzi e tamponature in laterizi, e solai misti in latero-cemento. L'ingresso all'edificio insiste sulla via Principe Umberto.

Nella pagina seguente è possibile osservare l'inquadramento territoriale degli immobili.

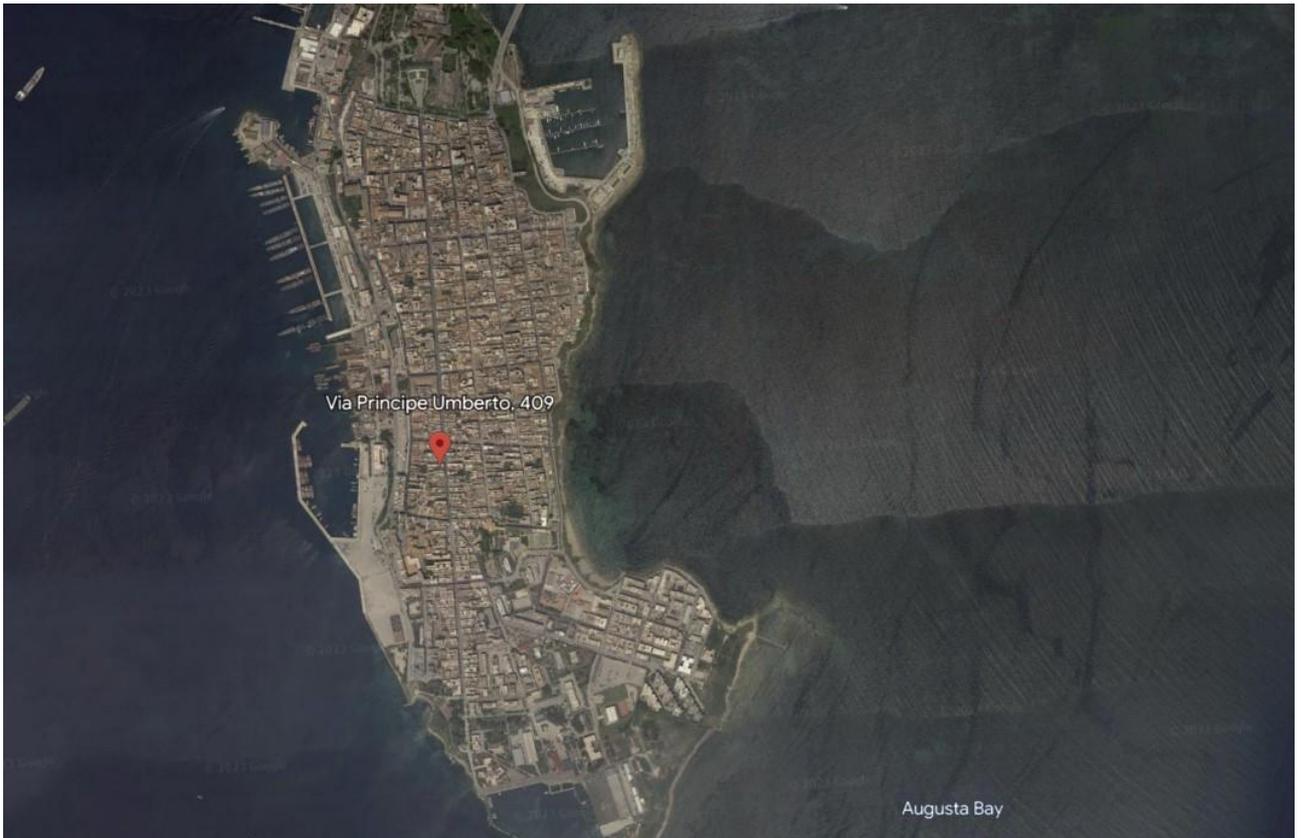


Figura 1 - Stralcio Aerofotogrammetrico con individuazione del lotto



Figura 2 - Individuazione del fabbricato

4.1 LOTTO UNICO

4.1.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il lotto così individuato consta dunque:

- di un immobile adibito a civile abitazione, ubicato in Augusta (SR), via Principe Umberto n.409.

FOGLIO	PART.LLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CAT.	RENDITA
91	1652	2	A/2	1	7,5	180 m ² (173 m ² escluse aree scoperte)	€ 716,58

Coordinate GPS degli immobili:

37.22° N, 15.22° E

4.1.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di appartamento su cinque elevazioni fuori terra, inserito all'interno di uno stabile di edilizia civile, con struttura intelaiata in cemento armato, con tramezzi e tamponature in laterizi, e solai misti in latero-cemento. I prospetti dell'immobile sono intonacati con intonaco civile per esterni e strato di rivestimento plastico di colore grigio-beige misto a piastrelline di mosaico grigio chiaro. Al piano terra insiste il portone di ingresso allo stabile, dal quale si accede alle scale e all'ascensore condominiale. In generale lo stato manutentivo esterno del complesso edilizio è buono.

L'ingresso apre su di un corridoio alla destra del quale si accede ad un'ampia stanza da letto ed al salone principale dell'immobile, che si affaccia sulla via Principe Umberto. Alla sinistra dell'ingresso si sviluppa il resto dell'immobile, che offre una lavanderia, una seconda stanza, uno studiolo, un soggiorno/sala da pranzo; da questo un ulteriore corridoio porta ai due servizi igienici, ed alla cucina. Dalla cucina si accede ad un ampio terrazzo, nel quale angolo di nord-ovest è situato un ripostiglio esterno.

L'altezza utile all'interno dell'immobile è 3,00 m.

Non sono presenti sistemi di climatizzazione invernale a radiatori o simili. Un boiler elettrico fornisce il fabbisogno di acqua calda sanitaria.

Gli infissi esterni sono del tipo in ferro con vetro singolo e ombreggiatura con avvolgibili in pvc, in pessime condizioni manutentive.

L'appartamento all'interno risulta nel suo complesso in discreto stato manutentivo; sulle pareti di alcune stanze sono presenti alcune macchie e muffe, dovute a stati di condensa a causa della poca aerazione e alla scarsa traspirabilità dei manufatti; in uno dei due servizi

dell'appartamento una copiosa ma datata perdita d'acqua, proveniente dall'impianto dell'appartamento sovrastante, ha causato il distacco degli intonaci financo la caduta del copriferro del solaio, con conseguente rottura dei sanitari sottostanti.

Lo stato dell'arte invece del terrazzo e del ripostiglio esterno è mediocre: la superficie di calpestio non è pavimentata (presente una guaina cementizia a rullo), la pittura e gli intonaci delle superfici verticali totalmente da rifare.

4.1.3 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Allo stato attuale l'appartamento di proprietà del Sig. [REDACTED] disabitato e la custode nominata Avv. Alessandra Cerbino in data 12/01/2023 si è immessa nel possesso dell'immobile.

4.1.4 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dall'esame della documentazione acquisita e di quella agli atti, e dalle informazioni ricevute, non risultano in essere vincoli sugli immobili in oggetto.

4.1.5 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON A CARICO DELL'ACQUIRENTE ED ALTRE INFORMAZIONI PER IL MEDESIMO

Dall'esame della documentazione acquisita e di quella agli atti, e dalle informazioni ricevute, non risultano in essere vincoli sugli immobili in oggetto che resterebbero a carico dell'acquirente, né altresì vincoli che saranno cancellati *ex art.* 586 c.p.c.

4.1.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Il Comune della città di Augusta ha rilasciato a questo CTU copia del progetto approvato conservato agli atti d'archivio dell'ufficio tecnico comunale, prot. n.12250 del 01/03/1966, comprensivo della variante in corso d'opera autorizzata. E' presente anche il certificato di abitabilità, che si allega.

Dallo studio di tale progetto non si evincono irregolarità edilizie o urbanistiche; è altresì presente una lieve difformità rispetto alle tavole del progetto di variante approvato, consistente nella tamponatura di una finestra che guarda al prospetto interno con vista sul pozzo luce dell'edificio, nello specifico una finestra della cucina, che non costituisce una vera difformità nel senso urbanistico del termine (al contrario per esempio dell'apertura di un nuovo varco o finestra su uno dei prospetti). Questo CTU stima il ripristino dello stato di progetto, con la riapertura della finestra chiusa, comprensivo delle spese tecniche e del conteggio delle opere necessarie, nella somma di € **2.000,00**.

Oltre le tavole progettuali e l'abitabilità, si allegano a questa perizia tecnica il nulla osta all'esecuzione delle opere, l'approvazione del progetto e le comunicazioni di inizio e fine lavori.

4.1.7 ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Da un'indagine compiuta attraverso il CEFA (Catasto Energetico dei Fabbricati) della regione Sicilia, si è potuto constatare che l'immobile è sprovvisto dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

È stata così redatta da questo CTU, abilitato alla certificazione energetica del CEFA della Regione Sicilia al n. 22182, la suddetta attestazione, allegata a codesta relazione tecnica (ALL.6).

Questo CTU ha stimato energeticamente l'immobile in classe energetica G con un indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren} = 272,38 \text{ kWh/m}^2 \text{ annuo}$.

Per ulteriori specifiche si rimanda alla certificazione allegata.

L'attestato dell'immobile è stato regolarmente registrato presso il Sistema Informativo APE-SICILIA con codice certificato n. 20230521-089001-15225.

4.1.8 STIMA DEGLI IMMOBILI

I dati utilizzati per la stima immobiliare sono stati ottenuti dal database dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate; ulteriori dati a consolidamento di quelli così ottenuti sono stati ricavati da indagine condotta presso agenzie immobiliari locali, oltre che quella condotta sul database online per le valutazioni immobiliari, *borsinoimmobiliare.it*.

4.1.9 CALCOLO DELLE SUPERFICI

Il computo della superficie commerciale, adoperato per il calcolo del valore secondo i metodi indicati al paragrafo 4.1.10, è stato riportato seguendo i criteri indicati dal D.P.R. 138/98 e dalla norma UNI EN 15733/2011.

Nel calcolo di stima degli immobili si è tenuto conto delle seguenti misure e superfici:

APPARTAMENTO	SUPERF. NETTA (m2)	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE (m2)
Unità principale	162,0	1	162,0
Muri perimetrali	4,0	1	4,0
Muri perimetrali in comune	13,0	0,5	6,5
Balconi	30,0	0,25	7,5
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			180

4.1.10 CRITERI DI STIMA UTILIZZATI

I criteri estimativi canonici dell'estimo immobiliare urbano sono i seguenti:

STIMA PER COSTO DI COSTRUZIONE

Con tale metodo il valore di un immobile è determinato come somma dei costi di acquisto del suolo e di costruzione della fabbrica, poi accresciuti di una congrua percentuale costituente il profitto normale dell'imprenditore per organizzazione e rischio d'impresa.

Tale valore, corrispondente a quello dell'immobile a nuovo, viene infine decurtato di una congrua percentuale che tenga conto dell'eventuale grado di vetustà e stato manutentivo dello stesso.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche analoghe a quello da periziare, si determina il reddito lordo di questo.

Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di manutenzione ed ammortamento, sfitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazioni, ecc., ottenendo così il reddito annuo netto.

Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed all'andamento del mercato monetario.

STIMA PER CONFRONTO

Tale metodo consiste dapprima nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili, di cui si conosca il valore di mercato in funzione di tale parametro.

Successivamente si determina il valore dell'immobile oggetto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto.

Secondo consuetudine, quale più probabile valore venale si assume quello corrispondente alla media dei risultati conseguiti con l'applicazione di ciascun criterio.

4.1.11 STIMA DEL LOTTO

CONSISTENZE IMMOBILIARI									
L'alloggio in esame si sviluppa per una superficie di						mq	180,00		
Essendo l'altezza interpiano pari a:						m	3,30		
il corrispondente volume v.p.p. risulta a propria volta pari a:									
	m	3,30	x	mq	180	=	mc	594,00	
STIMA PER COSTO DI COSTRUZIONE									
Si valuta il costo di costruzione in:						€/mc	350,00		
e l'incidenza per acquisto area in						€/mc	-		
Procedendo nel calcolo si ricava:									
- Incidenza area:	mc	594	x	€/mc	-	=	€	-	
- Costo costruzione:	mc	594	x	€/mc	350,00	=	€	207.900,00	
						Sommano	€	207.900,00	
- Utile di Impresa:	25,00%						€	51.975,00	
						Probabile valore venale a nuovo	€	259.875,00	
- Deprezzamento per vetustà e stato manutentivo:									
		40,00%	x	€	207.900,00	=	€	83.160,00	
						Valore nello stato attuale	€	176.715,00	
STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO									
In base all'appetibilità di localizzazione, al livello di finiture ed allo stato manutentivo si stimano:									
- il canone locativo annuo ad unità di superficie pari a €/mq				36,00					
- le detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc. paria al				25,00%					
- il saggio di capitalizzazione pari al				4,00%					
Procedendo nell'applicazione del metodo, si ricava:									
- Reddito annuo lordo:	mq	180,00	x	€/mq	36,00	=	€	6.480,00	
- Detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc:		25,00%	x	€	6.480,00	=	€	1.620,00	
						Reddito annuo netto	€	4.860,00	
- Valore per capitalizzazione del reddito:		100/4	x	€	4.860,00	=	€	121.500,00	
STIMA PER CONFRONTO:									
Stante l'attuale andamento del mercato immobiliare su piazza, la collocazione dello immobile nel contesto dell'abitato e le sue caratteristiche costruttive, di finitura e manutentive, si valuta il prezzo unitario di compravendita in									
						€/mq	650,00		
Sviluppando il calcolo si determina:									
	mq	180,00	x	€/mq	650,00	=	€	117.000,00	
STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE:									
1/3 x € (176.715,00	+	121.500,00	+	117.000,00)	=	€	138.405,00

Arrotondando, si stima il valore dell'appartamento in € 138.000,00

4.1.12 CONCLUSIONI

In conclusione, tenendo in conto la somma da detrarre di € 2.000,00 necessaria al ripristino dell'apertura di cui al punto 4.1.6, è stato stimato il più probabile valore venale del bene in € 136.000,00.

Con la presente consulenza si è cercato di fornire al G.E., oltre alla stima dei beni, tutte le informazioni necessarie alla vendita del bene oggetto della presente esecuzione. Attestata l'ordinaria tolleranza estimale del $\pm 10\%$ ammessa tra giudizi di stima riferiti ad uno stesso immobile, questo CTU Ing. Andrea Borgia ritiene con la presente relazione tecnica, che si compone di 12 pagine, di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto dal mandato e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento.

IL C.T.U.

(Ing. Andrea Borgia)

Siracusa, li 05 giugno 2023

Allegati:

1. Copia del progetto e della variante approvati;
2. Copia del certificato di abitabilità dell'immobile;
3. Copia del nulla osta all'esecuzione delle opere;
4. Copia dell'approvazione del progetto;
5. Copia delle comunicazioni di inizio e fine lavori;
6. Allegato fotografico, planimetrie e visure catastali, copia dell'APE, atto di provenienza del bene