

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: Esecuzione iscritta al n.143/2014 Ruolo Esecuzioni Immobiliari.

Promossa da: ITALFONDIARIO s.p.a.

Contro:

G.E. Dott.^{ssa} C. SALAMONE

L'Ill.mo Giudice delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Siracusa, Dott.^{ssa} Chiara Salamone, con ordinanza del 14.11.2014 nominava il sottoscritto Ing. Federico Lo Bello, libero professionista in Siracusa con studio in Siracusa Via Brenta 65, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1120, consulente tecnico d'ufficio (CTU) nella procedura esecutiva in oggetto.

Accettato l'incarico, il sottoscritto prestava il Giuramento di rito inanzi alla S.V. nell'udienza del 12.02.2015 ore 9.00, ove veniva altresì disposto il termine di 45 giorni prima dell'udienza del 11.06.2015 ore 9.00 per il deposito della relazione di stima, per rispondere ai seguenti quesiti:

1) **Provveda il C.T.U.**, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo raccomandata della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali:

a. All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento.

b. Alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le

relative informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alle acquisizioni delle certificazioni urbanistiche

- c. All'identificazione dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati precificati 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 fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati.

Il giorno 03.03.2015 alle ore 10,30, previa comunicazioni alle parti, il sottoscritto si è recato sui luoghi oggetto di causa e precisamente nel comune di Avola, in Via Falbo 54, per dare inizio alle operazioni peritali richieste e relative alla procedura esecutiva. Ivi giunto considerata l'assenza dell'esecutato non è stato possibile accedere ai luoghi. Successivamente il CTU ha provato un altro tentativo e così in data 27.03.2015 previa comunicazione alla parte debitrice il CTU si è nuovamente recato sui luoghi per dare inizio alle operazioni peritali. Ivi giunto ha avuto la presenza della Sig.ra , figlia dell'esecutato la quale faceva presente al CTU che il padre era ricoverato e pertanto non poteva essere presente. La stessa si rendeva disponibile, permettendo l'accesso all'immobile per lo svolgimento

dell'incarico. Il sottoscritto procedeva quindi, in sua presenza, alla verifica dal punto di vista catastale ed urbanistico di tutta la documentazione prodotta in atti non riscontrando difformità ne catastali ne urbanistici. Successivamente effettuava un dettagliato rilievo fotografico dell'immobile e del terreno limitrofo di pertinenza della villa, 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 il Tribunale di Siracusa, depositava in data 01.03.2012 il decreto ingiuntivo n. 194/12 (R.G. 699/2012) notificato in data 12.03.2012 con cui

ingiungeva ai Sigg. nato ad il e nata a Siracusa il

di pagare a Italfondiarario s.p.a. per le causali di cui al ricorso la complessiva

somma di € 36.242,22 oltre gli interessi convenzionali al tasso e con la

decorrenza indicata in ricorso sino al soddisfo, oltre le spese del procediemnto

monitorio liquidate in € 933,00 oltre IVA e CPA. Rilevato che i Sigg.

non hanno fino ad oggi provveduto al pagamento della somma dovuta per le

causali di cui al ricorso per decreto ingiuntivo e ritenuto che la Banca

intimante in forza del predetto decreto ingiuntivo n. 194/12 depositato in data

24.02.2012e notificato ai debitori in data 12.03.2012 ai sensi dell'art.140 cpc,

intima precetto ai Sigg. di pagare entro dieci giorni alla Italfondiarario s.p.a

per le causali di cui al ricorso, la complessiva somma di €38.869,00 oltre gli

interessi legali dalla domanda sino al soddisfo così distinta:

€36.242,22 per la causali di cui al ricorso;

€1.121,16 per spese e competenze compresi IVA, CPA;

€244,00 per spese e competenze del presente atto;

€1.261,62 per notifiche e iscrizioni ipotecarie.

Con espresso avvertimento che in difetto si procederà ad esecuzione forzata.

In data 31.03.2014 l'Ufficiale Giudiziario in forza del titolo esecutivo dell'atto di precetto unitamente all'atto di pignoramento, ha eseguito pignoramento immobiliare sui seguenti immobili di proprietà del Sig. e precisamente:

- abitazione di tipo economico sita nel Comune di Avola, nella via Salvatore Falbo n.54 oggi n. 78, composta di nove vani catastali tra piano terra, primo e secondo piano, censito al N.C.E.U. al Foglio 43 p.lla 969 sub 2 categoria A/3 consistenza 9 vani R.C. €650,74.

- garage sito nel Comune di Avola, nella via Salvatore Falbo n.54 oggi n. 78, esteso mq.14 censito al N.C.E.U. al Foglio 43 p.lla 969 sub 1 categoria C/6 consistenza 14 mq. R.C. €47,00.

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

1) TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

Il Sig. , risulta proprietario dell'immobile per civile abitazione con relativo garage ubicato in Avola via S. Falbo 54 oggi 78 e censito al foglio 43 p.lla 969 sub 1 e sub 2, composto da un piano terra, un piano primo e da un piano secondo. L'immobile, una palazzetto indipendente si sviluppa su tre livelli composto al piano terra da ingresso, salone, cucina, e bagno con annesso garage; al piano primo è stata realizzata la zona notte con tre camere da letto ed un bagno. Inoltre dal disimpegno al piano primo si accede mediante una scala al piano superiore costituito da un locale di sgombero e dalla terrazza. Il terreno su cui è stato edificato l'immobile pervenne all'attuale proprietario per

atto di compravendita rogato ad Avola dal Notaio Attilio Dugo in data 03/10/1973, trascritto presso l'ufficio del Territorio di Siracusa il 20/10/1973 ai nn. da potere di , nato a Gorizia il , nata a Gorizia il , nata a Ragusa il e nata ad Avola il per la piena proprietà.

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 tre piani fuori terra, ubicata in**

Avola via Salvatore Falbo 54/A oggi 78 e censito al foglio 43 p.lla 969 sub

2 categoria A/3 consistenza 9 vani R.C. €650,74 ;

- **Garage posto a piano terra, ubicato in Avola via Salvatore Falbo 54 oggi**

80 e censito al foglio 43 p.lla 969 sub 1 categoria C/6 consistenza 14 mq.

R.C. €47,00 .

3) IPOTECHE

L'immobile è gravato dalle seguenti iscrizioni o trascrizioni:

1- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'agenzia del territorio di Siracusa il 08.01.2013 ai nn. a favore di ITALFONDIARIO s.p.a. con sede a Roma Via Carucci 131 contro per un importo di € 55.000,00 di cui € 36.242,22 per capitale a seguito di decreto ingiuntivo n. del 01.03.2012 emesso dal Tribunale di Siracusa;

3- verbale di Pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario di Siracusa in data 31.03.2014 n.1343 trascritto presso l'agenzia del territorio di Siracusa il 22.05.2014 ai nn. a favore di ITALFONDIARIO s.p.a. con sede a Roma Via Carucci 131 per un importo di €38.869,00.

4) SITUAZIONE URBANISTICA E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI.

4.1) SITUAZIONE URBANISTICA

- L'immobile in oggetto è un Fabbricato per civile abitazione su tre piani fuori terra, ubicata in Avola (Prov. Siracusa) via S. Falbo 54 oggi 78 costruita in assenza di concessione edilizia. Da ricerche effettuate presso l'ufficio urbanistica del Comune di Avola risulta presentata domanda di sanatoria il 27.09.1986 an n. prot. Gen. e classificata al n. di pratica edilizia. Non è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria ma nulla osta al suo rilascio. È stata pagata l'oblazione ma rimangono da pagare gli oneri concessori e i diritti di segreteria per un importo stimato dall'ufficio sanatoria del Comune di Avola in €2.000,00 (duemila/00).

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 Avola; in particolare trattasi di una palazzina formata da tre piani fuori terra (P.T., P.1°, P.2°), la cui copertura è piana con lastrico solare praticabile. L'immobile è stato realizzato con una struttura portante in muratura. L'altezza dei locali risulta essere di mt. 3,40 a piano terra e mt.3,20 al piano primo mentre il locale posto al piano secondo ha un'altezza pari a mt.

2,70. L'immobile è in possesso dei proprietari che lo abitano. La palazzina risulta interamente dei proprietari senza oneri condominiali.

Piano Terra (P.T.)

Direttamente da Via Falbo (vedi foto 1) attraverso un portone in alluminio anodizzato si accede al garage. Esso risulta utilizzato come locale deposito.

Internamente il locale è intonacato e lungo le pareti è stato realizzato un rivestimento in plastica per un'altezza di circa mt 2,20. Risulta pavimentato con piastrelle in ceramica con impianto di illuminazione funzionante e risulta comunicante con l'appartamento mediante una porta in legno (vedi foto 2).

Per quanto riguarda l'appartamento, adiacente al portone di in alluminio e vetro (vedi foto 3) si trova un portoncino in legno che rappresenta l'ingresso all'immobile. Da qui si accede direttamente ad un disimpegno (vedi foto 4) dove risulta esserci la scala per accedere ai piani superiori (vedi foto 5) e una porta che immette in un corridoio dove si sviluppa la zona giorno(vedi foto 6). Dal corridoio come detto si accede ad un salone (vedi foto 7) alla cucina (vedi foto 8) e al bagno (vedi foto 9).

• **Piano Primo (P.1°)** come detto attraverso la scala si arriva ad un disimpegno (vedi foto 10). Da qui si accede alle camere da letto e al bagno (vedi foto 11-12-13-14).

• **Piano Secondo**

Dal disimpegno del piano primo si sviluppa una seconda scala rivestita in marmo (vedi foto 15) che porta al piano superiore dove è stato realizzato un ampio locale attiguo alla terrazza attualmente utilizzato come locale deposito (vedi foto 16) ed un locale ripostiglio con ingresso dalla terrazza. Tutto l'immobile si presenta in maniera decorosa con le pareti in ottima condizione

di manutenzione ad eccezione della camera del secondo piano che presenta macchie di umidità dovute ad infiltrazione dal solaio, gli infissi esterni in legno con avvolgibili in plastica funzionanti ed in ottime condizioni. Le porte interne sono in legno (vedi foto 17) e tutto l'immobile risulta mattonato con marmo tipo bianco di carrara 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 discreta 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:

- Ingresso-vano scala mq. 10,00

- Corridoio mq. 4,00

- Cucina mq. 15,56

- Salone mq. 24,40

- Bagno mq. 7,68

Piano primo

- Disimpegno mq. 4,80

- Camera 1 mq. 14,84

- Camera 2 mq. 19,74

- Camera 3 mq. 14,00

- w.c. mq. 4,52

Piano secondo

- Camera mq. 24,20

- Ripostiglio con ingresso dalla terrazza mq. 11,20

- Sommano mq. 154,94 (superficie Utile Coperta)

Stimando un 15% di incidenza muri avremo una **superficie lorda di mq. 178,18**. Considerato le superfici virtuali delle pertinenze, abbiamo:

-n. 1 balcone per una superficie complessiva di mq.6,00 x 0,33 (coefficiente di riduzione) = **mq. 1,98**; n. 1 chiostrina (pozzo luce) per una superficie complessiva di mq.4,50 x 0,25 (coefficiente di riduzione) = **mq. 0,90**; Locale garage per una superficie lorda (comprensiva dei muri) di mq. 16,10 x 0,70 (coefficiente di riduzione) = mq. **11,27**;

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile risulta essere la somma della superficie lorda sommata alle superfici pertinenziali e quindi un totale di mq. 192,33

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 visone 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 € 950,00 ed € 1.200,00 a mq. Considerato le condizioni discrete in cui si trova l'immobile possiamo tranquillamente applicare il valore di €1.100,00 (millecento/00) al mq. Pertanto, considerando una superficie di mq. 185,43, il valore commerciale:

$$V1 = \text{mq. } 192,33 \times \text{€mq. } 1.100,00 = \underline{\text{€}211.563,00}$$

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). Pertanto si avrà:

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

Capitalizzando al 3,5%, il valore risulta di:

$$V2 = Rn/r = \text{€}6.000,00/0,035 = \underline{\text{€ } 171.428,57}$$

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

$$V = (V1+V2)/2 = \text{€ } (211.563,00+ 171.428,57) / 2 = \text{€}191.495,78$$

che si arrotondano a **€191.500,00 (centonovantunomilacinquecento/00)**

RIEPILOGO TECNICO-ECONOMICO

Pertanto, riassumendo, oggetto di stima della presente relazione è il seguente immobile: “ fabbricato sito ad Avola (SR) Via S. Falbo 54/A oggi 78, censito nel N.C.E.U. della provincia di Siracusa al Foglio 43 P.lla 969 sub 2 cat. A/3 classe 2 consistenza 9 vani con annesso garage censito nel N.C.E.U. della provincia di Siracusa al Foglio 43 P.lla 969 sub 1 cat. C/6 classe 2 consistenza 14 mq.” Il valore complessivo di mercato viene stimato in **€191.500,00 (centonovantunomilacinquecento).**

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 certificazione vincoli per sanatoria edilizia;
- e) Specifica delle competenze tecniche.

Siracusa, lì 27.04.2015

Il C.T.U.