

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

PROCEDURA ESECUTIVA N.45/2023

INFIS NPL SERVICING S.P.A.

contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con ordinanza del 21.06.2023 il sottoscritto geom. Filippo Cimino veniva nominato C.T.U. della esecuzione immobiliare nella procedura esecutiva in oggetto.

Successivamente, in data 26.06.2023, lo scrivente depositava telematicamente apposita accettazione dell'incarico e giuramento di rito in qualità di esperto per rispondere ai quesiti di cui allo schema di relazione adottato dall'Ufficio.

In data 24 luglio 2023 alle ore 17,00, avevano inizio le operazioni peritali le quali si concludevano il giorno 02 ottobre 2023, come risulta dai verbali redatti in unico foglio uso bollo che si allega alla presente.

Nel corso dei sopralluoghi il sottoscritto procedeva ad effettuare tutte le constatazioni, gli accertamenti ed i rilievi tecnici e fotografici in n.20 foto, necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto.

Concluse le operazioni peritali, tutti gli accertamenti

ed i rilievi necessari per la valutazione del bene in oggetto, lo scrivente, con l'ausilio di tutti i dati accertati e rilevati in loco e presso i pubblici uffici, ha redatto la presente relazione che per maggiore chiarezza suddivide nelle seguenti parti:

- Premessa;
- Risposta ai quesiti contenuti in seno allo schema adottato dall'Ufficio.

Premessa

Oggetto della presente stima, come riportato in seno all'atto di pignoramento immobiliare contenuto in atti, è:
"edificio in Siracusa, con ingresso civico al numero 7 della via del Ferro, identificato in catasto mappale 1270 del foglio di mappa 133 del Catasto Fabbricati."

Risposta ai quesiti contenuti in seno allo schema adottato dall'Ufficio

LOTTO UNICO

Risposta al quesito I) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto

Tipologia ed ubicazione: Villino ubicato a Siracusa (SR), via del Ferro n.7.

Dati catastali: distinto nel NCEU di Siracusa al foglio 133, particella 2145 (già p.lla 1270), subalterno 1, categoria A/7 di classe 3, consistenza 11,5 vani, rendita catastale €.1.514,51.

Coordinate GPS: Latitudine 37,013174, Longitudine 15,322915.

Confini: a nord-est con particella catastale 502, a sud-est con particelle catastali 295 e 378, a sud-ovest con particella catastale 657, a nord-ovest con via del Ferro.

Risposta al quesito II) Descrizione complessiva e sintetica

Il cespite è ubicato in zona classificata come suburbana dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, servita da opere di urbanizzazione primaria.

L'immobile pignorato si identifica con un lotto di terreno sul quale insiste un fabbricato avente destinazione residenziale che si eleva per un piano fuori terra, si compone di cucina, cucinino, soggiorno, salone, quattro vani, tre bagni, tre ripostigli, per una superficie lorda complessiva (compresi muri perimetrali e tramezzature interne) di mq.211,00, oltre un portico di mq.46,50, collocato sul lato nord-ovest della costruzione, ed uno di mq.34,00, collocato a sud-ovest. E' altresì presente una piccola costruzione adibita a locale docce, collocata sull'area retrostante ad est.

L'immobile ha struttura portante in muratura; copertura in parte inclinata con solai in latero-cemento ed in parte orizzontale con travi in legno e perlinato; intonaci tradizionali; serramenti in parte in alluminio anodizzato ed in parte in alluminio preverniciato, tutti dotati di persiane esterne in legno Douglas; infissi interni in legno;

pavimentazione di ceramica; i bagni sono provvisti di normali pezzi igienico-sanitari. Sono presenti l'impianto idrico, corredato da cisterna di raccolta, l'impianto elettrico e quello fognario allacciato alla fognatura pubblica.

L'immobile si trova in un discreto stato manutentivo e conservativo, sono visibili lesioni di lieve entità diffuse in diversi ambienti, con presenza di condensa su pareti e soffitti, la porzione retrostante soffre di umidità proveniente dal tetto.

Lo strato superiore dell'intera copertura è costituito da lastre di fibrocemento (eternit), per quanto ispezionabile non sono state rilevate porzioni visibilmente disgregate.

L'area esterna risulta delimitata da muretto di recinzione in muratura, è chiusa da cancello carraio ad apertura manuale, le zone a verde appaiono incolte e completamente invase da vegetazione spontanea, sono visibili alberi e piante di varie specie.

Risposta al quesito III) Stato di possesso

In atto il cespite risulta nel possesso del sig. [REDACTED], il quale ha permesso di accedere nell'immobile per l'espletamento delle operazioni peritali, in occasione delle quali ha dichiarato di abitarlo unitamente alla moglie e alla figlia.

Risposta al quesito IV) Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Tenuto conto di quanto riportato in seno alla certificazione notarile rilasciata dal notaio Vincenzo Calderini del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) e contenuta negli atti del processo telematico, non si riscontrano pesi, oneri e vincoli opponibili al futuro acquirente.

Risposta al quesito V) Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati

Tenuto conto di quanto riportato in seno alla certificazione notarile rilasciata dal notaio Vincenzo Calderini del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) e contenuta negli atti del processo telematico, sul cespite gravano le seguenti iscrizioni/trascrizioni:

- Iscrizione nn.13809/3155 del 05.06.2007, ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo di €.120.000,00, per un capitale di €.156.000,00 oltre interessi e spese per una somma complessiva di €.312.000,00, a favore di Banca Nuova S.p.A. con sede a Palermo, contro [REDACTED]

- Iscrizione nn.20907/14383 del 24.09.2010, derivante da trascrizione di verbale di pignoramento immobili, a favore di Banca Nuova S.p.A. con sede a Palermo, contro [REDACTED]

- Iscrizione nn.6657/5073 del 05.04.2023, derivante da trascrizione di verbale di pignoramento immobili, a favore di

Amco-asset Management Company S.p.A. con sede a Napoli, contro



In ordine alle spese di gestione e manutenzione, trattandosi di immobile indipendente, non sono presenti spese fisse già statuite a priori, inoltre lo stesso non è in atto oggetto di alcun intervento edile in corso d'opera pertanto non sussiste alcun contratto vincolante in essere.

Risposta al quesito VI) Dati urbanistici

Per il fabbricato in oggetto, originariamente edificato in assenza di titolo abilitativo edilizio, è stata rilasciata dal Comune di Siracusa in data 16.04.1993 la Concessione Edilizia in sanatoria n.66/S-93, inoltre negli archivi comunali è stata reperita un'Autorizzazione di abitabilità riportante il prot.n.10043/Ig. datata 06.11.1985, indi anteriore alla C.E. in sanatoria, pertanto invalidata dalle modifiche apportate all'immobile successivamente a tale data e sanate come specificato superiormente.

Risposta al quesito VII) Irregolarità urbanistiche o edilizie

In merito alla Concessione Edilizia in sanatoria citata al paragrafo che precede, è necessario far rilevare che il progetto allegato alla stessa è parzialmente difforme dall'attuale stato di fatto del cespite, in particolare differiscono alcuni vani interni ed aperture esterne del blocco nord-ovest e sul progetto non risultano rappresentati i due locali accessibili esclusivamente dal portico sud-

ovest, graficamente infatti la superficie degli stessi risulta interamente accorpata al portico stesso, non appare neanche la esigua costruzione collocata nell'area retrostante ad est, adibita a locale docce.

In merito ai superiori illeciti edilizi è doveroso precisare che la difformità relativa alla divisione dei vani interni, non apportando variazione alla volumetria già legittimata, può essere agevolmente sanata presentando un'opportuna istanza di sanatoria presso l'ufficio tecnico comunale e successivamente una richiesta di variazione presso l'Agenzia delle Entrate, diversamente l'illecito riguardante la realizzazione dei due locali occupanti una porzione dell'originaria superficie del portico a sud-ovest, che hanno determinato quindi la modifica della sagoma e della volumetria originarie, ed il locale docce presente ad est, non è in atto sanabile, sia perché le opere concretizzate abusivamente non risultano conformi agli attuali strumenti urbanistici vigenti, sia perché le ragioni di credito per cui si interviene con l'odierna Esecuzione sono di data successiva all'entrata in vigore dell'ultimo condono edilizio disposto dalla Legge n.326/2003, condizione divergente da quella espressamente richiesta dal comma 6 dell'art.40 della Legge n.47/85, pertanto si dovrà ripristinare lo stato quo ante dei luoghi, rimuovendo i manufatti non riportati nel progetto allegato alla Concessione Edilizia in sanatoria.

Per le ulteriori ragioni esposte superiormente, l'immobile è sprovvisto della dichiarazione di agibilità.

Si fa rilevare che lo stato di fatto del cespite in oggetto è conforme a quanto riportato in seno alla planimetria catastale, vengono rappresentati anche i locali oggetto dell'abuso edilizio denunciato dallo scrivente nel corso del presente paragrafo, che dovranno essere rimossi, per tale motivo tale documento dovrà essere adeguatamente aggiornato.

I costi da affrontare per l'espletamento delle pratiche, edilizia e catastale, necessarie a sanare amministrativamente le difformità riscontrate ammontano ad €.4.500,00, comprendenti oneri comunali e catastali e l'onorario del professionista; mentre la spesa da dover affrontare per l'eliminazione dell'abuso edilizio ammonta ad €.6.500,00.

I superiori costi saranno decurtati dal valore di mercato scaturente nel corso della presente relazione.

Risposta al quesito VIII) Certificazione energetica

Accertata l'assenza di certificazione energetica per l'immobile pignorato, lo scrivente ha provveduto a redigere apposito Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), che si allega alla presente relazione, ottenendo la classe energetica E.

Risposta al quesito IX) Valutazione dei beni

La superficie commerciale del cespite è quella appresso determinata, si precisa che la stessa è stata individuata

tenendo conto delle considerazioni riferite in merito alle irregolarità urbanistiche riscontrate.

<i>Ubicazione</i>	<i>Sup. rilevata</i>	<i>‰ Ponderaz.</i>	<i>Sup. Ponderata</i>
Superficie principale immobile (Superficie calpestabile compresi muri e tramezzi)	Mq.190,30	100%	Mq.190,30
Portici	Mq.101,20	35%	Mq.35,42
Superfici scoperte	Mq.1.050,00	10%	Mq.105,00
<i>Superficie commerciale complessiva</i>			<i>Mq.330,72</i>

Metodi di valutazione adottati per la determinazione del più probabile valore medio di mercato

Il sottoscritto tecnico nel rispetto dei moderni orientamenti della dottrina estimativa, ai fini della stima del bene in oggetto procederà all'applicazione di tre criteri di valutazione differenti coi quali verranno determinati tre differenti valori dalla cui media aritmetica scaturirà il più probabile valore di mercato.

A) Metodo sintetico comparativo

Suole definirsi metodo comparativo quel procedimento che perviene alla valutazione di un bene applicando alla superficie dello stesso il prezzo unitario medio corrente nel mercato di riferimento in relazione ad ubicazione, appetibilità, stato di consistenza e finitura.

Preventivamente per l'applicazione di tale metodo si è dovuto procedere ad una serie di accertamenti ed indagini

conoscitive sul mercato di Siracusa, onde conoscere l'appetibilità del bene in oggetto sul mercato nonché relativamente all'entità, al particolare momento in esame, della domanda e dell'offerta, parametri questi essenziali nella formazione nonché oscillazione e determinazione dei prezzi unitari medi di mercato.

Da tali indagini sono scaturite delle serie di valori che, rapportati all'unità di consistenza dell'immobile in oggetto, avuto riguardo a tutte le caratteristiche prima elencate, hanno fornito comparativamente il più probabile valore medio di mercato del bene.

Dalla formazione delle serie suddette sono stati esclusi tutti i valori eccezionali affinché le stesse rispecchino l'espressione di un libero mercato.

Dalle accurate indagini svolte sul luogo è scaturito che il mercato di riferimento segnala per tale bene un valore unitario medio di €1.100,00 per mq. di superficie lorda principale residenziale.

Applicando tale valore si avrà:

$$\text{mq.}190,30 \times \text{€}1.100,00 = \text{€}209.330,00$$

B) Metodo sintetico: Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)

Con questo metodo si determina la stima dei beni adottando valori unitari medi selezionati sulla base degli intervalli di valori contenuti nelle banche dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del

Territorio, dette quotazioni immobiliari individuano intervalli di valori, massimo e minimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Per quanto sopra si adotta un valore unitario intermedio di €.1.070,00 per mq. di superficie lorda principale residenziale.

Applicando tale valore si avrà:

$$\text{mq.190,30} \times \text{€.1.070,00} = \text{€.203.621,00}$$

C) Metodo analitico: Capitalizzazione dei redditi

La stima per capitalizzazione del reddito prende avvio dal presupposto che un bene vale per quello che rende, la formula risolutiva è la seguente:

$$V_m = R_n / i_c$$

Ove: R_n = reddito netto ordinario annuo continuativo fornito dall'immobile depurato delle spese di manutenzione, amministrazione e imposte, quantificabili nel 10% del reddito lordo; i_c = saggio di capitalizzazione (riconducibile al

saggio di rischiosità dell'investimento immobiliare).

Il reddito annuo fornito da un immobile è quello derivante dalla locazione dell'immobile stesso, alle condizioni di mercato vigenti al momento della valutazione.

Il canone annuo di locazione deve essere ordinario e può essere un canone reale (se l'immobile è realmente concesso in locazione) o presunto (attraverso l'attribuzione presuntiva del più probabile canone di locazione annuo).

Normalmente la ricerca del saggio di capitalizzazione avviene per via empirica, esso, per fabbricati urbani, oscilla tra il 3% e il 6%. Valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc.; valori più elevati del saggio si registrano viceversa per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, ecc.

Dalle indagini mercuriali svolte sul luogo e presso operatori immobiliari, è scaturito che il mercato di riferimento segnala per beni simili a quello in oggetto un fitto medio mensile presunto di € 760,00.

Applicando tale valore si avrà:

Reddito netto annuo: € 9.120,00 - 10% = € 8.208,00

Saggio di capitalizzazione adottato: 5%

$$V_m = \frac{€ 8.208,00}{0,05} = € 164.160,00$$

Determinazione del valore venale del bene

Per tutto quanto sopra esposto, il valore venale del bene in oggetto è quello che scaturisce dalla media aritmetica dei valori determinati con i criteri di stima affrontati superiormente, come appresso espletata.

Valore venale:

[A) €.209.330,00 + B) €.203.621,00 + C) €.164.160,00] / 3= €.192.370,33 in tondo €.192.500,00.

Al valore sopra determinato dovranno applicarsi i necessari adeguamenti connessi ai costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, stimati nel corso della presente in €.11.000,00, ottenendo un valore di mercato finale di **€.181.500,00.**

In merito al valore locativo del bene in oggetto, vale quanto già detto per l'applicazione del metodo di stima per capitalizzazione dei redditi, ove viene specificato che il mercato delle locazioni immobiliari segnala, per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche pari a quelle del bene oggetto della odierna procedura, un fitto medio mensile di €.760,00.

Tanto lo scrivente doveva in espletamento all'incarico ricevuto.

Siracusa 12.12.2023

IL C.T.U.

Geom. Filippo Cimino

