

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
N. 194 Reg. Esec. Imm. ANNO 2003

NELLA PROC. ESEC. PROMOSSA D...
CONTRO :

IL C. T. U.
Dott. Ing. Luciano Li Noce





TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA - Sezione Esecuzioni Immobiliari

Nella causa portante il n. 194/03 del Registro delle Esecuzioni Immobiliari e promossa dall'

....., nella persona del Legale
Rappresentante pro tempore, Dott., rappresentato e
difeso, anche disgiuntamente, dall' Avv. del Foro di
..... e dall' Avv. del Foro di, ed
elettivamente domiciliato presso lo studio di quest' ultimo in Siracusa,
Via Augusta n. 17, giusta procura in calce all' atto di precetto
notificato, in data 03/06/2003, ai debitori, e
..... domiciliati entrambi a Pachino, rispettivamente in Via
Firenze, 9, int. 5, ed in V.le Amendola, 13, int. 13.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

- PREMESSA

Il sig. Giudice dell' Esecuzione Immobiliare Dott.ssa S. Lo Iacono, con
ordinanza del 24/02/2004, nominava consulente tecnico del giudice
l' Arch. D' Attila Claudio sostituito, in quanto assente il giorno del-
l' udienza : 14/01/2005, con il sottoscritto Ing. Luciano Li Noce di
Siracusa, domiciliato in Viale Scala Greca, 23.

Il sottoscritto consulente tecnico del giudice compariva, il giorno 14
gennaio 2005, davanti il G.O.T. Dott.ssa C. Cultrera, che sostituiva il
giorno dell' udienza il G. E. Dott.ssa S. lo Iacono, e prestava il
giuramento di rito nelle mani del medesimo accettando di depositare
la propria relazione entro 180 gg. dal giuramento prestato.

Con lettere raccomandate del 25/07/2005 : A. R. n. 12748671444-1

inviata agli Avvocati _____, e _____, legali
rappresentanti dell' _____; A. R. n. 12748671447-5 inviata al
sig. _____; A. R. n. 12748671446-4 inviata al sig.

_____ ; A. R. n. 12748671445-2 inviata all' Avv. _____

_____, difensore di parte costituita per il sig. _____ il
sottoscritto convocava le parti per il giorno 30 luglio 2005 alle ore
10 : 30, in Via Cassar Scalia n. 5 (già n. 11) a Pachino, per l' inizio
delle operazioni peritali.

Nel giorno ed ora suddetti il sottoscritto consulente tecnico del
giudice, coadiuvato da un proprio collaboratore, la Dott.ssa Nadia
Salvoldi, si trasferiva in Via Cassar Scalia, 5 a Pachino dove
compariva soltanto la parte resistente e debitrice, rappresentata dal
signor _____ e dall' Arch. _____, nominato,
con lettera d' incarico, dall' Avv. _____, procuratore legale
del Dott. _____, quale consulente tecnico di parte di
quest' ultimo, come si evince dal verbale del C.T.U. redatto in data
30/07/2005 ed allegato alla presente relazione.

Pertanto, alla luce dei sopralluoghi effettuati, sulla base delle visure
catastali e degli accertamenti eseguiti presso l' agenzia del Territorio
di Siracusa, il sottoscritto C.T.U. del Giudice decide di redigere la
relazione tecnica di stima degli immobili riportati nell' atto di
pignoramento immobiliare.

VISURE CATASTALI

F) Immobile a destinazione ordinaria, per attività commerciale, censito
al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Pachino (SR) in testa



alla ditta :

e

proprietari ciascuno per 1/3; foglio di mappa 16, particella 747, piano terra, primo e secondo piano, sito a Pachino in Via Paolo Cassar Scalia, 5, categoria C/1, classe 4, consistenza 116 mq., con superficie catastale di 162 mq. Rendita Catastale : 2'354,42 Euro (4'558'800 lire).

DESCRIZIONE del COMPLESSO IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare dei beni sotto pignoramento, che riguardano la presente procedura espropriativa, consiste di un intero edificio commerciale adibito alla vendita al minuto di abbigliamento vario. Si trova all'interno dell'agglomerato urbano del Comune di Pachino, in Via Cassar Scalia, nei pressi della centralissima Piazza Vittorio Emanuele, sulla quale prospetta l'unico ingresso all'attività commerciale affiancato da una vetrina espositiva. Ha tre livelli : piano terra, primo e secondo piano; in quest'ultimo livello abbiamo anche la presenza di una terrazza che prospetta su via Cassar Scalia. L'anno di costruzione dell'intero fabbricato non è possibile evincerlo in maniera univoca in quanto lo stesso esisteva in un originario nucleo già negli anni cinquanta; nel tempo è stato completato come ci appare oggi, subendo sia un cambio di destinazione da magazzino a negozio, che un ampliamento in sopraelevazione. Risulta, comunque, totalmente ristrutturato nel 1998.

All'esterno l'immobile, essendo contiguo ad altri fabbricati circostanti, può prospettare soltanto su due lati : con orientamento nord - est sulla Via Cassar Scalia e con orientamento sud - ovest su un cortile

interno per quanto riguarda il 1° ed il 2° piano, in quanto il piano terra su quest'ultimo orientamento è contiguo ad un altro fabbricato.

Le facciate esterne, visibili alla nostra osservazione, risultano, complessivamente, in discrete condizioni manutentive; quelle che prospettano su Via Cassar Scalia si presentano : al piano terra rivestite con delle minute piastrelle di Klinker di diverso colore e coprono una piccola superficie esterna dal momento che le due aperture esistenti ne coprono la restante parte; mentre al primo piano abbiamo delle lastre di pietra bianca (v. fotogrammi dal N. 1 al N. 4 in Appendice); su tutte le altre rimanenti facciate esterne non ci possiamo pronunciare dal momento che, per vari motivi, non è stato possibile osservarle direttamente.

Gli infissi esterni risultano costituiti di vario materiale; al piano terra gli unici due che, come detto, coprono gran parte della superficie esterna risultano realizzati in metallo con ampie vetrate espositive; al primo ed al secondo piano abbiamo alcuni infissi esterni in legno ed altri in alluminio anodizzato. Dal punto di vista costruttivo l'intero edificio ha strutture portanti verticali in muratura, con copertura mista : a terrazza praticabile ed a tetto; i solai, realizzati in opera, sono costituiti da una struttura mista di cemento armato e laterizi. C'è da segnalare, a proposito dei solai, che quello in corrispondenza della copertura a terrazza, fra il 1° ed il 2° piano, risulta in gran parte danneggiato probabilmente a causa delle notevoli infiltrazioni d'acqua che provengono dalla terrazza. Si riscontra, infatti, in una zona adiacente al balcone che prospetta su via Cassar Scalia, il crollo sia





dell'intonaco di intradosso che della parte inferiore dei mattoni forati del solaio; anche i travetti del solaio sono particolarmente danneggiati, infatti in alcune zone risultano completamente scoperti i ferri di armatura; ciò rende particolarmente urgente l'intervento di restauro per il fatto che in questa situazione si può innescare il fenomeno della corrosione dei ferri di armatura che porterebbe ad una pericolosa diminuzione della resistenza dell'intera struttura orizzontale. (v. fotogrammi NN. 12, 13 e 14 in Appendice). Malgrado ciò possiamo affermare che, complessivamente, il fabbricato non presenta vizi strutturali emergenti, per cui nessun rilievo è da farsi alla statica generale.

I tre livelli possono essere fruiti tramite una scala interna realizzata in conglomerato cementizio armato e rivestita con un materiale plastico sino al primo piano. La copertura a tetto dell'ultimo livello è stata realizzata in legno e rivestita esternamente, secondo quanto affermato dai presenti, in eternit. Le pavimentazioni dei tre livelli sono in piastrelle in ceramica e gres al piano terra ed al primo piano, mentre al secondo piano abbiamo marmette in graniglia di marmo; riteniamo che anche in terrazza si ritrovi la stessa pavimentazione dal momento che, in sede di sopralluogo, non è stato possibile ispezionarla in quanto non accessibile dall'unica porta che risultava chiusa e non apribile. La tramezzatura interna risulta realizzata in muratura di laterizi, mentre le porte interne sono in legno; le pareti interne sono rifinite con intonaco civile tinteggiate a tempera normale di colore chiaro.

Dal punto di vista distributivo l'intero fabbricato risulta abbastanza rispondente alle planimetrie catastali (v. l' Allegato con le planimetrie catastali riportate in Appendice); infatti, al piano terra abbiamo praticamente un unico grande locale che, come detto, è adibito alla vendita commerciale; pressoché al di sotto della scala interna abbiamo un piccolo spogliatoio ed adiacente ad esso un W. C.. Al primo piano abbiamo tre vani ed un W. C.; al secondo piano un unico vano ed una terrazza adiacente ad esso.

Passando al computo dei volumi e delle superfici dell' intero edificio, possiamo affermare che esso presenta un volume totale vuoto per pieno (v. / p.) di circa 600 mc. di costruito che si può evincere dal computo delle superfici lorde di ciascun livello, complessivamente pari a circa 195 mq., per un' altezza media di interpiano di 3,10 mt. (abbiamo : 3,55 mt. al primo terra; 325 mt. al primo piano ed un' altezza media di 2,50 mt. al secondo piano).

Da questo computo si sono escluse le superfici non residenziali quali : i balconi che hanno, per il 1° ed 2° piano, complessivamente, una superficie di circa 14,00 mq.; la terrazza al 2° piano che ha una superficie complessiva di 30,00 mq.

A conclusione di questo paragrafo, possiamo affermare che non esistono attualmente sui beni sopra descritti ed oggetto della presente procedura immobiliare, né vincoli né oneri giuridici gravanti sudi essi. Infatti, eseguiti gli opportuni accertamenti catastali ed ipotecari, possiamo affermare che non esistono iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli se non quelli della presente procedura esecutiva.



CRITERI di STIMA

Il sottoscritto consulente tecnico del giudice Ing. Luciano Li Noce, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa, in ottemperanza al mandato, di cui fatta precedentemente menzione, sulla base degli accertamenti eseguiti sull'immobile in questione, e con le dovute cautele, si è messo in grado di passare alla stima di tali immobili di cui è oggetto la presente perizia.

Si procederà, quindi, alla determinazione del valore venale degli immobili adottando dei metodi di stima sintetici ed analitici.

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO PER CONSISTENZA

Tale metodo sintetico diretto di stima consiste nel ricercare un parametro tecnico di raffronto tra l'unità immobiliare da stimare ed altri consimili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si conoscono i valori di mercato. Il probabile prezzo di mercato dell'immobile si determina quindi, esaminando la concreta situazione di mercato di altri immobili, aventi nelle zone limitrofe caratteristiche simili a quelli in oggetto, allo scopo di determinare il prezzo che gli istanti avrebbero ottenuto in una libera contrattazione di compravendita (metodo del confronto). Dal momento che l'unità immobiliare ha caratteristiche di tipo civile e viene utilizzata per scopi commerciali, prendiamo come parametro di valutazione il metro quadrato. Inoltre, in base alle caratteristiche proprie dell'intera unità immobiliare che si riferiscono all'epoca della costruzione, allo stato di manutenzione, alla posizione e ad altre caratteristiche secondarie, si è rilevato il prezzo unitario del metro quadrato.

Dal prodotto di tale prezzo per la consistenza parametrica si ricava il valore commerciale dell'intero fabbricato.

Pertanto, considerando che immobili simili vengono offerti da Euro 1'100 ad Euro 900 al mq, per un valore unitario medio di €. 1'000,00 e considerando che l'intero fabbricato ha una superficie complessiva ($Sc = Su + Snr$) di 209 mq., avremo :

$$- 1'000 \text{ mq.} \times 209 \text{ €/mq.} = 209'000,00$$

PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il presente procedimento di stima analitico consiste nel determinare il probabile prezzo di mercato dell'immobile in questione, osservando il seguente schema :

- determinazione del reddito netto da capitalizzare;
- scelta del saggio di capitalizzazione;
- applicazione della formula di capitalizzazione.

Determinazione del reddito netto annuo

Il reddito netto si ottiene sottraendo dal reddito lordo tutte le spese e le perdite di parte padronale riferite a fine anno.

Il reddito lordo é costituito dal canone ordinario posticipato a fine anno. Le spese e le perdite a carico del proprietario dell'immobile riguardano : manutenzione ed assicurazione dell'immobile, quota di sfritto, inesigibilità e ritardo esazione canone, imposte ed amministrazione. Considerando che il canone annuo viene stabilito in 12'000,00 Euro, pari a €. 57,42 al metro quadrato, il reddito lordo dell'immobile in questione é costituito da un canone corrisposto in rate trimestrali anticipate di €. 3'000,00 ciascuna, pari ad un canone annuo posticipato



(con saggio commerciale del 6 %) di :

$$€. 3'000,00 \times (4 + 2,50 \times 0,06) = 12'450,00 \text{ Euro.}$$

Da cui detraendo una percentuale di spese e perdite di parte padronale che valuteremo con un 35 % sull' ammontare del reddito lordo, avremo un totale di spesa pari a 4'357,50 Euro.

Pertanto il Reddito Netto ammonterà ad Euro 8'092,50 (12'450,00 – 4'357,50).

Dopo aver dedotto il saggio medio d'interesse sul mercato per i beni fondiari, a titolo comparativo, viene eseguito il rapporto fra la sommatoria dei redditi netti annui e la sommatoria dei prezzi recenti di mercato di unità immobiliari simili che risulta pari al 4,0 % ; poiché l' immobile, oggetto della presente stima, non risulta avere comodi e scomodi particolari, si applica tale saggio.

Di conseguenza, il valore di mercato dell' unità immobiliare, sarà :

$$V. m. = 8'092,50 / 0,04 = 202'312,50 \text{ €}.$$

In definitiva, il valore venale dell' immobile, oggetto di questa stima, si ottiene effettuando la media delle due superiori stime : sintetica ed analitica; pertanto avremo :

$$\frac{209'000,00 + 202'312,50}{2} = 205'656,25 \text{ €}.$$

2

Prima di passare alle conclusioni ci proponiamo di valutare i danni che, come accennato durante la descrizione interna dell' immobile, abbiamo riscontrato sul solaio del 2° piano in corrispondenza della terrazza. Si tratta cioè di restaurare il solaio in questione sia per la parte di intradosso dello stesso che corrisponde al soffitto del primo piano che per l' intera superficie di calpestio della terrazza.

Pertanto, considerando che si dovrà operare un restauro strutturale, una ricostituzione dell'intonaco interno per l'intradosso del solaio ed il rifacimento totale dell'impermeabilizzazione con la ripavimentazione della terrazza, abbiamo valutato l'importo totale di tale lavori in 3'000 Euro.

In definitiva, il valore attuale di mercato dell'immobile è quello ottenuto dalla media delle due superiori stime decurtato dell'importo dei lavori di restauro occorrenti; cioè :

$$205'656,25 \text{ €} - 3'000 \text{ €} = 202'656,25 \text{ €}.$$

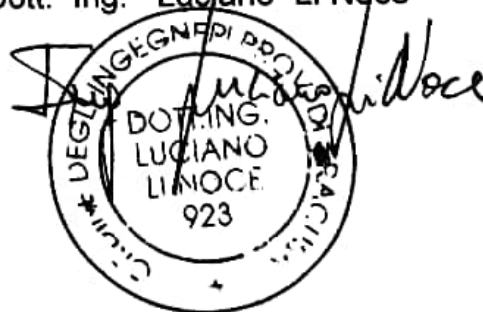
(diconsi euro duecentoduemilaseicentocinquantasei/25).

Avendo adempiuto al mandato ricevuto, quale Consulente Tecnico del giudice, rassegno la presente relazione tecnica, ritenendo così di aver dato tutti gli elementi necessari per la parte di mia competenza.

IL CONSULENTE TECNICO del GIUDICE

Dott. Ing. Luciano Li Noce

Siracusa li, 08/08/2005



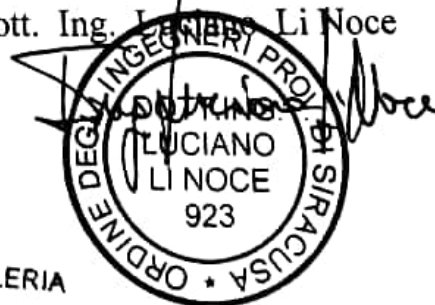
TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE SUPPLETIVA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
riferita alla Proc. Esec. Imm. N. 194 R.G.E.I. ANNO 2003

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA PROMOSSA DA :

CONTRO :

IL C.T.U.
Dott. Ing. ~~Luciano Li Noce~~ Li Noce



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI 24 SET. 2008
IL CANCELLIERE

IL CANCELLIERE B3
Dott. ~~ssa~~ *Giovanna Conti*



TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA - Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare N. 194/03 - G. E. Dott. L. La Battaglia

Promossa da :

Contro :

RELAZIONE SUPPLETIVA DI CONSULENZA TECNICA

- PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Luciano Li Noce con studio in Viale Scala Greca, 23 a Siracusa, avendo ricevuto, in data 04/03/2008, un' ordinanza del 15/10/2007 da parte del G. E. Dott. L. La Battaglia, del Tribunale Civile di Siracusa, con la quale gli viene assegnato l' incarico di depositare una relazione tecnica, cui fa riferimento il presente procedimento esecutivo " ... Ritenuta la necessità di un' integrazione della perizia in ordine alla regolarità urbanistico - edilizia dell' immobile pignorato (con eventuale quantificazione dei costi necessari per la sanatoria o l' abbattimento) e alla sua abitabilità / agibilità, oltre che al profilo della eventuale attuale occupazione o utilizzo ", si pone nelle condizioni di rispondere.

- RELAZIONE TECNICA SUPPLETIVA

Premettendo che l' immobile, di cui si richiedono le informazioni poco sopra descritte, trattasi di un edificio a destinazione ordinaria, per attività commerciale, costituito da tre livelli (piano terra, primo e secondo piano), sito a Pachino in Via Cassar Scalia, 5.

Il sottoscritto Dott. Ing. Luciano Li Noce, avendo assunto gli opportuni atti e certificazioni richieste presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Pachino denominato " Settore V° Urbanistica ", rispondendo al primo

quesito, sottoposto dal Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, riguardo la regolarità urbanistico - edilizia dell' immobile pignorato e l' eventuale esistenza della certificazione di abitabilità / agibilità, afferma quanto segue :

l' intero edificio in cui ricade l' appartamento in questione insiste in una zona omogenea del P.R.G. del Comune di Pachino denominata " A Centro storico "; per esso risultano essere state rilasciate N. 2 licenze edilizie; della prima la n. 242/59 non è stata rinvenuta, in sede di accertamento, presso l' ufficio competente nessuna traccia. Della seconda, invece, la n. 398/59, che riguarda una non meglio precisata sopraelevazione dell' immobile, abbiamo rinvenuto :

- una denuncia delle opere edili da realizzare protocollata presso il Comune di Pachino in data 10/11/1959 (v. Allegato N. 1);
- un nulla - osta per l' esecuzione dei lavori edili, con parere favorevole sia della Commissione Edilizia che dell' Ufficiale sanitario del 12/11/1959 (v. Allegato N. 2);
- una certificazione di prescrizioni aggiuntive a quelle presenti nel nulla - osta sopra riportato del 25/11/1959 (v. Allegato N. 3);

Dobbiamo registrare che presso l' Ufficio del Settore V° Urbanistica del Comune di Pachino non sono stati rinvenuti gli elaborati grafici allegati alle certificazioni delle due licenze edilizie sopra menzionate, ad eccezione di una certificazione di destinazione d' uso rilasciata, in data 11/05/2000 dall' Ufficio sopra menzionato, all' ora proprietaria la signora () a (madre dei signori) e () in cui si riproducevano le planimetrie dei piani primo e secondo (v. l' Allegato N. 6). Per essi l' Ufficio Tecnico del

Comune di Pachino attestava che il primo piano è destinato a retrobottega con annesso servizio; così come anche il secondo piano è destinato in parte a retrobottega ed in parte a terrazzo.

Invece, per il piano terra non sono stati rinvenuti né gli atti che testimoniassero una autorizzazione a costruire, come ad esempio un nulla - osta edilizio, né tanto meno degli elaborati tecnico - progettuali. Per esso, quindi, allo stato dei fatti si può solo ipotizzare che sia stato realizzato prima degli anni cinquanta.

L' intero immobile di tre livelli ha, comunque, ottenuto in data 05/11/1999 il permesso di agibilità, v. l' Allegato N. 4, per il quale il Comune di Pachino ha preso atto: delle due licenze costruttive, sopra menzionate; delle certificazioni sull' impianto elettrico e sull' idoneità statica dell' intero edificio (di cui se ne riporta una copia in Appendice, v. l' Allegato N. 5) e del certificato catastale con le relative planimetrie. Queste ultime documentazioni sono state riportate dallo scrivente nella precedente C.T.U. depositata presso il Tribunale di Siracusa in data 19/08/2005.

Passando adesso al secondo quesito postomi dal signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, riguardo il profilo di un' eventuale attuale occupazione o utilizzo, avendo il sottoscritto C.T.U. accertato che :

- nell' immobile in questione, posto sotto pignoramento, si svolgeva l' attività commerciale denominata " Centro Linea Uomo di s.a.s. ", dichiarata fallita dal Tribunale di Siracusa in data 07/01/2003;
- in data 07/01/2003 fu nominato quale Curatore fallimentare della compagnia sociale, sopra menzionata, dichiarata fallita, l' Avvocato



Salvatore Lucenti, il quale prendeva possesso dei beni caduti nel fallimento tra cui l'immobile, posto sotto pignoramento, di Via P. Cassar Scalia, 5 a Pachino;

il sottoscritto ha ritenuto di contattare il su nominato Curatore fallimentare e con una richiesta ufficiale fattagli pervenire tramite telefax, si richiedevano copie di eventuali atti e documentazioni che attestassero un eventuale occupazione e/o utilizzo dell'immobile in questione dal luglio 2003 ad oggi.

La suddetta richiesta veniva soddisfatta con una dichiarazione a firma dell' Avv. Lucenti, pervenutami tramite telefax inviatomi in data 12/09/2008, di cui ne riportiamo una copia in Appendice (v. Allegato N. 7), con la quale si affermava che l'immobile in questione era stato concesso in locazione alla Vs s.r.l. nei seguenti periodi :

- dal 01/08/2003 al 31/12/2004 per un canone mensile di 250,00 Euro, corrispondente complessivamente a 4'250,00 Euro;
- dal 01/04/2005 al 31/12/2005 per un canone mensile di 400,00 Euro, corrispondente complessivamente a 3'600,00 Euro.

Da quanto dichiarato dall' Avv. Lucenti dall' 01/01/2006 ad oggi il suddetto immobile è rimasto praticamente inutilizzato.

In conclusione, il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di aver adempiuto al mandato ricevuto, quale Consulente Tecnico del Giudice e rimane a disposizione del Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per qualsiasi ulteriore chiarimento.

IL CONSULENTE TECNICO del GIUDICE

Siracusa li, 23/09/2008

Dott. Ing. Luciano Di Noce
DOTT. ING. LUCIANO DI NOCE
923
ORDINE DEGLI INGEGNERI PROV. DI SIRACUSA