

TRIBUNALE di SIRACUSA
-Sezione esecuzioni immobiliari-

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

N° 375/2011 R.E.I.

*Il GIUDICE: **DOTT. LUCA GURRIERI***

*C.T.U.: **ING. SILVIA CASSAR SCALIA***

Data udienza: 16 novembre 2012

INDICE

1. Premessa	2
2. Risposte ai quesiti del Giudice	5
Risposta a.....	5
Risposta b.....	6
Risposta c.....	8
Risposta d.....	9
Risposta e.....	9
Risposta f	10
Risposta g	10
Risposta h	10
3. Stima degli immobili	10
Premessa	10
	<i>Criteri di stima 11</i>
3.2.1 Stima a reddito	11
3.2.2 Valore di mercato.....	12
Stima dell'immobile	12
4. Riepilogo tecnico-economico	13

TRIBUNALE di SIRACUSA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] N° 375/2011 R.E.I.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.**1. PREMESSA.**

Ill.ma dott. Luca Gurrieri, Giudice del Tribunale di Siracusa, sezione esecuzioni immobiliari.

Con ordinanza del 14 febbraio 2012, la sottoscritta ing. Silvia Cassar Scalia, con studio in Noto in Via Ruggero Settimo n° 10, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della

Provincia di Siracusa al n° 1563, veniva nominata dalla S.V.Ill.ma Consulente Tecnico

d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al [REDACTED] e promossa

dalla signora [REDACTED], quale amministratrice pro tempore del condominio [REDACTED].² _____

[REDACTED], corrente in Pachino (SR) Via Giovanni Pascoli n° 11/13, ivi elettivamente

domiciliato in Via [REDACTED], presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che lo

rappresenta e difende, contro la signora [REDACTED], nata a [REDACTED].

il [REDACTED] e residente in [REDACTED], al fine di

identificare e valutare i beni pignorati col suddetto procedimento esecutivo.

Il giuramento veniva effettuato in data 22 giugno 2012 innanzi alla S.V.Ill.ma e, in tale sede,

veniva disposto il deposito della relazione in cancelleria almeno quarantacinque giorni prima

della successiva udienza.

Dopo aver acquisito documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, la

sottoscritta fissava il sopralluogo per il giorno 14 settembre 2012, alle ore 10:30, sui luoghi per cui è causa e lo comunicava al procuratore del creditore procedente a mezzo lettera trasmessa tramite email ed al debitore a mezzo raccomandata A.R. (cfr all. A_copia lettera alle parti per sopralluogo, attestazione di ricevimento email e ricevuta raccomandata).

In tale data e all'ora stabilita, la sottoscritta si recava presso i luoghi oggetto della presente procedura e precisamente a Pachino (SR) in Via Giovanni Pascoli n° 11 per dare inizio alle operazioni peritali.

Quivi trovava la signora [REDACTED], parte procedente, e la signora [REDACTED], quale affittuaria dell'immobile per cui è causa.

In compagnia delle presenti la sottoscritta faceva una ricognizione dei luoghi, eseguendo riscontri geometrici, rilievi fotografici e prendendo appunti in separati fogli al fine di poter meglio espletare il mandato de quo.

Le operazioni peritali venivano concluse alle ore 11:10 (cfr all. B_verbale di sopralluogo).

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte direttamente in sede di sopralluogo, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso la Conservatoria dei RR. II. e presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Pachino, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si è proceduto 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 ⁴ saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- f) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, 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. RISPOSTE AI QUESITI.

– risposta al quesito “a” –

Il bene pignorato con il seguente procedimento esecutivo consiste in un appartamento sito in Pachino, Via Giovanni Pascoli n° 11, censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al fg. 14 p.lla 615, sub 5, cat. A/5, classe 3 consistenza 7 vani, rendita € 249,45, piano secondo, interno 5, in testa a [REDACTED] per 1/1), parte debitrice, e [REDACTED] ([REDACTED] per 1000/1000).

L'immobile confina a nord con area condominiale, quindi con Via Alessandro Manzoni, a est con area condominiale, quindi con proprietà di altra ditta, a sud con area condominiale, quindi con Via Giovanni Pascoli, a ovest con appartamento di tale [REDACTED]. Complessivamente l'immobile è sovrastante e sottostante ad altri appartamenti di proprietà di terzi facenti parte dello stesso condominio.

Dalla disamina dei documenti e tenuto conto di quanto emerso in fase di sopralluogo, si è constatato che la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa è conforme allo stato dei luoghi (cfr. allegato 1_ planimetria catastale e visura storica).

– risposta al quesito “b” –

DESCRIZIONE DELL'INTERO FABBRICATO: *L'intero fabbricato, a tre elevazioni fuori terra con copertura piana non calpestabile, fa parte di un complesso condominiale destinato a civile abitazione sito a Pachino in Via Giovanni Pascoli n° 11.*

Il complesso condominiale, risalente ai primi anni '50, ricade nella periferia ovest del paese, ad alta densità residenziale.

L'ingresso alla palazzina avviene tramite un portone con struttura in alluminio anodizzato verniciato con pannelli in vetro satinato.

Gli intonaci esterni sono del tipo civile e presentano apposizione di tinteggiatura di colore rosa e beige.

I vari livelli sono collegati da una scala interamente (pedata,alzata e battiscopa) rivestita con lastre di marmo, con apposizione di ringhiera in ferro verniciato.

L'intero edificio ha struttura portante in muratura e tramezzature interne alcuni in blocchetti squadrati di pietra di cm 24, altri in laterizi forati dello spessore di cm 8; nel complesso l'intero fabbricato non presenta particolari segni di degrado, tranne che per dei segni di distacco superficiale di intonaco in corrispondenza dell'intradosso del solaio di copertura del vano scala.

IMMOBILE PARTE DEBITRICE: *è un appartamento ubicato al secondo piano, interno 5, del fabbricato sopra descritto, al quale si accede dal vano scala condominiale.*

L'ingresso all'appartamento avviene tramite un portoncino in legno massello e si articola nei seguenti ambienti: ingresso, salone, disimpegno, cucina, servizio igienico, n° 3

camere da letto, n° 2 ripostigli.

Tutti i sopraelencati ambienti hanno un'altezza interna netta di m 3.00 e prendono luce ad aria (ad eccezione dei due ripostigli e del disimpegno) attraverso aperture (finestre o porte-finestre), prospicienti verso sud, est e nord, dotate di infissi in alluminio verniciato di colore bianco e, quale dispositivo di oscuramento, di persiane in alluminio anodizzato dorato; precisamente l'ingresso è prospiciente, a mezzo di una porta-finestra, una verandina posta a sud, la cucina ed il servizio igienico sono prospicienti, a mezzo rispettivamente di una porta-finestra ed una finestra, una verandina posta a nord, il salone è prospiciente, a mezzo di una finestra, a nord, due camere sono prospicienti a sud tramite due distinte finestre, un'ultima camera è prospiciente verso est sempre tramite una finestra.

Tutti gli ambienti interni presentano intonaco del tipo civile e tinteggiatura di colore diverso per ciascun ambiente.

La pavimentazione è realizzata con mattonelle in graniglia di cemento, ad eccezione di quella delle verandine e del servizio igienico che è realizzata con piastrelle di ceramica, così come il rivestimento alle pareti della cucina e del servizio igienico.

Le porte interne sono in legno massello verniciato di colore beige.

Il servizio igienico è dotato di n° 4 pezzi sanitari (lavabo a colonna, bidet, water e piatto doccia con box) di ceramica di colore bianco.

Non è presente alcun sistema di riscaldamento e/o raffrescamento.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete idrica comunale. Lo

smaltimento delle acque reflue avviene tramite allaccio alla condotta fognaria comunale.

La superficie commerciale, comprendente la superficie equivalente delle verandine è pari

a circa m² 118,00, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici

nette (cfr allegato 2_ documentazione fotografica):

APPARTAMENTO PIANO SECONDO	
	mq
VANO SCALE (13 mq/6)	2,17
INGRESSO	7,20
SALONE	19,20
DISIMPEGNO	3,40
CUCINA	8,64
SERVIZIO IGIENICO	6,48
CAMERA 1	10,08
CAMERA 2	16,00
CAMERA 3	13,60
RIPOSTIGLIO 1	0,77
RIPOSTIGLIO 2	0,98
TOT. SUPERFICIE UTILE	88,52
SUPERFICIE DEL SEDIME DEI MURI	<u>13,28</u>
SUPERFICIE LORDA	101,79
VERANDA NORD	11,40
VERANDA SUD	7,96
TOT. SUPERFICIE BALCONI	19,36
SUP. COMM. EQUIVALENTE = 19,36*15%	16,46

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 118,25

risposta quesito "c" –

Da quanto si è potuto riscontrare durante il sopralluogo del 14 settembre 2012 e come peraltro dichiarato dalla signora [REDACTED], l'immobile è occupato dal signor [REDACTED] e dalla propria madre, signora [REDACTED], senza alcun contratto di locazione, regolarmente registrato.

– risposta quesito “d” –

Per l’immobile non esiste alcuno dei vincoli prospettati nel presente quesito.

– risposta quesito “e” –

L’immobile appartiene alla signora [REDACTED],
parte debitrice, alla quale è pervenuto, per l’usufrutto, per ricongiungimento dello stesso
in morte della signora [REDACTED].
Pervenne alla signora [REDACTED], in [REDACTED], per atto di vendita del
[REDACTED], [REDACTED] da Augusta, trascritto a
[REDACTED]. da potere della signora [REDACTED],
alla quale pervenne per [REDACTED], [REDACTED],
trascritto [REDACTED]. ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED]
[REDACTED] ([REDACTED]).

9

L’immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione di ipoteca legale del [REDACTED], [REDACTED], iscritta a
[REDACTED] [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore della [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED], contro la signora [REDACTED] per la nuda
proprietà;
- Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da decreto ingiuntivo del [REDACTED],
Tribunale di Siracusa, ivi iscritta il [REDACTED]. ai nn. [REDACTED] a favore del
[REDACTED] con sede in [REDACTED], contro la signora [REDACTED]

██████████ per la nuda proprietà;

- *Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del ██████████, Tribunale di Siracusa, ivi trascritto il ██████████ ai nn. ██████████. a favore del ██████████ con sede in Pachino, contro la signora ██████████ ██████████ per l'intero (cfr allegato 3_copie visure Conservatoria dei RR.II., provenienza e formalità);*

– **risposta quesito “f” –**

L'immobile ricade in zona B (abitato completamente urbanizzato) del Piano Regolatore Generale del Comune di Pachino, centro urbano (cfr allegato 4_copia stralcio della tav. P3 del P.R.G. del Comune di Pachino e norme tecniche di attuazione della zona).

– **risposta quesito “g” –**

L'unità immobiliare è stata realizzata antecedentemente al 1967, fuori dal perimetro urbano, e pertanto non necessitava di alcuna autorizzazione o concessione amministrativa edificatoria.

– **risposta quesito “h” –**

L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità.

3. STIMA DELL'IMMOBILE.

Premessa.

Poiché non è conveniente ed agevole suddividere l'immobile oggetto di pignoramento in quanto costituisce un'unica unità immobiliare, la sua stima sarà effettuata complessivamente.

Criteri di stima.

Al fine di pervenire alla stima del valore venale dell'immobile si sono effettuati due tipi di stima: la prima fa riferimento alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto; la seconda fa riferimento ai prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche e condizioni di manutenzione.

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

Stima a reddito.

Con questo metodo analitico si intende calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante la attualizzazione della rendita posticipata, intendendo con rendita il reddito medio annuo dell'immobile, cioè il reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte e tributi vari. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Pachino e dintorni per immobili simili, si fissa un canone anticipato di € "X" al netto delle tasse. Pertanto si avrà € "X" x 12 mesi = € "Y" (reddito lordo annuo = R_l).

Per cui $R = R_l - (Q + Imp.)$, dove:

R = reddito netto medio annuo;

R_l = reddito lordo annuo;

Q = manutenzione ordinaria e straordinaria (6% di R_l) e quota di reintegrazione (4% di R_l);

Imp. = imposte e tributi vari (Irpef, Ici, ecc. = 11% di R);

Da ciò si ottiene:

$$R = "Y" - (Q + Imp.) = € "Z"$$

$$V' = R/r = "Z" \div 0,03$$

Dove r è il saggio di capitalizzazione.

Valore di mercato.

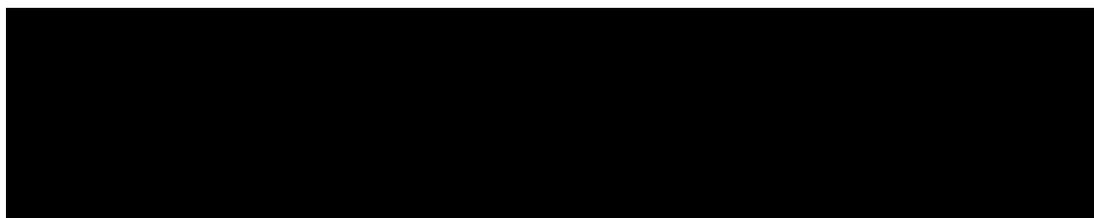
Tale metodo è basato oltre che sull'indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione e condizioni di manutenzione, anche sull'esperienza e sulla preparazione tecnico-scientifica della sottoscritta, qualità queste ultime che costituiscono il presupposto senza il quale non sussisterebbe il perito capace di discernimento e giudizio obiettivo.

Stima del bene.

Stima a reddito.

Si fissa un canone anticipato di € 350,00 e 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:

$$V' = \text{"reddito netto annuo"} \div \text{"tasso di capitalizzazione"} \times \text{"incidenza spese"}$$



Valore di mercato.

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe, per ubicazione (zona periferica), per condizioni di stabilità, manutenzione ed età, i valori di mercato al m² per l'immobile in questione è € 700,00. Pertanto si avrà:

[REDACTED]

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

[REDACTED]

4. Riepilogo tecnico-economico.

*Riassumendo, oggetto della presente relazione è un appartamento ubicato al secondo piano di in condominio a tre elevazione fuori terra, destinato a civile abitazione. Esso è sito a Pachino in Via Giovanni Pascoli n° 11, in zona periferica; è censito al N.C.E.U. del Comune di Pachino al fg. 14 p.lla 615, sub 5, cat. A/5, classe 3 consistenza 7 vani, rendita € 249,45, piano secondo, interno 5, in testa a [REDACTED]; ricopre una superficie commerciale di circa 118,00 m² ed il più probabile valore venale di mercato attualmente è di € **104.300,00** (euro centoquattromilatrecento/00).*

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

Alla presente si allegano e ne fanno parte integrante:

- *Allegato 1_estratto di mappa e visura storica;*

- *Allegato 2_Documentazione fotografica;*
- *Allegato 3_ copia visure Conservatoria dei RR.II.;*
- *Allegato 4_copia stralcio della Tav. P3 del P.R.G. del Comune di Pachino e norme tecniche di attuazione della zona B.*

Si allegano altresì:

- A. Allegato A - Copia lettera alle parti per sopralluogo con ricevuta raccomandata;*
- B. Allegato B - Verbale di sopralluogo;*
- C. Allegato C - Copia lettera alle parti per trasmissione relazione tecnica con rapporto di trasmissione email e raccomandata A.R.;*
- D. Allegato D - Spese visure conservatoria dei RR.II.;*
- E. Allegato E - Parcella delle competenze e spese tecniche.*

Avendo la sottoscritta espletato l'incarico conferitole dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente, rimanendo a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Noto, 28 settembre 2012

IL C.T.U.

Ing. Silvia Cassar Scalia