

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: *Esecuzione iscritta al n.406/2016 Ruolo Esecuzioni Immobiliari.*

Promossa da: UNICREDIT s.p.a. (Mandataria doBank s.p.a)

Contro. r.

G.E. Dott. L. GURRIERI

L'Ill.mo Giudice delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Siracusa, Dott. Luca Gurrieri, con ordinanza del 02.03.2017 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 il prestava il Giuramento di rito in Cancelleria, ove veniva altresì disposto il termine di 30 giorni prima dell'udienza del 13.10.2017 ore 9.00 per il deposito della relazione di stima. Per motivi di salute il CTU chiedeva all'Ill. Sig. Giudice una proroga , che veniva concessa, per il deposito della relazione.

Il Giudice dispone che l'esperto:

CONTROLLI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);



COMUNICHI alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;

PROVVEDA:

I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942

REDIGA

quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se



siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del provvedimento eventualmente in corso per il rilascio;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

Quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:

atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione etc.) anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. *quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.*

iscrizioni di ipoteche;

trascrizioni di pignoramenti;

iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale



avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli;

importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali)

eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;

eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria e relative spese per oblazione e costi per il conseguimento del titolo in sanatoria;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;

- i criteri di stima utilizzati;

- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;

- il valore per metro quadro e il valore complessivo;



- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;

- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data del astima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non si è stato emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione di termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

ALLEGHI l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;



- almeno 4 fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno 4 dell'interno;
- planimetrie del bene;
- visure catastali relative del bene;
- copia della concessione edilizia e atti in sanatoria;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica
- copia dell'atto di provenienza del bene
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto,
- visure catastali storiche

PREMESSA:

Dall'esame dell'atto di Pignoramento Immobiliare prodotto dal creditore procedente e dalla relativa documentazione allegata si rileva quanto segue:"

- che con atto del 30.10.2015 rogato dal Notaio Carlo Marchetti di Milano n.12541 di rep. e n. 6530 di racc., UniCredit s.p.a ha conferito a doBank s.p.a. la procura per la gestione, anche stragiudiziale, dei propri crediti anomali tra i quali risultano ricompresi i rapporti di cui al presente atto.
- che in data 16.04.1996 il Banco di Sicilia ebbe a concedere un mutuo dell'originario importo di lire 100.000.000 pari ad € 51.645,69 €

§

- che al momento del rogito era altresì presente ed interveniva, quale parte fidejussoria, il sig. _____, il quale concesse garanzia fidejssoria fino alla concorrenza di lire 193.000.000, oltre interessi di mora con rinuncia al beneficio della preventiva escussione.
- che detto mutuo è stato erogato il 16.04.1996 in Siracusa dal Notaio



Dott. Angelo Bellucci n. 53653 di repertorio e n.15302 di raccolta, registrato a Siracusa il 22.04.1996 al n. 375 e spedito in formula esecutiva il 30.04.1996.

- che in data 06.05.1996 con atto di erogazione finale e quietanza di mutuo ipotecario, la parte mutuante ebbe ad erogare

su indicata somma di lire 100.000.000;

- che il contratto è stato rogato il 06.05.1996 in Siracusa dal Notaio Dott.

Angelo Bellucci n. 53786 di repertorio e n. 15328 di raccolta registrato a

Siracusa il 09.05.1996 al n. 433 e spedito in formula esecutiva il 21.04.1997

- che a garanzia del puntuale adempimento delle obbligazioni i signori

concessero a favore del Banco di

Sicilia S.p.a. ipoteca di primo grado sopra l'immobile sottoindicato che si

sottopone a pignoramento;

- che l'ipoteca venne concessa per la somma di lire 300.000.000 pari ad €

154.937,07 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II, di Siracusa il

17.04.1996 ai nn. 6107/614 reinscritta il 19.04.2016 ai nn. 6471/831;

- che in data 20.12.1999, su istanza dei Sigg.

il Banco di Sicilia s.p.a. concesse sia il prolungamento dei

termini di ammortamento del capitale a scadere che la rinegoziazione delle

rate scadute e non pagate mediante piano di ammortamento;

- che la parte mutuarria è in mora nel pagamento delle rate scadute, sicchè alla

data del 31.08.2016, la Unicredit s.p.a. e per essa la sua mandataria doBank

s.p.a. è creditrice della somma di € 52.655,69 compreso interessi e mora;

- che in data 30.09.2016 è stato notificato atto di precetto per il pagamento

della superiore somma oltre le spese dell'atto e per la sua notificazione,



oltre le spese dell'atto e per la sua notificazione, oltre interessi sino al soddisfo, con espresso avvertimento che non pagando immediatamente, si procederà ad esecuzione forzata;

- che il precetto è rimasto inevaso;

Tutto ciò premesso e ritenuto, la Unicredit s.p.a. e per essa, la sua mandataria doBank s.p.a, come sopra rappresentata, difesa e domiciliata DICHIARA di voler sottoporre ad esecuzione forzata per l'espropriazione il seguente bene immobile ed i relativi frutti spettanti, ai sigg.

_____ : Appartamento
in Siracusa Viale Scala Greca 284, scala F, piano primo, int. 3, composto di sei vani ed accessori, censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa Foglio 30 particella 765 sub117. Tale immobile confina a nord con vano scala e _____
_____ ie, ad est con spazio condominiale, a sud con proprietà _____
_____ e ad ovest con spazio condominiale.

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

Prima di iniziare la stima ho verificato la completezza della documentazione ipotecaria in atti (relazione notarile) e ho provveduto a reperire presso l'ente preposto la documentazione catastale aggiornata.

Ho comunicato mediante PEC al creditore procedente (tramite il proprio legale) e al debitore l'inizio delle operazioni peritali che si allegano in copia.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'immobile risulta ubicato a Siracusa, Viale Scala Greca 284 posto al piano 1°, interno 3 scala F, censito in catasto al foglio 30, particella 1305 sub 117 zona cens. 1 cat. A/2 classe 1, vani 7,0 rendita € 759,19 confinante a nord con vano scala e _____ ad est con spazio condominiale, a sud con _____



proprietà e ad ovest con spazio condominiale. Risulta

avere coordinate GPS (37.097277 ; 15.268549)

I Sigg.:

S

risultano proprietari per ½ ciascuno dell'immobile per civile abitazione, ubicato in Siracusa viale Scala Greca 284 e censito in catasto al foglio 30, particella 1305 sub 117 zona cens. 1 cat. A/2 classe 1, vani 7,0 rendita € 759,19 composto da un appartamento posto a primo piano di una palazzina di sei piani con annessa veranda e balcone.

L'immobile, una casa per civile abitazione si sviluppa su un unico livello composto da ingresso, salone, soggiorno, 4 camere, bagno, lavanderia e cucina. Inoltre sono presenti una veranda ed un balcone. Tale immobile risulta abitato dai debitori e non risultano esserci vincoli ed oneri condominiali scaduti. /

Il suddetto immobile è pervenuto per la metà indivisa ciascuno giusta atto di compravendita del 16.03.1979 in Notar Saro Di Trapani, trascritto il 23.03.1979 ai nn. 5624/4792 da potere di

2) ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI

L'immobile è gravato dalla seguente trascrizione:

1- Ipoteca volontaria nascente da mutuo per lire 300.000.000 del 16.04.1996, iscritta presso l'agenzia del territorio di Siracusa il 17.04.1996 ai nn. 6107/614 a favore del BANCO DI SICILIA s.p.a. con sede a Palermo, contro

o

Detta ipoteca è stata iscritta presso



l'agenzia del territorio di Siracusa in rinnovazione in data 19.04.2016 ai nn.

6471/831 per € 300.000,00 a favore del BANCO DI SICILIA s.p.a. con sede a

Palermo,

2- Atto di costituzione di fondo patrimoniale del 03.04.2007 in Notar Angelo

Bellucci, trascritta presso l'agenzia del territorio di Siracusa il 06.04.2007 ai

nn. 9231/5944 a favore e contr

l. Detto

fondo patrimoniale ha per oggetto l'appartamento di viale Scala Greca 284 ed

un altro appartamento non oggetto di esecuzione.

3- Decreto di sequestro preventivo del 07.10.2010, Tribunale di Siracusa,

trascritto il 20.10.2010 ai nn. 22839/15774 a favore dell' ERARIO DELLO

STATO con sede a Roma, contr

per la metà indivisa dell'appartamento ubicato in Siracusa viale

Scala Greca 284 e censito in catasto al foglio 30, particella 1305 sub 117 zona

cens. 1 cat. A/2 classe 1, vani 7,0 rendita € 759,19.

4- Domanda giudiziale del giorno 11.10.2011, Tribunale di Siracusa, trascritta

il 22.11.2011 ai nn. 22123/16359 a favore dell' UNICREDIT s.p.a. con sede

a Roma, contro l

17.01.1964 (per ritenere e dichiarare inefficace nei confronti

dell'UNICREDIT s.p.a. l'atto di costituzione di fondo patrimoniale del

03.04.2007 in Notar Angelo Bellucci trascritta presso l'agenzia del territorio

di Siracusa il 06.04.2007 ai nn. 9231/5944 per l'appartamento



ubicato in Siracusa viale Scala Greca 284 e censito in catasto al foglio 30, particella 1305 sub 117 zona cens. 1 cat. A/2 classe 1, vani 7,0 rendita € 759,19.

5- Domanda giudiziale del 31.01.2012, Tribunale di Siracusa, trascritta il 03.04.2012 ai nn. 6417/5053 per revoca atti soggetti a trascrizione, a favore della BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA soc.coop. con sede a Ragusa, contro _____

_____ la domanda giudiziale ha per oggetto l'appartamento ubicato in Siracusa viale Scala Greca 284 e censito in catasto al foglio 30, particella 1305 sub 117 nonché altro immobile non oggetto di esecuzione);

6- pignoramento in data 24.10.2016, Tribunale di Siracusa trascritto presso l'agenzia del territorio di Siracusa in data 14.11.2016 ai nn. 17733/13380, a favore di UNICREDIT s.p.a. con sede a Roma _____

_____ il pignoramento grava sulla piene proprietà dell'appartamento in Siracusa Viale Scala Greca 284 riportatao in Catasto al Foglio 30 part.lla 765 sub 117.

Inoltre i Sigg _____ a hanno modificato il regime patrimoniale della propria fasmiglia optando per quello della separazione dei beni giusto atto del 15.04.2008 in Notar Guarino Nicola trascritto presso l'agenzia del territorio di Siracusa in data 17.04.2008 ai nn. 8815/5767

VALUTAZIONE DEL BENE

L'immobile in oggetto è stato costruito negli anni ottanta e risulta in regola da un punto di vista urbanistico con rilascio del certificato di abitabilità.



Non risulta avere l'attestato di prestazione energetica. Per tale attestato il sottoscritto CTU è abilitato al rilascio e pertanto provvederà lui stesso a redigerlo.

L'immobile si trova nella zona semiperiferica della città in prossimità dell'uscita nord (Scala Greca). Il contesto in cui si trova l'immobile risulta avere caratteristica residenziale, urbanizzato con negozi, farmacie ecc.; in particolare trattasi di un appartamento inserito in un complesso condominiale denominato "Residence dei Pini" formato da un grande corpo di fabbrica con sette piani fuori terra e circa 10 scale per un totale di circa 120 appartamenti.

L'accesso avviene da una stradina prospiciente il Viale Scala Greca e mediante un cancello scorrevole in ferro si accede ad un parcheggio e ad un ampio cortile a verde (vedi foto 1). Dal parcheggio percorrendo una strada privata che costeggia il fabbricato si trovano gli ingressi alle varie scale (vedi foto 2-3). Da qui attraverso un portone in vetro si accede all'ascensore e alle scale che conducono ai vari piani. Al piano primo della scala "F" troviamo l'appartamento oggetto di stima. Internamente l'immobile è formato da un ingresso e da un lungo corridoio (vedi foto 4) da dove si affacciano le porte delle varie camere ed esattamente del salone, soggiorno, cucina, studio, 2 camere da letto un bagno ed una lavanderia. (vedi foto 5-6-7-8-9-10-11-12).

Tutto l'immobile si presenta in maniera decorosa con carta da parati, ceramica di ottima qualità. Gli infissi esterni e le porte interne sono in legno funzionanti e di buona qualità (vedi foto 13-14). 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 ottima qualità e tutto l'immobile è tenuto in maniera ottimale. L'appartamento



risulta molto luminoso con due balconi molto grandi (vedi foto 15-16).

4.3) DATI METRICI RELATIVI ALL' IMMOBILE

I seguenti dati metrici di superficie utile sono riferite all'unità immobiliare:

- Ingresso mq. 7,80

- Salone mq. 27,40

- Soggiorno mq. 11,60

- Cucina mq. 12,56

- Lavanderia mq. 5,60

- Bagno mq. 6,30

- Camera 1 mq. 13,20

- Camera 2 mq. 18,10

- Studio mq. 9,00

- Ripostiglio mq. 3,10

- Corridoio mq. 11,20

Sommano mq. 125,86 (superficie Utile Coperta)

Stimando un 15% di incidenza muri considerato avremo una **superficie lorda**

di mq. 144,73. Considerato le superfici virtuali delle pertinenze, abbiamo:

-n.2 balconi per una superficie complessiva di mq.21,70 x 0,33 (coefficiente di riduzione) = **mq. 7,16**;

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile risulta essere la somma della superficie lorda sommata alle superfici pertinenziali e quindi un totale di mq. 151,89

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 fatte presso alcune agenzie immobiliari che insistono sul territorio (CASA OGGI IMMOBILIARE, GABETTI) e consultando l’OMI (osservatorio mercato immobiliare) dell’Agenzia del territorio 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

Preso accurata visione del fabbricato e confrontandolo con altri simili per destinazione (civile abitazione), per tipo (A2) per ubicazione (zona semiperiferica), l’Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia del territorio, e le agenzie consultate ci segnalano per la vendita un valore compreso tra € 1.250,00 ed € 1.500,00 a mq. Considerato le discrete



condizioni in cui si trova l'immobile e il contesto signorile del condominio

possiamo tranquillamente applicare il valore di € 1.500,00

(millecinquecento/00) al mq. Pertanto, considerando una superficie

commerciale di mq. 151,89, il valore dell'immobile sarà pari a:

$$V1 = \text{mq. } 151,89 \times \text{€}/\text{mq. } 1.500,00 = \text{€ } 227.835,00$$

METODO ANALITICO

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, a seguito di accurate indagini, si fissa un canone anticipato

mensile di € 700,00 (settecento/00) al netto delle tasse. Pertanto si avrà:

$$\text{€ } 700,00 \times 12 \text{ (mesi)} = \text{€ } 8.400,00 \text{ (reddito annuo).}$$

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

$$V2 = Rn/r = \text{€ } 8.400,00/0,035 = \text{€ } 240.000,00$$

Dalla media aritmetica dei due valori trovati, si ottiene il valore venale

dell'immobile

$$V = (V1+V2)/2 = \text{€ } (227.835,00 + 240.000,00) / 2 = \text{€ } 233.917,50$$

che si arrotondano a € **234.000,00 (duecentotrentaquattromila/00)**.

RIEPILOGO TECNICO-ECONOMICO

Pertanto, riassumendo, oggetto di stima della presente relazione è il seguente

immobile: “ appartamento sito a Siracusa (SR) Viale Scala Greca 284 scala F

piano primo, catastato nel N.C.E.U. della provincia di Siracusa al Foglio 30

P.IIa 1305 sub 117 zona cens. 1 cat. cat. A/2 classe 1 consistenza 7,0 vani

Rendita catastale € 759,19. Il suo valore di mercato viene stimato in

€ **234.000,00 (duecentotrentaquattromila/00)**. Tanto quanto sopra esposto,

ritengo di aver compiutamente assolto l'incarico affidatomi e rassegno la

presente relazione, che si compone di 16 pagine.



Si allegano alla presente relazione

a) Copia PEC spedita;

b) Verbale di sopralluogo;

c) Documentazione fotografica;

d) Visura catastale storica con relativa planimetria catastale;

e) Copia attestazione di prestazione energetica;

f) Copia atto di provenienza;

g) Specifica dell'competenze tecniche.

Siracusa, li 02.10.2017

Il C.T.U.

Ing. Federico Lo Bello

