TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 198/2019 R.G.

Promossa da:

Contro:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

STIMA DEI BENI PIGNORATI

Siracusa, 21 febbraio 2020

il C.T.U.:
Dr. Arch. Sonia Di Giacomo

INDICE

1. Premessa pag. 3
2. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli pag. 3
3. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento pag. 4
4. Divisibilità dei beni pag. 5
5. Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico pag. 5
6. Proprietà e stato di possesso del bene pag. 6
7. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pag. 7

Sezione 1 - Appartamento

8. Descrizione pag. 8
9. Stima dell'appartamento pag. 16

Sezione 2 - Box auto

10. Descrizione pag. 17
11. Stima del box auto pag. 19

ALLEGATI

Allegato A: verbale di sopralluogo e lettere inviate dal C.T.U.
Allegato B: documentazione catastale
Allegato C: documentazione rilasciata dall'Ufficio tecnico del Comune di Siracusa
Allegato D: copia atto di provenienza del bene
Allegato E: copia attestazione di prestazione energetica

1. PREMESSA

Nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare N°198/2019 Reg. Esec. Imm., l'ill.mo Giudice delle Esecuzioni, dott.ssa Concita Cultrera, mi ha conferito l'incarico di stimare i beni pignorati di proprietà a favore dell'istituto bancario

Per l'effettuazione dell'incarico, in ottemperanza a quanto richiesto dal Giudice nell'atto di conferimento dell'incarico, ho innanzitutto verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.. Successivamente, con istanza trasmessa all'ufficio competente, ho richiesto le informazioni necessarie per valutare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico. Infine ho acquisito la documentazione catastale.

In data 9 dicembre 2019, previo avviso dato ai debitori, ho effettuato un sopralluogo presso gli immobili pignorati, a cui hanno partecipato entrambi gli esecutati e l'avv. Rossella Monitto, in qualità di custode della procedura.

2. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

L'avv. Massimo Filiberto, procuratore dell'istituto bancario creditore, ha depositato telematicamente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale relativa agli immobili pignorati in cui sono elencati i dati catastali degli immobili, la presenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni e ogni altra informazione utile ai sensi dell'art. 567 del c.p.c.. La relazione di cui sopra è stata redatta dal dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (PA).

Dall'atto di pignoramento del 11.11.2014, notificato dal Tribunale di Siracusa, trascritto in data 4 settembre 2019, ai nn. 15381/12110, a favore della BARCLAYS BANK IRELAND P.L.C., risulta che gli esecutati sono proprietari per 1/2 ciascuno, dei seguenti immobili:

1) immobile sito nel Comune di Siracusa via Salvatore Nanna n. 3, piano quarto, scala E, distinto con il numero interno 11, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 32 part. 1358 sub. 101, cat. A/3;
2) autorimessa sita in Siracusa, via Salvatore Nanna n. 3, piano terra, identificata al Catasto fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 32 part. 1358 sub. 196, cat. C/6.

La relazione di visura ipocatastale certifica, invece, che esistono nel ventennio anteriore alla trascrizione del citato pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **atto esecutivo o cautelare,** trascritto il 4.09.2019 ai nn. 15381/12110, nascente da verbale di pignoramento immobili del 8.7.2019, Tribunale di Siracusa, rep. N° 2858, a

favore di

e contro

- **ipoteca volontaria**, iscritta il 20.12.2007 ai nn. 30522/7222, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 18.12.2007 ai rogiti del Notaio Guarino Nicola da Pachino, rep. N° 1292/982, a favore della

e contro

per un montante ipotecario di € 210.000ed un capitale di € 105.000 – durata anni 30.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

I beni pignorati siti in Siracusa, via Salvatore Nanna n. 3, sono attualmente identificati al catasto fabbricati del Comune di Siracusa, con i seguenti dati:

Appartamento

Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
32	1358	101	1	A/3	3	5,5 vani	117 mq Totale escluse aree coperte 113 mq	Euro 511,29
Intestati:								

Garage

Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
32	1358	196	1	C/6	3	15 mq	Euro 77,47
Intestati:							

Evidenzio che i dati specificati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli riportati nella documentazione catastale.

Per quanto attiene la planimetria catastale del box auto, evidenzio che la stessa non è attualmente disponibile poiché, come da mia richiesta del 14.02.2020, prodotta in allegato B, l'ufficio del Catasto di Siracusa sta provvedendo alla sua rasterizzazione.

4. DIVISIBILITA' DEI BENI.

Il Giudice per l'esecuzione ha chiesto di valutare l'opportunità di formare più lotti di vendita dei beni pignorati, provvedendo eventualmente al frazionamento degli stessi.
Nel caso in esame gli immobili pignorati sono indipendenti, anche catastalmente in quanto identificati con un diverso subalterno Pertanto risultano già individuati due distinti lotti di vendita, uno per ciascuno dei due immobili:

- lotto n.1 - appartamento;
- lotto n. 2 - garage.

5. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

L'immobile pignorato fa parte di una struttura edilizia che ricade, nel vigente Piano Paesaggistico, in zona vincolata denominata 10d – Aree urbanizzate – Paesaggi urbani compatti. Il fabbricato, inoltre, ricade nel vigente P.R.G. (Supplemento Ordinario GURS del 28/09/2007 n.46), in zona B2.2 – "*Aree sature di edilizia residenziale pubblica da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici*.
Produco in allego C alla presente relazione, lo stralcio del P.R.G. e le norme tecniche di attuazione, nonché lo stralcio del Piano Paesistico e le opere che non sono consentite in tale zona.
Al fine di valutare la conformità urbanistica dell'immobile, in data 18 novembre 2019, ho trasmesso, all'ufficio urbanistica del Comune di Siracusa, apposita istanza, riportata in allegato A, in cui ho chiesto tutte le informazioni utili ai fini del mandato peritale, evidenziando.
A seguito della sopracitata istanza, l'Ufficio tecnico mi è ha prodotto solo il Certificato di agibilità, rilasciato il 23.12.2009 dal Comune di Siracusa – Settore Pianificazione ed Edilizia Privata e mi ha verbalmente comunicato che, dalle ricerche effettuate negli archivi comunali, il fascicolo relativo all'immobile oggetto della procedura, contenente la documentazione facente parte della concessione edilizia n. 529 del 15/03/1982, pratica edilizia n. 16360 nonché la variante del 12/05/1987, non è stato ritrovato.

Per quanto sopra, ho eseguito le valutazioni tecniche riguardanti la regolarità del bene, sulla base della documentazione in mio possesso.

Tenuto conto che:

- nell'atto di assegnazione del 1989 è riportato che le unità immobiliari cedute sono state realizzate in conformità alla concessione edilizia 529 del 15 marzo 1982, pratica edilizia n. 16360;
- il certificato di agibilità che il Comune di Siracusa ha rilasciato per alcuni degli appartamenti del complesso condominiale, il 23.12.2009, attesta che è stata *accertata la conformità al progetto approvato in seguito a sopralluogo tecnico eseguito in data 18-21-23-25 e 30 maggio 2007*;
- nel corso dei sopralluoghi eseguiti ho riscontrato la conformità dello stato attuale dell'appartamento alla planimetria catastale,

ritengo, malgrado non abbia potuto riscontrare la conformità dello stato dei luoghi al progetto approvato, che l'immobile pignorato è da considerare regolarmente autorizzato.

Chiarisco inoltre che il certificato di agibilità, rilasciato dal Comune di Siracusa il 23.12.2009, prodotto in allegato C, comprende l'appartamento di proprietà degli esecutati.

Per quanto attiene l'attestazione di prestazione energetica, ho provveduto alla redazione di tale documento ai sensi dell'art.6 del d.lgs.192/2005, prodotto in allegato E alla presente relazione, poiché l'immobile non ne era in possesso.

Le coordinate G.P.S. del bene sono le seguenti: 37°6′10,04" N - 15°17′35,96"E.

6. PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Proprietà.

Sulla base di quanto attestato nel certificato notarile in atti, redatto dal dott. Maurizio Lunetta, notaio in San Giuseppe Jato (PA), in data 12 settembre 2019, risulta che gli immobili oggetto di pignoramento, sono pervenuti

per la quota pari ad ½ ciascuno

di piena proprietà superficiaria in regime di separazione dei beni, giusto atto di vendita in Notar Guarino Nicola di Pachino (SR) del trascritto il ai nn.

, detti immobili erano pervenuti per la quota dell'intero in piena

proprietà superficiaria, in regime di comunione legale dei beni, giusto atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 2.10.1989 in Notar Santangelo Egidio di Augusta (SR), trascritto il 24/10/1989 ai nn. 17824/14120, da potere di Società Cooperativa Edilizia Ania a r.l. con sede in Siracusa.

Possesso del bene.

Nel corso del sopralluogo ho appurato che attualmente il possesso dell'immobile è in capo agli esecutati che vi risiedono abitualmente con la loro famiglia.

Limiti di proprietà e di comproprietà.

Secondo quanto stabilito nel regolamento di condominio, allegato all'atto di assegnazione di cui sopra, sono di proprietà e di uso comune di tutti i condomini: il terreno sul quale sorge il complesso ed il relativo sottosuolo, il muro che lo delimita, il cancello d'ingresso, il cortile e tutte le opere decorative, gli impianti e le attrezzature sportive, l'impianto elettrico d'illuminazione, la fognatura, l'impianto idrico limitatamente al casotto fino al vano autoclave. Sono invece di proprietà e di uso comune dei relativi assegnatari le palazzine denominate A, B e C, comprendenti, queste ultime: i muri maestri, gli androni, i pianerottoli e le terrazze, nonché gli impianti dell'autoclave, gli impianti idrici sino all'ingresso degli appartamenti e quant'altro previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

Quote di proprietà

Sempre secondo quanto stabilito nel regolamento di condominio, allegato all'atto di assegnazione, l'entità delle singole quote di proprietà di ciascun condomino, espresse in millesimi, è contenuta nella tabella allegata al regolamento.

7. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

L'immobile è gravato dalle formalità pregiudizievoli elencate nel secondo paragrafo.

Evidenzio che, gli oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita riguardano la trascrizione del pignoramento oggetto di causa e l'iscrizione inerente l'ipoteca. Per quanto riguarda la trascrizione essa potrà essere cancellata, a conclusione della procedura di esecuzione, previo pagamento di 267,00 euro.

Per quanto attiene invece l'ipoteca, la stessa potrà essere cancellata previo pagamento di 94,00 euro per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale di vendita del bene.

Evidenzio inoltre che dall'atto di assegnazione, redatto dal notaio dr. Egidio Santangelo il giorno 31 luglio 1989, risulta che il Comune di Siracusa ha stipulato una convenzione con la Cooperativa, ai sensi della legge 865/71, con la quale ha concesso, alla stessa, il diritto di superficie sul lotto di terreno sul quale sono state realizzate le unità immobiliari cedute, per la durata di 99 anni rinnovabili ai sensi dell'art.12 della stessa legge, e si è inoltre obbligato a sottostare a tutte le obbligazioni derivanti dalle norme sull'edilizia economica e popolare.

Sulla base delle informazioni acquisite presso il Comune di Siracusa, non risultano altre formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

Altre informazioni utili per l'acquirente

Al fine di una maggiore comprensione di quanto rientri nella proprietà dell'immobile pignorato evidenzio che il Regolamento del condominio, allegato all'atto stipulato nel 1989, all'art. 3 stabilisce i limiti di proprietà e di comproprietà. In particolare:

- sono di proprietà e di uso comune ed indivisibile a tutti i condomini il terreno sul quale sorge il complesso ed il relativo sottosuolo, il muro che lo delimita, il cancello d'ingresso, il cortile e tutte le opere decorative, gli impianti e le attrezzature sportive, l'impianto elettrico d'illuminazione, la fognatura, l'impianto idrico limitatamente al casotto sino al vano autoclave.
- sono di proprietà e di uso comune di ciascun assegnatario delle singole palazzine i muri maestri, gli androni, i pianerottoli e le terrazze, gli impianti per l'autoclave, gli impianti idrici sino agli ingressi degli appartamenti.

Spese che saranno poste a carico degli acquirenti.

Dalle indagini eseguite risulta che le spese condominiali fisse ammontano a circa 50 euro al mese.

SEZIONE 1 - APPARTAMENTO

8. DESCRIZIONE

In data 9 dicembre 2019 ho eseguito un sopralluogo al fine di poter descrivere lo stato attuale dell'appartamento e valutare la conformità o meno dello stesso alla planimetria ufficiale. Nel corso della visita ho appurato che la configurazione attuale dell'appartamento è, in linea di massima, rispondente alla planimetria catastale prodotta dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa, riportata in allegato B.

Lo stabile in cui ricade l'appartamento, fa parte di un complesso residenziale, interamente

recintato, denominato “Chorisia Residence”, avente una superficie complessiva di circa 5.500 mq, in cui ricadono tre blocchi edilizi, spazi destinati a verde e 104 posti macchina distribuiti nell’intera area in modo da essere utilizzati dalle tre palazzine. L'accesso al complesso residenziale avviene attraverso il cancello posto sulla via Salvatore Nanna e contraddistinto con il civico n. 3 (foto n. 1).

L’intervento edilizio fu eseguito, a metà degli anni ’80, dalla Società Cooperativa Edilizia ANIA a r.l., per la realizzazione di alloggi non di lusso ai sensi del D.M. 22/08/1969, finalizzati ad essere ceduti a soggetti aventi tutti i “requisiti soggettivi” richiamati dal D.L. 31/12/1980 n. 693 ed in generale richiesti dalle vigenti leggi per le assegnazioni ai soci da parte di Cooperative a contributo erariale.

Il fabbricato in cui ricade l’immobile pignorato, è costituito da cinque piani fuori terra, ha copertura a terrazzo praticabile, struttura in cemento armato e solai in latero cemento (vd. foto dalla n. 2, 3 e 4). L’accesso all'appartamento pignorato, interno 11, ubicato al piano quarto della palazzina C, avviene attraverso il corpo scala E che è anche dotato di ascensore (vd. foto n. 5 e 6).

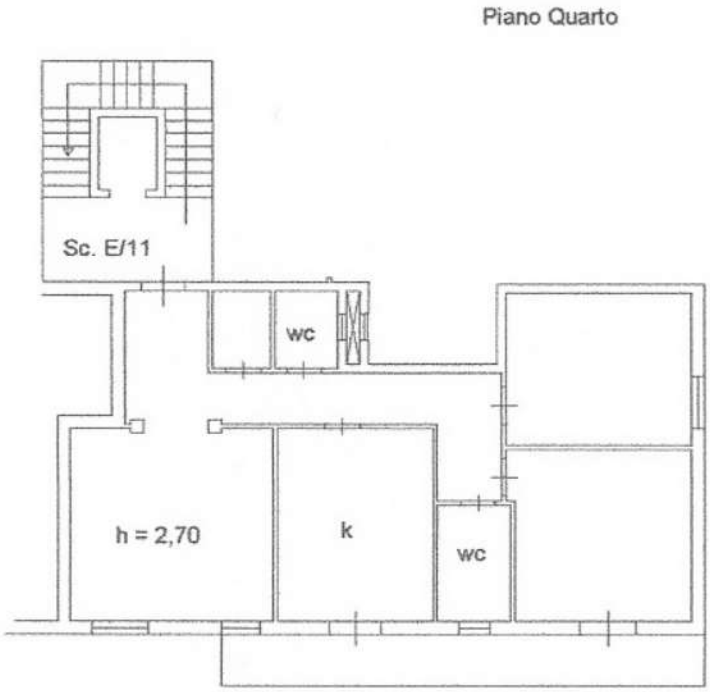
L’appartamento ha uno sviluppo planimetrico pressoché rettangolare, una superficie di circa 95 mq ed un balcone di circa 10 mq, avente affaccio sull'area di pertinenza del complesso residenziale.

Allo stato attuale l’appartamento è composto di un salone, due camere da letto, due servizi igienici, una cucina ed un piccolo ripostiglio (vedi planimetria e foto riportate nel seguito). Tutti i vani sono direttamente illuminati dall’esterno ad eccezione del piccolo ripostiglio e del doppio servizio. Le finiture interne sono di categoria media, in particolare nell’appartamento sono stati utilizzati i seguenti materiali: pavimenti in ceramica, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in lamierino zincato senza vetrocamera, porta d’ingresso blindata.

Inoltre l’immobile ha impianto elettrico ed idrico risalenti all’epoca di costruzione, non è dotato d'impianto di riscaldamento ma possiede pompe di calore in ciascun camera da letto. Nel corso del sopralluogo non sono stati rilevati, all’interno dell’appartamento, problemi di umidità o di altra natura.



Estratto di mappa catastale



Planimetria catastale dell'appartamento



FOTO N. 1 – Cancello d'ingresso al complesso condominiale



FOTO N. 2 – Vista esterna della palazzina angolo nord-ovest



FOTO N. 3 – Prospetto lato nord della palazzina



FOTO N. 4 – Prospetto lato sud della palazzina



FOTO N. 5 – Portone d'ingresso scala E

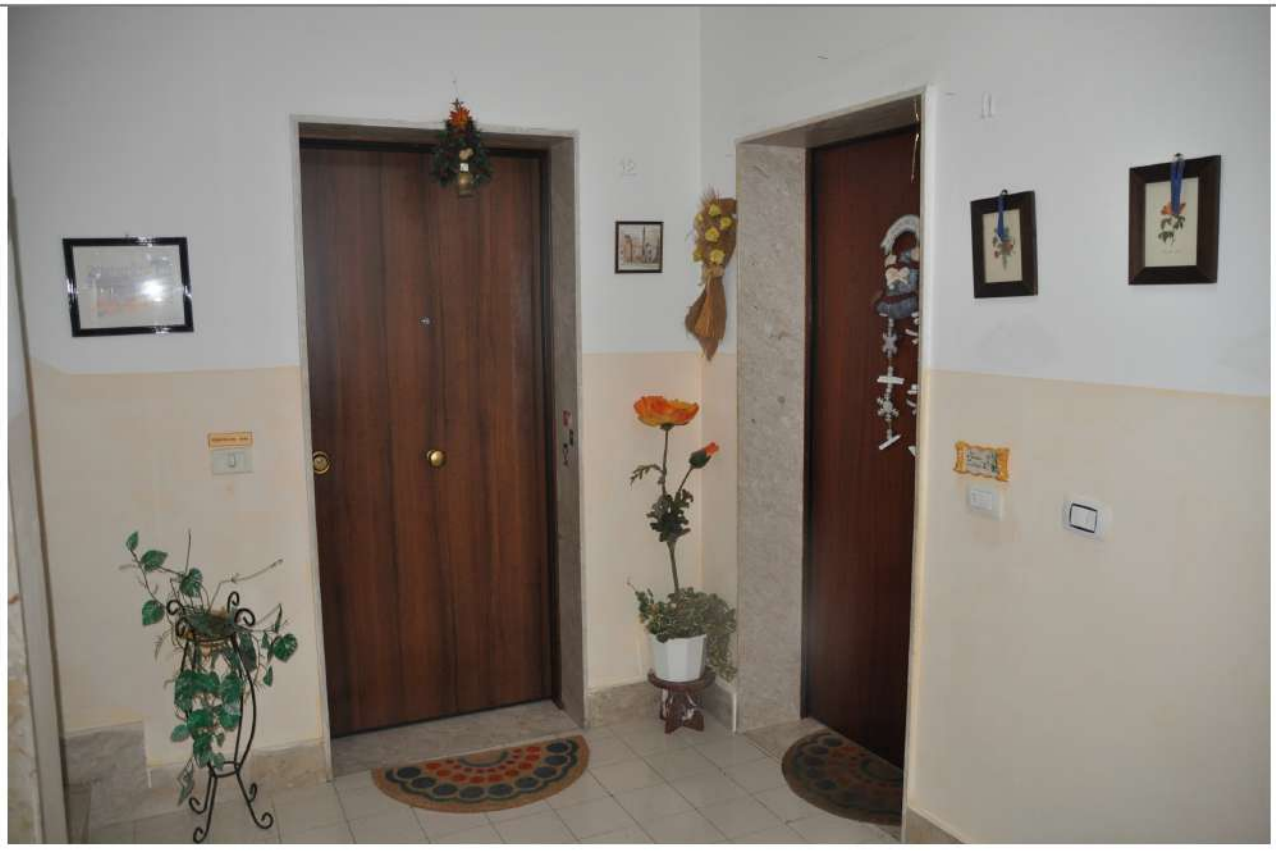


FOTO N. 6 – Pianerottolo piano quarto

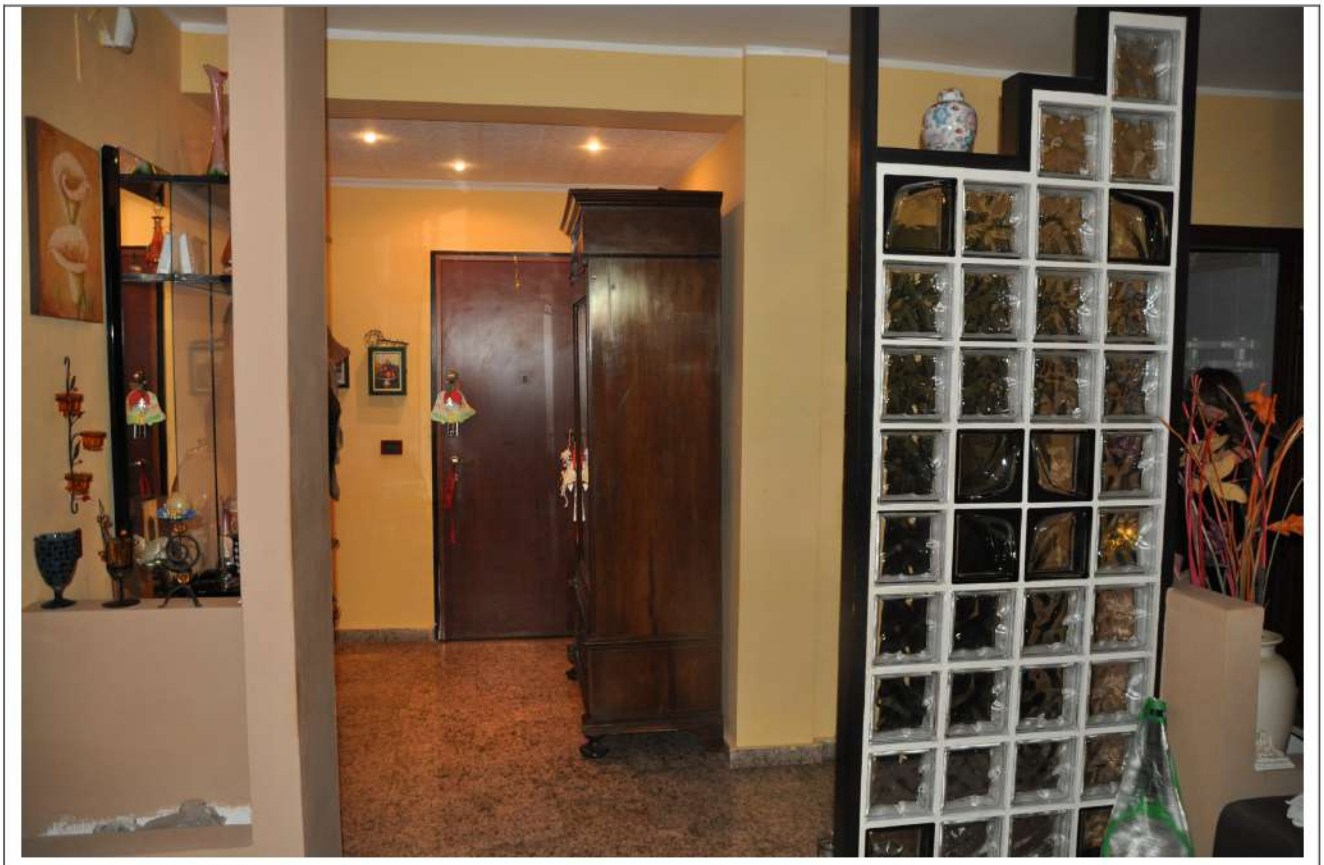


FOTO N. 7 – Corridoio-ingresso

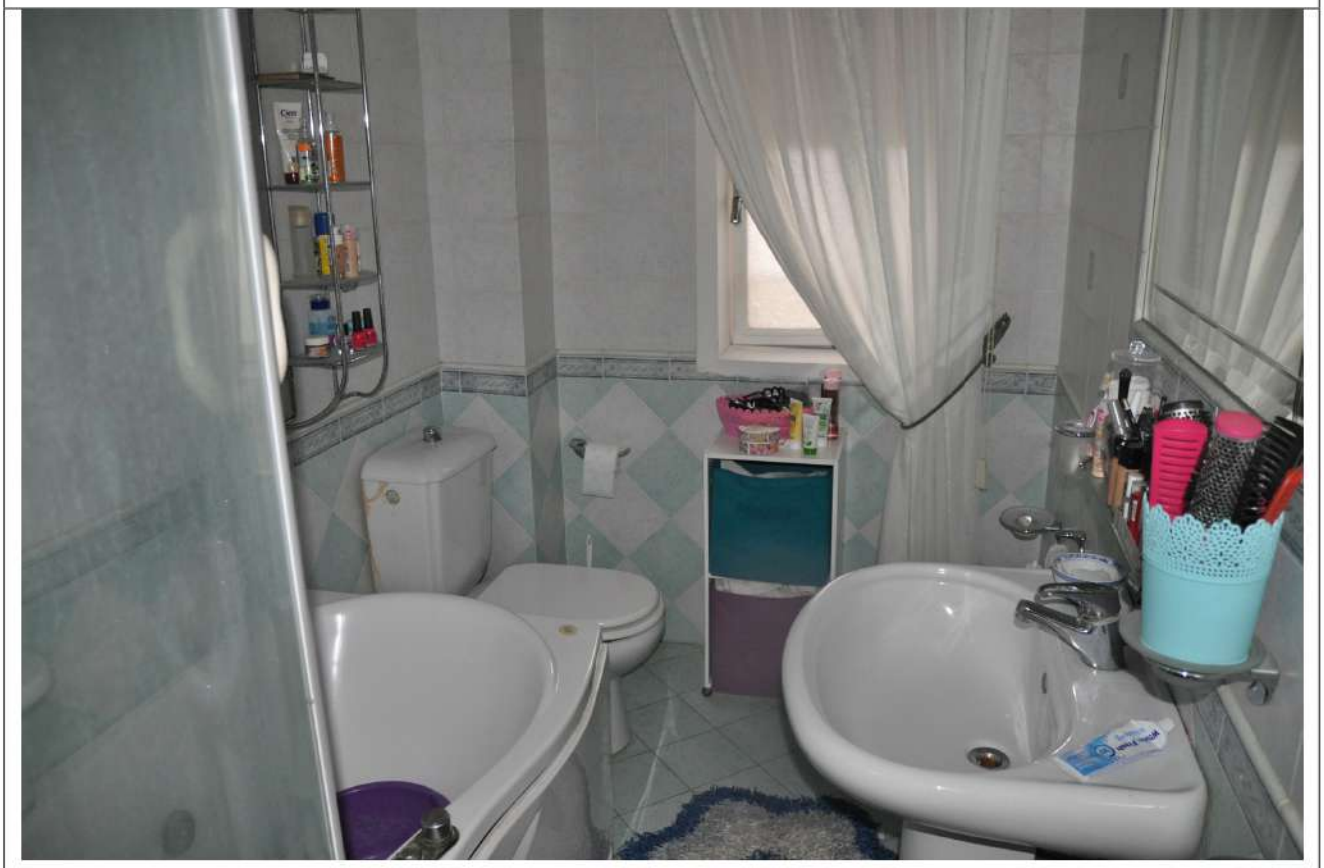


FOTO N. 8 – Bagno



FOTO N. 9 – Camera da letto matrimoniale



FOTO N. 10 – Camera

9. STIMA DELL'APPARTAMENTO.

La stima dell'appartamento è stata effettuata sulla base del valore di mercato che è stato dedotto a seguito di ricerche di mercato condotte in loco, acquisendo informazioni presso le agenzie immobiliari della zona ed analizzando singoli casi di compravendita.
I valori ricavati con il metodo dell'analisi di mercato sono poi stati confrontati con quelli della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.
Sono stati quindi ricavati i seguenti prezzi unitari, riferiti ad abitazioni di tipo economico, ubicati nella stessa zona e con caratteristiche simili:

Abitazioni economiche

Fonte dei dati	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
Banca dati Ag. delle Entrate	670	850
Indagini di mercato	650	850

I valori della banca dati dell'Ag. delle Entrate sono quindi risultati per lo più equivalenti a quelli ricavati con il metodo dell'indagine di mercato.
Ritenendo più attendibili le risultanze dell'analisi di mercato, per stimare l'appartamento ho considerato il valore unitario di riferimento intermedio, poiché ho tenuto conto del fatto che, benché la superficie condominiale sia prospiciente un'area completamente libera e nella proprietà dell'immobile sia compreso un posto macchina all'interno dell'area condominiale, le finiture dell'appartamento sono di categoria media, gli impianti, risalgono all'epoca della realizzazione del fabbricato e lo stabile in cui l'appartamento ricade, necessita di interventi di manutenzione. Pertanto il valore scelto per la stima dell'appartamento è di € 750/mq.
Si ha pertanto: Valore complessivo: [mq (95 + 10,00 x 30%) x 750 €/mq] = € 73.500,00
Pertanto il **valore complessivo dell'appartamento pignorato è pari a € 73.500,00 (settrantatremilacinquecento/00 euro).**
Per quanto sopra la sottoscritta C.T.U. ritiene di avere correttamente adempiuto al mandato conferitole e si mette a disposizione dell'illustrissimo Giudice per ogni eventuale integrazione e/o chiarimento.

SEZIONE 2 - BOX AUTO

10. DESCRIZIONE

In data 9 dicembre 2019 ho eseguito un sopralluogo al fine di poter descrivere lo stato attuale del garage e valutare la conformità o meno dello stesso alla planimetria ufficiale.
Nel corso della visita ho appurato che la configurazione attuale del box auto è rispondente alla planimetria catastale prodotta dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa, riportata in allegato B.
Lo stabile in cui ricade l'appartamento, fa parte di un complesso residenziale, interamente recintato, denominato “Chorisia Residence”, avente una superficie complessiva di circa 5.500 mq, in cui ricadono tre blocchi edilizi, spazi destinati a verde e 104 posti macchina distribuiti nell’intera area in modo da essere utilizzati dalle tre palazzine. L'accesso al complesso residenziale avviene attraverso il cancello posto sulla via Salvatore Nanna e contraddistinto con il civico n. 3.
L’intervento edilizio fu eseguito, a metà degli anni ’80, dalla Società Cooperativa Edilizia ANIA a r.l., per la realizzazione di alloggi non di lusso ai sensi del D.M. 22/08/1969, finalizzati ad essere ceduti a soggetti aventi tutti i “requisiti soggettivi” richiamati dal D.L. 31/12/1980 n. 693 ed in generale richiesti dalle vigenti leggi per le assegnazioni ai soci da parte di Cooperative a contributo erariale.
Al piano terra dello stabile sono ubicati svariati box auto dotati di ampie aperture carrabili. In particolare il box oggetto di pignoramento, il cui accesso avviene attraverso il portico condominiale, è contraddistinto con il n.35 ed ha una superficie complessiva di circa 15 mq. Le coordinate G.P.S. del bene sono le seguenti: 37°6′10,04" N - 15°17′35,96"E.



FOTO N. 11 – Garage



FOTO N. 12 – Garage

11. STIMA DEL BOX AUTO

La stima è stata effettuata sulla base del valore di mercato che è stato dedotto a seguito di ricerche di mercato condotte in loco, acquisendo informazioni presso le agenzie immobiliari della zona ed analizzando singoli casi di compravendita.

I valori ricavati con il metodo dell'analisi di mercato sono poi stati confrontati con quelli della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Sono stati quindi ricavati i seguenti prezzi unitari, riferiti a box, ubicati nella stessa zona e con caratteristiche simili:

Box

Fonte dei dati	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
Banca dati Ag. delle Entrate	500	650
Indagini di mercato	400	600

I valori della banca dati dell'Ag. delle Entrate sono quindi risultati leggermente superiori rispetto a quelli ricavati con il metodo dell'indagine di mercato.

Ritenendo più attendibili le risultanze dell'analisi di mercato, per stimare il box auto ho considerato il valore unitario di riferimento intermedio, poiché ho tenuto conto del fatto che lo stabile in cui ricade il garage, necessita di interventi di manutenzione. Pertanto il valore scelto per la stima del box auto è di € 500/mq. Si ha pertanto:

Valore complessivo: [mq 15 x 500 €/mq] = € 7.500,00

Pertanto il **valore complessivo del box auto è pari a € 7.500,00 (settemilacinquecento/00 euro).**

Per quanto sopra la sottoscritta C.T.U. ritiene di avere correttamente adempiuto al mandato conferitole e si mette a disposizione dell'illustrissimo Giudice per ogni eventuale integrazione e/o chiarimento.

Il C.T.U.
(Dr. Arch. Sonia Di Giacomo)