

TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 112/2015 R.G.

Promossa da: Italfondario S.p.a.

Contro: + 1

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
STIMA DEI BENI PIGNORATI

Siracusa, 7 gennaio 2017

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. Descrizione	pag. 5
6. Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag. 12
7. Proprietà e stato di possesso del bene	pag. 13
8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 14
9. Stima dell'appartamento	pag. 15

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°112/2015 Reg. Esec. Imm., l'ill.mo Giudice delle Esecuzioni, dott.ssa Chiara Salamone, mi ha conferito l'incarico di stimare i beni pignorati di proprietà dei sig.ri _____ a favore dell'istituto bancario Italfondario S.p.a..

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 12 e 26 ottobre 2016, previo avviso dato alle parti a mezzo pec e R.A.R., ho effettuato due sopralluoghi presso gli immobili pignorati, a cui ha partecipato solo l'esecutato, sig. _____, comproprietario degli immobili.

2. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

L'avv. Enrico Di Luciano, procuratore dell'istituto bancario creditore, ha depositato telematicamente, la relazione di visura ipocatastale relativa agli immobili pignorati in cui sono elencati i dati catastali dell'immobile, 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 dalla dott.ssa Chiara Branchini, Notaio in Bologna. Nell'atto di pignoramento n. 631/2015 del 13.02.2015, emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa, trascritto in data 24 marzo 2015, ai nn. 3828/2939, a favore della "Isp Cb Ipotecario - S.r.l, risulta che gli esecutati sono proprietari dei seguenti immobili:

- 1) villino sito in Siracusa, via Pasquale Salibra n. 113/A, svolgentesi tra piano terra e sottotetto, composto di sette vani catastali e annesso garage di mq 13 circa, il tutto con annesso terreno di pertinenza su cui insiste di mq 471 circa estensione comprensiva anche della costruzione. Riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 26, particella 923, sub. 8 cat. A/7, vani 7 e particella 923, sub. 4 cat. C/6 mq 13. Con ogni accessione, pertinenza e servitù.

La relazione di visura ipocatastale certifica, invece, che nel ventennio anteriore alla trascrizione del citato pignoramento, sull'immobile in esame gravano inoltre le seguenti



formalità e trascrizione pregiudizievoli:

- **iscrizione n. 10209/1489 del 11/06/2003**, nascente da atto di mutuo in notaio Pensavalle Emanuele, di Siracusa, del 9/06/2003, a favore di Unicredit Banca S.p.a., con sede a Bologna e contro _____ ;
- **iscrizione n. 10413/2342 del 10/05/2004**, nascente da atto di mutuo in notaio Fragna Anna Luisa del 7/05/2004, a favore di Banca Intesa S.p.a., con sede in Milano e contro _____ ;
- **iscrizione n. 20579/4075 del 21/09/2010**, nascente da atto pubblico amministrativo di Serit Sicilia S.p.a. del 9/09/2010, a favore di Serit Sicilia S.p.a., Agente Della Riscossione Provinciale con sede a Siracusa e contro _____ su cui grava la quota di 1/2;
- **iscrizione n. 14618/1364 del 17/09/2014**, nascente da atto pubblico amministrativo di Serit Sicilia S.p.a. del 16/09/2014, a favore di Riscossione Sicilia S.p.A. con sede a Siracusa e contro _____ su cui grava la quota di 1/2.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

I beni pignorati siti in Siracusa, via Pasquale Salibra n. 113/A, 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
26	923	8	1	A/7	3	7 vani	167 mq escluse aree scoperte	Euro 921,88

Garage

Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
26	923	4	1	C/6	3	13 mq	13 mq	Euro 67,14

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



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 l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un lotto di terreno in cui insiste un edificio ad uso abitativo ed un garage, dunque difficilmente divisibili. Infatti, sulla base delle informazioni acquisite presso gli operatori del settore immobiliare, il prezzo di vendita degli immobili diminuirebbe nel caso in cui fosse effettuato il frazionamento e le due unità immobiliari fossero vendute separatamente.

Per i motivi sopraccitati ritengo opportuno stimare l'immobile nel suo complesso.

5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In data 12 e 26 ottobre 2016 ho eseguito due sopralluoghi al fine di descrivere lo stato attuale dell'immobile e valutare la conformità o meno dello stesso alle planimetrie ufficiali. Nel corso della visita ho appurato che la configurazione attuale dell'appartamento al piano terra e del garage è, in linea di massima, rispondente alle planimetrie catastali prodotte dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa, riportata in allegato B, ed agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 087/03-2, rilasciata dal Comune di Siracusa in data 8.04.2003, riportati in allegato C.

Per quanto attiene il sottotetto, lo stesso risulta difforme dalla concessione edilizia n. 168/2003, anch'essa riportata in allegato C. Infatti nel sottotetto sono stati realizzati alcuni tramezzi, un servizio igienico ed una scala di collegamento con il piano terra, non previsti in progetto.

Inoltre, nel corso del sopralluogo, ho riscontrato che sul lato nord del lotto esiste una copertura di circa 35 mq, non prevista nei progetti rilasciati dal Comune di Siracusa per tale immobile. Evidenzio che la superficie sottostante tale copertura, avente struttura in travi lamellari e sovrastante perlinato e manto di tegole, al momento del sopralluogo è risultata interamente utilizzata come deposito di innumerevoli arredi e suppellettili (vd. foto n. 3). Tale condizione non ha reso possibile il passaggio al fine di visionare il garage dall'interno, il prospetto del fabbricato e l'area di pertinenza del lotto lato ovest.

La villetta pignorata ricade in un lotto di terreno di circa mq 470, ubicato in via Pasquale Salibra n. 113/A a Siracusa.



Il fabbricato, costruito in aderenza ad un altro di identiche dimensioni, fu edificato a metà degli anni '80.

Lo stesso ha struttura portante intelaiata in cemento armato e solai in latero cemento.

L'immobile è costituito da un piano terra ad uso abitativo di circa 150 mq composto da un soggiorno, una cucina, uno studio, due camere da letto, due servizi igienici, un ripostiglio ed una veranda di circa 7 mq (vedi planimetria e foto riportate nel seguito).

Tutti i vani sono direttamente illuminati dall'esterno ad eccezione del ripostiglio.

Originariamente il fabbricato aveva una copertura a terrazzo che, successivamente, venne parzialmente trasformata, per una superficie di circa 110 mq, in sottotetto non abitabile al fine di migliorare l'isolamento termico del sottostante appartamento.

Il sottotetto, avente una struttura portante ancorata alla struttura esistente, composta da travi tralicciate in alluminio e sovrastanti pannelli fonoassorbenti in PVC, è accessibile sia mediante una scala in legno interna all'appartamento, sia mediante una scala esterna in ferro realizzata in aderenza al prospetto sud del fabbricato (vd. foto n. 4).

L'accesso al lotto di terreno, avviene tramite due cancelli: uno pedonale e l'altro carrabile, posti sul muro di recinzione lato est (vd. foto n. 1).

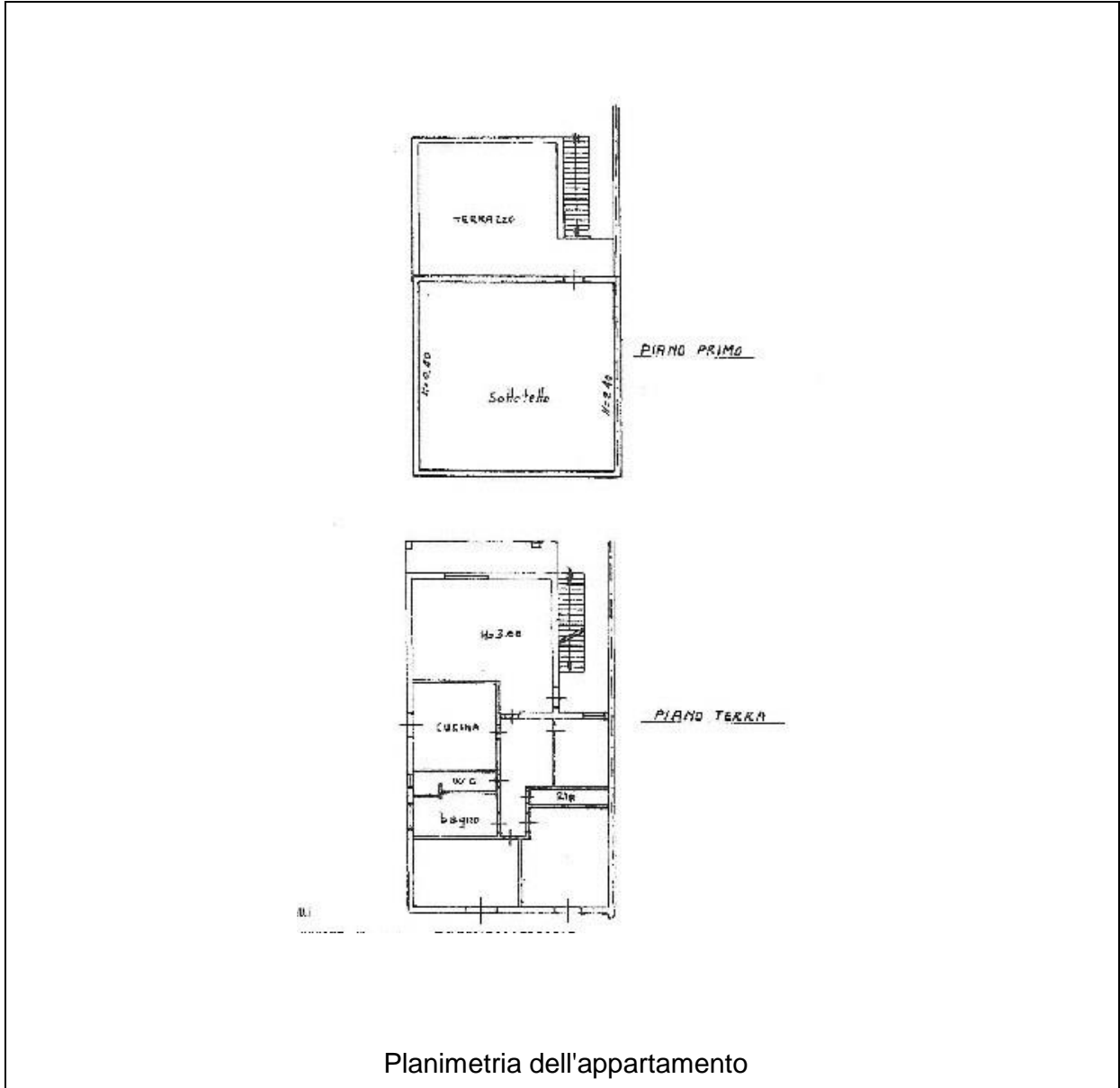
L'area di pertinenza esterna è interamente pavimentata e, sul lato nord del lotto, esiste una copertura di circa 35 mq avente struttura in travi lamellari e sovrastante perlinato e manto di tegole (vd. foto n. 3).

Le finiture interne sono di categoria media, in particolare nell'appartamento sono stati utilizzati i seguenti materiali: pavimenti in ceramica, infissi esterni in legno con vetri doppia camera, portoncino d'ingresso in legno, porte interne in legno tamburato, tinteggiatura del tipo tradizionale eseguita con ducotone, ciascun vano è dotato di pompe di calore.

Tutto l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento a metano, l'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio all'acquedotto comunale, gli scarichi fognari confluiscono in un sistema di smaltimento del tipo con fossa Imhof e condotta disperdente.

Nel corso del sopralluogo non sono stati rilevati, all'interno dell'appartamento, problemi di umidità o di altra natura.





Planimetria dell'appartamento





FOTO N.1 – Cancelli d'ingresso al lotto



FOTO N.2 – Prospetto lato est





FOTO N.3 – Prospetto lato nord



FOTO N.4 – Prospetto lato sud





FOTO N. 5 – Soggiorno/pranzo



FOTO N.6 – Bagno





FOTO N.7 – Cucina



FOTO N.8 – Camera da letto



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

Gli immobili pignorati ricadono, nel vigente Piano Paesaggistico, in zona vincolata denominata 10d – Aree urbanizzate – Paesaggi urbani compatti, mentre nel vigente P.R.G. (Supplemento Ordinario GURS del 28/09/2007 n.46), gli immobili ricadono in zona CR1a - Aree di riordino urbanistico di tipo a.

Produco in allego C alla presente relazione, lo stralcio del P.R.G. e le norme tecniche di attuazione, nonché lo stralcio del Piano Paesaggistico, gli obiettivi specifici di tutela previsti per tale zona e le opere che non sono consentite in tale zona.

Al fine di valutare la conformità urbanistica dell'immobile, in data 7 luglio 2016, 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.

A seguito della sopracitata istanza, l'Ufficio tecnico mi è ha prodotto la seguente documentazione, che riporto integralmente in allegato C alla presente relazione:

- concessione edilizia in sanatoria n. 087/03-2 ed elaborati grafici ad essa allegati, rilasciata l'8.04.2003 per la realizzazione di una villetta, composta da quattro vani più servizi ed accessori, oltre un corpo staccato comprendente un locale adibito a garage;
- concessione edilizia n. 168/2003 ed elaborati grafici ad essa allegati, per la realizzazione di un sottotetto non abitabile.

Nel corso della visita ho potuto constatare che la configurazione attuale dell'appartamento al piano terra e del garage è, in linea di massima, rispondente alle planimetrie catastali prodotte dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa, riportata in allegato B, ed agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria n. 087/03-2, rilasciata dal Comune di Siracusa in data 8.04.2003, riportati in allegato C.

Per quanto attiene il sottotetto lo stesso risulta difforme dalla concessione edilizia n. 168/2003. Infatti nel sottotetto sono stati realizzati alcuni tramezzi, un servizio igienico ed una scala di collegamento con il piano terra, non previsti in progetto.

Inoltre nel corso del sopralluogo ho riscontrato che sul lato nord del lotto esiste una copertura di circa 35 mq con struttura in travi lamellari e sovrastante perlinato e manto di tegole, non previsto nei progetti rilasciati dal Comune di Siracusa per tale immobile. Evidenzio che tale copertura, al momento del sopralluogo è risultato interamente utilizzato come deposito di innumerevoli arredi e suppellettili (vd. foto n. 3).

Tale condizione non ha reso possibile il passaggio al fine di visionare il garage dall'interno,



il prospetto del fabbricato e l'area di pertinenza del lotto lato ovest.

Relativamente al certificato di abitabilità non risulta, da ricerche effettuate negli archivi del Comune di Siracusa, che sia stato rilasciato alcun certificato di abitabilità per tale immobile.

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.

7. PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Proprietà.

Sulla base di quanto attestato nel certificato notarile in atti, redatto in data 30 aprile 2015, dalla dott.ssa Chiara Branchini, notaio in Bologna, i sig.ri

sono proprietari in regime di comunione dei beni degli immobili pignorati.

Nel citato atto notarile è riportata la storia del ventennio che si trascrive nel seguito.

- **Ai sig.ri** , in regime di comunione dei beni, gli immobili in oggetto erano pervenuti giusto atto di vendita in Notar Fragna Anna Luisa del 7/05/2004 trascritto il 10/05/2004 ai nn. 10412/7059, da potere di

- **Ai predetti** , in regime di comunione dei beni, gli immobili de quo erano pervenuti giusto atto di vendita in Notar Pensavalle Emanuele del 9/06/2003 trascritto l'11/06/2003 ai nn. 10208/7579, da potere di

- **Ai predetti** , il terreno su cui è stato edificato il fabbricato oggetto di pignoramento, era pervenuto giusto atto di vendita in Notar Maria Fausta Costanza del 26/09/1988 trascritto l'5/10/1988 ai nn. 16640/13201, da potere di

Possesso del bene.

Nel corso dei sopralluoghi ho appurato che attualmente il possesso dell'immobile è in capo all'esecutato che vi risiede abitualmente con la propria famiglia.



8. 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 le iscrizioni inerenti le ipoteche. 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 le ipoteche, esse potranno essere cancellate previo pagamento di 94,00 euro per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale di vendita del bene.

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

Spese che saranno poste a carico degli acquirenti.

Trattandosi di una villetta unifamiliare gli acquirenti non dovranno fare fronte a spese fisse condominiali. Gli stessi dovranno però sostenere i costi per la demolizione della copertura esistente nell'area di pertinenza lato nord, i costi per la demolizione delle opere realizzate nel sottotetto, in difformità alle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Siracusa per tale immobile, nonché i costi per l'acquisizione del certificato di abitabilità.

Tali costi sono stimati forfettariamente in 7.000 euro ed includono spese tecniche, imposte e diritti di segreteria.



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:

Ville e Villini

Fonte dei dati	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
Banca dati Ag. delle Entrate	930	1350
Indagini di mercato	850	1050

Box

Fonte dei dati	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
Banca dati Ag. delle Entrate	400	600
Indagini di mercato	350	600

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

Ritenendo più attendibili le risultanze dell'analisi di mercato, per stimare la villetta ho considerato il valore unitario di riferimento più alto, poiché ho tenuto conto del fatto che l'immobile è in buono stato di conservazione.

Per quanto attiene il box auto ho considerato il valore massimo che risulta equivalente a quello fornito dalla Banca dati Ag. delle entrate.

Pertanto il valore scelto per la stima della villetta è di € 1.050/mq, mentre il valore scelto per la stima del garage è di € 600/mq.

Si ha pertanto il seguente valore complessivo del bene, comprensivo del terreno di pertinenza:

Valore complessivo villetta: $[mq (150 + 7 \times 30\% + 110 \times 30\%) \times 1.050 \text{ €/mq}] = \mathbf{€ 194.355,00}$

Valore complessivo garage: $[mq 13 \times 600 \text{ €/mq}] = \mathbf{€ 7.800,00}$



Pertanto il **valore complessivo della villetta e del garage pignorati al netto dei costi necessari per la regolarizzazione della pratica edilizia è pari a € 195.155,00 (centonovantanovantacinquecentocinquantacinque/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)

