

Ord 14/11/14

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONI NN. 214/2004 – 238/04 R.G.ES.

PROMOSSA DA

RAPPRESENTATO E DIFESO DALL

NEI CONFRONTI DI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. FABIO SALVATORE MANGANO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CTU

[Redacted]



DEPOSITO
2 DIC. 2013
L'ASSESSORE GIUDIZIARIO
Rosario Bordonali

ASTE
GIUDIZIARIE.it
SIRACUSA, 30 NOVEMBRE 2013

TRIBUNALE DI SIRACUSA – ESECUZIONI IMMOBILIARI NN. 214/2004 – 238/04 R.G.ES.

1) PREMESSA

Con ordinanza del 02/07/2013 il G.E. Dott. Fabio Salvatore Mangano nominava il sottoscritto Dott. Ing. C. [Redacted] libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 1009 - Sez. A, quale C.T.U. al fine di stimare il compendio immobiliare pignorato nella procedura esecutiva n. 238/2004, promossa [Redacted] riunita alla n. 214/2004, promossa anch'essa da [Redacted]. Il sottoscritto prestava il giuramento di rito all'udienza del 02/07/2013 e svolgeva le operazioni peritali in data 30/10/2013 e 06/11/2013 (v. allegato 1). Operati gli accertamenti necessari a definire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, il sottoscritto ritiene ora di potere esporre con cognizione di causa quanto segue.

2) COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

Si riporta di seguito l'elenco degli immobili oggetto del pignoramento eseguito a richiesta di [Redacted] A., trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 28/10/2004 al nn. 25784/16377, in danno [Redacted]

[Redacted] L. 12/11/2014 n. 134 e l. 19/11/2014 n. 134

[Redacted] n. 134

2) [Redacted] sito in [Redacted] [Redacted]

[Redacted]

3) [Redacted] [Redacted] [Redacted]

[Redacted] [Redacted] [Redacted]

4) [Redacted] [Redacted] [Redacted]

[Redacted] [Redacted] [Redacted]

5) [Redacted] [Redacted] [Redacted]

6) appartamento sito in Canicattini Bagni (SR) nella via Dante Alighieri n. 36, in catasto al foglio 20, p.la 20 sub 5.

Prima di procedere alla stima

omesso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

omesso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

B.4) appartamento in via Dante Alighieri n. 36, secondo piano, in catasto al foglio 20, p.la 20 sub 5.

4

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4) IMMOBILI GRUPPO B

Si tratta di unità immobiliari appartenenti ad un unico edificio residenziale sito nel comune di Canicattini Bagni, in via Dante Alighieri n. 36, angolo via Parroco Bombaci.

Dalla certificazione notarile in atti si rileva che detti immobili sono pervenuti

in forza dell'atto di donazione stipulato dal Notaio [REDACTED] in Siracusa in data

08/11/1994, trascritto il 11/11/1994 ai nn. 16758/12931, da potere [REDACTED]

e che gli stessi sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- domanda giudiziale di inefficacia e/o nullità dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio [REDACTED] il 21/12/1999 trascritto il 19/01/2000 ai nn. 700/546, trascritta il 12/02/2004 ai nn. 3021/2146 a favore della [REDACTED]

- pignoramento trascritto il 28/10/2004 ai nn. 25784/16377 a favore del [REDACTED]

L'edificio, articolato su tre livelli fuori terra, (v. foto 26 - all. 2), risulta costruito, limitatamente al piano terra ed al primo, con concessione edilizia n. 147 del 24/04/1978 (v. allegato 7), mentre il piano secondo, inizialmente edificato in assenza di titolo autorizzativo, risulta oggetto di istanza di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85, pratica n. 221/1986 (v. allegato 8). Per i suddetti immobili non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

La struttura portante dell'edificio è del tipo intelaiato in cemento armato con solai piani in latero-cemento, copertura piana a terrazzo direttamente accessibile dal vano scala comune.

I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco, tinteggiatura e zoccolatura in marmo. Gli

infissi esterni sono in legno con avvolgibili in pvc, i gradini della scala comune sono

rivestiti in granito.

[REDACTED]

01/08/09

attribuibile al caso in esame un parametro unitario di €/mq 80,00, il valore commerciale del bene resta così determinato:

$$€ 80,00 \times \text{mq } 104,00 = € 8.320,00$$

ed in cifra tonda € 8.300,00.

Il valore della quota gravata da pignoramento è pari a

$$€ 8.300,00 \times \frac{1}{2} = € 4.150,00.$$

4.4) IMMOBILE B.4 - Appartamento in via Dante Alighieri n. 36, piano secondo

Confini e dati catastali

L'appartamento confina con proprietà di terzi e con le vie Dante Alighieri e Parroco Bombaci. È riportato al catasto fabbricati del comune di Canicattini Bagni al foglio 17 p.la 5767 sub 5, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, in testa alla [redacted] per la proprietà di 1000/1000 (v. allegato 15).

La situazione catastale può definirsi regolare avendo accertato che l'attuale configurazione è conforme a quanto rappresentato nella relativa planimetria catastale (v. allegato 16).

Stato di possesso

L'immobile risulta nel possesso dei debitori che lo utilizzano come abitazione.

Situazione urbanistica

La situazione può definirsi regolare avendo accertato che l'attuale configurazione è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale allegata all'istanza di sanatoria. Si rileva infine che i costi necessari per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ammontano a complessivi € 1.873,95 come da nota dell'ufficio tecnico del comune di Canicattini Bagni del 25/10/2013 (v. allegato 17).

Descrizione analitica

L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno,

disimpegno e ripostiglio, per una superficie lorda complessiva di 123,00 mq, oltre ad un ampio balcone esteso 25,00 mq. L'altezza interna è di 2,95 mt.

La superficie convenzionale ottenuta sommando alla superficie lorda quella del balcone rettificata con un coefficiente pari a 0,25 è pertanto pari a circa 129,00 mq.

Le finiture, di media qualità, sono costituite da pavimenti e parziale rivestimento delle pareti di bagno e cucina in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno massello con avvolgibili in pvc, porte interne tamburate in legno (v. foto 30 - all. 2).

Gli impianti idrici, elettrico e fognario sono realizzati interamente sottotraccia.

L'appartamento è inoltre dotato di impianto di riscaldamento a piastre con caldaia autonoma.

Stima per valore commerciale

Con considerazioni analoghe al caso precedente, il valore parametrico attribuibile all'immobile è stato individuato in €/mq 800,00. Il valore commerciale è pertanto pari a:

$$\text{mq } 129,00 \times €/mq 800,00 = € 103.200,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Analogamente ai casi precedenti, individuato un potenziale reddito annuo lordo di € 4.800,00, il reddito netto annuo è pari a:

$$€ 4.800,00 \times 0,60 = € 2.880,00$$

Il valore venale per capitalizzazione al tasso del 3,0% resta pertanto così determinato:

$$€ 2.880,00 / 0,03 = € 96.000,00$$

Valore finale

Il valore finale, pari alla media dei risultati sopra ottenuti, è in definitiva il seguente:

$$€ (103.200,00 + 96.000,00) / 2 = € 99.600,00$$

Detto valore corrisponde a quello della quota gravata da pignoramento.

3) RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI

A) [REDACTED]
Valore finale = [REDACTED]
Valore della quota gravata dal pignoramento = [REDACTED]
Oneri stimati per la regolarizzazione catastale = € [REDACTED]

B.1) [REDACTED]:

Valore finale = [REDACTED]
Valore nuda proprietà = [REDACTED]
Valore della quota gravata da pignoramento = [REDACTED]

B.2) [REDACTED]:

Valore finale = [REDACTED]
Valore nuda proprietà = [REDACTED]
Valore quota gravata dal pignoramento = [REDACTED]
Oneri per la regolarizzazione urbanistica = [REDACTED]

B.3) [REDACTED]:

Valore finale = [REDACTED]
Valore della quota gravata dal pignoramento = [REDACTED]
Oneri stimati per la demolizione del locale di sgombero [REDACTED]

B.4) Appartamento in Canicattini Bagni, via Dante Alighieri n. 36, piano secondo:

Valore finale = € 99.600,00
Oneri per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria = € 1.873,95.

Il valore complessivo dei beni stimati ammonta a [REDACTED]

Il valore complessivo della quota gravata dal pignoramento ammonta a [REDACTED]

Avendo espletato il mandato conferitogli il sottoscritto rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Siracusa, 30 novembre 2013

Il C.T.U. [REDACTED]



Allegati

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. Atto di compravendita del 21/12/1999
- 3bis Nota di trascrizione del 19/01/2000 nn. 700/546
4. Estratto di mappa immobile A
5. Visura per soggetto
6. Certificato di destinazione urbanistica immobile A
7. Copia Concessione Edilizia n. 147 del 24/04/1978
8. Istanza sanatoria edilizia
9. Visura storica immobile B.1
10. Planimetria catastale immobile B.1
11. Visura storica immobile B.2
12. Planimetria catastale immobile B.2
13. Visura storica immobile B.3
14. Planimetria catastale immobile B.3
15. Visura storica immobile B.4
16. Planimetria catastale immobile B.4.
17. Nota ufficio tecnico del comune di Canicattini Bagni del 25/10/2013
18. N. 2 CD