

**RELAZIONE
DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.302/2004

Presso

**TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. E. DOTT.SSA VIVIANA URSO**

CTU

Dott. Ing. Simone Zappulla



INDICE

1	BENI IN florida	6
1.1	Identificazione dei beni	6
1.2	Oggetto della relazione di stima	6
1.3	regolarità del bene sotto il profilo urbanistico	7
1.4	Identificazione catastale dell'immobile	9
1.5	STATO DI POSSESSO	10
1.6	PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO	10
1.7	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
1.8	Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali	12
1.9	Descrizione dell'immobile	13
1.10	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	18
1.11	Conclusioni	22

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INTRODUZIONE E PREMESSA

In data 8 marzo 2006, il sottoscritto Ing. Simone Zappulla, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa al n.1364 ed al relativo albo dei tecnici del Tribunale di Siracusa, effettuava il giuramento di rito finalizzato all'effettuazione della stima dei beni oggetto della procedura di esecuzione n.302/2004 e precisamente:

- un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito in Floridia, Via Messina 17, al catasto registrato alla partita 5032, foglio 26, particelle 719, cat. A/4, di proprietà dei coniugi slgg. [REDACTED]

Dopo aver esaminato i fascicoli di ufficio ed i relativi fascicoli di parte, la documentazione catastale e di conformità urbanistica, si è fissato per il 17 giugno 2006 alle ore 16.00 la data del sopralluogo per l'espletamento delle operazioni peritali.

Di tale sopralluogo, effettuato dal sottoscritto e dalla collaboratrice Elisa Amenta, in presenza del slgg. [REDACTED] e [REDACTED] è stato redatto

regolare verbale che si allega nella sezione relativa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



NORME DI CONSULTAZIONE DEL PRESENTE DOCUMENTO

La presente relazione di CTU si propone l'obiettivo di rispondere in modo

compiuto ai quesiti posti in sede di udienza, definendo pertanto:



1. l'esatta individuazione ed identificazione dei beni oggetto del pignoramento;
 2. la verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/1985 e n.724/1994 e dei relativi costi;
 3. l'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento della esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;
 4. una breve descrizione sintetica delle caratteristiche interne ed esterne degli immobili;
 5. lo stato di possesso degli immobili;
 6. i vincoli giuridici gravanti sul bene;
 7. la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e la
- elencazione di ciascun atto di acquisto;



8. la valutazione complessiva dei beni.

Per una migliore consultazione del presente documento, si faccia pure

riferimento all'indice schematico riportato a pag. 2.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1 BENI IN FLORIDIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

A. Fabbricato a tre elevazioni fuori terra, sito in Floridia, Via Messina 17, costituito da sei vani catastali. Al catasto registrato alla partita 5032, foglio 26, particelle 719, cat. A/4. Proprietà per intero dei coniugi [REDACTED]

Confini: il fabbricato confina a Nord con Via Messina, a Sud con proprietà [REDACTED] a Est con proprietà [REDACTED] ed infine a Ovest con proprietà [REDACTED]. Per maggiore chiarezza si faccia riferimento alla mappa catastale riportata nella sezione relativa agli allegati.

1.2 OGGETTO DELLA RELAZIONE DI STIMA

Oggetto della presente relazione di stima è la quota indivisa di proprietà dei beni al punto 1.1 appartenenti ai coniugi [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1.3 REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

L'immobile in questione è stato edificato in presenza di regolare licenza

edilizia n. 26, rilasciata al sig. [REDACTED] dal Comune di Floridia il 6
Dicembre 1974 con protocollo 8328.

La data di completamento della costruzione risale al 1975.

Il progetto prevedeva la demolizione di una casa terrana e la costruzione di
un immobile a più elevazioni sulla stessa area.

In data 30.09.1986 (prot. 14170), il sig. [REDACTED] ha presentato
una pratica di condono edilizio relativo al suddetto immobile con l'intento di
sanare al fine della concessione edilizia il vano adibito a cucina al piano terra.

Ad oggi, tale richiesta non è ancora stata evasa.

L'indagine compiuta presso gli uffici comunali ha permesso di rilevare che per
l'immobile in questione è stata richiesta in più occasioni al proprietari un
integrazione della documentazione presentata per meglio circostanziare
l'entità dell'abuso da sanare.

Risale al 13/04/2005 l'ultima comunicazione ufficiale da parte dell'ufficio

Controllo Edilizio ed Urbanistico del Territorio nella quale vengono indicati in

2332,95 € e 791,68 €, rispettivamente l'integrazione all'Oblazione già versata e gli Oneri di Urbanizzazione. A tale importo occorre aggiungere circa 360 € per spese varie e oneri comunali. Di tale documentazione viene fornita copia nella sezione relativa agli allegati.

In realtà, si tenga presente che tali oneri sono stati calcolati dall'ufficio competente nell'ipotesi che tutto l'immobile fosse totalmente abusivo in quanto la richiesta di sanatoria del proprietario non ha fatto riferimento ad alcuna licenza edilizia ricevuta.

Sulla base delle ispezioni effettuate sui luoghi e in relazione alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria presentata dal proprietario si ritiene che l'importo da versare sia contenuto in circa 1.400 € (comprensivo di oneri di urbanizzazione, oblazioni e spese varie). Tale importo dovrà essere sottratto al valore venale del bene successivamente determinato.

Inoltre, vista la difformità di alcune opere murarie minori (rispetto al progetto sono stati eliminati i muri di divisione tra il garage a piano terra ed il soggiorno; tali difformità sono di agevole regolarizzazione) rilevate durante l'ispezione si ritiene necessario presentare una nuova istanza ad integrazione

di quella già presentata per adeguare la documentazione urbanistico-catastale allo stato reale dei luoghi.

Per quanto sopra riportato, è ovvio che l'immobile in questione non ha ricevuto alcun certificato di abitabilità o agibilità.

1.4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Il Lotto n. 1 è composto da un fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito in Via Messina 17, comune di Floridia.

L'unità oggetto della presente CTU è censita al N.C.E.U. di detto comune alla partita n. 5032, foglio 26, particella 719 così come si evince dalle visure effettuate presso gli uffici del Catasto riportate nella sezione degli allegati.

I dati identificativi catastali e di classamento sono i seguenti:

DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
26	719	-	A/4	3	6 vani	€ 179,73

1.5 STATO DI POSSESSO

Al momento dell'ispezione il fabbricato si presentava occupato dai proprietari,

i sigg. Bordonaro Concetto e Bordonaro Maria.

1.6 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Storicamente, in senso cronologico inverso, vengono riportati gli estremi degli atti di rogito allo scopo di tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

TITOLARE: [REDACTED] e
[REDACTED] proprietari dal
1.10.1973.

Il fabbricato e relativo terreno di pertinenza sono stati ricevuti per atto di vendita rogato dal notaio Mario Adorno di Floridia contro [REDACTED]
nato a [REDACTED]

1.7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1.7.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE

1.7.1.1 Domande Giudiziali o altre Trascrizioni Pregiudizievoli: Nessuna

1.7.1.2 Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa
coniugale: Nessuno.

1.7.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

1.7.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

1.7.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

1.7.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca Giudiziale - Attiva**

N. part/gen 18088/2167 in data 07.12.1994 - Conservatoria RR.II.di

Siracusa.

A favore di: [REDACTED] (oggi Banco di Sicilia) contro i sigg.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'ipoteca è stata iscritta per l'importo complessivo di € 120.000.000.

Il gravame si riferisce a: tutto il Lotto.

1.7.2.2 Pignoramenti:

- N. part/gen 5518/4478 in data 03.04.1996 - Conservatoria RR.II.di
Siracusa.

A favore di: [REDACTED] (oggi Banco di Sicilia) contro i sigg. [REDACTED]
[REDACTED]

- N. part/gen 304/214 in data 05.01.2005 - Conservatoria RR.II.di
Siracusa.

A favore di: Banco di Sicilia S.p.A. contro i sigg. [REDACTED]

**1.8 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-
EDILIZI E/O CATASTALI**

1.8.1.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:

Difficoltà riscontrate: alcune difficoltà minime, dovute all'assenza, rispetto a

quanto riportato nelle planimetrie allegate ai documenti di conformità

urbanistica, dei muri di tamponamento relativi al vano identificato come garage.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento al paragrafo 1.3.

Oneri di regolarizzazione urbanistica: si stimano in circa 1.400 €.

1.8.1.2 Accertamento di conformità Catastale

Differmità riscontrate: le difformità riscontrate sono analoghe a quelle riportate nel paragrafo precedente.

1.9 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

1.9.1 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'area su cui sorge la costruzione è situata nel perimetro urbano del comune di Floridia, nei pressi della villa comunale. Essa è caratterizzata dalla presenza di abitazioni indipendenti, con edifici sovente a più elevazioni. Il contesto, tuttavia, si presenta mediocre con una elevata concentrazione di immobili edificati tra gli anni settanta e gli anni ottanta, frutto di una non ideale pianificazione urbanistica.

Essendo nei pressi del centro del paese, l'area in questione è ricca di servizi primari e secondari, quali scuole, farmacie, supermercati, ecc..

1.9.2 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

Il fabbricato in oggetto risale alla metà degli anni settanta e riprende le caratteristiche tipiche dei fabbricati di quel periodo.

Esso ha una struttura portante in blocchi di tufo con solai in latero-cemento gettati in opera.

Il prospetto su Via Messina è rivestito con delle lastre di marmo di colore grigio solo per il piano terra e si presenta in buone condizioni. Per le restanti elevazioni, il rivestimento alle pareti esterne è costituito da intonaco tradizionale. Diversamente dal prospetto principale, i restanti prospetti dell'immobile sono stati lasciati senza alcuna rifinitura.

L'impronta al suolo del fabbricato è di circa 55 metri quadri (considerando la metà dei muri perimetrali).

L'accesso alla proprietà è possibile attraverso due aperture: un vero e proprio portoncino di ingresso (coincidente con l'ingresso principale riportato nelle

planimetrie catastali) ed un portone in ferro verniciato di maggiori dimensioni, che rappresenta l'accesso per quello che sulle mappe catastali è riportato come un garage.

Nel primo caso, il portoncino di ingresso, realizzato in alluminio verniciato e vetro armato immette in un piccolo vano ingresso dal quale poter accedere alle scale (che conducono ai piani superiori) o, sulla sinistra, al soggiorno dell'abitazione. L'accesso attraverso il più ampio portone in ferro ammette direttamente al soggiorno dell'abitazione.

Dal punto di vista distributivo interno, l'immobile presenta al piano terra un soggiorno, un vano ingresso, un piccolo W.C., una cucina; in totale la superficie utile calpestabile è pari a 50 metri quadri. Una scala in muratura, rivestita in marmo e con ringhiera in alluminio, conduce al piano primo dove sono posizionate due camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed un ampio disimpegno; in tal caso la superficie utile calpestabile è pari a 48 metri quadri.

Infine, al piano secondo, si ritrova un vano adibito a lavanderia ed un'ampia terrazza. In realtà, si fa presente che, diversamente da quanto riportato nelle planimetrie allegate alla richiesta di sanatoria edilizia, una parte di veranda,

seppur minima, è stata assorbita per creare dei vani di sgombero, utilizzati come ripostiglio. Per riportarsi alle condizioni di sanabilità sarà pertanto necessario ripristinare quanto in origine previsto sulle planimetrie di cui sopra (che si allegano nella sezione relativa agli allegati), andando a demolire e ricostruire dei muri di tamponamento dove opportuno. Si ribadisce tuttavia che trattasi di opere murarie di scarsa entità, considerato anche il livello delle finiture presenti al piano lavanderia.

1.9.3 RIFINITURE ED IMPIANTI

Le rifiniture generali dell'immobile sono datate al tempo della costruzione e di mediocre qualità.

Per quanto riguarda il piano terra, si rileva che la rifinitura dei muri interni al piano terra è realizzata con intonaco tradizionale e pittura idrolavabile, eccezione fatta per le pareti della cucina e del bagno che sono rivestite con mattonelle in ceramica a tutta altezza. Al piano primo, le pareti sono rivestite con carta da parati, anch'essa alquanto datata.

Gli infissi esterni sono anche essi di mediocre fattura, in alluminio. Sono altresì presenti degli avvolgibili in PVC per oscurare le finestre.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I pavimenti sono in ceramica per tutto l'immobile.

In corrispondenza di tutti i solai interpiano sono evidenti tracce estese di umidità. Ad esempio, sul soffitto della cucina, si nota una traccia in corrispondenza del sovrastante bagno, a dimostrare la necessità di operare un rifacimento del circuito idrico-sanitario dei bagni (che risalgono, come detto agli anni 70). Altresì, nella camera da letto, in posizione diametralmente opposta, in corrispondenza della terrazza, una consistente macchia dovuta all'umidità è sintomo di un deperimento della guaina di protezione della terrazza contro le infiltrazioni di acqua piovana.

L'impianto elettrico si presenta fuori norma e richiede una verifica e relativo adeguamento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Simone Zappulla
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Floridia con il n° 1364
Iscritto all'albo dei tecnici del tribunale di Siracusa

17



1.10 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

1.10.1 CRITERI DI STIMA



L'immobile in oggetto è costituito da un fabbricato a più elevazioni fuori terra.

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene, si è ritenuto equo eseguire la valutazione immobiliare ricorrendo a due diversi criteri di stima, ovvero: la "*Stima per capitalizzazione del reddito*", la "*Stima sintetica in base al valore di libero mercato*".

I valori ottenuti saranno quindi mediati in modo da ottenere il più probabile valore di mercato del bene considerato.



1.10.1.1 Stima per capitalizzazione del reddito

Ciò premesso, sulla base delle indagini eseguite sui luoghi, per immobili aventi caratteristiche simili a quello analizzato, il canone annuo lordo per l'unità immobiliare considerata è pari a circa 3.600 €.

Considerando che gli oneri imputabili al proprietario (spese per la manutenzione, oneri fiscali, imposte sul reddito e tributi vari, etc.) sono quantificabili intorno al 20% per la tipologia di immobile considerato, si



Dott. Ing. Simone Zappulla

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Florida con il n° 1364
Iscritto all'albo dei tecnici del tribunale di Siracusa

18

ottiene come valore netto da prendere a base della capitalizzazione, la somma di € 2.880.

Ricapitolando:

Reddito annuo lordo	€ 3.600,00
Detrazione per oneri imputabili al proprietario	€ 720,00
Reddito annuo netto	€ 2.880,00

Considerati i particolari comodi positivi e negativi, e con riferimento al saggio medio di investimento per questa tipologia di fabbricati, il tasso di capitalizzazione assunto è pari al 4%.

Concludendo, il valore per capitalizzazione del reddito netto è di 72.000 €, come si evince dalla tabella seguente:

Reddito netto	Saggio di capitalizzazione	Valore per capitalizzazione del reddito
€ 2.880,00	4%	€ 72.000

1.10.1.2 Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Il metodo in questione permette di determinare il più probabile valore di mercato per il bene immobile, confrontando il bene oggetto della valutazione

con altri beni di caratteristiche simili per ubicazione, rifiniture e condizioni aventi prezzo noto ed assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale.

Per tipologie di immobili simili, considerata anche l'alta incidenza di abusati edilizi realizzati in zona e dopo aver contattato agenzie immobiliari del posto (Tecnocasa, CasaMarket), considerato anche lo stato di vetustà dell'immobile, le condizioni delle finiture e degli impianti, si assume un valore unitario riferito alla superficie lorda commerciale pari a 400 € al metro quadro.

La superficie lorda commerciale di riferimento è stata assunta pari alla somma della superficie calpestabile del piano terra e del piano primo, oltre la superficie calpestabile del piano terrazza considerato al 50% ed i balconi la cui estensione è stata calcolata per il coefficiente 0,3.

Ciò premesso, si ottiene:

Superficie commerciale	Valore unitario	Probabile valore venale
140 mq	400 € / mq	€ 56.000

1.10.1.3 Determinazione del più probabile valore venale dell'unitàImmobiliare n. 1

Sulla base di quanto sopra riportato, il più probabile valore di mercato per il

bene in questione risulta dalla media aritmetica dei due valori risultanti

dall'applicazione dei metodi sopradescritti. Pertanto:

$$\frac{1}{2} \cdot (72.000 + 56.000) \text{ €} = 64.000,00 \text{ €}$$

All'importo così determinato occorre apportare le detrazioni relative agli oneri

urbanistico-catastali che sono stati stimati in pari a 1.400 €, da cui consegue

che il più probabile valore venale del bene in questione è pari a **€ 62.600**

(sessantaduemila e seicento euro,00)



1.11 CONCLUSIONI

Dalla descrizione delle caratteristiche della unità immobiliare, sulla base delle certificazioni catastali, dalle relative informazioni ricevute presso gli uffici comunali competenti, dalla ricognizione visiva eseguita durante le operazioni peritali, e dall'applicazione dei metodi di stima sopradescritti, si è determinato in **62.600,00 € complessivi** il valore venale di un *"Fabbricato situato nel Comune di Floridia, Via Messina 17"*, di proprietà per 1000/1000 dei sigg.

[REDACTED]

Con la presente relazione composta da 11 paragrafi si ritiene di aver assolto al mandato del Giudice dell'Esecuzione e si resta a disposizione per i chiarimenti che verranno richiesti in seguito.

La stessa relazione si completa con i seguenti documenti allegati:

Allegato 1: Verbale di sopralluogo;

Allegato 2: Visura e relativa pianta catastale;

Allegato 3: documentazione (planimetrie e atti) inerente la richiesta di concessione edilizia in sanatoria e certificazione delle obbligazioni ancora

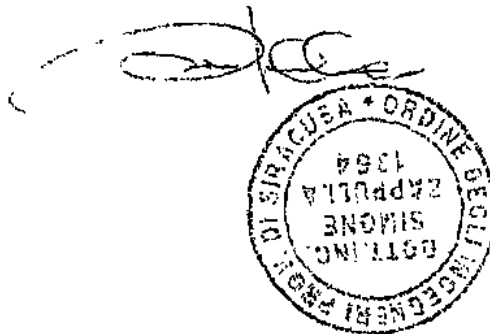
dovute per la sanatoria dell'immobile rilasciate dal Comune di Floridia;



Allegato 4: Relazione fotografica composta da n. 6 fotografie.

Allegato 5: Competenze del CTU.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it