

TRIBUNALE di SIRACUSA
-Sezione esecuzioni immobiliari-

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

UNICREDIT C.M.B.S.p.A.+1

CONTRO

N° 437/2012 R.E.I.

Il GIUDICE: *DOTT. FABIO SALVATORE MANGANO*

C.T.U.: *ING. SILVIA CASSAR SCALIA*

Data udienza: 11 giugno 2013

1. Premessa	2
2. Risposte ai quesiti del Giudice	4
Risposta a	4
Risposta b	6
Risposta c	6
Risposta d	6
Risposta e	6
Risposta f	8
Risposta g	9
Risposta h	9
3. Stima degli immobili	9
3.1 Criteri di stima	9
3.1.1 Metodo del costo di costruzione	9
3.2 Stima dell'immobile	10



TRIBUNALE di SIRACUSA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da **UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A.** contro
..... N° 437/2012 R.E.I.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.**1. PREMessa.**

Ill.mo dott. Fabio Salvatore Mangano, Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siracusa, sezione esecuzioni immobiliari.

Con ordinanza del giorno 1 luglio 2011, la sottoscritta ing. Silvia Cassar Scalia, con studio in Noto in Via Ruggero Settimo n° 10, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1563, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 97/2011 promossa dalla **UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A.**, con sede in Verona, piazzetta Monte n° 1, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante, Dott. Sala Giovanni, elettivamente domiciliata in Siracusa, via Nizza n° 16, presso lo studio dell'av. Corrado Giuliano che la rappresenta e difende, contro il signor, nato a, residente in, al fine di identificare e valutare i beni pignorati col suddetto procedimento esecutivo.

Il giuramento veniva effettuato in data 5 febbraio 2013 innanzi alla S.V.Ill.ma e, in tale sede, veniva disposto il deposito della relazione in cancelleria almeno quarantacinque

giorni prima della prossima udienza.

Dopo aver acquisito documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, la sottoscritta fissava il sopralluogo per il giorno 7 giugno 2013, ore 09:00, sui luoghi per cui è causa e lo comunicava al procuratore del creditore procedente a mezzo lettera trasmessa tramite posta certificata ed al debitore a mezzo raccomandata A.R. (*cf. all. A_copia lettera alle parti per sopralluogo e attestazione di ricevimento email*).

In tale data e all'ora stabilita, la sottoscritta si recava presso i luoghi oggetto della presente procedura e precisamente a Noto in ronco Carnevale.

Sebbene la parte debitrice non fosse presente, la sottoscritta, essendo l'immobile diruto, faceva una ricognizione dei luoghi, eseguendo riscontri geometrici, rilievi fotografici e prendendo appunti in separati fogli al fine di poter meglio espletare il mandato de quo.

3

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte direttamente in sede di sopralluogo, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso la Conservatoria dei RR. II. e presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Noto, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla stesura della presente relazione per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *fornisca una sommaria descrizione del bene pignorato;*
- c) *accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupati da terzi, del*

titolo in base al quale è occupato con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

d) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, o i vincoli connessi con il suo carattere, storico-artistico;

e) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

f) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

g) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

h) accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

2. RISPOSTE AI QUESITI.

– risposta al quesito “a” –

Il bene pignorato con il seguente procedimento esecutivo consiste in un rudere, sito a

Noto in ronco Carnevale, censito al N.C.E.U. del Comune di Noto al fg. 427:

- p.lla 5627 (ex p.lla 1020), cat. C/6, classe 1, consistenza m² 17,00, rendita € 46,53, piano terra, in testa a Clienti Giuseppe;
- p.lla 1019, cat. C/2, classe 1, consistenza m² 21,00, rendita € 46,64, piano terra, in testa a Clienti Giuseppe, (cfr allegato 1_estratti di mappa, antico ed attuale, visure storiche e planimetria catastale).

Si fa presente che il mappale 5627 deriva dalla variazione per modifica identificativo ed allineamento mappe del mappale 1020.

L'immobile confina a nord con ronco Carnevale, a ovest ed est con immobili di proprietà di altre ditte, a sud in parte con cortile ed in parte con immobile di proprietà di altra ditta.

Erroneamente, nell'estratto di mappa attuale i mappali 1019 e 5627 sono riportati in

5

altra zona della città rispetto alla loro reale collocazione; in un antico estratto di mappa (prima che fosse stata attuata la variazione per modifica identificativo ed allineamento mappe del mappale 1020), invece, i mappali oggetto della presente procedura sono allocati correttamente (cfr allegato 1_estratti di mappa, antico ed attuale, visure storiche e planimetria catastale)

Dalla disamina dei documenti e tenuto conto di quanto emerso in fase di sopralluogo, si è constatato che la planimetria della p.lla 1019 depositata presso l'Agenzia del Territorio risulta dall'unione di diverse particelle, tra le quali vi è anche quella della p.lla 5627 (ex

1020).

Nell'allegato 1, antico estratto di mappa, la sottoscritta ha evidenziato le due particelle in oggetto.

– risposta al quesito “b” –

L’immobile oggetto di pignoramento consiste in un antico fabbricato a due elevazioni fuori terra, sito a Noto in ronco Carnevale, la cui costruzione risale verosimilmente ai primi decenni del secolo passato.

Attualmente la struttura è quasi del tutto diruta, ad eccezione dei muri perimetrali, di un tramezzo interno e del solaio orizzontale di partizione.

Per i motivi di cui sopra, l’immobile attualmente è inagibile.

L’area ove è sito il fabbricato si trova nel centro del paese, tra il corso principale ed “il piano alto” di Noto.

La superficie commerciale complessiva delle due particelle, comprensiva del notevole spessore dei muri, è pari a **m² 85,00** circa (cfr allegato 2_ documentazione fotografica).

– risposta al quesito “c” –

Da quanto si è potuto riscontrare durante il sopralluogo l’immobile non è occupato da alcuno a causa delle pessime condizioni di manutenzione in cui versa.

– risposta al quesito “d” –

L’immobile è gravato da vincolo paesaggistico.

– risposta al quesito “e” –

L’immobile appartiene al signor *[nome]*, pare debitrice, al quale è pervenuto per atto di compravendita del 25/06/1997, Notaio Giovanni Battista da Noto, trascritto a Siracusa il 17/07/1997 ai nn. 10222/8231 da potere del signor *[nome]*.

Al signor *[nome]* è pervenuto per atto di compravendita del 01/09/1995, Notaio Silverio Magno da Noto, trascritto a Siracusa il 16/12/1995 ai nn. 17197/13069 da potere dei signori:



 ASTE GIUDIZIARIE®



- , per la quota di 6/36;
- , anno 1957, per la quota di 6/36;
- , per la quota di 6/36;
- , per la quota di 6/36;
- , per la quota di 3/36;
- , per la quota di 3/36;




- , per la quota di 2/36;
- anno 1930, per la quota di 2/36;
- , per la quota di 2/36.

In questo atto le quote dei signori
 , vengono riportate erroneamente.

Ai signori , anno 1957,
 pervenuto, per le quote ad ognuno spettanti, per successione al rispettivo marito e
 padre, , deceduto il 18/08/1986, Ufficio Registro di Noto den n.
 21 vol. 207, trascritta a Siracusa il 25/05/1987 ai nn. 8319/6356.

Ai signori è pervenuto, per la quota di 3/36 ciascuno,
 per successione alla madre , deceduta il 08/12/1962, Ufficio
 Registro di Noto den n. 212 vol. 177, trascritta a Siracusa il 24/06/1963 ai nn.
 14601/12921 e devoluta per testamento olografo del 02/05/1962, pubblicato con
 verbale del 15/12/62, Notaio Felice Bonfanti da Noto, ivi registrato il 21/12/62 al n.
 1549 e trascritto a Siracusa il 11/01/1963 ai nn. 987/863.

Ai signori , 1930, è pervenuto, per la quota di
 2/36 ciascuno, per successione al padre leceduto il 30/01/1935,

giusta den n. 91 vol. 145, non più consultabile per mancanza del volume.

L'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione di ipoteca derivante da decreto ingiuntivo del 24/02/2004, Tribunale di Siracusa, ivi iscritta il 03/03/2004 ai nn. 4471/752, come mappali 1019 sub 2 e 1020 a favore della Banca di Roma S.p.A., con sede in Roma, contro _____, parte debitrice.
- Iscrizione di ipoteca legale del 24/09/2004, Montepaschi Sent, iscritta a Siracusa il 19/10/2004 ai nn. 24500/6507, come mappali 1019 sub 2 e 1020 a favore della Montepaschi Sent, con sede in Siracusa, contro _____, parte debitrice.
- Iscrizione di ipoteca legale del 20/10/2005, Montepaschi Sent, iscritta a Siracusa il 26/10/2005 ai nn. 26822/8660, come mappali 1019 sub 2 e 1020 a favore della Montepaschi Sent, con sede in Siracusa, contro _____, parte debitrice.
- Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 03/08/2012, Tribunale Civile di Siracusa, ivi trascritta il 12/09/2012 ai nn. 14951/11825, come mappale 5627 e 1019 sub 2 a favore della Unicredit Credit Management Bank S.p.A, con sede in Verona, contro _____, parte debitrice (cfr allegato 3_copia visure Conservatoria dei RR.II.).

– risposta al quesito “f” –

L'immobile ricade in zona A (centro storico) del Piano Regolatore Generale del Comune di Noto (cfr allegato 4_copia stralcio della Tav. 2 del P.R.G. del Comune di Noto).

– risposta al quesito “g” –

L'unità immobiliare è stata realizzata antecedentemente al 1942 e pertanto non fu necessaria alcuna autorizzazione o concessione amministrativa edificatoria (è antecedente all'entrata in vigore della legge 1150 del 17 agosto 1942, prima legge urbanistica).

– risposta quesito “h” –

L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità.

3. STIMA DELL'IMMOBILE.

3.1 CRITERI DI STIMA.

Per pervenire alla stima del valore dell'immobile, poiché non è stato possibile né fare riferimento alla stima mediante metodo sintetico-comparativo né fare riferimento alla stima mediante capitalizzazione del reddito in quanto trattasi di immobile che versa in pessime condizioni di manutenzione, la sottoscritta ha ritenuto opportuno procedere alla stima dell'immobile tramite il *metodo del costo di costruzione deprezzato*.

3.1.1 Metodo del costo di costruzione

Il valore del costo di costruzione deprezzato si identifica con quello delle spese necessarie per riprodurre, con le tecniche costruttive e le soluzioni tecnologiche e compositive contemporanee e con riferimento ai prezzi correnti, un'opera edilizia di utilità pari a quella dell'immobile da stimare, per caratteristiche posizionali, strutturali, tipologiche e di finitura.

Il deprezzamento del costo di costruzione si ottiene moltiplicando detto costo per un coefficiente che tenga conto della vetustà, del superamento tecnologico e funzionale e in generale dell'obsolescenza delle varie parti che compongono l'edificio (strutture, impianti, finiture, etc.). Tale coefficiente, espresso come percentuale del costo a nuovo,

si identifica con il costo necessario per adeguare i suddetti elementi agli standards edilizi correnti.

Per calcolare il costo di costruzione di un fabbricato si può fare riferimento al prodotto del costo unitario di costruzione (riferito al metro cubo o al metro quadrato di costruzione) per il volume lordo o la superficie lorda del fabbricato.

Per volume lordo di un fabbricato si intende il prodotto della superficie coperta, misurata sul filo esterno dei muri perimetrali, per l'altezza rilevata tra l'estradosso dei solai di copertura e le quote di calpestio del piano più basso (fuori terra o interrato).

3.2 STIMA DELL'IMMOBILE.

Costo di costruzione.



Costo di costruzione deprezzato.

Tenuto conto dell'epoca di costruzione, delle caratteristiche costruttive e del pessimo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato, il deprezzamento del costo di costruzione viene applicato nella misura del 70%, corrispondente ad un coefficiente pari a 0,30. Tale Coefficiente è il risultato del prodotto tra alcuni Coefficienti Correttivi, desunti dalla L. 392 del 27/07/1978, che vengono appresso elencati:

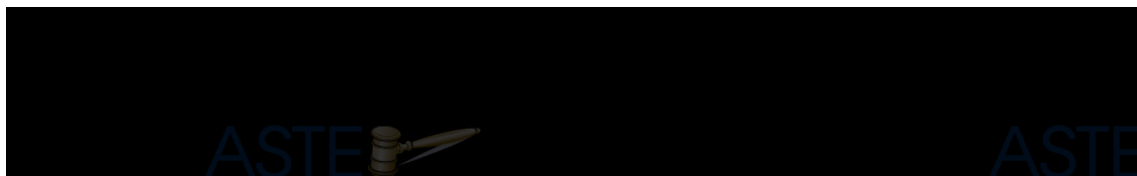
- Coeff. che tiene conto della tipologia dell'immobile, pari a **0,70**;
- Coeff. che tiene conto della classe demografica del Comune ove è sito l'immobile, pari a **0,90**;

- Coeff. che tiene conto dell'ubicazione dell'immobile, pari a **1,20**;
- Coeff. che tiene conto del livello di piano dell'immobile, pari a **0,90** ;
- Coeff. che tiene conto della vetustà dell'immobile, pari a **0,70**;
- Coeff. che tiene conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, pari a **0,65**.

Il prodotto di tali coefficienti é:

$$0,70 \times 0,90 \times 1,20 \times 0,90 \times 0,70 \times 0,65 = 0,30$$

Si ha pertanto il

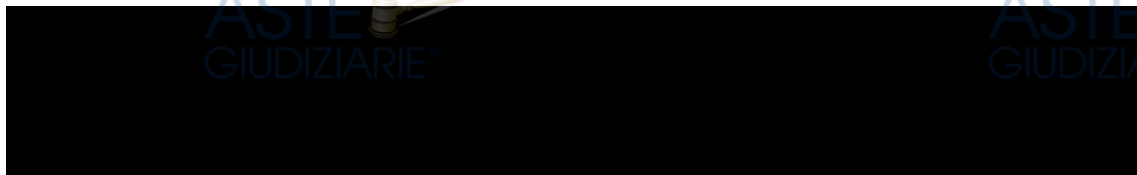


Al superiore costo di ricostruzione deprezzato occorre aggiungere il costo degli oneri di concessione, le spese tecniche per progettazione e direzione dei lavori.

Oneri di concessione.

Gli oneri di concessione (comprensivi di oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) possono assumersi pari al 10% del costo di ricostruzione deprezzato.

Detti oneri sono quindi dati da:

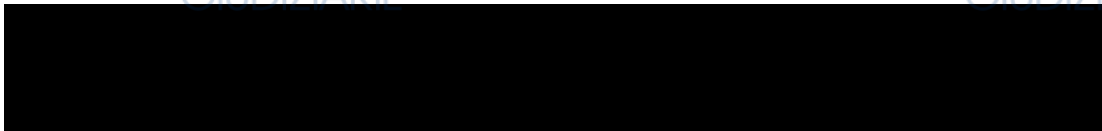


Spese tecniche per progettazione e direzione dei lavori.

Le spese tecniche per progettazione e direzione dei lavori possono assumersi pari al 5% del costo di ricostruzione deprezzato:

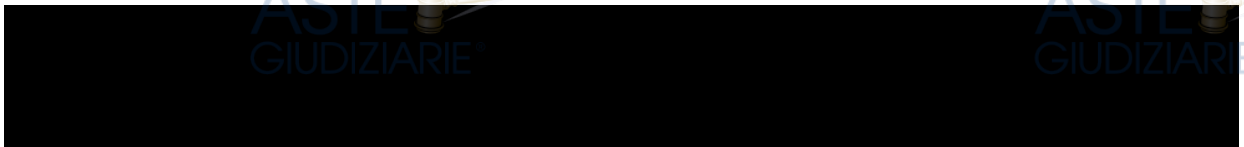


Costo dell'area.



Valore venale dell'immobile del lotto B.

Il valore venale dell'immobile, in assenza di irregolarità edilizie, risulta pari alla somma del costo di ricostruzione deprezzato, degli oneri di concessione e delle spese tecniche per progettazione e direzione dei lavori e del costo dell'area. Si ha dunque:



12

che arrotondato diventa euro trentaseimila/00:

VALORE = € 78.300,00

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza la sottoscritta ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente si allegano e ne fanno parte integrante:

- Allegato 1 – estratto di mappa, visura storica e planimetria catastale;
- Allegato 2 - documentazione fotografica;
- Allegato 3 - copia visure Conservatoria dei RR.II.;
- Allegato 4 - copia stralcio della Tav. 2 del P.R.G. del Comune di Noto.

Si allegano altresì:

- A. Allegato A - Copia lettera alle parti per sopralluogo con rapporto di trasmissione email e ricevuta raccomandata A.R.;
- B. Allegato B - Copia lettera alle parti per trasmissione relazione tecnica con rapporto di trasmissione email e ricevuta raccomandata A.R.;
- C. Allegato D - Spese visure conservatoria dei RR.II.;
- D. Allegato E - Parcella delle competenze e spese tecniche.

Avendo la sottoscritta espletato l'incarico conferitole dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente, rimanendo a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Noto, 7 giugno 2013

IL C.T.U.

Ing. Silvia Cassar Scalia