Studio Tecnico Agrario "*FLORAGRO*"
Dott. Agr. salvo SPADA

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n° 50/2000 promossa dalla [redacted] contro [redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa V. MILONE del Tribunale di Siracusa.

C.T.U.

Dott. Agr. Salvo SPADA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

Con verbale di 1^A comparizione dell'11/04/2001, in Siracusa e alla presenza del giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa V. Milone, il sottoscritto Dott. Agr. Salvo SPADA, iscritto all'Ordine degli Agronomi della provincia di Siracusa al n° 263, veniva nominato C.T.U. nella procedura immobiliare n° 50/2000 promossa dalla [redacted] Nello stesso giorno al sottoscritto venivano concessi 120 giorni per il deposito della relazione, mentre il processo veniva rinviato all'udienza del 10/04/2002. Con istanza del 03/07/2001 il sottoscritto, necessitando di altro tempo, richiedeva altri 120 giorni in considerazione del ritardo dovuto all'assenza delle parti nel giorno del primo sopralluogo. Con successiva istanza del 16/11/2001, il sottoscritto richiedeva altri 90 giorni, in considerazione del ritardo dovuto alla mancata convocazione delle parti, al fine di verificare l'esistenza di un accordo per l'estinzione del credito.

IMMOBILI PIGNORATI

Nell'atto di pignoramento del creditore procedente, l'immobile è così descritto:

- Fabbricato sito in Solarino, via Matteotti n° 50, composto da un appartamento di sei vani ed accessori a piano terra, nel N.C.E.U. del Comune di Solarino al F° 9, p.lla 197 con ogni accessione, pertinenza e servitù.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

- Con A.R. del 17/05/2001 indirizzata [redacted] davo appuntamento alle parti per il giorno 24/05/2001 alle ore 09,30 in via Matteotti n. 50 a Solarino. Alla data stabilita, mi recai sul luogo fissato per il primo appuntamento, non trovandovi nessuna delle parti convocate. Attesi mezz'ora e alle 10,00 dopo aver scritto il verbale (allegato I), lasciai il luogo dell'appuntamento.

- Con A.R. del 20/11/2001 davo nuovamente appuntamento alle parti per il giorno 06/12/2001 alle ore 10,30 in via Matteotti n. 50 a Solarino. Quindi per la data stabilita, mi recai sul luogo già fissato per il secondo appuntamento e non vi trovai nessuna delle parti convocate. Attesi mezz'ora e alle 11,00 dopo aver completato la stesura del verbale, lasciai il luogo dell'appuntamento.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1/A - **Esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento**.

L'immobile sulla scorta dei documenti catastali è stato individuato con i già citati sopralluoghi del 24/05/2001 e 06/12/2001. L'immobile pignorato si trova nella zona vecchia di Solarino, al civico n°

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

50 di via Matteotti, ed è composto da un'unità immobiliare indipendente, con porta principale in alluminio e vetri da dove si accede sia all'appartamento a piano terra, che alla terrazza a primo piano.

QUESITO 1/B - **Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e sanabilità delle eventuali opere abusive ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/1994 e relativi costi.**

La non recente datazione della planimetria catastale del 07/06/1950 allegata al fascicolo, ha comportato una ricerca sulla legislazione urbanistica passata. Il legislatore è intervenuto in campo urbanistico, per la prima volta, con la legge n° 1150 del 17/08/1942 denominata "Prima legge urbanistica". La datazione del fabbricato colloca la costruzione successivamente al 1942, ma prima del 1954, anno in cui fu iniziata la registrazione sistematica delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico del Comune di Solarino, come emerso con indagine del 21/11/2001. Nello stesso giorno, con richiesta scritta, si è così provveduto a richiedere una copia di eventuali progetti di costruzione, o in alternativa, di pratiche di sanatoria edilizia, al fine di accertarne la regolarità. Tale documentazione, riportata come allegati II, III, IV, e V, a nome del sig. [redacted] consiste in un progetto di "*modifica del prospetto e sostituzione della copertura del vano prospetto*", regolarmente approvata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Solarino in data 04/04/1975. L'elaborato grafico dello stesso incartamento, riportato come allegato V, descrive le operazioni di modifica malgrado il confronto con la foto 1 riporti una situazione diversa da quella progettata. Infatti il prospetto attuale presenta una porta d'ingresso molto più larga di quella originaria, mentre la finestra è del tutto inalterata. La sostituzione del tetto con il solaio viene confermata dalla presenza di una terrazza calpestabile e dal balcone sul prospetto. L'impossibilità di poter rilevare il fabbricato all'interno non ha consentito di accertare se tale sostituzione sia stata limitata al solo "corpo davanti", così come da progetto, o all'intero immobile.

QUESITO 1/C - **Identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento della esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento.**

L'immobile è censito, presso l'Ufficio del Territorio di Siracusa, nel Comune di Solarino al F° 9 particella 197 (vedi estratto del foglio di mappa e visura n° 74842 del 25/08/2000, allegati al fascicolo). L'intestazione catastale dell'immobile pignorato è in ditta all'esecutata [redacted]

Dati visure (Catasto dei fabbricati)

Foglio	p.lla	sub	Z.C.	Categoria	Classe	Vani	Rendita
9	197			A/4 *	3	6	£. 504.000 E. 260,29

* Abitazione di tipo popolare

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La planimetria è ancora intestata al precedente proprietario sig. [redacted] (padre dell'esecutata).

Accertamento della rispondenza dei dati - Il confronto tra le VISURE CATASTALI, effettuate in data 25/08/2000, e la NOTA DI TRASCRIZIONE del verbale di pignoramento immobiliare ha evidenziato una difformità nel numero dei vani. Le risultanze catastali riportano 6 vani, mentre il verbale di pignoramento immobiliare indica 4 vani e accessori. Con ogni probabilità un successivo accertamento catastale ha trasformato qualche vano accessorio in vano principale e ciò giustifica la mancata rispondenza tra le due documentazioni. Il decreto di trasferimento è in ogni caso fattibile.

QUESITO 2/A - **Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto.**

- *tipologia di ciascun immobile*: gli accertamenti del 24/05/2001 e del 06/12/2001 hanno confermato la seguente categoria catastale: A/4 "*abitazione di tipo popolare*";
- *ubicazione*: il fabbricato si trova nella zona vecchia di Solarino, al civico n° 50 di via Matteotti;
- *confini*: da indagini effettuate presso l'Ufficio del Territorio di Siracusa, l'immobile confina con quattro fabbricati individuati dai seguenti numeri di mappa: a nord (p.lla 196) con la ditta [redacted] a sud (p.lla 198) con la ditta [redacted] a ovest (p.lla 1757) con la ditta [redacted] e (p.lla 830) con la ditta [redacted] a est con la via Matteotti;
- *dati catastali*: vedi **quesito 1/C**, a pag. 2;
- *pertinenze ed accessori*: l'immobile non presenta né pertinenze, né accessori;
- *eventuali millesimi*: l'immobile non costituisce un "condominio di edificio" e ciò esclude la presenza di millesimi.

QUESITO 2/B - **Descrizione progressiva e sintetica dei beni.**

L'assenza dell'esecutata non ha consentito di rilevare in dettaglio l'immobile. I pochi dati disponibili sono stati desunti dall'analisi esterna del fabbricato.

- ***contesto***: il fabbricato è composto da un'unità immobiliare indipendente;
- ***caratteristiche e destinazione della zona***: il piano regolatore generale del Comune di Solarino inserisce l'immobile all'interno della zona "B1" denominata "*Abitato completamente edificato*" la cui caratteristica principale è quella di comprendere "*aree completamente edificate ed interamente urbanizzate*" (vedi Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Solarino allegato al fascicolo). Da accertamento verbale effettuato in data 21/11/2001, il sottoscritto conferma che, dalla data del rilascio ad oggi, il piano regolatore del Comune di Solarino non ha subito alcuna variazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *servizi offerti*: l'immobile dista circa 250 metri dal Corso Vittorio Emanuele di cui la via Matteotti forma una perpendicolare; il Corso Vittorio Emanuele rappresenta la strada più importante del comune di Solarino e si caratterizza per la presenza di negozi di qualsiasi tipo, di una banca e della fermata dell'autobus.

- *descrizione vera e propria*: il prospetto dell'immobile presenta un ingresso che consente l'accesso allo stesso, una finestra provvista di avvolgibile in plastica e un balcone con ringhiera di protezione in ferro. Il prospetto è rivestito con marmo e mattonelle di ceramica, mentre la porta principale è realizzata in alluminio anodizzato e vetro. L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni.

QUESITO 2/C - **Stato di possesso dell'immobile.**

Da accertamento effettuato in data 26/11/2001 presso l'ufficio del registro di Siracusa non sono stati riscontrati contratti di locazione registrati. Dai sopralluoghi del 24/05/2001 e del 06/12/2001 si evince che l'immobile non sembra regolarmente abitato, data l'abbondante presenza di polvere sulla porta di ingresso e sull'avvolgibile della finestra.

QUESITO 2/D - **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- ***Domande giudiziali ed altre trascrizioni***: Alla data del 19/10/2000 a carico dell'esecutato, proprietario degli immobili descritti al quesito 2/B, esistevano: la trascrizione n° 1719/14053 del 05/11/1998 a favore della [redacted] contro la Sig.ra [redacted] - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 15/07/1998 ufficiale giudiziario del Pretore di Ragusa; la trascrizione n° 378/2624 del 24/02/1999 a favore della [redacted] ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 12/11/1998 ufficiale giudiziario del Pretore di Ragusa; la trascrizione n° 3984/5271 del 11/04/2000 a favore [redacted] contro la Sig.ra [redacted] - verbale di pignoramento immobili del 15/02/2000 ufficiale giudiziario del tribunale di Siracusa. Il successivo aggiornamento, a partire dal 26/08/2000 fino alla certifica (21/12/2001), esclude la presenza di altre trascrizioni a carico dell'esecutata (allegato VI).

- ***Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura***: il fabbricato non presenta vincoli di questo genere;

- ***Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge***: sulla base dell'indagine effettuata presso l'Anagrafe del Comune di Solarino la sig.ra [redacted] non risulta sposata.

- ***Altri pesi o limitazioni d'uso:*** Con atto di donazione del 14/12/1981 allegato al fascicolo, il sig. [redacted] padre dell'esecutata, "*dona in conto di legittima e la eccedenza sulla*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

disponibile alla figlia" la casa di via Matteotti n° 50 a Solarino. Nello stesso atto, il donante [redacted] "*si riservava a suo favore e a favore della moglie* [redacted] *loro vita natural durante il diritto di coabitazione*". Come si può evincere dai certificati di morte dei coniugi [redacted] (allegati VII e VIII) tale diritto risulta ormai estinto e pertanto a carico dell'immobile non esistono pesi e limitazioni d'uso.

VINCOLI ED ONERI CANCELLABILI O REGOLARIZZABILI

- *Iscrizioni*: Vedi quesito 2/D domande giudiziali ed altre trascrizioni.

PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ***Difformità urbanistico-catastali e urbanistico-edilizie***:

Sulla base dei pochi elementi disponibili, e cioè l'esame visivo della sola facciata e la documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del comune di Solarino, l'immobile non sembra presentare difformità di nessun tipo. In ogni caso, l'impossibilità di poter rilevare il fabbricato all'interno non ha consentito di accertare se la sostituzione della copertura sia stata limitata al solo "corpo davanti" o all'intero immobile.

- ***Difformità catastali***: l'impossibilità di poter accedere all'interno del fabbricato non ha consentito di rilevare eventuali difformità di questo tipo.

QUESITO 2/E - **Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio**

Sulla scorta della copia della tripla nota di trascrizione del 28/12/1981, rilasciata dalla conservatoria dei RR.II. di Siracusa, è emerso che la sig.ra [redacted] veniva in possesso dell'immobile con atto di donazione del 14/12/1981 rogito Notar M. Adorno. Pertanto negli ultimi venti anni non vi è stato nessun passaggio di proprietà dell'immobile.

QUESITO 2/F - **Valutazione complessiva dei beni.**

Per poter valutare l'immobile pignorato, si sono usati due procedimenti: stima sintetica per confronto e stima per capitalizzazione del reddito, prescindendo dal fatto che il fabbricato da stimare sia oggetto di locazione. Quest'ultimo aspetto economico rappresenta una procedura di controllo del valore ricavato per via sintetica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stima sintetica per confronto

Tale procedimento, in considerazione dell'aspetto economico del valore di mercato, è applicabile per il verificarsi di tre condizioni concomitanti:

- l'esistenza, nello stesso mercato, di altri immobili simili al fabbricato oggetto di valutazione;
- la conoscenza di recenti valori di mercato di immobili simili presi a confronto;
- l'esistenza di un parametro in comune tra gli immobili simili e il fabbricato oggetto di stima; il parametro fisico adottato è stato la superficie espressa in metri quadrati.

PIANO TERRA: Considerando il prezzo medio di vendita di altri immobili posti nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di valutazione ed aventi caratteristiche simili, tenuto conto delle rifiniture esterne e dell'età (circa 50 anni), lo scrivente ritiene congruo adottare il seguente prezzo per metro quadrato:

£. 625.000 x 96 m^2 = £.60.000.000 (valore normale);

E. 322,79 x 96 m^2 = E. 30.987,84 (valore normale).

Il *valore reale* si ottiene per differenza tra il valore appena trovato e le eventuali aggiunte o detrazioni. L'unica detrazione è rappresentata dai costi necessari per richiedere il rilascio del certificato di abitabilità stimato in £. 1.200.000 (E. 619,75). Si avrà:

£. 60.000.000 - £. 1.200.000 = **£. 58.800.000** (valore reale)

E. 30.987,84 - E. 619,75 = **E. 30.368,09** (valore reale)

****

Per il TERRAZZO è stato invece considerato un prezzo £. 200.000/m^2 (E. 103,29) Il regolamento edilizio del Comune di Solarino, nonostante la densità edilizia fondiaria massima di 5 m^3/m^2, ne impedisce la edificabilità in quanto il fabbricato è stato costruito prima del 1982, anno in cui è entrata in vigore la normativa antisismica. La documentazione allegata al fascicolo esclude tale possibilità. Tuttavia, in considerazione del clima favorevole della Sicilia orientale, il terrazzo rimane pur sempre una superficie utilizzabile, seppur con le dovute limitazioni, durante la stagione primaverile-estiva, per cui va opportunamente valutata. Dal confronto tra la planimetria catastale, dalla quale si evince che la copertura non è calpestabile, e il progetto di modifica del prospetto e della copertura del vano medesimo (allegato V pag. 3/3) si evince che il fabbricato è dotato di terrazzo (circa 47 m^2) limitatamente ai primi 8 metri di lunghezza. Si avrà il seguente valore:

£. 200.000 x 47 m^2 = £. 9.400.000;

E. 103,29 x 47 m^2 = E. 4.854,63

Il valore dell'intero immobile sarà di £. 58.800.000 + £. 9.400.000 = **£. 68.200.000**.

E. 30.367,67 + 4.854,63 = **E. 35.222,30**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stima analitica per capitalizzazione del reddito (allegato IX)

Questo procedimento permette di determinare, attraverso un bilancio, il reddito di un immobile ottenuto per differenza tra il reddito lordo annuo e le spese sostenute. Tale reddito sarà poi capitalizzato ad un appropriato saggio. Il metodo, infatti, si articola in tre tappe distinte tra loro, ma propedeutiche ai fini del calcolo: ricerca del reddito capitalizzabile, ricerca del saggio di capitalizzazione, determinazione del valore normale.

1) *Ricerca del reddito capitalizzabile R*. Questo valore si ottiene per differenza tra il reddito lordo e le spese medie dell'immobile. Il tutto può essere espresso attraverso la seguente relazione:

$$R = Rl - (Q + Tr + Amm/ne + Sf\ e\ Ines. + I_2)$$

- Calcolo Rl (reddito annuo lordo): in base al canone di affitto, applicabile ad immobili con caratteristiche simili a quello pignorato ed ubicati nella stessa zona, si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile di £. 250.000 che equivale ad un canone congruo annuo di £. 3.000.000; utilizzando un saggio al 3,5 % si ottiene: £. 3.074.500.
- Calcolo delle spese (somma di Q + Tr + Amm/ne + Sf e Ines. + I_2): le voci di spesa sono state ottenute in percentuale sul canone annuo ad eccezione dei tributi (Tr) dove, per il calcolo dell'I.C.I., sono state applicate le aliquote stabilite dal Comune di Solarino. Il totale delle spese ammonta così a £. 1.085.000.

Per differenza, tra il reddito annuo lordo e le spese, si ottiene il reddito capitalizzabile. Si avrà:

£. 3.074.500 - £. 1.085.000 = £. 1.989.500

2) *Ricerca del saggio di capitalizzazione*. Dal confronto con altri immobili simili della zona si è ottenuto un saggio medio d'investimento del 3 %. L'intero fabbricato non presenta particolari comodi, positivi o negativi, per cui il saggio di capitalizzazione rimane lo stesso. Si ricorda che per comodi si intendono tutte quelle condizioni o caratteristiche di un immobile che non hanno un mercato proprio e pertanto non sono direttamente e separatamente valutabili, ma che incidono sul valore dell'immobile, agendo sul saggio di capitalizzazione.

3) *Determinazione del valore normale*. La capitalizzazione del reddito si ottiene attraverso la formula $Vn = R / r$. Si avrà: Vn = 1.989.500 / 0,03 = £. 66.317.000.

Come già evidenziato nella stima sintetica, al valore normale va sottratto il costo necessario per ovviare alle principali difformità catastali, stimato in £. 1.200.000. Si avrà:

£. 66.317.000 - £. 1.200.000 = £ 65.117.000 che arrotondato fa **£. 65.000.000** (valore reale)

corrispondenti a **E. 33.569,70**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore complessivo dell'immobile di via Matteotti 50 a Solarino, ottenuto con l'aspetto economico del "valore di capitalizzazione", è di £. 65.000.000 (E. 33.569,70) a fronte di £. 68.200.000 (E. 35.222,30) trovato con la stima sintetica. Si dà atto che i valori ottenuti con i due procedimenti sono pressoché equivalenti.

QUESITO 2/G - **Quote indivise e divisibilità degli immobili**

Il fabbricato non presenta quote indivise essendo di piena proprietà dell'esecutata.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Si allegano:

a) n° 9 allegati numerati dal I al IX;

b) n° 1 fotografia dell'immobile.

Floridia, lì 11 GEN. 2002

ORDINE DOTTORI AGRONOMI-DOTTORI FORESTALI - SIRACUSA - DOTT. SALVO SPADA 265

Il C.T.U.
Dott. Agr. Salvo SPADA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
oggi 11. 1. 02
IL SEGRETARIO
Il Cancelliere C1
Gennaro Maria Carm

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009