

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Chiara Salamone, Ufficio Esecuzioni immobiliari della Sezione Civile del Tribunale di SIRACUSA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura N. 57/2008 R.G.Es.

BANCO DI SICILIA S.p.a.

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

La S.V. Ill.ma Giudice Dott.ssa Chiara Salamone in data 11 Dicembre 2015 ha nominato il sottoscritto Arch. Claudio Mastriani, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Siracusa al n. 725, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di Esecuzione immobiliare n° 57/2008 R.G.Es. pendente tra il Banco di Sicilia S.p.a. e la sig.ra Barretta Giovanna +6.

Il sottoscritto accettava l'incarico all'udienza del giorno 21 Gennaio 2016 prestando il giuramento di rito innanzi alla S.V. Ill.ma. Dopo aver espletato le formalità di rito e formulati i quesiti, allo scrivente veniva comunicata la data di deposito della relazione di perizia fissata 30 giorni prima dell'udienza del 16 Giugno 2016.

I quesiti formulati erano i seguenti:

- I. esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;
- II. descrizione complessiva e sintetica dei beni;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- III.** individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV.** indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V.** indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- VI.** verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- VII.** in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovverosia, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- VIII.** indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione energetica o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 D. Lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e fatta eccezione per le ipotesi escluse dalla stessa norma;
- IX.** valutazione dei beni, indicando distintamente: il calcolo delle superfici per ciascun immobile; i criteri di stima utilizzati; le fonti di informazioni utilizzate per la stima; gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzione, stato del

- possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura); il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;
- X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine del fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;
- XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare i sopralluoghi e gli accertamenti tecnici necessari per il fedele espletamento dell'incarico affidatogli, ispezionando i cespiti oggetto di perizia e svolgendo le necessarie ricerche.

Lo svolgimento delle operazioni peritali ha visto il susseguirsi di sopralluoghi, preceduti da comunicazione raccomandata A.R. alle parti, effettuati presso gli immobili siti nei Comuni di Lentini e Carlentini. Questi, effettuati dal CTU alla presenza del custode nominato Avv. Antonella Leone, sono avvenuti rispettivamente in data 11 Aprile 2016 ed in data 22 Aprile 2016.

Come riscontrabile da verbale il susseguirsi dei sopralluoghi, data la molteplicità dei cespiti oggetto di pignoramento e delle diverse proprietà in testa ai vari soggetti, è avvenuta nelle due date indicate prendendo visione degli immobili a seguito di accordi intercorsi per organizzare ed eseguire le operazioni necessarie al fine della stima. Alla presenza dei proprietari

esisi disponibili all'accesso ai luoghi, il CTU è stato messo nelle condizioni di espletare il proprio incarico prendendo visione della totalità dei cespiti siti nei due comuni, redigere verbale di sopralluogo (*all.to n.1*) ed effettuare i rilievi metrici e fotografici necessari. (*all.to n.2*)

Sono state operate indagini presso gli UTC dei Comuni di lentini e Carlentini e ricerche riguardo le valutazioni medie per transizioni di immobili simili nei medesimi comprensori.

Tanto premesso, si rassegna quanto segue:

RISPOSTA AI QUESITI

I beni oggetto di stima risultano essere così individuati:



LOTTO 5: «Fabbricato sito in Lentini (SR), Via Campanella 19/21 - Via Manin, 10 e Via Cali, 13.
Nel N.C.E.U al Fg. 91, p.lla 7677, subb. 6-7 (Ex Fg. 91, p.lla 79, subb. 1-2-3-4-5-6-7)».



LOTTO 5

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Fabbricato sito in Lentini (SR), Via Campanella 19/21 - Via Manin, 10 e Via Calì, 13. Nel N.C.E.U al Fg. 91, p.lla 7677, subb. 6-7 - (Ex Fg. 91, p.lla 79, subb. 1-2-3-4-5-6-7)».

Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale sito nel territorio del Comune di Lentini, prospiciente e con accessi sulla Via Manin, 10 – Via Campanella, 19/21 e Via Calì, 13 che si sviluppa su tre livelli fuori terra e facente parte di un corpo di fabbrica costruito all'interno del centro urbano del comune di Lentini in prossimità della Via Giuseppe Garibaldi e della Via Giacomo Matteotti centro del paese.

Il fabbricato, databile ai primi anni Cinquanta, nel quale insistono garage e depositi al piano terra ed appartamento ai piani primo e secondo, si presenta ad oggi come un corpo di fabbrica a tre livelli fuori terra di forma regolare e con affacci su tre lati in corrispondenza delle succitate vie.

Il corpo di fabbrica risulta essere realizzato in struttura portante in muratura e solai misti in latero-cemento. Le facciate dell'immobile si presentano in discreto stato di manutenzione.

Il fabbricato, sui vari livelli, è così come di seguito composto:

- Via Campanella 19/21 (*piano terra*), garage e deposito;
- Via Calì, 13 (*piano terra*), deposito;
- Via Daniele Manin, 10 (*piano primo e secondo*), appartamento con ingresso su corpo scala, soggiorno, cucina, due camere, bagno, doppio servizio, locale di sgombero in mansarda e terrazza.

In fase di sopralluogo e rilievo non si riscontrano sostanziali difformità rispetto la planimetria catastale. L'altezza netta interna dell'appartamento è variabile a seconda dei piani così come riscontrabile nella tavola grafica allegata.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 143,30 mq così come riportato in tabella:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Via D. Manin, 10	Corpo scala	mq.	-	21,70
	Soggiorno (<i>1° piano</i>)	mq.	-	24,00
	Disimpegno	mq.	-	1,30
	We_1	mq.	-	3,00

Wc_2	mq.	-	3,60
Camera_1	mq.	-	10,70
Camera_2	mq.	-	17,00
Cucina (2° piano)	mq.	-	20,50
Totale superficie	mq.	143,30	101,80

Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Garage (Via Campanella, 19/21)	mq.	34,10	26,00
Deposito	mq.	39,60	26,30
Deposito (Via Cali, 13)	mq.	41,30	29,10
Balcone 1_2_3_4 (Via D. Manin, 10)	mq.	-	3,20
Terrazza	mq.	-	14,00
Locale sgombero	mq.	-	18,10

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della sola superficie urbanisticamente in regola e conteggiando nella misura di 1/3 eventuali locali sgombero, balconi e terrazze presenti nello stesso.

All'immobile, ad uso residenziale, è possibile accedere per mezzo di un portone in ferro e vetro che immette su un ambiente ingresso di distribuzione al garage ed al corpo scala che collega i vari ambienti dell'appartamento dislocati sui vari piani.

Appartamento con accesso da Via D. Manin, 10.

Gli ambienti interni dell'appartamento risultano rifiniti con pavimentazione in segato di marmo e ceramica di media fattura e finitura parietale del tipo ad intonaco civile policromatica. L'intero immobile risulta essere provvisto di infissi con telaio in alluminio anodizzato, vetro singolo ed elementi oscuranti in parte in serrande in plastica ed in parte con scuri a battente in alluminio anodizzato. I servizi igienici si presentano pavimentati e rivestiti a parete con piastrelle di ceramica di media qualità e dotati di sanitari di mediocre fattura.

L'appartamento è attrezzato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia; non è presente impianto di riscaldamento; l'approvvigionamento di ACS avviene per mezzo di boiler elettrico ad accumulo.

Garage e deposito con accesso da Via Campanella, 19/21

Gli ambienti interni si presentano pavimentati con piastrelle in scaglie di marmo, mentre le pareti si presentano in parte intonacate con intonaco del tipo civile, in parte allo stato grezzo e prive

di intonaco. Gli infissi presenti sono del tipo in legno con vetro semplice e sicuri anch'essi in legno, saracinesca metallica a battente. È presente un piccolo vano wc a servizio del locale. Non si rileva la presenza di alcun impianto di riscaldamento.

Deposito con accesso da Via Calì, 13

L'ambiente del locale si presenta privo di pavimentazione, intonacato a parete con intonaco del tipo civile e solaio in latero-cemento lasciato a vista; l'unico infisso posto sul varco di accesso è realizzato in ferro ed a doppio battente.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite oggetto di perizia è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Lentini (SR), intestato in Nuda proprietà per 500/1000 e proprietà per 500/1000

- **Rimessa:** Foglio 91, p.lla 7677, sub. 6, cat. C/6, cl. 2, cons. 83 mq, Rendita € 141,46.
- **Appartamento:** Foglio 91, p.lla 7677, sub. 7, cat. A/4, cl. 3, cons. 6 vani, Rendita € 185,92.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567, c.p.c., all.to n. 5*) redatta dal Dott. Notaio in Catania ed estratta in data 29.05.2008, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su più livelli e presenta affaccio su tre fronti. La superficie lorda dell'appartamento è di 143,30 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 700,00 per uso residenziale; €/mq 500,00 per uso rimessa; €/mq 400,00 per uso depositi/magazzini/locali di sgombero.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda appartamento:

Appartamento	Mq. 143,30	€/mq 700,00	Euro	100.310,00
--------------	------------	-------------	------	------------

Altre superfici:

Garage	Mq. 34,10	€/mq 500,00	Euro	17.050,00
Deposito (Via Campanella)	Mq. 39,60	€/mq 400,00	Euro	15.840,00
Deposito (Via Cali)	Mq. 41,30	€/mq 400,00	Euro	16.520,00
Balconi 1_2_3_4	Mq. 3,20	€/mq 230,00	Euro	736,00
Terrazza	Mq. 14,00	€/mq 230,00	Euro	3.220,00
Locale di sgombero	Mq. 18,10	€/mq 400,00	Euro	7.240,00
Sommano complessivi:			Euro	160.916,00

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti e per eventuali spese insolite e/o regolarizzazione sotto il profilo urbanistico: 10% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 160.916,00 – 16.091,60 (10%) =	Euro	144.824,40
Arrotondando in cifra tonda	Euro	144.800,00

(Euro centoquarantaquattromilaottocento\00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta dell'appartamento è di 101,80 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile si può assumere pari a €/mq x mese 2,70 per uso residenziale; €/mq x mese 2,50 per uso rimessa; €/mq x mese 2,00 per uso depositi/magazzini/locali di sgombero.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta appartamento:

Appartamento	Mq. 101,80	€/mq x mese 2,70	Euro	274,86
--------------	------------	------------------	------	--------

Altre superfici:

Garage	Mq. 26,00	€/mq x mese 2,50	Euro	65,00
Depositi	Mq. 55,40	€/mq x mese 2,00	Euro	110,80
Balcone	Mq. 3,20	€/mq x mese 0,90	Euro	2,88
Terrazza	Mq. 14,00	€/mq x mese 0,90	Euro	12,60
Locali di sgombero	Mq. 18,10	€/mq x mese 2,00	Euro	36,20
Sommano complessivi:			Euro	502,34

Considerando una decurtazione del 5% sul reddito lordo (RI) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $RI \times 0.9 = 502,34 \times 0.9 = 452,10 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $452,10 \times 12 = 5.425,20 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 5.425,20 / 0.035 = 155.005,71 \text{ €}$

Euro $155.005,71 - 15.500,57 (10\%) =$	Euro	139.505,14
Arrotondando in cifra tonda	Euro	139.500,00

(Euro centotrentanovemilacinquecento\00)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo	€	144.800,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€	139.500,00
<hr/>		
- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica in cifra tonda	€	142.150,00

(Euro centoquarantaduemilacentocinquanta\00)

VALORE DI NUDA PROPRIETA'

Per la determinazione del valore di nuda proprietà del bene in oggetto si è tenuto conto del valore della piena proprietà e del relativo coefficiente (espresso in valore percentuale della nuda proprietà) corrispondente all'età anagrafica del soggetto interessato (come da decreto interdirigenziale del 23 dicembre 2013, in G.U. n. 303 del 28.12.2013, a seguito di approvazione della tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale dell'1%).

Pertanto si determinerà come segue il valore di nuda proprietà per la quota di 1/10 in testa a

Valore della piena proprietà (€)	Coefficiente % della nuda proprietà in base all'età		Valore di nuda proprietà (1/10)
90.000,00	55	Euro	4.950,00

(Euro quattromilanovecentocinquanta/00)

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

Sulla base della documentazione in atti e delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lentini si è accertato quanto segue.

Per il fabbricato di cui in oggetto risulta essere stata rilasciato permesso di costruire N. 41/1989 del 03 agosto 1989. Non si rileva documentazione inerente il certificato di abitabilità. *(all.to n.6)*

Sulla base delle ricerche effettuate sul portale siciliano dell'energia (SIENERGIA) istituito dalla Regione Sicilia per la catalogazione e classificazione degli immobili nel catasto energetico, non risulta essere presente e/o caricato alcun Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'immobile in questione. Si è dunque proceduto alla redazione dell'APE ai sensi dell'art. 6, D.Lgs. 192/2005, rilevando che l'immobile ricade in classe energetica "F", con indice di prestazione energetica globale pari a 80,59 KWh/mq anno. *(all.to n. 7)*

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il cespite di cui in oggetto, così come riportato nella certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. *(all.to n.5)* redatta dal Notaio Emanuele Magnano di San Lio in data 29.05.2008, risulta essere di titolarità di

per una quota pari a $\frac{1}{2}$ indiviso ciascuno in piena proprietà, relativamente ai sub. 1-2-3-4-5; per una quota pari ad $\frac{1}{2}$ indiviso in piena proprietà ed $\frac{1}{2}$ indiviso in nuda proprietà, e di , per una quota pari ad $\frac{1}{2}$ indiviso per il diritto di usufrutto , relativamente ai subb. 6-7.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE E DIVISIBILITÀ

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta di proprietà del ed adibito ad abitazione.

Considerando la composizione strutturale e funzionale dell'unità immobiliare, nonché la distribuzione interna degli ambienti, si ritiene che il cespite non sia comodamente divisibile.

Riepilogando si riportano in tabella i valori estimativi dei singoli LOTTI:



Identificativo catastale	Città	Tipologia	Valore (€) della proprietà	Valore (€), diritti reali e quota
--------------------------	-------	-----------	----------------------------------	--------------------------------------



LOTTO 5	Fg. 91, p.lla 7677, sub. 6-7	Lentini	Fabbricato Garage	142.150,00 Proprietà 71.250,00 (1/2) 71.250,00 (1/2)
----------------	---------------------------------	---------	----------------------	--



Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione unitamente ai fascicoli di parte, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse rendersi necessario.

La presente si compone di n. 59 facciate sin qui redatte.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Rilievo fotografico
3. Tavole rilievo planimetrico e sezioni dello stato di fatto
4. Visura catastale storica, planimetria e/o estratto di mappa
5. Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.
6. Documentazione urbanistica (CDU, Licenze e/o concessione edilizia, agibilità)
7. Attestato di Prestazione Energetica
8. Attestazione di invio alle parti della relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Siracusa li, 10 Maggio 2016

Il C.T.U.

Arch. Claudio Mastriani

