

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**

PROCEDURA ESECUTIVA N.82/2017

Credem Credito Emiliano S.p.A. – Creditore Procedente

Italfondario S.p.A. – Creditore Interventuto

contro

§§§§§§§§§§§§§§

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con ordinanza del 04.09.2017 il sottoscritto geom. Filippo Cimino veniva nominato C.T.U. della esecuzione immobiliare nella procedura esecutiva in oggetto.

Successivamente, in data 06.09.2017, lo scrivente prestava, in cancelleria, il giuramento di rito in qualità di esperto per rispondere ai quesiti di cui allo schema di relazione adottato dall'Ufficio.

In data 22 novembre 2017 alle ore 15,00, avevano inizio le operazioni peritali le quali si concludevano in pari data, come risulta dal verbale redatto in unico foglio uso bollo che si allega alla presente.

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto procedeva ad effettuare tutte le constatazioni, gli accertamenti ed i rilievi tecnici e fotografici in n.12 foto, necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto.

Concluse le operazioni peritali, tutti gli accertamenti ed i rilievi necessari per la valutazione del bene in oggetto, lo scrivente, con l'ausilio di tutti i dati accertati e rilevati in loco e presso i pubblici uffici, ha redatto la presente relazione che per maggiore chiarezza suddivide nelle seguenti parti:

- Premessa;



- Risposta ai quesiti contenuti in seno allo schema adottato dall'Ufficio.

### **Premessa**

Oggetto della presente stima, come riportato in seno all'atto di pignoramento immobiliare contenuto in atti, è:

*"Immobile in piena proprietà (...) sito a Siracusa (SR), Piazza Medaglia d'Oro Carmelo Ganci n.12, il tutto rilevato al N.C.E.U. del Comune di Siracusa (SR), al foglio 46, part.456, sub. 24, cat. A/4, vani 4, il tutto unitamente a frutti, accessori e pertinenze dello stesso, nessuna esclusa."*

**Risposta ai quesiti contenuti in seno allo schema adottato dall'Ufficio**

### **LOTTO UNICO**

#### ***Risposta al quesito I) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto***

Tipologia ed ubicazione: Appartamento ubicato a Siracusa (SR), piazzale Medaglia d'Oro Carmelo Ganci n.12, interno 7, a piano quarto.

Dati catastali: distinto nel NCEU di Siracusa al foglio 46, particella 915 (già particella 456), subalterno 24, categoria A/4 di classe 3, consistenza 4 vani, rendita catastale €.185,92.

Coordinate GPS: Latitudine 37.078769, Longitudine 15.289590.

Confini: a nord con appartamento di altra ditta, a est con via Cuneo, a sud con via Alessandria, a ovest con piazzale Medaglia d'Oro Carmelo Ganci.

#### ***Risposta al quesito II) Descrizione complessiva e sintetica***

Il cespite è ubicato in zona classificata come semicentrale dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'immobile pignorato si identifica con un appartamento che si sviluppa al piano quarto di un edificio condominiale residenziale che si eleva per cinque



piani complessivi.

L'appartamento si compone di ingresso-soggiorno, vano cucina, due camere da letto, bagno, lavanderia, corridoio, ripostiglio, per una superficie lorda complessiva (compresi muri e mezzi muri di pertinenza) di mq.103,50, oltre un terrazzo a livello di mq.25,00 e due balconi della superficie rispettivamente di mq.9,30, collocato ad est, e di mq.3,96, collocato ad ovest.

La superficie commerciale invece è appresso determinata:

<i>Ubicazione</i>	<i>Sup. rilevata</i>	<i>% Ponderaz.</i>	<i>Sup. Ponderata</i>
Superficie principale immobile (Superficie calpestabile compresi muri e tramezzi)	Mq.103,50	100%	Mq.103,50
Balconi	Mq.13,26	25%	Mq.3,32
Terrazzo a livello	Mq.25,00	25%	Mq.6,25
<b>Superficie commerciale complessiva</b>			<b>Mq.113,07</b>

L'immobile ha struttura portante mista in cemento armato e muratura; intonaci tradizionali; serramenti in alluminio preverniciato a taglio termico e vetrocamera, dotati di avvolgibili in plastica; infissi interni in legno; pavimento in gres porcellanato e cotto; il bagno è provvisto di lavabo, vaso, bidè e vasca. Sono presenti gli impianti idrico, elettrico, fognario e riscaldamento con termoconvettori.

L'immobile si trova in un ottimo stato manutentivo e conservativo.

### **Risposta al quesito III) Stato di possesso**

In atto l'utilizzo del cespite è nel godimento dell'esecutato sig.



che lo abita assieme al proprio nucleo familiare.

***Risposta al quesito IV) Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente***

Tenuto conto di quanto riportato in seno alla certificazione notarile rilasciata dal notaio Santa Manenti di Scicli e contenuta tra gli atti del processo telematico, il cespite in oggetto risulta libero da pesi, oneri e vincoli opponibili al futuro acquirente.

***Risposta al quesito V) Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati***

Tenuto conto di quanto riportato in seno alla certificazione notarile rilasciata dal notaio Santa Manenti di Scicli e contenuta tra gli atti del processo telematico, sul cespite gravano le seguenti iscrizioni/trascrizioni:

- Iscrizione nn.7901/2972 del 17.03.2006, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, per un importo di €.200.000,00, a favore del Credito Emiliano S.p.A. con sede a Reggio nell'Emilia, contro
- Iscrizione nn.1982/255 del 16.02.2015, ipoteca giudiziale, per un importo di €.150.000,00, a favore di Intesa San Paolo S.p.A. con sede a Torino, contro
- Iscrizione nn.3655/2548 del 20.03.2017, derivante da trascrizione di verbale di pignoramento immobili, a favore di Credem – Credito Emiliano S.p.A. con sede a Reggio nell'Emilia, contro

***Risposta al quesito VI) Dati urbanistici***

Il fabbricato nel quale insiste il cespite in oggetto è stato edificato in conformità al progetto approvato in data 05.10.1965 e variante del 20.01.1966.

In ordine alla dichiarazione di abitabilità dello stesso, essa è stata rilasciata dal Sindaco di Siracusa in data 07.03.1966, con Prot. N.2864.



***Risposta al quesito VII) Irregolarità urbanistiche o edilizie***

Si fa rilevare che lo stato di fatto del cespite in oggetto è parzialmente difforme da quanto riportato in seno alla planimetria catastale, infatti non risulta riportato graficamente il balcone collocato sul lato ovest, accessibile dal vano cucina.

***Risposta al quesito VIII) Certificazione energetica***

Accertata l'assenza di certificazione energetica per l'immobile pignorato, lo scrivente ha provveduto a redigere apposito Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), che si allega alla presente relazione, ottenendo la classe energetica C.

***Risposta al quesito IX) Valutazione dei beni***

In ordine ai criteri adoperati per la richiesta stima, il sottoscritto tecnico nel rispetto dei moderni orientamenti della dottrina estimativa, procederà all'applicazione del metodo comparativo, ossia quel procedimento che perviene alla valutazione di un bene applicando alla superficie dello stesso il prezzo unitario medio corrente nel mercato di riferimento in relazione ad ubicazione, appetibilità, stato di consistenza e finitura.

Preventivamente per l'applicazione di tale metodo si è dovuto procedere ad una serie di accertamenti ed indagini conoscitive sul mercato di Siracusa, onde conoscere l'appetibilità del bene in oggetto sul mercato nonché relativamente all'entità della domanda e dell'offerta, parametri questi essenziali nella formazione nonché oscillazione e determinazione dei prezzi unitari medi di mercato.

Da tali indagini sono scaturite delle serie di valori che, rapportati all'unità di consistenza dell'immobile in oggetto, avuto riguardo a tutte le caratteristiche



prima elencate, hanno fornito comparativamente il più probabile valore medio di mercato del bene.

Dalla formazione delle serie suddette sono stati esclusi tutti i valori eccezionali affinché le stesse rispecchino l'espressione di un libero mercato.

Dalle accurate indagini svolte sul luogo è scaturito che il mercato di riferimento segnala, per immobili di ubicazione e caratteristiche costruttive simili a quello in oggetto, un valore unitario medio di €950,00 per mq. di superficie commerciale, tale valore tiene conto del buono stato di manutenzione e conservazione e dell'ottima ubicazione del fabbricato, prospiciente il Parco Giovanni Paolo II.

Applicando il superiore valore unitario si avrà:  
mq.113,07 x €/mq.950,00= €107.416,50, in tondo €107.500,00 che identificano il più probabile valore medio di mercato del bene.

Dal superiore valore dovranno essere decurtati i costi da affrontare per l'aggiornamento della planimetria catastale che ammontano ad €500,00 oltre oneri fiscali.

Tanto lo scrivente doveva in espletamento all'incarico ricevuto.

Siracusa 29.08.2018

IL C.T.U.  
Geom. **Filippo Cimino**

