

**Tribunale di Siracusa**

**Esecuzioni Immobiliari**

**RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO**

Proc. Esec. Imm. N. 516/2013 R.G.Es. - Tribunale di  
Siracusa

G.E. dott. Luca Gurrieri

**Promossa:** G.E. Capital S.F. s.p.a.

**Contro:** ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

**Immobili:**

- appartamento sito nel Comune di Siracusa, via  
Augusto Von Platen n°46, distinto al N.C.E.U. al  
foglio 46, p.lla 274, sub. 4.

Per comodità di consultazione si presenta la  
relazione suddivisa nel modo seguente, tenendo conto  
dei quesiti posti dal G.E..

**1. Premessa**

**2. Accertamenti preliminari eseguiti:**

2a) individuazione del bene pignorato;

2b) acquisizione documentazioni presso Uffici di  
competenza;

**3. Relazione di stima:**

3a) individuazione e breve descrizione del bene  
pignorato;

3b) accertamento dello stato di possesso del bene

pignorato;

3c) Verifica dell'esistenza di vincoli e oneri

giuridici gravanti sul bene;

3d) Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile;

3e) descrizione analitica del bene:

→ descrizione della zona;

→ descrizione dell'immobile, delle finiture e dello stato di conservazione;

3f) eventuale sanabilità di parti abusive e valutazione dei costi di sanatoria;

3g) valutazione del bene:

→ calcolo della superficie commerciale;

→ criteri e metodi di valutazione adottati per la determinazione del valore dell'immobile.

4. Conclusioni

5. Allegati

1. Premessa

La sottoscritta dott. arch. Lucia Sgandurra, con studio in Siracusa, via Trento n°5, in data 19/09/2014 è stata nominata, prestando giuramento di rito, esperto per la stima degli immobili pignorati con la Procedura Esecutiva Immobiliare indicata in oggetto, dal G.E. dott. Gurrieri Luca.

(vedi allegato n.1 verbale di giuramento)

Il giorno 01 e 02 ottobre 2014 ha inviato alle parti, tramite raccomandata a/r e P.E.C., la comunicazione di inizio operazioni peritali per il giorno 22 ottobre 2014.

Le raccomandate sono state ritirate dai debitori.

Il giorno 22 ottobre 2014 alle ore 10:00, il C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali recandosi presso i luoghi.

Per la parte eseguita erano presenti il sig. [redacted] e la moglie [redacted] per la parte esecutrice non era presente nessuno.

Durante il sopralluogo la sottoscritta ha eseguito un rilievo fotografico dettagliato, ha accertato le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, ha eseguito tutti gli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico affidatole, redigendo, infine, il verbale di sopralluogo e facendolo firmare alle parti.

(Vedi Allegato n° 2 - comunicazione del sopralluogo e relativo verbale);

## 2. Accertamenti preliminari eseguiti

### 2a) Individuazione del bene pignorato;

Il bene oggetto di stima è:

- appartamento sito in Siracusa, via Augusto Von Platen n°46, piano primo, composto da 5,5 vani catastali;

Il bene è distinto presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa:

foglio	part.la	sub	Zona censuaria	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita
46	274	4	1	A/4	3	5,5 vani	€ 255,65

(vedi allegato n°3 - documentazione catastale)

2b) acquisizione documentazioni presso Uffici di competenza;

Prima di dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica e alla redazione della perizia, il sottoscritto esperto di stima ha raccolto tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico presso gli uffici di competenza e precisamente presso:

- l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa(SR) dove, in data 26 settembre 2014, ha reperito visure catastali e piante catastali;

(vedi allegato n° 3 - documentazione catastale)

- l'Ufficio Anagrafe del Comune di Siracusa dove, in data 01/10/2014, ha verificato la residenza dei debitori;

- lo studio del notaio dott. Segio Marciano dove, in data 08/10/2014, ha reperito l'atto di compravendita;

- lo studio del notaio dott. Annio De Luca dove, in data 01/12/2014, ha reperito un atto di compravendita per risalire alla provenienza nel ventennio;

*(vedi allegato n°4 - titolo di proprietà)*

- la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa dove, in data 26 settembre 2014, ha effettuato un'ispezione ipotecaria e ha rintracciato i dati relativi alla provenienza del bene;

*(vedi allegato n° 5 - documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa)*

- l'Istituto Autonomo Case Popolari (SR) dove ha ritirato la certificazione attestante l'approvazione alla costruzione dell'edificio da parte della Commissione Edilizia Comunale.

*(vedi allegato n°6 - Certificato dell'Ufficio Tecnico Comunale;)*

3. Relazione di stima

3a) individuazione e breve descrizione del bene pignorato;

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento sito al primo piano di una palazzina sita a Siracusa (SR) in via Augusto Von Platen n°46.

3b) accertamento dello stato di possesso del bene pignorato

L'immobile appartiene ai sig.ri ~~Luigi~~ nato a Siracusa (SR), ~~Luigi~~, residente in Siracusa, via Augusto Von Platen n°46, ~~Luigi~~ e ~~Luigi~~, nata a Siracusa il ~~18/12/1938~~, residente in Siracusa, via Augusto Von Platen n°46, C.F.: ~~Luigi~~ per averlo acquistato con atto di compravendita del 04/05/1999, a rogito del notaio dott. Sergio Marciano, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa, in data 10 maggio 1999, ai nn.4570/6246, da ~~Luigi~~ (Siracusa 18/12/1938); ~~Luigi~~ (Siracusa 28/11/1940); ~~Luigi~~ (Siracusa 02/01/1945); ~~Luigi~~ (Siracusa 02/01/1948).

Si fa presente che 2/6 indivisi sono pervenuti per atto di successione (n°266 vol.356 del 07/08/1997,

trascritto il 18/11/2000 ai nn.13215/17080) ~~██████████~~

~~██████████~~ (nato a Siracusa il ~~██████████~~ - deceduto a

Siracusa il ~~██████████~~ e 4/6 indivisi sono

pervenuti per atto di successione (n°325 vol.361 del

15/12/1998, trascritto il 14/09/2002 ai

nn.13047/16719) a ~~██████████~~ (nata a Siracusa

il ~~██████████~~ - deceduta a Siracusa il ~~██████████~~

(vedi allegato n° 4 - titolo di proprietà)

3c) verifica dell'esistenza di vincoli e oneri

giuridici gravanti sul bene

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Non risultano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o

regolarizzati al momento della vendita:

- in data 26 settembre 2014 il bene risultava

gravato dalle seguenti formalità:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a

garanzia di mutuo, nascente da atto di mutuo a

rogito del Notaio Minniti Giuseppe di Siracusa del

15/11/2002 repertorio 41825, iscritta presso la

Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 25

Novembre 2002 ai nn.2634/22837 a favore di MICOS

BANCA s.p.a. - Milano;

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, nascente da atto di mutuo a rogito del Notaio Minniti Giuseppe di Siracusa del 15/11/2002 repertorio 41826, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 25 Novembre 2002 ai nn.2635/22838 a favore di MICOS BANCA s.p.a. - Milano;

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, nascente da atto di mutuo a rogito del Notaio Minniti Giuseppe di Siracusa del 17/05/2006 repertorio 56039/11193, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 19 Maggio 2006 ai nn.5070/14314 a favore di GENERAL ELECTRIC CAPITAL BANK - Milano;

- verbale di pignoramento immobili, eseguito dal Tribunale di Siracusa il 06 novembre 2013 e trascritto a Siracusa il 13 gennaio 2014 ai nn. 329 e 386 a favore di GE CAPITAL SERVIZI FINANZIARI s.p.a. - Mondovì (CN).

(vedi allegato n° 5 - documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa).

Provenienza nel ventennio:

L'immobile appartiene ai sig.ri ~~XXXXXXXXXX~~  
nato a Siracusa (SR), ~~XXXXXXXXXX~~ residente a





atto di compravendita del 28/10/1985, a rogito del  
notaio dott. Annio De Luca, trascritto presso la  
Conservatoria dei RR.II. di Siracusa, in data 08  
novembre 1985, ai nn.16414/13121, da ~~Stefano~~

~~(C.P. n. 28/10/1985) e B. ~~De Luca~~~~

Ai sig.ri ~~S. ~~De Luca~~~~ e ~~B. ~~De Luca~~~~,  
l'immobile era pervenuto per atto del 17/12/1980, a  
rogito del notaio Zocco di Siracusa, da ~~Stefano~~  
(Catania 01/03/1911)

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato  
dai Signori ~~Stefano ~~De Luca~~~~, ~~B. ~~De Luca~~~~ e  
dai figli, di cui uno minorenni.

(vedi allegato n°4 - Titolo di Proprietà e allegato  
n°5 - Documentazione Conservatoria dei Registri  
Immobiliari di Siracusa)

3d) Elencazione delle pratiche edilizie svolte  
relative all'immobile

La costruzione dell'immobile, come riportato sul  
certificato dell'Ufficio Tecnico del Comune di  
Siracusa, reperita presso lo I.A.C.P. di SR, è  
avvenuta tra il 1939 e il 1947.

La costruzione delle palazzine è stata approvata dalla Commissione Comunale Edilizia in data 30/09/1939.

L'immobile non possiede il Certificato di Abitabilità.

(vedi allegato n°6 - Certificato dell'Ufficio Tecnico Comunale)

### 3e) Descrizione analitica del bene

→ descrizione della zona

L'edificio in cui si trova l'appartamento è ubicato in prossimità della "Balza Acradina", una tra le più suggestive e belle aree archeologiche della città di Siracusa.

La zona è prevalentemente ad uso residenziale e commerciale, caratterizzata dalla presenza di palazzi a più piani, edificati intorno agli anni 60.

La zona è servita dalle linee di trasporto pubblico, da negozi e servizi come scuole, uffici postali, farmacie.

La viabilità è discreta, non vi sono aree di posteggio pubblico ma è possibile trovare parcheggio lungo i bordi delle strade.

*Descrizione dell'immobile, delle finiture e dello stato di conservazione*

L'edificio in cui si trova l'appartamento fa parte di un complesso edilizio edificato a partire dal 1939 dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari.

La palazzina presenta un piano rialzato e il piano primo, e ci sono due appartamenti per piano.

La struttura è in muratura portante.

Non è presente l'ascensore.

Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in alluminio con tapparelle in p.v.c..

La copertura è piana.

Il portone è in alluminio anodizzato.

L'androne ha il pavimento in ceramica, la scala è rivestita in pietra e le pareti della scala sono rivestite in marmo fino al piano rialzato e sono tinteggiate fino al primo piano.

Sul soffitto del primo piano vi è un lucernaio.

L'edificio, essendo stato edificato dallo I.A.C.P. nella prima metà del secolo scorso, ha un aspetto architettonico scarso di elementi decorativi e non presenta materiali di pregio.

L'intero palazzo è in cattivo stato di manutenzione: nella facciata ci sono numerosi distacchi della

tinteggiatura e sul soffitto del vano scala vi sono deterioramenti dovuti a probabili infiltrazioni d'acqua dal lucernaio.

**Il bene oggetto di stima è un appartamento ad uso abitazione, posto al primo piano dell'edificio sopra descritto.**

E' composto da Ingresso/corridoio, Camera matrimoniale, Camera singola, salone, cucina/soggiorno, ripostiglio, veranda chiusa a vetri adibita in parte a lavanderia e in parte a bagno.

Si accede all'appartamento direttamente nel corridoio e subito a sinistra si trova un piccolo disimpegno da cui si accede al ripostiglio e alle due camere da letto.

Proseguendo lungo il corridoio si trovano a destra il salone e il soggiorno, a sinistra il bagno e la cucina.

Dalla cucina si accede alla veranda chiusa a vetri.

Tale veranda, per una parte viene utilizzata come lavanderia, per una parte è stata chiusa con un muro allo scopo di ampliare il bagno.

L'immobile non ha balconi ma solo finestre ed ha un'altezza interna pari 2,95m.

L'immobile non risulta conforme alle planimetrie

catastali: oltre alla chiusura della veranda e all'ampliamento del bagno sono state fatte delle opere interne di modifica.

Nel vano alla sinistra dell'ingresso sono state realizzate due camere da letto, un ripostiglio e un disimpegno. Inoltre sono stati notevolmente ampliati i varchi di accesso al salone e al soggiorno.

Tutta la casa è pavimentata con piastrelle di ceramica ed è intonacata e tinteggiata al civile.

La porta d'ingresso è in laminato con serratura blindata, le porte interne sono in laminato, mentre gli infissi sono in alluminio, così come gli elementi di chiusura della veranda esterna.

Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica fino a 2,00 mt. di altezza ed è attrezzato con vasca, lavabo, wc e bidet.

La cucina ha un rivestimento in piastrelle di ceramica 10x10cm in corrispondenza del piano di lavoro.

La veranda è attrezzata a lavanderia con lavatrice e lavatoio.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia e, come comunicato dai proprietari, sono stati rifatti quattro anni fa, ma il quadro elettrico non è a norma.

L'immobile è dotato d'impianto citofonico e di antenna.

Non è presente l'impianto di riscaldamento, ma sono presenti termoconvettori caldo/freddo a pompa di calore nella cucina/soggiorno e nella camera da letto.

La produzione d'acqua calda domestica avviene mediante scaldabagno elettrico.

Nel complesso l'appartamento internamente è in buono stato di conservazione.

*(vedi allegato n°7 - documentazione fotografie)*

3f) eventuale sanabilità di parti abusive e valutazione dei costi di sanatoria.

L'immobile al momento del sopralluogo non era conforme alle planimetrie catastali.

Le difformità riguardano:

1) la realizzazione di due camere da letto, un ripostiglio ed un disimpegno nel grande vano alla sinistra della porta d'ingresso all'appartamento.

2) l'ampliamento dei varchi di accesso al salone e al soggiorno ;

3) l'ampliamento del bagno verso la veranda;

4) la chiusura a vetri della veranda.

Le opere interne ai punti 1) e 2) sono sanabili con

l'applicazione dell'articolo 13 della legge 47/85.

Il costo della sanatoria si aggira attorno a  
€1.000,00 suddiviso in: sanzione, oneri concessori,  
spese varie, spese tecniche;

L'ampliamento del bagno di cui al punto 3) non è  
sanabile e pertanto è necessario rimettere in  
pristino lo stato originario dei luoghi.

Il costo dell'intervento si aggira intorno a  
€3.000,00.

La chiusura della veranda è regolarizzabile con  
l'applicazione dell'art. 20 della Legge n°4 del  
2003.

L'importo dovuto è pari a 25€/mq.

La veranda chiusa ha una superficie di circa 13,00  
mq., pertanto:

$mq\ 13,00 \times €25,00 = €325,00.$

Dopo la regolarizzazione delle difformità sarà  
necessario effettuare l'aggiornamento catastale e  
richiedere il Certificato di Agibilità.

Il costo si aggira intorno a €1.500,00

3g) valutazione del bene

→ calcolo della superficie commerciale

Essa è stata determinata misurando la superficie  
dell'unità immobiliare, al lordo delle murature



interne ed esterne - perimetrali - (queste ultime sono considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50%.

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati la superficie occupata dai cavedii.

La superficie per i balconi, le terrazze e similari è stata misurata fino al confine esterno.

Per la determinazione della superficie commerciale delle pertinenze esclusive scoperte sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di omogeneizzazione.

Balconi e terrazzi di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali e accessori:

30%, fino a 25 mq, 10% per la quota eccedente.

Superficie commerciale circa mq 113,00.

→ criteri e metodi di valutazione adottati per la determinazione del valore dell'immobile.

La sottoscritta procede alla determinazione del valore dell'immobile usando due metodi di stima valutativa:

1. valutazione sintetica comparativa;
2. valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti con i due metodi è stato assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile.

*1. valutazione sintetica comparativa*

Essa è stata eseguita determinando il valore commerciale medio al metro quadrato per immobili con caratteristiche similari, di destinazione, ubicazione e di condizioni di stabilità e manutenzione, che sono stati di recente oggetto di compravendita.

Le ricerche condotte sul mercato immobiliare del Comune di Siracusa(SR) segnalano un prezzo pari a € 800,00/mq (euro millecento/00).

$Mq\ 113,00 \times \text{€ } 800,00/mq = \text{€ } 90.400,00$

(euronovantamilaquattrocento/00)

2. valutazione analitica o capitalizzazione del  
reddito ordinario annuo netto.

La capitalizzazione del reddito avviene attraverso la comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di confronto di prezzo noto mediante un parametro di stima, il saggio di capitalizzazione (s). Il Valore del bene (V) è quindi dato dal rapporto tra Reddito netto (Rn) e saggio di capitalizzazione (s).

$$V = Rn/s$$

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, se ne stima il canone locativo mensile per immobili simili in € 450,00 (euro trecentocinquanta/00) mensili, le detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio su base annua del 4%, tenendo conto delle influenze incrementali (stato di conservazione, vetustà, etc.).

Reddito annuo lordo: € 450,00 x 12mesi= € 5.400,00

Detrazione per sfitto,  
inesigibilità etc.: 30% € -1.620,00

Reddito annuo netto € 3.780,00

Valore per capitalizzazione del reddito: € (3.780,00x100)/4= € 94.500,00

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ricava il valore di mercato più esatto e probabile da attribuire all'immobile:

$$(\text{€}90.400,00 + \text{€}94.500,00) / 2 = \text{€} 92.450,00$$

(euronovantaduemilaquattrocentocinquanta/00)

Da tale importo si sottraggono:

→ le spese di sanatoria pari a €1.000,00;

→ le spese per la demolizione del bagno pari a €3.000,00;

→ le spese per la regolarizzazione della veranda pari a €325,00;

→ le spese per la regolarizzazione catastale e l'ottenimento del Certificato di Agibilità pari a €1.500,00.

Pertanto l'importo sarà:

$$(\text{€} 92.450,00 - \text{€} 5.825,00) = \text{€} 86.625,00$$

(euroottantaseimilaseicentoventicinque/00).

#### 4. Conclusioni

La sottoscritta ritiene con la presente di avere espletato nel migliore dei modi l'incarico affidatole e nel ringraziare la S.V. ill.ma per la fiducia accordatale, conclude che: il valore del

bene oggetto di stima è pari a: € 86.625,00

(euroottantaseimilaseicentoventicinque/00)

SIRACUSA, 03 Dicembre 2014

L'ESPERTO INCARICATO

dott. arch. Lucia Sgandurra

#### 5. Allegati

all. n°1 - nomina c.t.u e verbale giuramento;

all. n°2 - comunicazione del sopralluogo e relativo verbale;

all. n°3 - documentazione catastale;

all. n°4 - titolo di proprietà;

all. n°5 - documentazione Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa;

all. n°6 - Certificato dell'Ufficio Tecnico Comunale;

all. n°7 - documentazione fotografica;