

A seguito dell'incarico conferitomi, ho svolto le operazioni di ricerca della documentazione (atti di proprietà, planimetrie catastali, visure catastali, estratti di mappa, ricerca di licenze di concessione edilizia e abitabilità, etc..), relativamente agli immobili pignorati, presso i vari uffici di competenza.

Al termine di dette ricerche, in osservanza all'incarico ricevuto, ho provveduto alla convocazione delle parti, con comunicazione a mezzo fax e raccomandate A/R del 14/11/2012, al fine di dare inizio alle ispezioni peritali.

In data 01/12/2012 alle ore 09:30 e seguenti, pertanto, mi sono portato sui luoghi con lo scopo di ispezionare i cespiti indicati nella procedura. Durante il primo sopralluogo effettuai i rilievi metrici e fotografici relativamente al fabbricato terrano sito in Siracusa, Ronco Scivolone n.3.

Successivamente, in data 20/12/2012 alle ore 15:00, tornai sui luoghi per il completamento delle operazioni peritali. In tale sede, mi prodigai ad eseguire i dovuti rilievi metrici, fotografici e quant'altro utile relativamente ai restanti immobili oggetto di stima e precisamente: appartamento sito in Siracusa, Vicolo I alla Mastrarua n.2 e fabbricato con annesso terreno di pertinenza sito in Noto, c.da Cavasecche.

Infine, è stata effettuata un'ispezione ipotecaria aggiornata dei beni.

UNITÀ IMMOBILIARE 1

Identificazione del bene oggetto del pignoramento

Appartamento sito in Siracusa, Ronco Scivolone n.3, piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa, al foglio 167, particella 4875, sub.11, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita € 99,42 (già

fg.172 p.lla 963 sub 1).

Descrizione sintetica del bene

Trattasi di un immobile, adibito a civile abitazione, ubicato al piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra.

All'immobile si accede direttamente dall'ingresso principale, prospiciente su Ronco Angelo Drago, già Ronco Scivolone n°3. Lo stesso ricade all'interno dell'isola di Ortigia: centro storico di valore monumentale di Siracusa. Tale zona ha prevalente destinazione d'uso residenziale, ma sono ammesse anche destinazioni d'uso produttiva, commerciale e ricettiva; risulta dotata di tutte le opere di urbanizzazione e pertanto risulta di ottima appetibilità commerciale.

Confini e dati catastali

Il fabbricato è ubicato al piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra e confina a Nord con cortile interno privato del Liceo Classico T. Gargallo, ad Est confina con proprietà di [REDACTED], ad Ovest confina con proprietà di [REDACTED] mentre a Sud è prospiciente su Ronco Scivolone, da cui avviene l'accesso all'immobile *de quo*, che resta riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 167, particella 4875, sub.11, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita € 99,42 (già fg.172 p.lla 963 sub 1).

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

L'immobile in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate, risulta di proprietà, per la quota di 1/6 indiviso ciascuno, [REDACTED]
[REDACTED], cui è pervenuto in

forza di successione legittima da [REDACTED]
[REDACTED] e, per la quota di 1/3 indiviso ciascuno, dei Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], cui è pervenuto in forza di successione legittima di [REDACTED]
[REDACTED]. Ai suddetti [REDACTED]
[REDACTED] detto immobile pervenne in forza dell'atto di
vendita, ricevuto dal Dott. G. Adorno in data 26 Marzo 1982, trascritto in data
8 Aprile 1982 ai numeri 5872/4993, da potere di [REDACTED]
[REDACTED].

Catastalmente detto immobile risulta intestato, per ineseguita voltura
catastale, ai suddetti [REDACTED] in ragione
di 1/3 indiviso ciascuno.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava disabitato da tempo e in
cattivo stato di conservazione.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate
presso i competenti uffici, si rileva che non appaiono sussistere domande
giudiziali, atti di asservimento urbanistici, nè cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti (vedi "Relazione di visura ipocatastale
ex art. 567 c.p.c.") e dalla verifica effettuata dal sottoscritto, risulta che
l'immobile oggetto di stima, alla data del 30/01/2013, è gravato dalle seguenti
formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Ipoteca legale di € 3.566,32 iscritta in data 25/09/2003 ai nn.

16533/2558 a favore di “MONTEPASCHI SE.RI.T S.P.A. SERV.RISC. TRIBUTI”, con sede in Siracusa, contro [REDACTED] per la quota di 1/3 indiviso;

- Ipoteca legale di € 20.160,66 iscritta in data 23/02/2007 ai nn. 4905/890 a favore di “SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE”, con sede in Siracusa, contro [REDACTED] per la quota di 1/3 indiviso;

- Ipoteca giudiziale di € 18.000,00 iscritta in data 28/12/2007 ai nn. 31287/7361 a favore della “Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A.” con sede in Padova, contro [REDACTED] per la quota di 1/3 indiviso;

- Pignoramento trascritto in data 16/11/2009 ai nn.24763/17204 a favore di “Aspra Finance S.p.A.” con sede in Milano, contro [REDACTED] per la quota di 1/3 indiviso.

Situazione urbanistica dei beni

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa si rileva che l'immobile fa parte di un edificio di antica edificazione, sicuramente antecedente al 01/09/1967.

Dal confronto tra la planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo, sono state appurate alcune lievi modifiche interne: nella fattispecie, si nota la realizzazione di un tramezzo divisorio e realizzazione di una scala a chiocciola per permettere l'accesso dell'immobile posto al piano primo, anch'esso in uso agli esecutati. Per quanto concerne la realizzazione del tramezzo, trattandosi di modifica interna al fabbricato, non determinando aumenti di superficie e volume, la stessa è suscettibile di regolarizzazione

urbanistica, ai sensi dell'art.36 D.P.R. 06/06/2001 n°380 (già art.13 L.47/85).

I costi della regolarizzazione urbanistica, comprensivi di bolli, diritti e relative spese tecniche, si quantificano in € 1.500,00.

Per quanto attiene, invece, la scala a chiocciola prefabbricata che collega l'immobile de quo al piano 1°, si prevede lo smantellamento della stessa e il ripristino dello stato dei luoghi, in modo da mantenere l'indipendenza dell'immobile, in favore della procedura.

Descrizione analitica

Trattasi di un immobile, adibito a civile abitazione, ubicato al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, si presenta in pianta di forma quasi regolare ed occupa una superficie lorda di circa mq. 61,00.

La superficie netta complessiva è pari a circa 45,00 mq e l'altezza libera interna media risulta pari a m. 2,15 per tutti gli ambienti, ad esclusione del bagno, la cui altezza interna è risultata pari a m. 1,80.

L'immobile è costituito da n.1 ingresso, n.1 camera da letto, n.1 cucina e n.1 w.c. ed è dotato di ingresso autonomo prospiciente sul Ronco Scivolone.

La superficie commerciale dell'immobile è di mq 61,00 (vedi tabella di seguito riportata).

La distribuzione e la dimensione degli ambienti è tipica degli alloggi monostanza, per una o due persone.

Ripartizione tabellare degli ambienti

<i>Ambiente</i>	<i>Sup(mq)</i>	<i>Coeff.corrett</i>	<i>Sup.Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Ingresso	15,06	1	15,06	Sud	Mediocre

Camera	15,97	1	15,97	/	Mediocre
Cucina	23,17	1	23,17	Nord-Est	Mediocre
W.c.	4,42	1	4,42	/	Mediocre
W.c.	1,15	1	1,15	/	Mediocre
Disimpegno	1,23	1	1,23	/	Mediocre
Totale Superficie Commerciale			61,00 mq		

L'edificio presente struttura in muratura a due elevazioni fuori terra, con volte in pietra e solai misti. Le pareti esterne sono rivestite con intonaco cementizio. Il portoncino d'ingresso è in legno con grate metalliche così come tutti gli infissi esterni (v. foto 1-2).

Nell'insieme, il contesto si presenta in mediocre stato di conservazione: le finiture esterne denunciano segni di degrado, all'interno gli intonaci non sono perfettamente definiti ed i vari ambienti presentano segni di umidità e muffa (v. foto 4 e 6).

Il pavimento è realizzato con piastrelle di ceramica e battiscopa in ceramica, sono presenti rivestimenti in ceramica sulle pareti della cucina e dei servizi igienici, mentre le altre pareti sono rivestite con intonaco cementizio e strato di finitura di colore bianco, laddove ancora presente (v. foto 3-4-5-6).

Gli impianti idrici e fognario sono del tipo sottotraccia e per quanto apparente regolarmente collegati alle civiche reti urbane mentre l'impianto elettrico anch'esso del tipo sottotraccia, sebbene presente, non risulta collegato alla pubblica utenza ed è privo di certificato di conformità.

L'immobile, di vecchia costruzione, è disabitato e tenuto in mediocri condizioni di manutenzione, pertanto necessita di interventi urgenti di

manutenzione interna ed esterna.

L'illuminazione naturale, garantita unicamente per l'ingresso e la cucina, risulta insufficiente per essere conforme alle attuali esigenze abitative, così come non appare garantito un sufficiente ricambio naturale d'aria e un buon soleggiamento; gli altri ambienti, disimpegno, w.c. e camera da letto sono privi di illuminazione naturale.

Stima del bene

L'aspetto economico, che si deve valutare, si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_c = (V_m + V_a) / 2$.

Stima per valore commerciale

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare agenzie immobiliari, mediatori professionalmente seri, atti pubblici di compravendita, relazioni di stima redatte per la autorità giudiziaria, è risultato possibile allo scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, considerando lo stato di manutenzione e gli impianti, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di € 900,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE [MQ]</i>	<i>€/MQ</i>	<i>VALORE[€]</i>
<i>PIANO TERRA</i>	<i>61,00</i>	<i>900,00</i>	<i>54.900,00</i>

$$V_c = € 54.900,00$$

Stima per capitalizzazione dei redditi

Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $V_a = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto sia dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Considerata l'attuale destinazione d'uso dell'immobile e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di fitto pari a € 250,00/mese, per un reddito lordo annuo di € 3.000,00. Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, manutenzioni, etc., determinati complessivamente nella

misura del 25%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo}} = € 3.000,00 \times 0,75 = € 2.250,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che trattandosi di immobili per civile abitazione nel centro storico di Siracusa, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a = € 2.250,00 / 4,0\% = € 56.250,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime:

$$V_m = (€ 54.900,00 + € 56.250,00) / 2 = \underline{\underline{€ 55.575,00}}$$

A questo valore è da decurtare l'importo di € 1.500,00 circa per i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato, nonché l'importo di circa € 1.000,00 per lo smantellamento della scala a chiocciola ed il ripristino dello stato dei luoghi, di cui sopra:

$$V_{\text{fabbr.}} = (€ 55.575,00 - € 1.500,00 - € 1.000,00) = \underline{\underline{€ 53.075,00}}$$

Per tale immobile, in favore della procedura, è da valutare la quota di 1/3:

$$V_{\text{QUOTA}} = € 53.075,00 / 3 = \underline{\underline{€ 17.691,67}}$$

(diconsi Euro diciassettemilaseicentonovantuno/67).

UNITÀ IMMOBILIARE 2

Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

Appartamento sito in Siracusa, Vicolo I alla Mastrarua n.2, piano secondo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa, al foglio 167, particella

4877, sub.21, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 511,29 (già fg.172 p.lla 985 sub.21).

Descrizione sintetica dei beni

Trattasi di un appartamento, adibito a civile abitazione, ubicato al piano primo di un fabbricato a tre piani fuori terra.

All'immobile si accede direttamente dall'ingresso principale prospiciente su Vicolo I alla Mastrarua n°2.

Lo stesso ricade all'interno dell'isola di Ortigia: centro storico di valore monumentale di Siracusa. Tale zona ha prevalente destinazione d'uso residenziale, ma sono ammesse anche destinazioni d'uso produttiva, commerciale e ricettiva; la stessa è dotata di tutte le opere di urbanizzazione e pertanto risulta di ottima appetibilità commerciale.

Confini e dati catastali

L'immobile è ubicato al piano primo di un fabbricato a tre piani fuori terra, confina a Nord con proprietà dei [REDACTED], ad Est con proprietà del [REDACTED], a Ovest è prospiciente sulla Via Vittorio Veneto, mentre a Sud è prospiciente sul Vicolo I alla Mastrarua, da cui avviene l'accesso. E' riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa, al foglio 167, particella 4877, sub.21, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 511,29 (già fg.172 p.lla 985 sub.21).

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

L'appartamento in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate, risulta di proprietà, per la quota di 1/3 indiviso ciascuno, dei Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED], cui è pervenuto, in ragione di 1/6 indiviso ciascuno, in forza di successione legittima da [REDACTED] e, per 1/6 indiviso ciascuno, in forza di successione legittima da [REDACTED].

Ai suddetti [REDACTED] detto immobile pervenne in forza dell'atto di compravendita ricevuto dalla Dott.ssa G. Zocco, in data 24 Giugno 1970, trascritto in data 25 Luglio 1970 ai numeri 16827/13903, da potere di [REDACTED].

Catastalmente detto immobile risulta intestato ai suddetti [REDACTED]
[REDACTED], in ragione di 1/3 indiviso ciascuno.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici, si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, nè cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti (vedi "Relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c.") e dalla verifica effettuata dal sottoscritto, risulta che l'immobile oggetto di stima, alla data del 30/01/2013, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Ipoteca giudiziale di € 18.000,00 iscritta in data 28/12/2007 ai nn. 31287/7361 a favore della "Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A." con sede in Padova, contro [REDACTED] per la quota di 1/9 indiviso;

- Pignoramento trascritto in data 16/11/2009 ai nn. 24763/17204 a favore di “Aspra Finance S.p.A.” con sede in Milano, contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/9 indiviso.

Situazione urbanistica dei beni

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa si rileva che l'immobile fa parte di un edificio di antica edificazione, sicuramente antecedente al 01/09/1967.

Lo stesso ricade all'interno dell'isola di Ortigia: centro storico di valore monumentale di Siracusa. Tale zona ha prevalente destinazione d'uso residenziale, ma sono ammesse anche destinazioni d'uso produttiva, commerciale e ricettiva; risulta, inoltre, dotata di tutte le opere di urbanizzazione e pertanto risulta di ottima appetibilità commerciale.

L'area di sedime dell'intervento è identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa (SR) al foglio 167, particella 4877, sub.21.

Dal confronto tra la planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo, sono state appurate alcune modifiche interne: nella fattispecie, si nota la realizzazione di alcuni tramezzi divisorii, per la realizzazione di un ripostiglio.

Tali modifiche, essendo interne al fabbricato e non determinando aumenti di superficie e volume, sono suscettibili di regolarizzazione urbanistica, ai sensi dell'art.36 D.P.R. 06/06/2001 n°380 (ex art. 13 L. N. 47/85). I costi della regolarizzazione urbanistica comprensivi di bolli, diritti e relative spese tecniche, si quantificano in € 1.500,00.

Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare

Trattasi di un appartamento adibito a civile abitazione, ubicato al piano primo di un fabbricato a tre piani fuori terra. Si presenta, in pianta, di forma pressoché regolare ed occupa una superficie lorda di mq. 153,00.

La superficie netta complessiva è di circa 110,00 mq e l'altezza interna è variabile da 3,00 m a 3,60 m per tutti gli ambienti, ad eccezione di una delle camere da letto, la cui altezza interna è pari a 2,40 m.

E' costituito da: n.1 ingresso, n.3 camere da letto, n.1 cucina, n.1 soggiorno, n.1 w.c., oltre ripostiglio e disimpegno per l'accesso ai vari vani.

Il fabbricato è dotato di ingresso comune prospiciente sul Vicolo I alla Mastrarua.

La superficie commerciale dell'immobile è di mq 153,00 (vedi tabella di seguito riportata). La distribuzione e la dimensione degli ambienti dell'appartamento sono nella norma.

Ripartizione tabellare degli ambienti

<i>Ambiente</i>	<i>Sup(mq)</i>	<i>Coeff.corrett</i>	<i>Sup.Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Ingresso	8,06	1	8,06	/	Ordinaria
Salone	29,95	1	29,95	Sud-Ovest	Ordinaria
Pranzo	27,41	1	27,41	Ovest	Ordinaria
Camera 1	25,71	1	25,71	Sud	Ordinaria
Camera 2	34,04	1	34,04	Ovest	Ordinaria
Cucina	12,71	1	12,71	Sud	Ordinaria
W.c.	5,07	1	5,07	Nord	Ordinaria
Ripostiglio	5,33	1	5,32	/	Ordinaria

Disimpegno	4,74	1	4,73	Est	Ordinaria
------------	------	---	------	-----	-----------

Totale 153,00 mq

Superficie

Commercial

e

L'edificio presenta struttura portante in muratura a tre elevazioni fuori terra, con solai di piano misti. I tamponamenti esterni sono rivestiti con piastrelle di colore rossastro, il portone d'ingresso è in legno, gli infissi esterni sono in parte in alluminio anodizzato di colore dorato, con scuretto interno ed in parte in legno di colore bianco. (v. foto 1-2)

Nell'insieme, il contesto presenta uno stato di conservazione ordinario: le finiture interne denunciano alcuni segni di degrado, in quanto alcuni ambienti presentano segni di umidità e muffa e, pertanto, l'intero immobile necessita di interventi locali di manutenzione ordinaria.

Il pavimento è realizzato con piastrelle di ceramica e battiscopa anch'esso in ceramica, sono presenti rivestimenti in ceramica sulle pareti della cucina e dei servizi igienici, mentre le altre pareti sono rivestite con intonaco cementizio e strato di finitura di colore bianco, ad eccezione delle pareti del ripostiglio, rivestite con pannelli di materiale plastico (v. foto dalla n. 3 alla n. 11).

Gli impianti elettrico, idrici e fognario sono del tipo sottotraccia e regolarmente collegati alle civiche reti urbane, ma privi di certificazione.

L'immobile, di vecchia costruzione, è attualmente abitato e tenuto in condizioni di manutenzione sufficienti, necessita solamente di interventi di manutenzione ordinaria interna ed esterna. L'illuminazione naturale, garantita

per tutti gli ambienti ad esclusione del ripostiglio, risulta sufficiente per essere conforme alle esigenze abitative, essendo garantiti un buon ricambio d'aria e un buon soleggiamento.

Stima dell'Unità Immobiliare

L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_c = (V_m + V_a) / 2$.

Stima per valore commerciale

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone simili della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare agenzie immobiliari, mediatori professionalmente seri, atti pubblici di compravendita, relazioni di stima redatte per la autorità giudiziaria, è risultato possibile allo scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto e considerando la comproprietà proporzionale degli spazi comuni a norma di legge, lo stato di manutenzione e gli impianti, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di € 1.500,00 al metro quadrato di superficie abitabile.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE [MQ]</i>	<i>€/MQ</i>	<i>VALORE[€]</i>
<i>PIANO PRIMO</i>	<i>153,00</i>	<i>1.500,00</i>	<i>229.500,00</i>

$$V_c = € 229.500,00$$

Stima per capitalizzazione dei redditi

Nota anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $V_a = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto sia dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso dell'immobile in esame e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di fitto pari a € 900,00/mese, per un reddito lordo annuo di € 10.800,00. Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, spese condominiali, etc., determinati complessivamente nella misura del 25%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo}} = € 10.800,00 \times 0,75 = € 8.100,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di

capitalizzazione, che trattandosi di immobili per civile abitazione nel centro storico di Siracusa, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a = € 8.100,00 / 4,0\% = € 202. 500,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime:

$$V_m = (€ 229.500,00 + € 202.500,00) / 2 = \underline{\underline{€ 216.000,00}}$$

A questo valore è da decurtare l'importo di € 1.500,00 circa per i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato, di cui sopra.

$$V_{fabbr.} = (€ 216.000,00 - 1.500,00) = \underline{\underline{€ 214.500,00}}$$

Valutando infine la quota di 1/3 indiviso in favore della procedura:

$$V_{QUOTA} = € 214.500,00 / 3 = \underline{\underline{€ 71.500,00}}$$

(diconsi Euro settantunomilacinquecento/00).

UNITÀ IMMOBILIARE 3

Identificazione dei beni oggetto del pignoramento

Fabbricato con annesso terreno di pertinenza sito in Noto C.da Cavasecche, censiti rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Noto, al foglio 50, particella 219, categoria A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 468,68 e al Catasto Terreni del Comune di Noto, al foglio 50, particella 219, superficie mq 1.108, qualità seminativo, classe 3.

Descrizione sintetica dei beni

Si tratta di una villetta indipendente, ad una sola elevazione fuori terra, con

annesso stacco di terreno.

All'immobile si accede direttamente dal cancello posto sul confine est, raggiungibile attraverso la stradella interpodereale che si stacca dalla strada locaria Cavasecche.

L'immobile ricade all'interno dell'area agricola di Noto e dista circa 5 Km dal centro abitato di Canicattini Bagni. Tale zona seppur nelle vicinanze sono presenti molte altre abitazioni risulta di scarsa appetibilità commerciale.

Confini e dati catastali

L'immobile confina con proprietà [REDACTED], con proprietà di [REDACTED], con proprietà di [REDACTED], con proprietà di [REDACTED] e con strada interpodereale, da cui avviene l'accesso, ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Noto, al foglio 50, particella 219, categoria A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 468,68 ed al Catasto Terreni del Comune di Noto, al foglio 50, particella 219 superficie mq 1108, qualità seminativo, classe 3.

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

Il fabbricato con annesso terreno di pertinenza in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate, risulta di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] [REDACTED], ad essi pervenuto per edificazione dello stacco di terreno dagli stessi acquistato, in regime di comunione legale, in forza dell'atto di compravendita ricevuto dalla Dott.ssa G. Zocco, in data 4 Luglio 1984, trascritto in data 25 Luglio 1984 ai numeri 11719/9649, da potere di [REDACTED]

██████████.

Catastalmente detto immobile risulta intestato ai suddetti ██████████

██████████ in ragione di 1/2 indiviso ciascuno.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici, si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici nè cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti (vedi “Relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c.”) e dalle verifiche effettuate, risulta che l’immobile oggetto di stima, alla data del 30/01/2013, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria di originari € 67.500,00 iscritta in data 16/07/2004 ai nn. 16018/4035 a favore della “INTESA BCI”, con sede in Milano, contro ██████████;
- Ipoteca giudiziale di € 18.000,00 iscritta in data 28/12/2007 ai nn. 31287/7361 a favore della “Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A.” con sede in Padova, contro ██████████;
- Pignoramento trascritto in data 16/11/2009 ai nn. 24763/17204 a favore di “Aspra Finance S.p.A.” con sede in Milano, contro ██████████

Situazione urbanistica dei beni

Da un punto di vista urbanistico, avendo eseguito le opportune verifiche, si attesta che il fabbricato è stato edificato in assenza di provvedimenti

autorizzativi e, successivamente, per lo stesso fu presentata presso il Comune di Noto domanda di sanatoria, ai sensi della L.R. n. 37/85, prot. n. 598/UT in data 01/04/1986.

La suddetta pratica non giunse mai a completamento ed in data 24/06/2008 il Comune di Noto dispose il diniego della Concessione Edilizia in Sanatoria, per decorrenza dei termini di integrazione (v. allegato).

Tuttavia, dai dati acquisiti presso l'UTC di Noto, è stato possibile quantificare in € 3.500,00 i costi per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, comprensivi di oneri concessori, pareri, bolli, diritti e relative spese tecniche.

Inoltre, da quanto appurato in sede di sopralluogo, la copertura del locale forno è realizzata in eternit e, pertanto, in accordo con la normativa vigente, se ne prevede la rimozione, lo smaltimento e la sostituzione con copertura in lamiera grecata. Il costo di tale intervento si quantifica in € 1.500,00.

I beni in oggetto si trovano in una zona periferica, a bassa densità residenziale, posta a circa 5 km dal più vicino centro abitato di Canicattini Bagni. L'immobile ricade in "zona E – zona a prevalente destinazione d'uso agricola, con presenza di alcuni fabbricati ad uso residenziale" del vigente strumento urbanistico del Comune di Noto.

L'area di sedime dell'intervento è identificata nel Catasto Terreni del Comune di Noto (SR) al foglio 50, particella 219, superficie mq 1108.

Dal confronto tra il progetto presentato all' UTC di Noto, la planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo, non sono state riscontrate difformità circa la volumetria e la distribuzione interna.

Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare

Trattasi di una villetta con annesso locale forno, edificati sul terreno di pertinenza.

Il fabbricato principale è posto in posizione baricentrica, ha pianta rettangolare ed occupa una superficie lorda di mq. 95,31, oltre mq. 51,46 di verande. Risulta costituito da: n.1 soggiorno, n.1 cucina, n.2 camere da letto, e n.1 w.c., oltre disimpegno per l'accesso ai vari vani e n.2 verande coperte. La superficie netta complessiva è di circa 82,75 mq e l'altezza media interna è di 3,37 m.

Il locale forno è collocato in prossimità del vertice sud-est del lotto di pertinenza ed occupa una superficie lorda mq. 9,40. Ha superficie netta complessiva di circa 6,07 mq ed altezza media interna di 2,65 ml.

Al fabbricato si accede direttamente dal cancello di ingresso posto sulla stradella interpoderale che, dalla strada locaria Cavasecche, raggiunge lo stacco di terreno oggetto di stima.

La superficie commerciale è, pertanto, pari a mq 131,31, ottenuta sommando la superficie netta dell'appartamento a quella delle verande cui si applica un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,60 e quella del locale forno con un coefficiente pari a 0,50 (vedi tabella di seguito riportata).

La distribuzione e la dimensione degli ambienti dell'appartamento è nella norma.

Ripartizione tabellare degli ambienti

<i>Ambiente</i>	<i>Sup(mq)</i>	<i>Coeff.corrett</i>	<i>Sup.Comm.</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Soggiorno	36,00	1	36,00	Nord-Ovest	Mediocre

Cucina	12,11	1	12,11	Est	Mediocre
Letto 1	19,09	1	19,09	Est	Mediocre
Letto 2	19,33	1	19,33	Ovest	Mediocre
W.c.	6,50	1	6,50	Sud	Mediocre
Disimpegno	2,38	1	2,38	/	Mediocre
Veranda 1	25,06	0,6	15,36	Ovest	Mediocre
Veranda 2	26,40	0,6	15,84	Est	Mediocre
Locale forno	9,40	0,5	5,41		Mediocre
Totale	131,31 mq				

Superficie

Commercial

e

L'edificio è stato realizzato con struttura in conglomerato cementizio armato ad una sola elevazione fuori terra, copertura a falde in latero-cemento, con soprastanti tegole. I tamponamenti esterni sono in blocchi arenari rivestiti con intonaco cementizio al rustico, senza lo strato di finitura. Il portoncino d'ingresso è in alluminio anodizzato con grate metalliche così come tutti gli infissi esterni. (v. foto 1-2-3-4).

Nell'insieme, il contesto si presenta in mediocre stato di conservazione: all'esterno l'intonaco è ancora al rustico, mentre all'interno gli intonaci sono definiti, ma gli ambienti presentano segni di umidità e muffa, la pavimentazione presenta in più punti lesioni, cedimenti o rigonfiamenti.

Per quanto appena esposto l'intero immobile necessita di interventi locali di manutenzione ordinaria.

Gli infissi esterni sono in profilati zincati di colore dorato con avvolgibili in plastica e grate in ferro mentre quelli interni sono in legno; il pavimento è realizzato con piastrelle di ceramica e battiscopa in ceramica, sono presenti rivestimenti in piastrelle maiolicate sulle pareti della cucina e dei servizi igienici, mentre le altre pareti sono rivestite con intonaco cementizio e strato di finitura di vari colori a seconda degli ambienti (v. foto 6-7-8-9-10).

L'alimentazione idrica avviene a mezzo autobotte, con successivo stoccaggio in apposito serbatoio di 500 L., mentre lo scarico fognario avviene a mezzo pozzo nero a tenuta stagna.

Dal punto di vista strutturale, le condizioni dell'edificio sono abbastanza buone, sono infatti necessari solamente interventi di manutenzione ordinaria (tipo tinteggiatura esterna ed interna).

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e regolarmente collegato alla pubblica utenza, ma privo di certificazione.

Il locale forno ha struttura in blocchi di muratura, con copertura ad unica falda in eternit. Gli intonaci sia interni che esterni sono al rustico. Il portoncino d'ingresso è in alluminio (v. foto 5).

L'immobile, costruito come da dichiarazione del proprietario in data anteriore al 01/10/1983, appare attualmente disabitato e tenuto in precarie condizioni di manutenzione, pertanto, necessita di interventi di manutenzione interna ed esterna. L'illuminazione naturale è garantita per tutti gli ambienti, ad esclusione del disimpegno, e risulta ampiamente sufficiente essendo garantiti un buon ricambio d'aria e un buon soleggiamento.

Stima dell'Unità Immobiliare

L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_c = (V_m + V_a) / 2$.

Stima per valore commerciale

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone simili della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare agenzie immobiliari, mediatori professionalmente seri, atti pubblici di compravendita, relazioni di stima redatte per la autorità giudiziaria, è risultato possibile allo scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto e considerando lo stato di manutenzione e gli impianti, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di € 600,00 al metro quadrato di superficie commerciale. Il valore del terreno, avendo quasi del tutto esaurito la sua

potenzialità edificatoria e non essendo lo stesso produttivo, è stato considerato inglobato con quello del fabbricato medesimo.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE [MQ]</i>	<i>€/MQ</i>	<i>VALORE[€]</i>
<i>FABBRICATO</i>	<i>131,31</i>	<i>600,00</i>	<i>78.786,00</i>

$$V_c = € 78.786,00$$

Stima per capitalizzazione dei redditi

Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $V_a = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto sia dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso dell'immobile in esame e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di fitto pari a € 350,00/mese, per un reddito lordo annuo di € 4.200,00. Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, manutenzioni, etc., determinati complessivamente nella misura del 25%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo}} = € 4.200,00 \times 0,75 = € 3.150,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che trattandosi di immobili per civile abitazione in zona

agricola, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,5 % annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a = € 3.150,00 / 4,5\% = € 70.000,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime.

$$V_m = (€ 78.786,00 + € 70.000,00) / 2 = \underline{\underline{€ 74.393,00}}$$

A tale valore è da decurtare l'importo di € 3.500,00 circa, per i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato, nonché l'importo di € 1.500,00 per la bonifica e sostituzione della copertura del locale forno (in eternit), di cui sopra.

Pertanto il valore finale del bene oggetto di stima risulta esser pari a:

$$\text{VALORE FAB.} = € 74.393,00 - € 3.500,00 - € 1.500,00 = \underline{\underline{€ 69.393,00}}$$

(diconsi Euro sessantanovemilatrecentonovantatre/00).

RIEPILOGO TECNICO-ECONOMICO

Oggetto di stima sono tre immobili:

Unità Immobiliare 1: N.C.E.U. di Siracusa fg.167 p.lla 4875 sub.11

Valore stimato: **€ 53.075,00**

Quota in favore della procedura: **1/3** pari a **€ 17.691,67**.

Unità Immobiliare 2: N.C.E.U. di Siracusa fg.167 p.lla 4877 sub.21

Valore stimato: **€ 214.500,00**

Quota in favore della procedura: **1/3** pari a **€ 71.500,00**.

Unità Immobiliare 3: N.C.E.U. + N.C.T. di Noto fg.50 p.lla 219

Valore stimato: **€ 69.393,00**.

Quota in favore della procedura: **100%** pari a **€ 69.393,00**.

Pertanto, il valore di mercato complessivo dei beni esaminati è il seguente:

$$V_{\text{tot}} = € (53.075,00 + 214.500,00 + 69.393,00) = \underline{\underline{€ 336.968,00}}$$

Si conclude evidenziando che il valore complessivo delle quote da considerare in favore della procedura è:

$$V = € (17.691,67 + 71.500,00 + 69.393,00) = \underline{\underline{€ 158.584,67}}$$

* * * * *

Avendo espletato il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione alla quale restano allegati:

- Verbali di sopralluogo;
- Visure e planimetrie catastali;
- Ispezione ipotecaria;
- Atti di provenienza;
- Concessioni edilizie, autorizzazioni di agibilità/abitabilità;
- Elaborati fotografici con n° 25 fotocolor;
- Ricevute postali;
- Specifica delle competenze spettanti al CTU.

Siracusa, 07/02/2013

Il C.T.U.

