

Tribunale di Siracusa

Consulenza Tecnica di Ufficio

Procedimento esecutivo immobiliare
R.G.E. 61/2015



Promosso da

Unicredit S.p.a

Contro

[REDACTED]

III.mo Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Chiara Salamone



Premessa

Adempiendo a fiducioso incarico conferitomi in data 18.09.2015 dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Chiara Salamone, il Sottoscritto CTU Dott. Arch. Flavio La Pila (CF. LPL FLV 83E03I754A), nato a Siracusa il 03.05.1983 ed iscritto all'Ordine degli Architetti di Siracusa al n° 918, veniva invitato ad esprimere parere in merito alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili, oggetto di pignoramento nel procedimento esecutivo 61/2015 promosso da [REDACTED] contro [REDACTED]

Tali beni sottoposti ad esecuzione, come da atto di pignoramento, risultano essere:

- 1) "Porzioni immobiliari facenti parte dell'edificio sito nel Comune di Lentini (SR), Via Giosuè Carducci n°32 e precisamente: Appartamento su due livelli, composto da una camera al piano ammezzato e tre camere ed accessori al piano primo; Locale garage posto al piano terra, con ingresso da Via Giosuè Carducci n°34, di circa mq. 24;"

La presente relazione è composta di due sezioni. La prima è destinata all'individuazione e descrizione dei beni; nella seconda sezione si procederà ad effettuare la quantificazione del più probabile valore di mercato dei beni mediando i risultati delle seguenti procedure di valutazione:

- METODO DI STIMA DIRETTO PER CONFRONTO.
- METODO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE 1) Porzioni immobiliari facenti parte dell'edificio sito nel Comune di Lentini

Il bene immobile sottoposto ad esecuzione è il seguente:

Appartamento su due livelli, composto da una camera al piano ammezzato e tre camere ed accessori al piano primo; Locale garage posto al piano terra, con ingresso da Via Giosuè Carducci n°34, di circa mq. 24 e distinti al Catasto Fabbricati al F° 91 p.lla 4977 sub. 1 e 2, p.lla 4978 sub. 3; (COORD. GPS: 37,1700 - 15,0000)

Descrizione

In data 04.11.2015, alle ore 10:00, è stato effettuato sopralluogo dimensionale e fotografico finalizzato all'analisi delle caratteristiche impiantistiche ed architettoniche del bene oggetto di stima. L'immobile è distante circa 700,00 mt dal centro urbano del Comune di Lentini (SR) ed è confinante con fabbricati in aderenza su tre lati e si eleva per 5 piani fuori terra. E' sito lungo la Via Giosuè Carducci ai civici nn°32/34 e risulta essere una via mediamente trafficata dai residenti delle abitazioni della suddetta via e nelle immediate vicinanze è presente solamente qualche bottega alimentare, essendo questa una zona prettamente a destinazione abitativa popolare. Altri servizi come bar, studi medici, scuole, supermercati e spazi di verde pubblico e piazze sono invece concentrate tra la zona nuova di espansione ed il centro. Il



fabbricato, in cui sono inseriti i beni oggetto della seguente relazione, è stato realizzato nei primi anni '60 e con **NULLA OSTA per ESECUZIONE LAVORI EDILI n°488 DEL 05/11/1965**, concesso dal Sindaco del Comune di Lentini (SR) su richiesta degli allora proprietari coniugi [REDACTED] venne modificato il prospetto originario e venne realizzata una sopraelevazione.

Negli anni '90, con **CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA n°97 del 04/12/1991 - rep. 23939**, concessa dal Sindaco del Comune di Lentini (SR) e sempre su richiesta dell'allora proprietario Sig.r [REDACTED] venne ampliato il 3° piano, sopraelevato il 4° piano, realizzato il piano ammezzato e modificato il prospetto su Via Carducci, così come rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla concessione. Dalle ricerche condotte presso l'archivio informatico e cartaceo dell'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, risulta che il fabbricato sia sprovvisto (come indicato in lettera di riscontro allegata) di Certificato di idoneità sismica e statica, calcoli strutturali nonché di certificato di abitabilità/agibilità e certificato di conformità dell'impianto elettrico. Tali certificati possono essere prodotti e redatti a spese ed oneri della parte acquirente.

Nel 2008, tramite atto di compravendita del 30/01/2008 (**Trascrizione 2637/1786 del 04/02/2008**), i Sig.ri coniugi [REDACTED] acquistano i beni, oggi oggetto di pignoramento, composti da una camera al piano ammezzato e tre camere ed accessori al piano primo e locale garage posto al piano terra.

Oggi, l'edificio in questione, è costituito da due locali garage al piano terra (di cui uno di proprietà dei sigg. [REDACTED] identificato alla p.lla 4977 sub.1 - cat. C/6) ed un portone in ferro a due ante, sempre al P.t., dal quale si accede all'ingresso comune a doppia altezza (h= 4.19m) e pavimentato con piastrelle di marmo.

L'accesso al garage, oltre la saracinesca esterna, è consentito da una porta del tipo tamburato ed al suo interno (h=1.82m) sono presenti una pilozza in ceramica e n°2 serbatoi idrici in materiale plastico. Il locale garage risulta pavimentato ed ha dimensioni tali da custodire un'automobile di dimensioni medio/grandi ed un motoveicolo. Dall'ingresso comune, tramite la rampa di scale rivestita in marmo, si accede ai vari appartamenti ai piani superiori.

Dal primo pianerottolo si ha accesso al piano ammezzato (o mezzanino e di proprietà dei sigg. [REDACTED] ed identificato alla p.lla 4977 sub.2 - cat. A/4) in cui troviamo una sala cucina (h=2.15m) con annesso locale lavanderia e prospettante lungo la Via Giosuè Carducci tramite una finestra.

Proseguendo per la rampa di scala si arriva al pianerottolo del primo piano dal quale si ha accesso all'appartamento (di proprietà dei sigg. [REDACTED] ed identificato alla p.lla 4977 sub.3 - cat. A/4) in cui troviamo un ampio salone principale (h=2.96m) finemente arredato e rifinito e dotato di climatizzatore con split a parete. La luminosità di questo ambiente è garantito da una porta-finestra prospettante lungo la Via Giosuè Carducci. Da qui si ha accesso al bagno ed alla camera da letto, entrambi dotati di finestra e porta-finestra verso la Via Carducci. Sempre dal salone si accede alla cameretta in cui possiamo notare purtroppo l'assenza di aperture per la luce o il ricambio d'aria.

Attenzionando le foto del prospetto esterno, si nota come una finestra del salone principale sia stata murata con blocchi forati e rifinita solo internamente con intonaco. E' stata apportata questa modifica in



quanto i sigg. [REDACTED] hanno effettuato, durante i lavori di ristrutturazione, una serie di cambiamenti alla distribuzione originaria interna delle camere richiedendo una serie di demolizioni e ricostruzione di nuovi tramezzi non strutturali. Tali modifiche non hanno comunque causato l'aumento di volumetria dell'unità immobiliare in quanto trattasi di modifiche interne.

Proseguendo la salita per la rampa di scala si arriva al pianerottolo del secondo e terzo piano (di proprietà di altra Ditta e non facenti parte dell'esecuzione in oggetto) per finire sul terrazzo di copertura. Si precisa che il terrazzo, anche se di proprietà esclusiva della Ditta del terzo piano, è praticabile dai proprietari degli appartamenti sottostanti per le sole operazioni di manutenzione delle antenne TV e dei serbatoi idrici.

Complessivamente l'immobile principale risulta in discrete condizioni di manutenzione. La struttura portante è a scheletro autonomo in c.a.. La destinazione prevalente è quella residenziale ai piani 1°, 2° e 3° e di garage e magazzino al piano terra. La pavimentazione è realizzata prevalentemente in ceramica all'interno degli appartamenti ed in marmo nella scala e nell'atrio d'ingresso. I muri della facciata esterna sono solo intonacati ma non rifiniti con opportune soluzioni oggigiorno adottate (esempio: rete in fibra + rasante e finitura ai silicati). Nelle condizioni attuali l'immobile, oltre essere meno appetibile dal punto di vista estetico, è svalutato economicamente a causa dei lavori da effettuare sulla facciata. E' da tenere in considerazione una riduzione del comfort termico nonché del risparmio energetico, in quanto in queste condizioni, sarà maggiore la spesa energetica per mantenere all'interno degli ambienti la temperatura ottimale.

L'immobile è allacciato alla pubblica fognatura ed alla condotta dell'acqua potabile comunale e le unità immobiliari all'interno sono rifinite con intonaco civile tradizionale, sono presenti porte interne prevalentemente del tipo tamburato, impianto citofonico, telefonico ed impianto elettrico da adeguare eventualmente alla normativa vigente.

Stato di possesso

Per le unità immobiliari, oggetto della seguente relazione, non si rilevano contratti di locazione in quanto sono utilizzate al momento dai Sigg. [REDACTED]

L'immobile è fornito di rampa di scala interna che permette l'accesso indipendente al garage, all'appartamento al piano ammezzato ed al piano primo, nonché ai piani superiori ed al terrazzo, ragione per cui i beni potrebbero anche esser venduti singolarmente. Si potrebbe prevedere un'ipotesi di vendita del tipo:

- 1) Appartamento per civile abitazione al P.1°;
- 2) Monocale o locale di deposito/sgombero al piano ammezzato;
- 3) Garage al P.T;

Calcolo delle superfici lorde



Per quanto concerne la metratura delle unità immobiliari costituenti il fabbricato, le superfici lorde sono state rilevate dagli elaborati allegati al NULLA OSTA per ESECUZIONE LAVORI EDILI n°488 DEL 05/11/1965 ed alla CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA n°97 del 04/12/1991 e dalle risultanze del sopralluogo compiuto presso l'immobile, di cui si allegano n°4 elaborati in formato A4.

Appartamento al Piano Primo = mq 79.92 + balcone su Via Carducci mq 9.83 = mq 89.75;

Cucina al Piano Ammezzato = mq 30.35;

Garage al Piano Terra = mq 30.28;

Formalità a carico dell'immobile pignorato

Si procedeva, in data 12 Novembre 2015, a visionare – presso l'ufficio dei Registri Immobiliari di Siracusa – le formalità a carico delle unità immobiliari pignorate, distinte in N.C.E.U. al F° 91 p.la 4977 sub. 1 e 2, p.la 4978 sub. 3. Si rileva che per le unità immobiliari in oggetto, è presente una formalità del **20/02/2015 – Reg. Part. 1731 – Reg. Gen. 2252, rep. n° 457 a favore di Unicredit S.p.a.**, per il pignoramento per il quale si procede.

Individuazione dei prezzi di mercato e scelta dei metodi di stima applicati

Per giungere al più probabile valore di mercato dell'immobile urbano, sono stati esaminati i valori pubblicati dall'**OSSERVATORIO del MERCATO IMMOBILIARE (OMI)** pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Lentini (SR), zona periferica D1 con destinazione residenziale, riferiti all'ultimo anno utile ad oggi che è il 1° semestre dell'anno 2015.

Stima

a) tramite metodo diretto per confronto, che alla data della presente consulenza, in considerazione dell'attuale stato di conservazione, della localizzazione e considerate le caratteristiche posizionali e l'estensione dell'immobile, si evince che il valore medio di mercato possa essere pari alla media matematica tra i valori 500,00 e 700,00 €/mq = di 600,00 €/mq. La pertinenza costituita dal balcone esterno su Via Giosuè Carducci, invece, viene stimata con un valore corrispondente al 60% di quello del fabbricato principale e dunque pari a 360,00 €/mq. Il box localizzato al piano terra viene stimato facendo sempre riferimento agli indici dell'OMI dello stesso semestre e si evince che il valore medio di mercato possa essere pari alla media matematica tra i valori 400,00 e 500,00 €/mq = di 450,00 €/mq.

Appartamento al Piano Primo = mq 79.92 x 600,00 €/mq = **€ 47'952,00;**

Balcone su Via Carducci (60% di € 600,00) = mq 9.83 x 360,00 €/mq = **€ 3'538,80;**

Valore dell'Appartamento al primo piano = € 47'952,00 + € 3'538,80 = € 51'490,80

Cucina al Piano Ammezzato = mq 30.35 x 600,00 €/mq = **€ 18'210,00;**

Valore della Cucina al piano ammezzato = € 18'210,00

Garage al Piano Terra = mq 30.28 x 450,00 €/mq = **€ 13'626,00;**

Valore del Garage al piano terra = € 13'626,00

Inoltre Stima

b) tramite metodo per capitalizzazione del reddito, che alla data della presente consulenza, in considerazione dell'attuale stato di conservazione, dell'epoca di costruzione ed in considerazione del fatto che è regolare dal punto di vista urbanistico e strutturale, si ritiene attendibile per tipologie analoghe, un reddito mensile da locazione pari alla media matematica tra i valori 1,8 e 2,7 €/mq = 2,25 €/mq per le unità residenziali e 1,5 e 2,1 €/mq = 1,80 €/mq per i box, riportati nella banca dati dell'OMI. Riportando il suddetto reddito netto al saggio di capitalizzazione del 3,50%, stante periodo economico attuale e il tasso vigente presso le banche, avremo:

Appartamento al Piano Primo

locazione mensile	(mq 79.92 x 2,25 €/mq) + (mq 9.83 + 60% di 2,25 €/mq) =
	€ 179,82 + € 13,27 = € 193,09;
reddito annuo da locazione	€ 193,09 x 12 mesi = € 2'317,08;
spese annue 30%	30% di € 2'317,08 = € 695,12;
differenza tra locazione e spese	€ 2'317,08 - € 695,12 = € 1'621,96;
valore in base al tasso attuale	€ 1'621,96 : 0.035 = <u>€ 46'341,71;</u>

Cucina al Piano Ammezzato

locazione mensile	mq 30.35 x 2,25 €/mq = € 68,28;
reddito annuo da locazione	€ 68,28 x 12 mesi = € 819,45;
spese annue 30%	30% di € 819,45 = € 245,83;
differenza tra locazione e spese	€ 819,45 - € 245,83 = € 573,62;
valore in base al tasso attuale	€ 573,62 : 0.035 = <u>€ 16'389,14;</u>

Garage al Piano Terra

locazione mensile	mq 30.28 x 1,80 €/mq = € 54,50;
reddito annuo da locazione	€ 54,50 x 12 mesi = € 654,04;
spese annue 30%	30% di € 654,21 = € 196,21;
differenza tra locazione e spese	€ 654,04 - € 196,21 = € 457,83;
valore in base al tasso attuale	€ 457,83 : 0.035 = <u>€ 13'080,85;</u>



Conclusioni

Poiché i valori conseguiti adottando i due diversi metodi di stima non conducono a scostamenti sostanziali si potrà adottare, quale valore finale delle unità immobiliari in oggetto (nell'ipotesi di vendita separata dei beni), la media matematica tra i valori ottenuti:

- **Appartamento al Primo Piano (€ 51'490,80 + € 46'341,71):2 = € 48'900,00** in cifra tonda
- **Cucina al Piano Ammezzato (€ 18'210,00 + € 16'389,14):2 = € 17'200,00** in cifra tonda
- **Garage al Piano Terra (€ 13'626,00 + € 13'080,85):2 = € 13'300,00** in cifra tonda

Valore totale finale del bene pignorato**(Appartamento su due livelli e garage posto al piano terra)**

(€ 48'900,00 + € 17'200,00 + € 13'300,00) = € 79'400,00

N.B: LE UNITA' IMMOBILIARI SONO VENDIBILI SEPARATEMENTE

N.B: Contributo da versare per eventuale rifacimento della facciata esterna su**Via Giosuè Carducci**

Come prima accennato, i muri della facciata esterna sono solo intonacati ma non rifiniti, con inevitabili disagi dal punto di vista estetico, energetico e di comfort interno. Si potrebbe, per cui, prevedere il rifacimento con opportune soluzioni oggi adottate (esempio: rete in fibra + rasante e finitura ai silicati). Tale progetto di manutenzione straordinaria comporta l'occupazione di suolo pubblico ed allestimento di ponteggio e cantiere, da sottoporre comunque ai competenti uffici amministrativi (U.T.C. del Comune di Lentini). Per cui:

Dimensione facciata (h= 15,00 x L= 12,50) = mq 187.50

- Ponteggio (montaggio, smontaggio ed accessori) = mq 187.50 x 37,54 €/mq = **€ 7'038.75;**

e-mail: flaviolapila.architetto@gmail.com - pec: flaviolapila.architetto@archipec.it



- Allestimento cantiere (recinzione, cassetta antincendio, messa a terra e wc chimico) = **€ 711.50;**
- Fornitura e posa in opera di rasante + rete in fibra = mq 187.50 x 30,00 €/mq = **€ 5'625.00;**
- Fornitura e posa in opera di finitura ai silicati = mq 187.50 x 35,10 €/mq = **€ 6'581.25;**

TOTALE DA VERSARE PER RIFACIMENTO = **€ 19'956,50 + IVA + spese tecniche e d'istruttoria;**

Tale versamento potrebbe dividersi ugualmente tra gli inquilini occupanti il fabbricato oppure tramite le rispettive quote di proprietà (tabelle millesimali, se esistono).

(N.B): i prezzi espressi fanno riferimento al Prezzario 2013 della Regione Sicilia.

La presente relazione, firmata digitalmente, è inviata tramite Processo Civile Telematico ed una copia cartacea è presentata alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa e inviata tramite mail certificata al procuratore del creditore procedente, corredata dai rilievi architettonici, fotografie del sopralluogo, attestato di prestazione energetica (APE), allegati tecnici acquisiti presso l'U.T.C. e dai valori OMI per le zone di ubicazione dei beni oggetto di stima.

Tanto si doveva in adempimento all'incarico ricevuto.

Siracusa, 21/12/2015

II CTU
Dott. Arch. Flavio La Pila

[REDACTED]

e-mail: flaviolapila.architetto@gmail.com - pec: flaviolapila.architetto@archipec.it



INDICE DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

- 01 - Banca dati quotazioni immobiliari;
- 02 - Rilievo piante e prospetti;
- 03 - Visura catastale;
- 04 - Visura ipotecaria;
- 05 - Elaborati catastali;
- 06 - Concessioni edilizie ufficio tecnico;
- 07 - Ape 04-2015;
- 08 - Verbale sopralluogo;
- 09 - Comunicazioni;
- 10 - Fotografie;

