

**TRIBUNALE ORDINARIO DI SIRACUSA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n.35/2015 G.E. dott. Gurrieri Luca

contro:

[REDAZIONE]

promossa da:

**UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto dott. arch. Giuseppe Merendino, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 35/2015, iscritto all'ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al n. 271 con studio in Floridia Via F. di Hartford n. 31, incaricato di procedere alla stima dell'immobile in data 16 ottobre 2015 ha prestato giuramento di rito in qualità di C.T.U. esperto. Il CTU al fine di facilitare la comprensione delle risposte, l'esposizione della seguente perizia seguirà l'ordine imposto dal Verbale di Conferimento di Incarico di Stima.

Prima di procedere alla redazione della relazione tecnica di stima dei beni oggetto di pignoramento, ha eseguito quanto descritto al punto 1, 2 e 3 del verbale d'incarico e nello specifico a:

**3) PROVVEDA**

- I all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- II all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione
- III alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree a parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla 1150/1942.



## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### **Individuazione dell'immobile**

Immobile via Duca degli Abruzzi, 27 Floridia (SR);

### **METODI DI STIMA**

Per la valutazione degli immobili pignorati, ove possibile, si adottano diversi criteri di stima (analitici e sintetici), pervenendo quindi alla determinazione del valore venale dell'immobile mediante una media dei valori ottenuti con i diversi procedimenti di stima. Per il metodo di stima sintetico si è proceduto ad un'analisi comparativa tra beni simili presenti in zona, per peculiarità intrinseche ed estrinseche, basata su un parametro tecnico di raffronto (valore a metro quadro). Il metodo di stima analitico è basato sulla stima per capitalizzazione del reddito, consistente nella determinazione del reddito lordo mensile delle unità immobiliari in base al locale mercato delle locazioni per immobili simili a quello oggetto di stima.

### ***Immobile via Duca degli Abruzzi 27***

#### **QUESITO 4 I) II) (identificazione e descrizione immobili)**

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un edificio a tre elevazioni fuori terra, costituente un'unica unità abitativa che si trova in:

- Comune: **Floridia (SR)**
- **Via Duca degli Abruzzi n. 27**

così composto:

#### **PIANO TERRA**

• piano terra composto da un ingresso-disimpegno tra i due piani, una zona soggiorno, una cucina/pranzo, un bagno, un salone e un cavedio interno;

#### **PIANO PRIMO**

così composto:

un vano anteriore adibito a salone, un corridoio, un piccolo vano con una scala a chiocciola di accesso al piano secondo, un wc e due camere da letto.

#### **PIANO SECONDO:**

un terrazzo anteriore, un terrazzo posteriore, un vano ripostiglio/lavanderia.

Il tutto per stima superficie commerciale di mq 136,30 così calcolati:

- abitazione mq. 115 pari a 100% = mq. 118;
- cavedio mq 2,34 pari a 10% = mq 0,23
- terrazzo scoperto mq 41,93 pari a 25% = mq 10,48



- ripost./lavanderia mq 19,57 pari a 35% = mq 6,84
- balcone mq 3 pari a 25% = mq 0,75

L'immobile è situato all'interno del tessuto urbano di Florida, in zona completamente edificata ma fuori dal centro storico. Il lotto, di circa mq 65, è un rettangolo di fronte mt 3,23 e profondità mt 20.

All'immobile si accede direttamente da porta esterna su via Duca degli Abruzzi. Il vano ingresso di mq 5,81 disimpegna la scala di accesso al piano primo.

Il piano terra è composto da un vano di circa mq 30 adibito parte a cucina e parte a pranzo, tale vano ha un affaccio su una chiostrina delle dimensioni di mt 0,75 di larghezza e mt 2,79 di lunghezza.

Un corridoio connette la zona cucina con il wc di mq 2,7 e un vano di mq 14,23 posto all'estremità del lotto opposta all'ingresso. Entrambi i vani presentano finestre sul cortile.

Al piano primo si accede tramite scala interna ed esso è composto da un vano anteriore di mq 17, con balcone su via Duca degli Abruzzi, un corridoio di mq 8, un vano tecnico con una scaletta a chiocciola in ferro che conduce al piano secondo, una camera di mq 7,86, un wc di circa mq 3 e una camera da letto di mq 15,45. L'altezza utile interna è di mt 3,10.

Il piano secondo presenta un vano di circa mq 14 dal quale si accede ai due terrazzi; il terrazzo anteriore che affaccia su via Duca degli Abruzzi di mq 20 e il terrazzo posteriore di mq 21. Il vano al secondo piano presenta una copertura in lastre di fibrocemento.

Tutte le stanze del piano primo presentano una pavimentazione in cemento con scagliette di marmo; al piano terra la pavimetazione è in marmo. I bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica. Le pareti e i soffitti sono intonacati e pitturati, ma presentano notevoli infiltrazioni di acqua dall'esterno che hanno danneggiato gli intonaci. Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in alluminio anodizzato con tapparelle avvolgibili in plastica.

La struttura è in muratura portante e i solai in latero cemento.

Non sono presenti impianti di riscaldamento e i climatizzatori presenti non sono funzionanti.

Il lastrico solare è pavimentato con mattonelle di cemento e scaglie di marmo. Nel complesso l'immobile si presenta in notevole stato di degrado e abbandono.

L'immobile confina a est con via Duca degli Abruzzi, a nord con proprietà Vernali, a sud con proprietà De Luca, a ovest con proprietà Latina o aventi causa.

L'immobile si trova in una zona B del comune di Florida.

L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 25,

PIANO TERRA: particella 2707, sub. 2, categoria A/6, classe 2, consistenza 2 vani, rendita €



37,18;

indirizzo: Via Duca degli Abruzzi n. 21bis piano T (certificazione catastale del 11/11/2015 ALLEGATO N. 3);

PIANO PRIMO: particella 2707, sub. 3, categoria A/5, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 72,82;

indirizzo: Via Duca degli Abruzzi n.27 Piano 1 (certificazione catastale del 11/11/2015 ALLEGATO N. 3);

- I dati riportati nella planimetria catastale del piano primo non sono corrispondenti allo stato dei luoghi.
- Non è presente la planimetria catastale del piano terra nell'archivio telematico dell'Agenzia del Territorio ed il numero civico indicato nella visura catastale è errato.
- Non risulta accatastato il vano ripostiglio a piano secondo (3° livello fuori terra).

#### **QUESITO 4. III) (stato di possesso)**

L'immobile alla data di trascrizione del pignoramento risultava essere di proprietà del sig.

██████████ nato a ██████████ il ██████████

Al momento del sopralluogo la proprietà risultava abitata dallo stesso signor ██████████ o il quale, come da certificato di residenza (ALLEGATO N. 4), vi risiede.

#### **QUESITO 4. IV) (esistenza formalità, vincoli o oneri)**

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali: non sono state rilevate domande giudiziali.

Atti di asservimento urbanistici: non ci sono atti di asservimento urbanistico.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nulla da segnalare.

#### **QUESITO 4. V) (esistenza formalità, vincoli e oneri)**

Formalità, vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

#### Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile

##### **Ipoteca Volontaria**

iscritta in data 2 aprile 2008 ai nn. 7496/1484 in dipendenza dell'atto di mutuo in Notaio Sofio Rio da Florida del 26/03/2008 rep. N.11565/6306 a favore di Unicredit Banca S.P.A. contro



[REDACTED]

## Verbale di pignoramento

Trascritto il 09/02/2015 ai nn.1653/1326 a favore di Unicredit Credit Management Bank S.P.A. contro [REDACTED]

### QUESITO 4. VI) (regolarità edilizia e urbanistica)

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia non è stata trovata alcuna documentazione urbanistica riguardante l'immobile oggetto di pignoramento. (ALLEGATO N. 5). Dall'esame dell'atto di compravendita del 03/05/1974, rep. N. 107712 a favore di [REDACTED] [REDACTED] (diritto di proprietà) e [REDACTED] (diritto di coabitazione), e contro [REDACTED] risulta che il piano terra esisteva già prima del 1952 ed il primo piano avvenuta anteriormente al 1963.

Dall'esame dell'atto di compravendita del 02/05/1977 rep. N. 112562 a favore di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] e contro [REDACTED] è stato trasferito l'immobile composto da piano terra e piano primo.

Il piano secondo composto (terzo f.t.) composto da un vano di circa mq 14 risulta eseguito abusivamente come quanto dichiarato nel Decreto di trasferimeto del Tribunale di Siracusa del 08/06/2006 rep. N.1001/2006 a favre di [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] on quale si evidenzia che compreso nella vendita è il vano al piano secondo (terzo f.t.) non accatastato, adibito a ripostiglio privo di concessione edilizia.

Dall'esame dell'atto di compravendita del 27/03/2008 rep. N. 11564 a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] risulta trasferito anche un "piccolo ripostiglio copriscala a secondo piano, che non costituisce autonoma unità immobiliare, ma abuso secondario conosciuto dalle parti".

L'immobile pignorato non risulta provvisto di dichiarazione di agibilità.

### QUESITO 4. VII) (in caso di irregolarità edilizia o urbanistica)

Per tale vano abusivo l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 46 comma V del D.P.R. n.380 del 06/06/2001.

Il presumibile costo della sanatoria, è di:

€ 385,00 per il costo di costruzione;

€ 425,00 per gli oneri di urbanizzazione;

Sono inoltre da computare le spese di registrazione della concessione in sanatoria e quelle di aggiornamento catastale che ammontano a circa € 600,00.



Per un totale spese di € 1.410,00.

**QUESITO 4. VIII) (attestazione di prestazione energetica)**

Si allega l'Attestazione di Prestazione energetica prodotta dallo scrivente (ALLEGATO N. 10)

**QUESITO 4. IX) (valutazione dei beni)**

**VALORE IMMOBILE**

Per la stima dell'immobile si adottano due metodi, sintetico e analitico, con le modalità in precedenza riportate.

*Stima sintetica commerciale.*

Il parametro tecnico di confronto adottato è la superficie, ed il valore per metro quadro è stimato in € 400,00.

Considerando che la superficie commerciale è risulta mq 136,30, la stima relativa a questo metodo è pari a € 54.520,00.

*Stima sintetica per consistenza.*

Il parametro tecnico di confronto adottato è il volume vuoto per pieno e si stabilisce un congruo costo di costruzione pari a € 200,00 per cui considerando una incidenza del lotto (e quindi un suo valore intrinseco) pari al 45% ed un deprezzamento per vetustà pari al 50%, si ottengono i seguenti valori per consistenza:

Costo di costruzione	€ 104.951,00
Incidenza del lotto sul valore	€ 46.763,65
Deprezzamento per vetustà	€ 52.475,50
<b>Totale stimato</b>	<b>€ 99.239,15</b>

*Stima analitica, per capitalizzazione del reddito.*

Sulla base d'indagini di mercato esperite in situ, il reddito mensile lordo, nell'ipotesi in cui l'immobile venisse locato per la sua valenza, sarebbe pari a € 200,00, operando un'opportuna decurtazione di una percentuale pari al 30% circa e consistente nelle ordinarie spese di manutenzione, assicurazione, imposte ecc., si ottiene un reddito netto annuo pari a € 1.680,00



per cui il più probabile valore di mercato per l'unità immobiliare in questione sarà dato dal rapporto fra il reddito netto annuo ed il saggio di capitalizzazione  $r = 3,50\%$ , determinato in base alle attuali condizioni di mercato e rappresentante il tasso di fruttuosità fornito ad altri investimenti relativi ad immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'unità immobiliare oggetto di stima. Pertanto, il valore di mercato è pari a € 48.000,00.

*Valore venale dell'immobile.*

Dalle superiori stime, si deduce il valore venale medio dell'unità immobiliare in esame

Stima sintetica commerciale (peso 1,00)	€ 54.520,00
Stima sintetica per consistenza (peso 0,80)	€ 99.239,15
Stima analitica per capitalizzazione (peso 1,20)	€ 48.000,00
<b>Totale stimato</b>	<b>€ 63.837,11</b>

#### QUADRO RIEPILOGATIVO DEI VALORI

I valori stimati sono riassunti nel successivo specchio riepilogativo:

Immobile	Valore Venale	Costi
	€ 63.837,11	€ 1.410,00
<b>TOTALE</b>	€ 62.427,11	

Valori questi che, in definitiva, si arrotondano a € 62.430,00 nell'intero.

#### CONCLUSIONI

Ritenendo di aver compiutamente espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, si rassegna la presente relazione.

Florida, 9 febbraio 2016

Il Consulente Tecnico  
Arch. Giuseppe Merendino



## INDICE ALLEGATI

1. Inizio operazioni peritali e prove consegna;
2. Verbali di sopralluogo;
3. Visure e planimetria catastali;
4. Certificato di Residenza;
5. Documentazione Urbanistica;
6. Planimetria del bene;
7. Documentazione fotografica;
8. Atto di provenienza del bene;
9. Ispezione ipotecaria;
10. Attestazione di prestazione energetica;

