

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA:

PROCEDURA DI CONTENZIOSO N. R.Gen. 58/2017

GIUDICE RELATORE: Dott. ssa Concita Cultrera

PROMOSSA DA:

Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. p.a.

PROCURATORE LEGALE:

Avv. Claudio Battaglia, studio legale in via Pietro Mascagni n.4 Carlentini- Siracusa;

CONTRO: Sig.ri [REDACTED] (esecutato) + [REDACTED] (proprietario e terzo datore d'ipoteca)

C.T.U. : Architetto e Dott. In Conservazione dei Beni Architettonici e Ambientali Quattropani Cristina,
Via Grimaldi N. 94, 96010 - Priolo Gargallo (SR);

CUSTODE NOMINATO: Avv. Davide Adorno, studio legale in Via Europa 26 – 96100 Siracusa

Premessa

Con ordinanza del 22/04/2017, la sottoscritta Arch. Quattropani Cristina, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa e all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale è stata convocata a prestare giuramento in cancelleria per la sottoscrizione del verbale di accettazione d'incarico di stima del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa C. Cultrera, relativamente alla Procedura Esecutiva n.58/2017, sottoscritto in data 04/05/2017 (All.1).

Premesse

- In data 22/04/2010, La Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. p.a. (creditrice), ha stipulato con il Sig. [REDACTED] (debitore esecutato) un contratto di mutuo fondiario per la somma di € 30.000,00 (giusto atto notaio dott.ssa G.M. Banna, Rep. 7870-Racc. 2929, reg.to in Lentini il 23/04/10). A garanzia del predetto finanziamento è stata iscritta, in data 27/04/2010 (nn.10440/2396) una ipoteca volontaria sull'immobile di proprietà del Sig. [REDACTED] (terzo datore d'ipoteca).
- In data 20-24/10/16, è stato notificato atto di precetto con il quale la banca creditrice ha intimato alla Sig.ra [REDACTED] e al Sig. [REDACTED] il pagamento della somma di € 29.745,03;
- In data 23/01/2017, rimasto infruttuoso l'atto di precetto è stato notificato l'atto di pignoramento (trascritto in data 24/02/2017 ai n.n.2476/1757) per mezzo del quale è stato posto a pignoramento e ad esecuzione forzata per espropriazione il seguente bene immobile:

“Appartamento, con ingresso da via della Liberazione n. 19, piano Quinto palazzina “A7” interno 24, composto da tre vani ed accessori, riportato al N.C.E.U al foglio 17, p.lla 665 sub. 94 (già foglio di mappa 17, p.lla 498 sub. 24.)”

Controllata la completezza della documentazioni ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. , sottoscritta dal notaio G. M. Vitrano, in Corleone in data 06/03/2017 e avendo proceduto alla comunicazione, alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, della data d'inizio delle operazioni peritali (All.2), il C.T.U. ha dato seguito alle stesse.

La perizia

Le attività svolte

Per il corretto espletamento dell'incarico sono state condotte le attività necessarie per le indagini tecniche richieste, nel corso delle quali è stata formata o acquisita la seguente documentazione che integra, in allegato, la presente relazione:

- a) Studio delle produzioni legali;
- b) Sopralluogo con rilevamento geometrico e fotografico dell'immobile;
- c) Acquisizione documentazione catastale e ipotecaria reperita presso gli uffici amministrativi di competenza;
- d) Richiesta di documentazione urbanistica e documentazione presso l'Archivio del comune di Carlentini;
- e) Acquisizione del Certificato di residenza presso l'ufficio Anagrafe di Carlentini;
- f) Comunicazioni con le parti;
- g) Stesura della Relazione Peritale;
- h) Redazione di Attestato di Prestazione Energetica.

Nel prosieguo, quindi, si riferirà per punti sugli accertamenti effettuati in stretto riferimento ai quesiti come formulati dal G.E., che si riportano evidenziati in grigio all'apertura della trattazione degli stessi.

Il Sopralluogo

In data 10/07/2017, il perito ha provveduto a comunicare alle parti (a mezzo pec per la parte creditrice e raccomandate a/r n. 150861998200/150861998198) che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio alla data 23/05/2017 e che il sopralluogo presso il bene sarebbe avvenuto in data 31/05/2017 ore 15:30.

In data 29/06/2017, da parte dell'ufficio anagrafe del comune di Carlentini, è stato ottenuto i certificato di residenza riferibile al sig. [REDACTED], d'ora in poi esecutato, e [REDACTED] terzo datore d'ipoteca e d'ora in poi proprietario dell'immobile;

In data 30/07/2017 il C.T.U. ha provveduto a comunicare al G.E. l'impossibilità riscontrata nel dare seguito al mandato e su Istanza del Giudice è stato predisposto un ulteriore tentativo di accesso al bene, comunicato alle parti in data 31/07/17 via pec e A/R n. 150861998235/150861998246);

In data 04/08/2017, sono state riconsegnate (per compiuta giacenza) alla scrivente, le raccomandate inviate sia all' esecutato che al proprietario dell'immobile nonché terzo datore d'ipoteca, con la quale veniva comunicato il secondo tentativo di sopralluogo.

Alla luce dei tentativi di accesso all'immobile rimasti insoluti, il C.T.U. in data 13/09/2017 ha relazionato al Giudice dell'Esecuzione chiedendo la nomina di un custode oltre al differimento dei termini per il deposito della relata tecnica peritale.

In udienza del 07/11/2017 è stato nominato in qualità di Custode, in sostituzione del debitore, l'Avv. Davide Adorno. Questi dopo aver relazionato al Giudice Nominato circa lo stato della procedura ha ottenuto da Questi l'autorizzazione al prosieguo dell'incarico al fine di consentire l'accesso all'esperto per la stima.

A seguito di comunicazione pervenutami per tramite del Custode nominato ed avendo preso accordi telefonici con la Sig.ra [REDACTED] madre del proprietario, il C.T.U. ha fissato per la data del 27/02/2018 (differito alla data del 08/03/2018 per sopraggiunti problemi di salute) il sopralluogo presso il bene pignorato (All.2).

In data 08/03/2018 alle ore 15:00 è avvenuto l'accesso presso l'appartamento oggetto di pignoramento ove in presenza dei Sig.ri [REDACTED] (n. Lentini il [REDACTED]/1956) madre dell'esecutato, il Sig. [REDACTED] (n. a Carlentini il [REDACTED]), proprietario dell'immobile e l'arch. Zizzi Gianpaolo in qualità di accompagnatore del C.T.U., lo scrivente C.T.U. ha svolto tutte le operazioni di ricognizione necessarie all'espletamento del mandato assegnatogli, nello specifico: operazioni di misurazioni, per saggiare la consistenza geometrica dei locali; acquisizione di informazioni anche di natura tecnico-impiantistica e condominiale; documentazione fotografica dei luoghi. Terminata la ricognizione è stato redatto il relativo verbale di sopralluogo che letto alle parti intervenute è stato sottoscritto e chiuso alle ore 15:33 (All.3).

Acquisizione documentazione

Tale ricerca ha interessato:

- Acquisizione di Visure catastali, ipo catastali, planimetrie catastali ed estratti di mappa;
- Acquisizione di documentazione urbanistica;
- Acquisizione di certificati di residenza;

Risposta al quesito 3_ "PROVVEDA:"

... quesito 3.I e 3.II

3.I all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
3.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;
3.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 e avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l.1150/1942.

Il bene, oggetto di pignoramento è un appartamento sito in territorio comunale di Carlentini (SR), in via della Liberazione, civico n.19 piano quinto interno 24 palazzina A/7.

La verifica catastale effettuata interrogando l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio provinciale del Territorio, attraverso la determinazione di Visure storiche, ha evidenziato quanto segue:

INTESTATO

1 [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] (1) Proprietà per l/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		17	665	94	1		A/3	3	4 vani	Totale: 68 m ² Totale escluse aree scoperte***: 64 m ²	Euro 247,90	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA LIBERAZIONE n. 4 piano: 5 interno: 24.

Il predetto bene risulta confinante: a Nord con Vano scala condominiale, a est con ditta appartamento in testa alla ditta [redacted], a sud con area libera su cortile pertinenziale, a ovest con area libera su cortile pertinenziale al pino terra e con ditta [redacted].

La planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate ufficio territoriale di Siracusa, ed allegata alle presente stesura, risulta conforme a quanto rilevato in fase di sopralluogo.

3.III

Data l'unicità del bene nel prosieguo si farà riferimento ad un **unico lotto di vendita**.

Risposta al quesito 4_ REDIGA quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

4.I l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante l'indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (Città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
4.II una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

LOTTO UNICO

Risposta al quesito 4.I

L'appartamento è parte di un complesso di n. 3 palazzine che si elevano sul territorio comunale di Carlentini e più specificatamente presso il lembo sud occidentale di Carlentini Nord meglio conosciuta come frazione denominata "Santuzzi", lungo il confine comunale con la Cittadina di Lentini. L'appartamento è parte di un complesso edilizio "Le Zagare" costituito da n. 3 palazzine che trovano accesso dalla Via della Liberazione, un tempo c.da "Caracausi" una traversa della più nota Via Agnone -Via Tamigi.

Accedendo da Via Tamigi verso Via delle Liberazione, l'appartamento si trova al quarto piano interno n.24 della terza palazzina, costituita da n. 6 elevazioni fuori terra ed una interrata per il ricovero delle autovetture e si compone di n. 3 appartamenti per piano, definita urbanisticamente, palazzina A/7. Tutte le palazzine sorgono affiancate e collegate tra loro per ogni singolo piano attraverso un ballatoio esterno. Per tramite del sopralluogo è stato possibile accertare che l'immobile è dotato di ascensore, il cui uso tuttavia è disciplinato da alcuni condomini che pagandone le spese di gestione, in assenza di una costituzione giuridica del "condominio", hanno elaborato un sistema per impedirne l'uso agli inadempienti.



Risposta al quesito 4.II_Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Il bene si colloca ai margini del tessuto urbano della frazione "Santuzzi" di Carlentini Nord. In un contesto urbano caratterizzato da immobili prettamente residenziali sorti per la maggioranza tra gli anni 70 e 90. Il complesso di palazzine cui è parte il bene si trovano allo stato attuale in pessime condizioni di manutenzione.

4.III. l'individuazione dello stato di possesso dell'immobile, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, verifichi la data della registrazione, la scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso di rilascio;

L'immobile risulta in possesso ed in uso del Sig.r [REDACTED]

4.VI. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

4.VII in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001 n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma VI, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del presidente della repubblica del 6 giugno 2001, n.380 con, a specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso d'impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

Risposta al quesito 4.IV-V

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- L'intera p.lla 665 (già P.lla 17) del foglio 17 ha in capo il seguente Atto :TRASCRIZIONE DEL 16/03/1992 n.n. 5349/4314 a FAVORE di Assessorato Beni Culturali e Ambientali CONTRO [REDACTED] s.r.l VINCOLO ARCHEOLOGICO;
- Non rinvenute;
- Non rinvenute

ii. Quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art.586 c.p.c.:

- TRASCRIZIONE del 27/04/2010 - Registro Particolare 6936 Registro Generale 10439, Pubblico ufficiale BANNA GRAZIA MANUELA Repertorio 7867/2928 del 22/04/2010, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- ISCRIZIONE del 27/04/2010 - Registro Particolare 2396 Registro Generale 10440, Pubblico ufficiale BANNA GRAZIA MANUELA Repertorio 7870/2929 del 22/04/2010, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- TRASCRIZIONE del 10/04/2015 - Registro Particolare 3660 Registro Generale 4787 Pubblico ufficiale SIRACUSA Repertorio 30638/9990 del 30/10/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- TRASCRIZIONE del 24/02/2017 - Registro Particolare 1757 Registro Generale 2476, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 194 del 23/01/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4.IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. Servitù pubbliche);

4.V l'indicazione dell'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. Quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art.586 c.p.c.:

- Iscrizioni di ipoteche;
- Trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es spese condominiali ordinarie);
- Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Risposta al quesito 4.IV-V

In data 23/05/2017, il C.T.U. previa comunicazione alle parti ha dato avvio a tutte le operazioni finalizzate all'acquisizione di documentazione legata alla procedura esecutiva. Tra le verifiche effettuate è stata inoltrata all'Archivio Comunale di Carlentini (via pec), una istanza di accesso agli atti urbanistici (prot. N.0008412 del 29/05/2017), al fine di accertare la presenza di eventuali pratiche presentate a nome e per conto dei soggetti esecutati o riferibili all'immobile oggetto di stima, al fine di poter definire la condizione urbanistica dello stesso.

Nello specifico la ricerca ha determinato le seguenti risultanze (All.4):

- Il complesso di palazzine cui è parte l'appartamento è stato realizzato in seguito alla L.E. del 05/04/1973 rilasciata in nome e per conto della ditta [REDACTED]
- in data 23/05/1977 è stata rilasciata la C.E. n.58/77 in Variante alla L.E. del 05/04/1973, sempre in capo alla ditta [REDACTED];
- Il 18/05/1977, a seguito di regolare istanza è stata concessa una proroga ai termini di ultimazione delle C. Ed. m.58/77;
- In data 17/02/1978 l'impresa Costruttrice nonché appartenente ai concessionari, ha dichiarato fallimento;
- In data 29/12/1978 è stato depositato Relazione e Certificato di collaudo n. 903/1062;
- Il 21/09/1981 la c.e. è stata volturata alla ditta [REDACTED]
- L'11/10/1982 è stata presentata ottenuta da parte della ditta [REDACTED] la variante n. 56/82 alla C.E. n.58/47;
- In data 05/05/1983 è stata effettuata la visita per la concessione di Abitabilità rilasciata in data 20/05/1983.

L'excurus burocratico sopra riportato si conclude nell'atto finale dell'abitabilità. Confrontando gli elaborati rinvenuti a corredo dell'ultimo titolo concessorio con lo stato di fatto dell'immobile è possibile accertare che **l'immobile è conforme e dotato di abitabilità.**

4.VIII. L'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire Attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli art. 6co I e 3 co.II lettera a) del dlgs 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 Co. III e seguenti del d.lgs 192/2005. a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, co 1 lettere b) e c) del d.lgs 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo utilizzando resti energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 mq; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993 n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimessa, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

Risposta al quesito 4.VIII

L'immobile risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto il C.T.U. ha provveduto a redigerlo ponendolo in allegato alla presente perizia (All. 8).

4.IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro ed il valore complessivo, l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

Risposta al quesito 4.IX

Alla luce di quanto esposto nei paragrafi precedenti, la valutazione del bene sarà effettuata in funzione del sopralluogo e delle risultanze ottenute dalla documentazione urbanistica e catastale.

la valutazione dei beni_ calcolo delle superfici

Il bene analizzato si costituisce di un appartamento posto al piano QUARTO, interno 24, di un immobile facente parte di un complesso di palazzine sito in Via Della Liberazione, c.da "Caracausi" con accesso dal civico n. 19, presso la periferia di Carlentini Nord.

Calcolo superfici nette

VANI	SUP. NETTA MQ	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Salone	24,79	s-ovest	discrete
disimp.	4,23	nessuna	discrete
w.c	5,29	sud-ovest	discrete
camera	12,96	nord-ovest	buone
Cucina	8,22	nord-ovest	buone
SOMMANO	55,49		
Balcone1	10,3	nord-ovest	buone
Balcone2	3,65	sud-ovest	buone
sommano	13,95		

Calcolo superfici commerciali

Il calcolo è stato effettuato attuando le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare realizzate dall'agenzia dell'entrate/ufficio territoriale, ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e, nel caso specifico, del Decreto Legislativo n.114 del 31 marzo 1998:

Descrizione	Superficie	Coeff.	Sup. commerciale
Sup. vani principali ed accessori diretti	65,82 mq	100%	65,82 mq
Pertinenze esclusive di ornamento (balcone)*	13,95 mq	30%	4,85 mq
Totale superficie commerciale			70,67 mq 71,00 mq

*Nella misura del 30% fino a mq 25

L'appartamento adibito ad abitazione, si colloca al piano quinto della palazzina A/7 facente parte del complesso definito "Le Zagare". Individuato dall'interno 24, l'unità residenziale si costituisce come segue: un ampio salone dotato di due superfici finestrate dalle quali prende luce, che consentono di accedere ai due balconi in dotazione dell'immobile. Da tale vano si accede al disimpegno che funge da elemento di distribuzione per il locale bagno, il vano cucina e la camera da letto. Quest'ultime trovano affaccio sul balcone 1. L'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione, per quel che concerne gli interni, mentre i balconi, come gran parte delle parti comuni dello stabile, sono in pessime condizioni di manutenzione. con un taglio di media superficie e distribuito in maniera funzionale. Le finiture sono di livello da capitolato: pavimentazione, il rivestimento delle pareti del locale igienico e della cucina sono in ceramica, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con ducotone, le porte interne sono in legno del tipo tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio con vetri semplici e sistema di oscuramento con avvolgibile su cassonetto in alluminio. Non è presente un impianto di riscaldamento centralizzato, in alternativa al quale è stata installata n. 1 pompa di calore. L'acqua calda sanitaria viene prodotta mediante scaldabagno elettrico mentre la cucina è alimentata da bombola a gpl.

STIMA

Nella stima, si è tenuto conto dell'attuale stato di conservazione, delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti ed alla destinazione d'uso, oltre a considerare le caratteristiche estrinseche quali la posizione territoriale in riferimento alla presenza di eventuali servizi pubblici collettivi e di parcheggio.

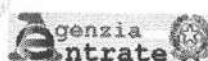
Alla luce della documentazione rinvenuta e delle considerazioni fin ora effettuate sull'immobile, è possibile affermare che il bene si colloca all'interno del mercato immobiliare come bene vendibile.

La valutazione dei beni_ metodi di valutazione

Nella determinazione del valore del bene si è deciso di utilizzare due differenti metodi di stima:

1 metodo- Sintetico/Comparativo, il quale tiene conto delle caratteristiche proprie dell'immobile (vetustà, ubicazione, manutenzione, finiture), confrontandolo con beni simili o assimilabili presenti sul mercato.

L'analisi di mercato si è basata sull'interrogazione di fonti dirette e indirette rappresentate dalle pubblicazioni di enti di ricerca e associazioni professionali: - OMI-Borsino Immobiliare - Immobiliare.it - Mercato immobiliare. Le fonti forniscono valori medi di mercato espressi in euro/mq commerciali di immobili liberi a destinazione residenziale localizzati nell'area di riferimento, a Carlentini. A tale procedimento di tipo comparativo sarà associato il **procedimento per punti di merito** nella sua variante del modello moltiplicativo attraverso la determinazione dei Coefficienti Correttivi Globali.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: CARLENTINI

Fascia/zona: Suburbana/QUARTIERE SANTUZZI

Codice zona: F1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	910	L	3	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	550	750	L	2,1	3,1	L
Box	Normale	400	540	L	1,8	2,6	L
Ville e Villini	Normale	1100	1500	L	5	7	L

- *dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare*

I dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della provincia di Siracusa, riferiti al secondo semestre del 2017, considerano la zona di ubicazione dell'immobile Zona E1, Suburbana, Microzona 2 con Tipologia prevalente di Abitazioni Civili a destinazione residenziale.

Per la tipologia di bene in esame la banca dati propone un Valore di mercato Min- Max = 550-750 (€/mq).

Per le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima il perito ha ritenuto l'utilizzo del valore di mercato di **650,00 €/mq**

- *Borsino Immobiliare*



ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO		
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)
469 €/mq	554 €/mq	640 €/mq

- *Mercato immobiliare.it*

L'osservatorio immobiliare in zona Isola Ortigia a Siracusa, fornisce le seguenti quotazioni

tipologia	vendita	affitto
appartamento	€ 900 /m ²	€ 3,9 /m ² /mese

- *Immobiliare .it*

Nel mese di Marzo 2018 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 725 per metro quadro**.

Tali dati sono stati confrontati con quelli estrapolati dall'interrogazione sia di Studi Tecnici che di alcune Agenzie Immobiliari operanti nel comune di Carlentini con proposte di vendita simili a quella oggetto di stima. Dal confronto, come si evince in tabella a seguire, è emerso che: per immobili aventi simili caratteristiche tipologiche e di posizione rispetto al contesto urbano, il mercato locale utilizza valori di compravendita che si aggirano intorno a **860,00 €/mq (arrotondato)**.

	Mq immobile	Prezzo di vendita €.	€/mq*
Esempio Immobile 1	115	110.000,00	957,00
Esempio Immobile 2	110	100.000,00	909,00
Esempio Immobile 3	110	79.000,00	718,00
Media prezzo di mercato			860,00

Effettuata l'analisi di mercato occorrerà procedere alla determinazione della scelta del valore medio

	€/mq
OMI	650,00
Borsino Immobiliare	554,00
Mercato immobiliare.it	900,00
Immobiliare.it	725,00
Agenzie immobiliari	860,00
Valore medio	737,80

Al fine di stabilire un prezzo unitario è stata sviluppata la media aritmetica dei valori sopradescritti che hanno permesso al perito di determinare il seguente valore di mercato = 740 €/mq (arrotondato). Tale valore andrà poi adeguato in base alle caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare oggetto della stima attraverso il calcolo del **coefficiente correttivo globale** e sarà applicato alla superficie commerciale dell'immobile così come calcolata al paragrafo 4.IX

Determinazione dei Coefficienti Correttivi Globali

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA			
ZONA	Inquadramento geografico	Prima periferia	1,00
	Posizionamento	Vista panoramica	1,10
	Tipologia dell'area	Zona lontana dal traffico	1,00
	Presenza di collegamenti	Scadenti	0,98
	Presenza di servizi	Servizi principali presenti, strutture sanitarie limitrofe	1,20
COSTRUZIONE	Tipologia costruttiva	Costruzione in cemento armato	1,10
	Velustà dell'edificio	Compresa tra i 30 ed i 50 anni	0,95
	Stato di conservazione generale	Pessima, scadente	0,85
	Funzionalità esterna	Dotato di posto auto riservato in spazi comuni	0,95
	Commerciabilità	Compresa fra 60 e 120 mq	1,05
FINITURE	Distribuzione verticale unità	Palazzina multipiano con ascensore, piano alto	1,00
	Finiture generali	Normali	0,90
	Servizi igienici/WC	Da ristrutturare	0,85
	Pavimentazioni	Normali	1,00
	Infissi	Normali	1,00
	Isolamento termico	Normale	1,00
	Isolamento acustico	Normale	1,00
Coeff. di ragguglio dell'unità di confronto			0,88

Come precedentemente accennato una corretta stima deve considerare una serie di fattori estrinseci ed intrinseci correlati al bene esaminato. Le tre realtà che influiscono sul valore dell'immobile sono: la zona, l'immediato intorno e l'unità immobiliare. Per ognuna di tali "realtà" viene determinato il corrispondente coefficiente di svalutazione o di rivalutazione relativo.

Moltiplicando, a questo punto, fra loro i valori derivati, otteniamo il coefficiente correttivo complessivo: 0,88.

Tale coefficiente correttivo sarà applicato al valore unitario di mercato dell'immobile così come calcolato al paragrafo precedente al fine di adeguare tale parametro economico alle caratteristiche del bene esaminato. In fine il valore economico desunto/mq sarà moltiplicato per la superficie commerciale al fine di determinare il valore commerciale del fabbricato:

Valore di mercato unitario x coefficiente di ragguglio = $740,00€ \times 0,88 = 651,20 €/\text{mq}$

Valore del fabbricato $71,00 \text{ mq} \times 651,20€/\text{mq} = \underline{46.235,20 €}$

2 Metodo_ Stima per Capitalizzazione del reddito

Secondo tale metodo, il valore di un immobile è determinato dal reddito che esso può fornire effettivamente e non sulla scorta di comparazioni soggettive. La stima per capitalizzazione del reddito si svolge in tre fasi:

1. determinazione del reddito netto;
2. determinazione del saggio di capitalizzazione;
3. determinazione del valore;

Anche per la determinazione di tali parametri sono stati analizzati i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della provincia di Siracusa, comune di Carlentini, i quali sono stati messi a confronto con i valori degli affitti promossi dalle Agenzie Immobiliari Locali.

- *La banca dati O.M.I. dell'Agenzia del Territorio* per le locazioni fornisce i seguenti valori:

Val. loc. O.M.I. = 2,60 €/mq/mese medio:

- *Borsino Immobiliare*

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO		
2° FASCIA (Ubicaz. Minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (ubicaz. Maggior pregio)
2,00 €/mq/mese	2,13 €/mq/mese	3,00 €/mq/mese

- *Mercato immobiliare.it*

L'osservatorio immobiliare in zona Carlentini, fornisce le seguenti quotazioni

tipologia	vendita	affitto
appartamento	€ 900 /m²	€ 3,9 /m²/mese

Le *agenzie immobiliari* per appartamenti simili, all'attualità richiedono i seguenti prezzi:

	mq	Costo / mese	€/mq/mese
App.1	120	400,00€	3,33
App.2	122	350,00€	2,87
Valore medio			3,10

Attuando una media aritmetica dei valori estrapolati dalle interrogazioni sopra riportate (valori OMI + Valori Agenzie) possiamo desumere il seguente valore:

Val. loc. €/mq/mese = $(2,60 + 2,10 + 3,9 + 3,10) / 4 = \text{€/mq/mese } 2,93$ il quale sarà applicato alla superficie commerciale e ragguagliato al coefficiente correttivo globale precedentemente calcolato per determinare il reddito lordo

$$RI \quad 71 \text{ mq} \times (2,93 \text{ €/mq/mese} \times 0,88) \times 12 \text{ mesi} = 2197,00\text{€}$$

Per determinare il R_n = Reddito Netto occorre sottrarre al Reddito lordo le spese del proprietario le quali prendono in considerazione le manutenzioni, gli ammortamenti, spese di gestione, le imposte ecc., tali spese ammontano circa al 20% del Reddito Lordo.

r = tasso di capitalizzazione che per le caratteristiche dell'immobile può determinarsi pari al 4%

valore del fabbricato -metodo 2=	2197	-	439,4	=	1757,6	=	€ 43.940,00
		r			0,04		

VALORE D'ASTA

La determinazione del valore da porre a base d'asta si estrapola effettuando la media aritmetica dei due valori desunti con i due metodi di stima

IL valore dell'immobile DA PORRE A BASE D' ASTA (arrotondato) E' € 45.100,00 (euro quarantacinquemilaecento/00)

2.i) nel caso della quota indivisa fornisci altresì la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile e identificabile, in caso affermativo, gli elementi che porterebbero ad essere separati in favore della procedura;

L'immobile risulta di proprietà:

100% del Sig. [redacted] (esecutato);

4.X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

Risposta al quesito 4.X e 4.XI: negativa

La sottoscritta relazione peritale, costituita da n. 14 fasciate, comprensiva degli allegati, viene depositata con modalità telematica ai sensi dell'art. 16bis del d.l.179/2012 ed inviata a mezzo p.e.c. alla parte procedente ed al Curatore nominato per la parte esecutata.

Allegati:

- Allegato n. 1. Verbale di conferimento d'incarico;
- Allegato n. 2. Comunicazioni alle parti;
- Allegato n. 3. Verbale di sopralluogo;
- Allegato n. 4. Documentazione urbanistica;
- Allegato n. 5. Documentazione catastale ed ipotecaria;
- Allegato n. 6. Rilievo geometrico e fotografico;
- Allegato n. 7. Certificato di residenza;
- Allegato n. 8. Attestato di Prestazione Energetica;



Priolo Gargallo li 16/04/2018

IL C.T.U.
(Dott. Arch. Quattropani Cristina)