

81/96

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

OGGETTO: PERIZIA TECNICA DI STIMA PROCEDIMENTO N. 131+413/97 E
81/96 R.E.I. PROMOSSA DA BANCO DI CREDITO COOPERATIVO DI
PACHINO E RUN [REDACTED]

CONTENUTO:

PREMESSA;
CRITERIO DI STIMA;
DESCRIZIONE E VALUTAZIONE
DEI BENI;
CONCLUSIONI;
ALLEGATI;
COMPETENZE TECNICHE.

IL TECNICO INCARICATO


ARCH. SALVATORE GENNARO




30/10/2001

1. PREMESSA

In data 29 Luglio 1999, il giudice dell'esecuzione Dott. Milone, nomina lo scrivente Arch.
Gennaro Salvatore nato a Rosolini il 02/06/1963 con studio tecnico in via Manzoni n. 37,
quale esperto per la stima dei beni invidiati nel procedimento n. 131+413/97 e 81/96 Reg.
Esec. Imm., promosso da Banca di credito cooperativo di Pachino e Runza Corrado, contro


Il sottoscritto G.F.C. accettando l'incarico ricevuto, ha prestato giuramento nell'udienza del
08/05/2001, ritirando la documentazione necessaria per procedere alla superiore stima, da
depositare in cancelleria entro 180 gg a decorrere dalla data di giuramento, cioè entro il
08/11/2001.

I beni da stimare, individuati nell'atto di pignoramento del 22/03/1997, registrato presso la
conservatoria immobiliare di Siracusa al n. di registro particolare 3539, a favore del Banco
di Credito Cooperativo di Pachino, contro M.  sono così
distinti:

A) Immobile sito in Pachino, via Savanarola n. 348, in catasto foglio 11 part. 1739 sub.
2/3/4/5

In adempimento all'incarico ricevuto, lo scrivente eseguiti preliminarmente gli
accertamenti catastali, ha effettuato un sopralluogo, in data 10/09/2001, acquisendo oltre
agli elementi dimensionali dell'immobile, tutta una serie di informazioni in merito alle
caratteristiche costruttive del fabbricato.

Sulla scorta degli elementi acquisiti dal sopralluogo nonché dalla documentazione
consultata presso l'ufficio del territorio di Siracusa, assieme ad un'accurata indagine di
mercato lo scrivente riferisce come appresso il risultato delle proprie ricerche.



2. CRITERIO DI STIMA

Lo schema operativo che permette di determinare il più probabile valore dei beni in oggetto, verte sull'impostazione dei seguenti elementi:

Fattori intrinseci

- L'esposizione;
- Le rifiniture e lo stato di conservazione;
- La grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati;
- La distribuzione dei locali e la sufficienza dei servizi interni;
- L'estetica;
- L'esistenza di strutture e locali condominiali;
- La risposta allo scopo per cui è stato costruito.

Fattori estrinseci

- Salubrità del luogo;
- L'ubicazione rispetto alla strada ed al centro abitato;
- L'efficienza dei servizi pubblici che servono la zona;
- Il ceto sociale prevalente che caratterizza la zona;
- Le condizioni politico-sociali del momento.

Tenuto conto di quanto esposto si procederà ad una stima sintetica per comparazioni di valori, in base a parametri tecnici, in quanto più idonea a stabilire il valore dell'immobile in oggetto, valore che deve più o meno coincidere con la somma di denaro realizzabile in una eventuale libera compravendita dei beni.

3. DESCRIZIONE DEI BENI CON RELATIVA VALUTAZIONE.

L'intero stabile risulta rifinito ed in buono stato di conservazione, dal punto di vista urbanistico, l'immobile è nella Zona "B" del vigente piano regolatore generale, zona edificabile di completamento, detto immobile è stato realizzato con concessione edilizia approvata nella seduta del 30/12/1976, a questa concessione edilizia sono succedute altri atti autorizzative, tra cui la concessione n. 136/99 approvata ma mai ritirata, che prevedeva la sovrapposizione del primo piano, di fatto non realizzata.

Pertanto vi è una difformità al primo progetto approvato, in virtù dell'area coperta in prossimità della terrazza, come precedentemente esposto, realizzata con copertura in legno, tale difformità, sia in virtù della seconda concessione edilizia avuta, sia perché non è stata utilizzata nel progetto originario l'intera cubatura consentita, può essere in prima analisi, urbanisticamente sanabile.

Sarà opportuno inoltre rettificare la pratica catastale, considerato che da un'analisi eseguita dal sottoscritto presso l'ufficio del territorio di Siracusa, si è riscontrata una difformità tra l'elaborato planimetrico presentato in fase di accatastamento dal tecnico all'epoca incaricato e la visura catastale, infatti il sub. 3 destinato a lastrico solare con annesso vano scala e locale attiguo, nella visura catastale è censito con categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), tale difformità ne condiziona la rendita catastale che nel caso specifico è di L. 581.900, con conseguente aumento dell'effettivo valore dell'immobile se riferito alla valutazione catastale.

L'appartamento al primo piano è composto da un ambiente unico destinato a soggiorno/cucina, prospiciente su via savonarola, oltre a due camere da letto, ripostiglio e bagno, risultando interamente rifinito con rifiniture medie e con gli elementi costruttivi di seguito esposti:

- a) Struttura portante in muratura, in parte del tipo mista;
- b) Solaio, del tipo latero-cementizio armato.



- c) Muri perimetrali, esterni di compagnatura, in mattoni, intonacati su entrambi i lati;
- d) Tramezzi interni, in mattoni forati di cm 8 e malta cementizia, intonacati su entrambi i lati;
- e) Gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio, con ante vetrate e avvolgibili in plastica;
- f) Le porte sono stati realizzati in legno, del tipo prefabbricato;
- g) Il tipo prevalente di pavimentazione è in ceramica;

Il bagno e la cucina, sono sia nella pavimentazione che nei rivestimenti perimetrali rifiniti con piastrelle, tutti i soffitti sono tinteggiati con idropittura, con qualche elemento decorativo in gesso, il vano scala relativamente alla alzate e pedate è rifinito con granito, mentre manca la ringhiera della scala, attualmente adattata con delle tavole poste come ringhiera.

Per quanto riguarda l'impiantistica l'appartamento risulta dotato di:

Impianto elettrico, impianto idrico e fognario allacciati alla condotta pubblica, il bagno è completo di sanitari.

Da quanto fin qui esposto soprattutto in riferimento al punto 2 della presente relazione (criterio di stima) si è pervenuti ad una valutazione distinta per piano ed in funzione della specifica destinazione d'uso degli stessi, così articolata:

- Piano terra destinato a garage e v.s.....L. 600.000/mq x 84 mq. = L. 50.400.000
- Primo piano destinato ad abitazione e v.s..... L. 900.000/mq x 84 mq.= L. 75.600.000
- Piano secondo, terrazza più ambienti non abit... L. 200.000/mq x 84 mq. = L. 16.800.000

SOMMANO = L. 142.800.000

A tale cifra va applicata una detrazione stimata a corpo in L. 10.000.000, per la definizione della pratica urbanistica, per la rettifica della difformità catastale precedentemente esposta, oltre a qualche lavoro manutentivo di carattere ordinario che l'immobile necessita.

In definitiva la valutazione dell'intero immobile è di L. 132.800.000

(centotrentaduemilioniottocentomilalire)

CONCLUSIONE

In virtù di quanto relazionato, il sottoscritto ritiene di aver risposto a tutti i quesiti posti, in adempimento al mandato ricevuto.

In definitiva, i beni stimati ed individuati nel pignoramento risultano:

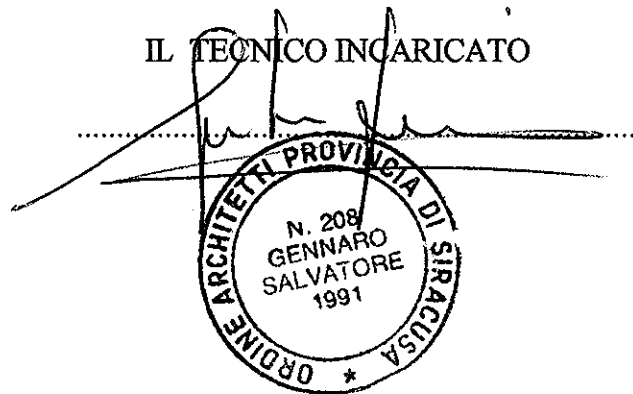
A) Immobile sito in Pachino, via Savanarola n. 348, in catasto foglio 11 part. 1739 sub. 2/3/4/5 categ. A/3 e C/6 valutazione L. 132.800.000

(centotrentaduemilioniottocentomilalire)

Tanto dovevasi in virtù dall'incarico conferitomi.

ROSOLINI 30/10/2001

IL TECNICO INCARICATO



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI 30.10.01

IL SEGRETARIO
Gennaro Maria Carta