

**TRIBUNALE ORDINARIO DI SIRACUSA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n.305/2015 G.E. dott. Gurrieri Luca

contro:

[REDAZIONE]

promossa da:

**ITALFONDIARIO SPA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto dott. arch. Giuseppe Merendino, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 305/2015, 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 25 gennaio 2016 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**

Immobilie via Rizza, 102 Florida (SR);

### **METODI DI STIMA**

Per la valutazione degli immobili pignorati, ove possibile, si adottano due 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.

### **LOTTO 1**

#### ***Appartamento via Rizza, 102***

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

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un appartamento posto al secondo piano di un edificio plurifamiliare che si trova in:

- Comune: **Florida (SR)**
- **Via Rizza n. 102 piano secondo**

L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 19, p.la 2572, sub 8, cat. A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 419,62.

E' compresa la comproprietà proporzionale del portone d'ingresso, dell'androne, del vano scale, delle scale, dello spazio di accesso e manovre dei garage, della terrazza di copertura dell'intero edificio.

Coordinate GPS:

37.081017            15.161291

#### ***Confini***

L'appartamento confina a nord con terreno libero di altra proprietà, a est con sottostante altra proprietà, a sud con altra proprietà e vano scala condominiale, a ovest con via Rizza.

#### ***Caratteristiche dell'edificio***

L'edificio di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento è un fabbricato realizzato negli anni '90 ed è costituito da un piano terra adibito a garage, 3 piani adibiti a civile abitazione, con lastrico solare all'ultimo piano. L'edificio è situato in zona completamente edificata, fuori dal



centro storico, in prossimità di Piazza Aldo Moro e poco distante dall'ingresso est di Florida. Nei dintorni è presente l'Istituto Comprensivo S. Quasimodo e il Liceo Scientifico L. da Vinci.

La zona è dotata di un buon numero di parcheggi e molto vicina alle vie principali che servono il paese e che lo collegano con le città limitrofe.

L'intero edificio è stato realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, travi, solai in latero-cemento, tamponature e tramezzature in mattoni di laterizio forato. La facciata esterna è rivestita con travertino al piano terra e intonacata e tinteggiata di colore giallo ocra ai piani superiori.

Lo stato di conservazione delle parti comuni e delle finiture esterne dell'edificio sono buone.

### ***Caratteristiche dell'appartamento***

L'appartamento oggetto della seguente perizia si trova al secondo piano dell'edificio e nonostante l'ascensore sia stato collocato, al momento del sopralluogo non risultava funzionante.

Esso è così composto:

un ingresso, tre camere da letto, una cucina-pranzo, due wc. L'altezza interna è di m 2,76.

L'ambiente unico cucina-pranzo è stato realizzato abbattendo una parete-tramezzo che originariamente in concessione edilizia definitiva e separava due camere da letto.

L'appartamento è dotato di due balconi, uno su via Rizza e su un cortile interno; è presente inoltre un cavedio di aerazione dal quale prende aria uno dei due wc.

E' da sottolineare la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale con la Concessione Edilizia n. 108 del 1994.

Le finiture sono in generale di tipo "medio", la pavimentazione di tutti gli ambienti è in ceramica.

Le superfici verticali dei bagni sono con piastrelle di ceramica. Le pareti sono intonacate e verniciate in ducotone. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e persiane esterne anch'esse in alluminio.

Nei vani sono presenti radiatori in alluminio alimentati da una caldaia a metano a controllo autonomo. L'appartamento è allacciato alla rete fognaria comunale e servito da rete idrica.

Complessivamente l'immobile è in ottimo stato di conservazione e non presenta alcun degrado.

### ***Calcolo della consistenza***

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile, le superfici sono state rilevate durante il sopralluogo compiuto presso l'immobile.

Il tutto per stima superficie commerciale di mq 116,49 (superficie residenziale utile netta) così calcolati:



- abitazione mq. 99,23 pari a 100% = mq. 99,23
- muratura (interne/esterne/comuni) pari al 10% della superficie = mq 9,92
- cavedio mq 2,40 pari a 10% = mq 0,24
- balcone mq 28,42 pari a 25% = mq 7,10

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

L'immobile alla data di trascrizione del pignoramento risultava essere di proprietà [REDACTED]

Al momento del sopralluogo la proprietà risultava abitata [REDACTED]

[REDACTED] la figlia minore.

**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 28 marzo 2003 ai nn. 5815/772 in dipendenza dell'atto di mutuo in Notaio Santangelo Egidio da Floridia del 27/03/2003 a favore di Banca Intesa S.P.A. [REDACTED]

**Trascrizione di pignoramento**

Trascritto il 02/10/2015 ai nn. 14524/10773 a favore di ISP CB Ipotecario srl S.P.A. contro [REDACTED]

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

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia si è accertato che l'edificio è stato costruito con Concessione Edilizia n. 108 del 16/12/1994 (ALLEGATO N. 5).

A seguito dell'ispezione effettuata presso l'immobile, dopo aver verificato la posizione delle



tramezzature, si sono accertate delle difformità tra lo stato esistente e gli elaborati grafici di concessione edilizia. Lo stato di fatto risulta conforme alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio – sez. NCEU. Sono state effettuate modifiche interne all'alloggio. In particolare l'ambiente unico cucina-pranzo è stato realizzato abbattendo una parete-tramezzo che originariamente separava due camere.

Da ricerche espletate presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Florida non risulta il certificato di agibilità per il bene oggetto della presente (ALLEGATO N. 6).

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

Per regolarizzare l'immobile è necessario presentare al Comune di Florida :

- Sanatoria ;
- Richiesta di agibilità.

Costi comprensivi di spese tecniche e sanzioni comunali:

Sanatoria	:	€ 1.000,00
Agibilità	:	€ 1.000,00

---

**€ 2.000,00**

**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 determinare la stima dell'immobile è stato applicato il criterio del "più probabile valore di mercato" adottando due metodi, sintetico e analitico, con le modalità in precedenza riportate.

*Stima sintetica commerciale.*

La valutazione del prezzo unitario medio è basata su indagini svolte sulle rilevazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio e sui dati forniti dalle Agenzie Immobiliari operanti nel territorio.

Il parametro tecnico di confronto adottato è la superficie, ed il valore per metro quadro è stimato in € 750,00.



Considerando che la superficie commerciale è risulta mq 116,49, la stima relativa a questo metodo è pari a **€ 87.367,50**.

*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 € 400,00, 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 € 3.360,00 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 **€ 96.000,00**.

*Valore venale dell'immobile.*

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

Stima sintetica commerciale	<b>€ 87.367,50</b>
Stima analitica per capitalizzazione	<b>€ 96.000,00</b>
<b><i>Totale stimato</i></b>	<b>€ 91.683,75</b>

**QUADRO RIEPILOGATIVO DEI VALORI**

I valori stimati sono riassunti nel successivo specchio riepilogativo:

Immobile	Valore Venale	Costi
	€ 91.683,75	€ 2.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 89.683,75</b>	

Valori questi che, in definitiva, si arrotondano a **€ 89.680,00 nell'intero**.

**LOTTO 2**

***Garage via Rizza, 102, piano terra, int. 2***



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

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un garage posto al piano terra di un edificio plurifamiliare che si trova in:

- Comune: **Florida (SR)**
- **Via Rizza n. 102**

L'immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 19, p.lla 2572, sub 5, cat. C/6, classe 4, consistenza 31mq, rendita € 97,66.

E' compresa la comproprietà proporzionale del portone d'ingresso, dell'androne, del vano scala, delle scale, dello spazio di accesso e manovre dei garage, della terrazza di copertura dell'intero edificio.

Coordinate GPS:

37.081017            15.161291

#### **Confini**

Il garage confina con proprietà di Lo Nero-Ierna, con proprietà di Mazzarella Orazio, con garage sub 6, con spazio di accesso e manovra (sub 3) e con garage sub 4.

#### **Caratteristiche dell'edificio**

L'edificio di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento è un fabbricato realizzato negli anni '90 ed è costituito da un piano terra adibito a garage, 3 piani adibiti a civile abitazione, con lastrico solare all'ultimo piano. L'edificio è situato in zona completamente edificata, fuori dal centro storico, in prossimità di Piazza Aldo Moro e poco distante dall'ingresso est di Florida. Nei dintorni è presente l'Istituto Comprensivo S. Quasimodo e il Liceo Scientifico L. da Vinci.

La zona è dotata di un buon numero di parcheggi e molto vicina alle vie principali che servono il paese e che lo collegano con le città limitrofe.

L'intero edificio è stato realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, travi, solai in latero-cemento, tamponature e tramezzature in mattoni di laterizio forato. La facciata esterna è rivestita con travertino al piano terra e intonacata e tinteggiata di colore giallo ocra ai piani superiori.

Lo stato di conservazione delle parti comuni e delle finiture esterne dell'edificio sono buone.

#### **Caratteristiche del garage**

Il garage oggetto della seguente perizia si trova al piano terra dell'edificio sopra descritto con accesso carrabile da un portone su via Rizza attraversando un'area di manovra; un secondo accesso pedonale è ricavato nel vano scala sull'area di manovra; l'accesso all'interno del garage avviene per mezzo di portone basculante in metallo.



Esso è pavimentato con piastrelle in gres, le pareti sono intonacate e pitturate, è parzialmente soppalcato con struttura in metallo. Il garage è provvisto di punto acqua e relativo scarico.

### **Calcolo della consistenza**

Per quanto riguarda la consistenza dell'immobile le superfici sono state rilevate durante il sopralluogo compiuto presso l'immobile.

Il tutto per stima superficie commerciale di mq 31,46 (superficie utile netta)

così calcolati:

• garage mq. 28,60 pari a 100% =	mq 28,60
• muratura (interne/esterne/comuni) pari al 10% della superficie =	mq 2,86
	<hr/>
	totale mq 31,46

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

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

### **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 28 marzo 2003 ai nn. 5815/772 in dipendenza dell'atto di mutuo in Notaio

Santangelo Egidio da Florida del 27/03/2003 a favore di Banca Intesa S.P.A. contro 

#### **Trascrizione di pignoramento**

Trascritto il 02/10/2015 ai nn. 14524/10773 a favore di ISP CB Ipotecario srl S.P.A. contro 





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

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Florida si è accertato che l'edificio è stato costruito con Concessione Edilizia n. 108 del 16/12/1994 (ALLEGATO N. 5).

A seguito dell'ispezione effettuata presso l'immobile si sono accertate delle difformità tra lo stato esistente e gli elaborati grafici di concessione edilizia. Lo stato di fatto risulta conforme alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio.

In particolare è stato effettuato un frazionamento di unità immobiliari, in quanto nelle tavole di concessione edilizia risulta al piano terra un unico vano a parcheggio invece nello stato di fatto sono stati ricavati al piano terra tre garage, di cui uno di proprietà dell'esecutata.

Da ricerche espletate presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Florida non risulta il certificato di agibilità per il bene oggetto della presente (ALLEGATO N.6).

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

Per regolarizzare l'immobile è necessario presentare al Comune di Florida :

- Autorizzazione in sanatoria;
- Richiesta di agibilità.

Costi comprensivi di spese tecniche e sanzioni comunali:

Sanatoria : € 1.000,00

Agibilità : € 1.000,00

---

**€ 2.000,00**

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

L'immobile relativo al Lotto 2 non rientra nei casi in cui è richiesta Attestazione di prestazione energetica.

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

**VALORE IMMOBILE**

La valutazione del prezzo unitario medio è basata su rilevazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relative al secondo semestre del 2015 e su dati forniti da



Agenzie immobiliari operanti sul territorio. Tali indagini hanno permesso di accertare i valori di mercato di unità immobiliari simili.

*Stima sintetica commerciale.*

La valutazione per prezzo unitario medio è basata su indagini svolte sulle rilevazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio e sui dati forniti dalle Agenzie Immobiliari site in Floridaia.

Il parametro tecnico di confronto adottato è la superficie, ed il valore per metro quadro è stimato in € 500,00.

Considerando che la superficie commerciale è risulta mq 31,46, la stima relativa a questo metodo è pari a € 15.730,00.

#### QUADRO RIEPILOGATIVO DEI VALORI

I valori stimati sono riassunti nel successivo specchio riepilogativo:

Immobile	Valore Venale	Costi
	€ 15.730,00	€ 2.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 13.730,00</b>	

#### 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.

Floridaia, 16 maggio 2016

Il Consulente Tecnico  
Arch. Giuseppe Merendino



## INDICE ALLEGATI

1. Inizio operazioni peritali e prove consegna;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Visure storiche e planimetrie catastali;
4. Ispezione ipotecaria;
5. Documentazione Urbanistica;
6. Dichiarazione di Inesistenza agibilità;
7. Certificato destinazione urbanistica;
8. Atto di provenienza del bene;
9. Documentazione fotografica;
10. Attestazione di prestazione energetica.

