

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 145/2013

Promossa da
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Contro



GIUDICE ESECUTORE: DOTT. LUCA GURRIERI

RELAZIONE
DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Siracusa, 24/07/2015

C.T.U.
(arch. Maria Laura Sindona)

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. Luca GURRIERI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 145/2013, promossa dalla Banca MONTE DEI PASCHI DI SIENA, P.IVA 01079950521, in persona del Sig. Gioio BOCCADIFUOCO, nato a Roma il 06/07/1957, responsabile dell'Ufficio Periferico di Catania e legale rappresentante della medesima, rappresentata e difesa dall'Avv.to Marcello MARINA elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv.to Paolo Carpinteri con studio a Priolo Gargallo SR in Via del Fante n.74;

CONTRO

~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~, nato a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~ C.F. ~~XXXXXXXXXX~~ e residente a Floridia in Via Mariano Pinnone n.139/F, int. 5

PREMESSA

In data 03/12/2013 la sottoscritta, arch. Maria Laura Sindona, con studio a Siracusa in Viale Tunisi n.3, regolarmente iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa e all'Albo dei Consulenti Tecnici Architetti del Tribunale di Siracusa, è stata nominata dalla S.V. Consulente Tecnico di Ufficio, per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare sopraindicata, ed è stata convocata per il conferimento dell'incarico di stima il giorno 24/01/2014 alle ore 9.30.

Durante detta udienza il G.E. concedeva quale termine per il deposito della relazione peritale 20gg prima della data del 06/06/2014.

Compito del C.T.U.:

1. PROVVEDA:

- a. all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini;
- b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio, urbanistico e della loro agibilità, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi; all'acquisizione delle certificazioni urbanistiche;
- c. all'esatta identificazione dell'immobile, previo accertamento della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

d. alla verifica della proprietà dei beni in capo al debitore, indicando se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.

2. **REDIGA** tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- a. l'esatta indicazione e individuazione dei beni specificando: tipologia, ubicazione, accessi, dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori e eventuali millesimi di parti comuni;
- b. una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, indicando tra l'altro il contesto in cui si trovano, le caratteristiche della zona ed i servizi offerti;
- c. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore;
- d. i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene;
- e. l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e la regolarità sotto il profilo urbanistico;
- f. la descrizione analitica di ciascuno dei beni;
- g. le eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;
- h. la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati;
- i. nel caso di quota indivisa, fornisca la valutazione della sola quota, precisando se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura.

Il Giudice dell'Esecuzione, inoltre:

- autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario di ausiliario il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e controllo della congruità degli importi richiesti;
- Da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.

SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI

Per adempiere all'incarico ricevuto dalla S.V., la scrivente C.T.U. ha proceduto nel seguente modo:

- Ha preliminarmente esaminato gli atti del procedimento;
- Ha provveduto a completare la documentazione tramite l'acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa;
- Ha effettuato ricerche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Floridia, per la verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico e della sua agibilità e/o abitabilità;
- In data 27/03/2014 alle ore 10.30, previo invio fax e raccomandata alle parti, si è recata in Via Mariano Pinnone n.139 nel Comune di Floridia, per dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica e visionare l'immobile oggetto di pignoramento.

In tale data non ha potuto procedere al sopralluogo per assenza del debitore.

Nello stesso giorno ho proceduto ad inviare nuova raccomandata alle parti per fissare la data del nuovo sopralluogo.

- Successivamente ha provveduto a ritirare la documentazione prodotta presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Floridia;
- Non essendo riuscita ad accedere all'interno dell'immobile per irreperibilità dell'esecutato la sottoscritta in data 22/04/15 ha presentato al G.E. istanza di proroga finchè non sia consentito l'accesso.
- In data 08/05/14 il G.E. nomina custode l'avv. Giovanni Gigliotti .
- In data 19/01/15 il G.E. revoca la nomina dell'avv. Gigliotti e in data 21/01/15 nomina custode l'avv. Giuseppe Canonico .
- In data 09/07/2015 alle ore 12,00, previ accordi telefonici con il custode Avv.to Canonico Giuseppe, si è recata in Via Mariano Pinnone n.139/F nel Comune di Floridia, nell'appartamento sito a piano secondo int. 5, per dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica e visionare l'immobile oggetto di pignoramento.

Durante il sopralluogo, alla presenza dell'avv. G. Canonico, del debitore sig. ~~XXXXXXXXXX~~ la scrivente coadiuvata dalla propria collaboratrice di fiducia, l'arch. Daniela Sanlorenzo, ha visionato l'appartamento oggetto di pignoramento sia internamente che esternamente , ha effettuato un rilievo fotografico e grafico dell'immobile e redatto il verbale di sopralluogo.

-
- Completate le operazioni e avendo chiaro il quadro della situazione , ha redatto la presente Relazione di Consulenza Tecnica d'ufficio.

RISPOSTE AI QUESITI - PUNTO 1

1/a INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Dalle ricerche e dai sopralluoghi effettuati sui posti, dalla consultazione dei documenti a disposizione, dalle visure catastali, ipocatastali ed urbanistiche risulta che il bene oggetto della presente procedura è costituito da:

Appartamento, posto al secondo piano di in un edificio a schiera, con accesso dal civico n. 139 della Via Mariano Pinnone. Individuato dalla Scala "F", Int.4, in tenere di Floridia.

Si fa osservare che nell'atto di citazione è indicato erroneamente l'interno 5.

1/b VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO, URBANISTICO E AGIBILITÀ

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia il fabbricato risulta costruito con C.E. n.32 del 23/05/1996 (Prat. Edil. n.2435/92) e successive varianti n.86 del 19/12/1996 e n.62 dell'11/11/2009.

Dal confronto tra la planimetria catastale e la planimetria allegata alla Concessione Edilizia n.32 e successive modifiche, con lo stato attuale dell'unità abitativa, si rileva la presenza di un tramezzo che separa il vano soggiorno da una camera. Si fa presente che si tratta di opere interne non soggette ad autorizzazioni.

Per l'immobile non risulta rilasciato il certificato di abitabilità il tutto come da certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico comunale che si produce in allegato.

1/c IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Dai documenti in Atti, nonché dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e dai successivi sopralluoghi è emerso quanto segue:

L'Appartamento è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al Fgl 18, P.IIIa 1207 Sub. 43 (*Allegato*) e dettagliatamente:

| Fgl | P.IIIa | Sub. | Z.C. | M.Z. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Cat. | Rendita |
|------------|--------|--|------|------|------|--------|----------|-----------|----------|
| 18 | 1207 | 43 | - | - | A/3 | - | 5,5 vani | - | € 326,66 |
| Indirizzo: | | Via Mariano Pinnone n.139 – Piano Secondo – Interno 5 – Edificio F | | | | | | | |

I dati specificati nell'Atto di pignoramento dell'unità abitativa sono rispondenti alle risultanze catastali ad eccezione dell'interno che, come da sopralluoghi, risulta essere il n.4 e non il n.5 come indicato dalla visura catastale e nell'atto di pignoramento.

1/d PROPRIETÀ DEL BENE

L'unità abitativa dalla visura catastale ed ipocatastale risulta del sig. ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ per la quota di 1/1 relativamente alla proprietà superficaria per averlo comprato, come risulta da scrittura privata di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia autenticata

dal Notaio Arrigo Nunzio di Francofonte Sr, trascritta in data 17/05/2001 ai nn. 8354/6772, e per la quota di 1/1 di proprietà per l'area del Comune di Floridia C.F. 00194980892.

PUNTO 2

2/a INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Appartamento, distribuito al secondo piano, della Palazzina "F" di un complesso immobiliare recintato con accesso dal civico n.139 dalla Via Mariano Pinnone.



Fig.1 – Vista aerea

Immobile oggetto di CTU

2 /b DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE

Appartamento, distribuito al piano secondo di un fabbricato individuato come Palazzina "F", inserito in un complesso immobiliare recintato denominato Cooperativa Edilizia il Gabbiano a r.l., a tre elevazioni fuori terra, con copertura in parte a terrazza praticabile ed in parte a falde inclinate, con piano terra, primo e secondo destinati a civile abitazione con due unità per piano ad esclusione del piano terra in cui risulta inserita una sola unità abitativa.

L'unità abitativa è inserita in un edificio, identificato come Palazzina "F" all'interno del complesso immobiliare recintato ed occupa la testata di una stecca continua di sei edifici aventi caratteristiche costruttive simili.

Caratteristiche e destinazione della zona: ai sensi della zonizzazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Florida l'immobile fa parte delle zone classificate "B" che ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 "sono le zone densamente edificate che non presentino valori

storico-ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione statico igienica".

2/C STATO DI POSSESSO

Dalla visura catastale ed ipocatastale la proprietà dell'unità abitativa posta al Piano Secondo risulta:

- proprietà superficiaria del sig. ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ per la quota di 1/1 per averlo comprato, come risulta da scrittura privata di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia autenticata dal Notaio Arrigo Nunzio di Francofonte Sr, trascritta in data 17/05/2001 ai nn. 8354/6772;
- proprietà per l'area del Comune di Floridia con sede in Floridia C.F. 00194980892.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal sig. ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ che vi abita con la moglie e la nonna.

2/d VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

Il bene oggetto di procedura di esecuzione immobiliare, alla data del 10/06/2013, è gravato dai seguenti vincoli:

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Riscatto del diritto di superficie ai sensi della Legge 23/12/1998 n.448.
- Non vi sono limitazioni d'uso nel rispetto delle norme.
- Spese condominiali 60/65€ mensili;
- Spese annuali del condominio per irrigazione, illuminazione e manutenzione giardino/piazzale 500/600€.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- Atto esecutivo o Cautelare derivante da Verbale di Pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Siracusa il 02/03/2013, agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa dal 03/05/2013 ai nn 6773/5184, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede a Siena, contro ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~, nato a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~, per proprietà superficiaria, per la quota di 1/1, gravante sull'immobile, censito al N.C.E.U. del Comune di Floridia al Fgl 18 P.IIa 1207 Sub 43 – Abitazione di tipo economico A/3.
- Iscrizione nn. 6492/1088 del 13/05/1999 nascente da Atto di Mutuo, Notaio Arrigo Nunzio del 07/05/1999 a favore di banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro la società cooperativa edilizia "Il Gabbiano a r.l." con sede a Floridia, gravante sui terreni in Floridia al N.C.T. Fgl 18 P.IIa 1144 e 1145.

- Iscrizione nn. 3984/435 del 02/04/1998 nascente da Atto di Mutuo, Notaio Zocco Giuseppa del 23/03/1998 a favore di banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro la società cooperativa edilizia "Il Gabbiano a r.l." con sede a Floridia, gravante sui terreni in Floridia al N.C.T. Fgl 18 P.IIa 1144 e 1145.
- Iscrizione nn. 3984/434 del 02/04/1998 nascente da Atto di Mutuo, Notaio Zocco Giuseppa del 23/03/1998 a favore di banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro la società cooperativa edilizia "Il Gabbiano a r.l." con sede a Floridia, gravante sui terreni in Floridia al N.C.T. Fgl 18 P.IIa 1144 e 1145.

2/e ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'UNITA' ABITATIVA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia risultano le seguenti pratiche edilizie relative all'unità abitativa:

- 1) *Concessione edilizia del 23/05/1996 n. 32* rilasciata dal Sindaco del Comune di Floridia.
- 2) *Concessione edilizia - Variante - del 19/12/1996 n. 86* rilasciata dal Sindaco del Comune di Floridia.
- 3) *Concessione edilizia - Variante - del 11/11/2009 n. 62* rilasciata dal Sindaco del Comune di Floridia.

2/f DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

L'unità abitativa risulta inserita in un edificio a schiera con 3 piani fuori terra, destinato a civile abitazione e con copertura in parte a terrazza praticabile ed in parte a falda inclinata. Il fabbricato occupa la testata di una stecca di sei edifici aventi le stesse caratteristiche architettoniche e si presenta esternamente in ottimo stato conservativo (v. foto 1-2-3).

Accessi: l'ingresso all'edificio avviene, dal portoncino esposto ad Est, che individua la palazzina "F".

All'appartamento, posto al secondo piano, è possibile accedere attraverso una scala comune interna o tramite ascensore posto al piano terra rialzato dello stabile e l'ingresso dell'unità abitativa è posto a destra delle scale (vedi foto 4).

Confini: a Nord confina in parte con il vano scale ed in parte con l'unità abitativa posta allo stesso piano ed estranea alla procedura. I prospetti Ovest, Sud ed Est sono liberi ed aggettano su area libera condominiale.

Dati Catastali: censito al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al Fgl 18, P.IIa 1207, Sub 43, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza di 5,5 vani e rendita catastale di € 326,66.

Dalle visure ipocatastali nonché dai documenti agli atti risulta di proprietà:

~~XXXXXXXXXX~~, nato a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~, proprietario superficario per l'intero.

Comune di Floridia, C.F. 00194980892, proprietario per l'area.

Composizione interna: L'appartamento, con una superficie residenziale lorda di 118,22 mq c.a, funzionalmente risulta distribuito nel seguente modo:

dalla porta di ingresso, posta a destra delle scale, si accede ad un vano "Soggiorno" di forma rettangolare (v. foto 5-6-7) e con affaccio sul balcone aggettante verso l'area condominiale.

Dal vano "Soggiorno" sulla parete ad ovest un varco consente l'accesso al vano "Cucina" di forma rettangolare (v. foto 8) e affaccio tramite porta finestra sul balcone che prospetta ad Ovest verso l'area condominiale (v. foto 9-10).

Sempre dal vano "Soggiorno" una porta lungo la parete sud consente l'accesso al corridoio che distribuisce gli altri vani della casa (v. foto 11).

Procedendo lungo il corridoio in direzione sud, una prima porta posta ad Ovest consente di accedere al vano "Bagno-Lavanderia" dotato di finestra con affaccio sul balcone aggettante verso l'area condominiale, dotato di pilozza e doccia e vaso posti a quota superiore con dislivello di circa 15 cm (v. foto 12).

Procedendo ulteriormente lungo il corridoio una seconda porta consente l'accesso al vano "Bagno" completo di vasca, bidet vaso e lavabo tutti posti a quota rialzata; Il bagno è dotato di finestra prospiciente il balcone esposto ad Ovest (v. foto 13).

Lungo il corridoio verso sud, una terza porta consente l'accesso ad un vano "Camera 1" dotata di finestra esposta ad Ovest con affaccio verso l'area condominiale (vedi foto 16).

In testa al corridoio un piccolo vano "Ripostiglio" di forma rettangolare e privo di affaccio (vedi foto 11).

Lungo la parete est del corridoio procedendo in direzione Nord, due porte immettono in altrettante "camere" dotate la prima di finestra aggettante l'area condominiale e la seconda dotata di porta finestra che consente l'accesso sul balcone esposto ad Est (v. foto 15-14).

Infissi esterni e interni: l'ingresso all'appartamento avviene tramite una porta blindata di colore noce scuro. Ottimo lo stato di conservazione.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato color ciliegio. Ottimo lo stato di conservazione.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato colore bianco. Il sistema di oscuramento è costituito da persiane in alluminio preverniciato di colore bianco. Ottimo lo stato di conservazione.

Caratteristiche interne:

Tramezzature e superfici verticali interne: Tutti gli ambienti presentano una finitura con intonaco civile per interni con varie colorazioni e rivestimento di piastrelle in ceramica per i servizi igienici e la cucina.

Lo stato di manutenzione è nel complesso ottimo.

Pavimentazione: Tutti gli ambienti sono pavimentati con mattonelle in gres porcellanato colore beige ad esclusione dei bagni. ottimo lo stato di conservazione.

Il "Bagno e la "Lavanderia" presentano una pavimentazione in ceramica di colore azzurro e verde. Ottimo lo stato di conservazione.

Plafoni: sono piani ed intonacati con intonaco civile e tinteggiatura per interni di colore bianco.

Impianto elettrico: L'intera unità immobiliare presenta corpi illuminanti costituiti da lampadari a soffitto. Dal rilievo a vista emerge che l'impianto è in buono stato di conservazione.

Impianto idrosanitario: l'appartamento presenta un servizio igienico "Bagno" dotato di tazza wc, bidet, lavabo e vasca da bagno, una "Lavanderia" dotata di tazza wc, lavabo e piatto doccia ed un locale "Cucina".

I sanitari del "Bagno" e della "Lavanderia" sono in ceramica smaltata di colore bianco, completi di rubinetteria in acciaio.

Impianto termico: l'appartamento è provvisto di impianto termico di riscaldamento autonomo con radiatori posizionati in tutti gli ambienti dell'unità immobiliare.

Il sistema di riscaldamento dell'acqua è ottenuto tramite boiler elettrico, posizionato nel vano "Lavanderia".

All'esterno dell'unità abitativa sul balcone con accesso dalla cucina è posta la caldaia a metano per l'alimentazione dei radiatori.

Nel vano "Soggiorno" sulla parete Est è collocata una pompa di calore con unità esterna posta sul balcone.

Altezza interna utile: ml 2,70 per l'intera unità immobiliare.

Pertinenze e accessori: L'unità abitativa ha quale pertinenza comune il vano scala, l'androne di ingresso posto al piano terra e l'area condominiale esterna.

2/g **EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI E PERTINENZE.**

Appartamento, P. 2°: l'appartamento distribuito al secondo piano è dotato, di due balconi di pertinenza esclusiva con affaccio verso il cortile condominiale.

Beni comuni, per come risulta dalla Certificazione Catastale in Atti, il portone d'ingresso, l'androne, la scala, il terrazzo, l'ascensore e l'area condominiale.

2/h VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Criteri di valutazione degli immobili e fonti di informazione

Per giungere alla formulazione di un valore di stima attendibile, è necessario passare attraverso un processo logico estimativo che si estrinseca in tre fondamentali fasi, tra di loro indipendenti e autonome quali:

- 1) **Prima fase:** individuare l'appropriato aspetto economico;
- 2) **Seconda fase:** ricerca del procedimento estimativo;
- 3) **Terza fase:** individuare i dati elementari necessari per risolvere il procedimento prescelto.

La valutazione, nella perizia in atto, verrà condotta con diversi criteri e individuando, di volta in volta, l'appropriato aspetto economico in grado di risolvere esattamente il caso concreto di stima.

La stima dell'unità abitativa viene eseguita utilizzando:

- a. l'aspetto economico riferito al valore di mercato, da determinare attraverso un unico procedimento estimativo, **Stima sintetico comparativa**;
- b. l'aspetto economico riferito alla capitalizzazione del reddito attraverso procedura **sintetico comparativa**.

a. Stima sintetico comparativa

Questo procedimento, in considerazione del valore di mercato, è applicabile per il verificarsi di tre condizioni concomitanti quali:

- l'esistenza nello stesso mercato di altri immobili simili (per condizioni intrinseche ed estrinseche) all'unità abitativa oggetto di valutazione;
- la conoscenza di recenti valori di mercato di immobili simili presi a confronto e resi ordinari;
- l'esistenza di un parametro in comune, cioè di un elemento di confronto, tra beni simili considerati e il bene oggetto di stima.

Soddisfatte queste tre esigenze pratiche si procederà alla determinazione del più probabile valore "normale" di mercato dell'immobile, tenendo presente il principio dell'ordinarietà. Al valore "normale" di mercato si dovranno eseguire le eventuali relative *aggiunte e/o detrazioni*, per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare nel momento della stima. Si determinerà il valore dell'immobile in base alla sua consistenza e si giungerà alla stima dell'immobile con il procedimento sintetico per confronto diretto attraverso le seguenti fasi:

- 1) Individuazione del valore zonale dell'immobile di riferimento, definito "medio" in base alle indagini di mercato su recenti compravendite avvenute nella zona dell'immobile oggetto di valutazione;
- 2) Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco che contribuiscono, in senso positivo e/o negativo, alla determinazione del valore dell'immobile. Le condizioni intrinseche sono quelle interne e cioè proprie dell'immobile oggetto di stima (la conformazione dell'immobile, l'esposizione, ecc.); le condizioni estrinseche sono, invece quelle esterne all'immobile oggetto di stima (zona panoramica o meno, servizi pubblici, degrado ambientale, ecc.);
- 3) Comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento "medio" e con i parametri unitari, al fine di assumere i coefficienti incrementali o decrementali attinenti all'immobile da stimare;
- 4) Trasposizione di tali differenze in termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile oggetto di stima. Il dato derivante risulta così fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

b. Stima per Capitalizzazione del reddito.

In base al mercato degli affitti di immobili con caratteristiche simili a quello da stimare si determina il reddito annuo lordo. Tale valore viene successivamente decurtato di una percentuale congrua per spese di manutenzione ed ammortamento, sfitti ed inesigibilità, insolvenze, oneri fiscali, ecc., ottenendo così il reddito annuo netto. Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio, opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento e all'andamento del mercato.

Fonti di informazione utilizzate per la stima

- Quotazioni Immobiliari pubblicate dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) a cura dell'Agenzia del Territorio – Anno 2014 – II Bimestre;
- Agenzie immobiliari operanti nel Comune di Floridia.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Per calcolare la superficie di un immobile, ai fini della determinazione del valore venale e del valore di locazione, è necessario fare riferimento alla:

- Superficie Commerciale;
- Superficie Utile.

Per il calcolo di dette superfici si farà riferimento alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" pubblicato dall'Agenzia del Territorio a cura dell'O.M.I., per

cui:

la **Superficie Commerciale** è pari alla Superficie Lorda dell'immobile più gli eventuali accessori (terrazze, cantine, balconi, ecc.) calcolati in quota parte:

$$Sc = SI + xA + yB + zC.....$$

Dove:

SI = è superficie lorda dell'immobile cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;

x, y, z = sono i coefficienti di riduzione per il calcolo di quota parte degli accessori;

A, B, C = sono le superfici degli accessori.

La superficie commerciale è stata computata nel modo seguente:

- Superficie di calpestio dell'immobile considerata al 100%;
- Superficie dei muri esterni e relativi vani finestra (convenzionalmente considerati di spessore pari a cm 30) di proprietà dell'immobile considerata al 100%;
- Superficie dei divisori interni e relativi vani porte (di spessore pari a cm 15 per gli edifici in c.a.) considerata al 100%;
- Superfici di balconi, terrazzi e similari scoperti considerata al 25%;

Segue il calcolo delle superfici in formato tabellare, si computa:

| rif. | Piano Terra Vano rimessa-garage | Sup. netta | | Sup. Muri | | Sup. Non res. | | Coeff | Sup. comm. | |
|--|------------------------------------|---------------|-------|--------------|-------|------------------|-------|-----------|---------------|--------|
| | | Mq | | Mq | | Mq | | | Mq | |
| S | Soggiorno | Mq | 21,06 | | | | | 100% | Mq | 21,06 |
| K | Cucina | Mq | 15,92 | | | | | 100% | Mq | 15,92 |
| S2 | Corridoio/disimpegno | Mq | 5,17 | | | | | 100% | Mq | 5,17 |
| C1 | Camera 1 | Mq | 14,02 | | | | | 100% | Mq | 14,02 |
| C2 | Camera 2 | Mq | 14,06 | | | | | 100% | Mq | 14,06 |
| C3 | Camera 3 | Mq | 13,07 | | | | | 100% | Mq | 13,07 |
| S1 | Lavanderia | Mq | 4,26 | | | | | 100% | Mq | 4,26 |
| S2 | WC | Mq | 5,32 | | | | | 100% | Mq | 5,32 |
| R | Ripostiglio | Mq | 2,55 | | | | | 100% | Mq | 2,55 |
| B1 | Balconi | | | | | Mq | 19,16 | 25% | Mq | 4,79 |
| = | Muri/est. 30, tramezzi 15 | | | Mq | 16,37 | | | 100% | Mq | 16,37 |
| = | Muri confine cm 30 | | | Mq | 3,26 | | | 50% | Mq | 1,63 |
| TOTALE | | | | | | | | | Mq | 118,22 |
| SUPERFICIE COMMERCIALE immobile | | | | | | | | MQ | 118,22 | |

VALUTAZIONE IMMOBILE

La stima dell'appartamento a Floridia in Via Mariano Pinnone n. 139, P.2 viene eseguita utilizzando:

- a. l'aspetto economico riferito al valore di mercato, da determinare attraverso un unico procedimento estimativo, **Stima sintetica comparativa**;
- b. l'aspetto economico riferito alla capitalizzazione del reddito attraverso procedura **sintetica comparativa**.

• **Stima sintetica comparativa**

1. **Individuazione del valore di un immobile "medio" nella zona di riferimento**

Tenuto in debito conto che il bene è situato nel Comune di Floridia, in zona dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei principali servizi di quartiere possiamo desumere che per immobili, simili a quelli in esame, il prezzo medio di mercato, oscilla attorno al seguente valore:

Euro 900,00 (novecento/00) / mq di superficie;

2. **Trasposizione in termini economici**

Tenuto conto che la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima è pari a Mq 118,22 è possibile determinare il Valore di Mercato dell'immobile pari a:

€/mq 850,00 x mq 118,22 = € 100.487,00

Diconsi Euro (Centomilaquattrocentottantasette/00)

• **Stima per capitalizzazione del reddito:**

Tenuto conto delle caratteristiche della zona in cui è ubicata l'unità abitativa, se ne stima il valore locativo in €/mq x mese pari a 3,5, le detrazioni per sfitto, inesigibilità, ecc. in ragione del 25% ed il saggio di capitalizzazione al 4,00%.

Procedendo all'applicazione del metodo risulta:

| | | |
|---|------------------------|--------------------|
| Reddito annuo lordo: | Mq 118,22 x € 3,5 x 12 | 4.965,24 |
| Detrazioni per sfitto, ecc.: 25% | | - 1.241,31 |
| Reddito annuo netto | | <u>3.723,93</u> |
| Valore per capitalizzazione del reddito | € 3.723,93 x 100/4,00 | € 93.098,25 |

Diconsi Euro (Novantatremilanovantotto/25)

Facendo la media aritmetica tra i valori ottenuti tramite stima sintetica comparativa e stima per capitalizzazione dei redditi si perviene al **più probabile valore** dell'immobile che è:

(€ 100.487,00 + € 93.098,25) / 2 = € 96.742,63

in cifra tonda € 97.000,00

Diconsi Euro (novantasettemila/00)

Al valore così determinato vanno effettuate le dovute detrazioni : le spese da sostenere per l'ottenimento del certificato di Agibilità/Abitabilità il cui costo è determinato prudenzialmente in € 2.000,00 (comprendente l'onorario del tecnico per la presentazione della pratica c/o UTC, la contabilizzazione di eventuali sanzioni e i diritti)

Ipotesi di vendita 01

Il valore dell'immobile, calcolato in questo paragrafo, viene effettuato nell'ipotesi che si proceda alla vendita assumendo a carico della procedura quota parte degli oneri di regolarizzazione urbanistica per l'ottenimento del certificato di agibilità del complesso :

| 1 | 2 | 3 |
|---|---|---------------------------------|
| Valore dell'immobile non gravato da vincoli | Quota spese da sostenere per autorizzazione agibilità | Valore di vendita dell'immobile |
| € 97.000,00 | € 2.000,00 | € 95.000,00 |

Ipotesi di vendita 02

Il valore dell'immobile, calcolato in questo paragrafo, viene effettuato nell'ipotesi che gli oneri di regolarizzazione urbanistica siano lasciati interamente a carico dell'acquirente:

| 1 | 2 | 3 |
|---|--|---------------------------------|
| Valore dell'immobile non gravato da vincoli | Spese da sostenere per Certificato Agibilità | Valore di vendita dell'immobile |
| € 97.000,00 | € 2.000,00 | € 99.000,00 |

Divisibilità dell'immobile.

Il bene pignorato, per dimensione , per sviluppo planimetrico e tipologia di accesso non può essere comodamente diviso.

CONCLUSIONI

Riepilogando e concludendo, il bene oggetto della presente stima e dell'esecuzione immobiliare ha un valore di mercato così riassumibile (e in cifra tonda):

| | LOTTO UNICO | VALORE IN € |
|--------------|--|--------------------|
| LOTTO | Appartamento a Floridia, Via Mariano Pinnone n.139, riportato al N.C.E.U. Fgl 18, P.lla 1207 Sub 43, Piano Secondo, Pal. "F", int.4. | € 97.000,00 |

€ 97.000,00

Diconsi Euro novantasettemila/00

Con la presente relazione di stima, la sottoscritta arch. Maria Laura Sindona, ritiene di aver completato il compito affidatole, ringrazia il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare per la fiducia accordata e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Elenco Allegati a margine della presente relazione:

- Verbale di sopralluogo;
- Elaborato Fotografico - *Composto da n° 16 fotografie;*
- Elaborato Grafico - *Planimetria stato di fatto;*
- Ispezione ipotecaria.
- Certificazioni Urbanistiche
 - *Licenza Edilizia e Planimetrie progetto approvato;*
- Risultanze catastali
 - *Visure catastali storiche - N.C.E.U. Comune di Floridia, Fgl 18 P.lla 1207 Sub. 43.*
 - *Planimetrie catastali - N.C.E.U. Floridia Fgl 18, P.lla 1207 Sub 43.*
- Specifica delle competenze.

Siracusa, 24 Luglio 2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. Maria Laura Sindona

Depositata telematicamente presso la Cancelleria del Tribunale Civile di Siracusa, Sezione Esecuzioni Immobiliari, insieme ai fascicolo di parte.

Siracusa, 27 Luglio 2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. Maria Laura Sindona