



**STUDIO TECNICO**  
Ing. Valeria Zizzi  
Via S. Santo n. 37 - Priolo G.(SR)  
Tel./Fax 0931/771290, Cell 393/7690886  
mail. valeria.zizzi@gmail.com

**C.T.U.**  
**proc. es. imm. n. 29/2013 R.G. Es.**

DITTA:

ia

UBICAZIONE: Comune di Lentini (SR) - Via S. Lucia n. 6-8 piano T-I°-II°-III°-IV°  
N.C.E.U. del Comune di Lentini al foglio 91 p.lla 398 SUB. 2-3-4  
e Via S. Lucina n. 18 F. 91 p.lla 400

**IL TECNICO**  
Dott. Ing. Valeria Zizzi

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROC. N° 29/2013 R.G.Es.**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\*\*\*

**PREMESSA**

Con ordinanza del 19/04/2013 il Giudice dell'esecuzione immobiliare in epigrafe nominava la sottoscritta Dott. Ing. Valeria Zizzi, con studio in Priolo G. (SR) Via S. Santo n. 37 ed iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1945, quale Esperto per la stima nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n. 29/2013 R.G. Es. promossa

Nel corso dell'udienza del 18/06/2013 la sottoscritta prestava il giuramento di rito.

In osservanza all'incarico ricevuto, con comunicazione a mezzo p.e.c. all'Avvocato \_\_\_\_\_ del 05/07/2013 e raccomandata A/R del 06/07/2013 ai \_\_\_\_\_ ho provveduto alla convocazione delle parti, al fine di dare inizio alle operazioni peritali.

In data 29/07/2013 come da precedente comunicazione, alle ore 18:00, mi recai sui luoghi, ivi giunta, rinvenni la presenza dei Sig.ri \_\_\_\_\_ ; \_\_\_\_\_, per cui alle ore 18:30, dopo circa mezz'ora di attesa, constatata l'assenza della parte attrice, diedi inizio alle operazioni peritali. In tale sede

effettuai i rilievi di rito, relativamente al fabbricato sito in Lentini Via Santa

Lucia n. 6-8 posto ai piani terra, primo, secondo, terzo e quarto, censito al

N.C.E.U. al F. 91 p.lla 398 sub. 2-3-4. Completati i rilievi planimetrici e

fotografici, alle ore 19:15 redissi il relativo verbale, fissai il sopralluogo per il

continuo delle operazioni peritali per il 31/07/2013 alle ore 18:00 (di cui diedi

comunicazione a mezzo p.e.c. del 30/07/2013 all' \_\_\_\_\_), e lasciai i

luoghi.

Il giorno convenuto, all'ora fissata, tornai sui luoghi, presso l'ulteriore

immobile oggetto di stima, sito in Lentini Via S. Lucia n.18, censito al

N.C.E.U. al F. 91 p.lla 400.

Anche stavolta erano presenti i \_\_\_\_\_ per cui

alle ore 18:30, dopo circa mezz'ora di attesa, constatata l'assenza della parte

attrice, diedi inizio alle operazioni peritali. In tale sede mi prodigai, ad

eseguire i dovuti rilievi metrici, fotografici e quant'altro utile per il razionale

svolgimento del mandato ricevuto relativamente al suddetto immobile.

Completati i rilievi di rito e raccolte tutte le informazioni necessarie per il

razionale svolgimento del mandato ricevuto, alle ore 19:15 redissi il verbale

di sopralluogo e dichiarai concluse le operazioni peritali.

#### **Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.**

Unità immobiliare 1

Fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Lentini (SR) Via Santa

Lucia n.ri 6-8 posto ai piani terra, primo, secondo, terzo e quarto, censito al

N.C.E.U. al foglio 91 p.lla 398 sub.2, piano T, cl. 1, cat. A/4, vani 2,5, rendita

catastale €. 51,65, sub.3, piano 1-2, cl. 1, cat. A/4, vani 3, rendita catastale €.

61,97, sub.4, piano 3-4, cl. 1, cat. A/4, vani 2,5, rendita catastale €. 51,65.

Unità immobiliare 2

Casa terrana con area soprastante libera sita nel Comune di Lentini (SR) Via Santa Lucia n. 18 composta da un solo vano, censito al N.C.E.U. al foglio 91 p.lla 400 piano T, cl. 2, cat. A/6, vani 1, rendita catastale €. 11,88.

**Unità immobiliare 1**

**Descrizione sintetica dei beni.**

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Lentini Via S. Lucia nn. 6-8, svolgentesi su cinque elevazioni fuori terra (piano terra, primo, secondo, terzo e quarto), composta da tre camere e accessori relativamente al piano terra e da una camera e accessori rispettivamente ai piani primo, secondo, terzo e quarto.

All'immobile si accede direttamente dal portone di ingresso principale prospiciente su Via Santa Lucia n. 6.

Ho provveduto a richiedere il relativo certificato di destinazione urbanistica del bene oggetto di stima, al fine di accertare la posizione urbanistica del fabbricato, nonché di constatare, l'eventuale regolarizzazione urbanistica di opere eseguite in assenza di provvedimenti autorizzativi che come appresso descritto rilevai in sede di sopralluogo.

Detto fabbricato ricade in "*zona A1-2 zone di interesse storico che presentano una morfologia urbana di particolare pregio ambientale*" del Comune di Lentini (SR). Tale zona comprende i fabbricati del centro urbano anteriori alle distruzioni della guerra 1940/45 e le zone che, anche se parzialmente ricostruite, conservano la struttura anteguerra. La principale destinazione d'uso ammessa è quella residenziale, i parametri urbanistici sono: densità edilizia fondiaria di 5 mc/mq per la demolizione e ricostruzione, fermo

restando la massima altezza realizzabile di m. 10.

**Confini e dati catastali.**

Il fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Lentini (SR) Via Santa Lucia n.ri 6-8 posto ai piani terra, primo, secondo, terzo e quarto è confinante oltre che con la detta via Santa Lucia, con proprietà \_\_\_\_\_, con proprietà stessa ditta \_\_\_\_\_, o loro rispettivi aventi causa.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini (SR) al foglio 91 p.lla 398 sub.2, piano T, cl. 1, cat. A/4, vani 2,5, rendita catastale €. 51,65, sub.3, piano 1-2, cl. 1, cat. A/4, vani 3, rendita catastale €. 61,97, sub.4, piano 3-4, cl. 1, cat. A/4, vani 2,5, rendita catastale €. 51,65, intestati a \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, per la quota di 1/2 indiviso ciascuno in regime

di comunione legale dei beni. La situazione catastale appare regolare.

**Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni.**

L' immobile in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti della procedura, risulta di proprietà per la quota di 1/2 indiviso ciascuno dei \_\_\_\_\_ ad essi pervenuto in virtù dell'atto di compravendita rogito dal notaio Roberto Cannavò, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Siracusa \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_

A quest'ultimi l'immobile de quo, pervenne in virtù della denuncia di successione legittima della defunta \_\_\_\_\_ )  
\_\_\_\_\_, giusta dichiarazione di successione registrata a Lentini il \_\_\_\_\_ trascritta presso l'Agenzia del territorio di Siracusa il \_\_\_\_\_  
Catastalmente detto immobile risulta intestato, ai suddetti \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ in ragione di 1/2 indiviso ciascuno.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato.

#### **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.**

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti (vedi "Relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c."), e da una verifica eseguita dalla sottoscritta (v. allegato 13), risulta che l'immobile oggetto di stima, alla data del 22/07/2013, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo di originari € 82.500,00 (di cui € 55.000,00 per sorte capitale) iscritta in data 05/03/2007 ai n.ri 5829/1239 a favore di \_\_\_\_\_
- Pignoramento trascritto in data 21/01/2013 ai n.ri 1148/857 a favore di \_\_\_\_\_

#### **Situazione urbanistica dei beni**

Dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici e dall'atto di compravendita dell'immobile si evince che lo stesso fu realizzato in data antecedente al 1 Settembre 1967.

L'area di sedime di detto intervento edilizio ricade all'interno del centro storico di Lentini, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini (SR) al foglio n.91 p.lla 398 sub. 2-3 e 4.

Dal confronto tra la planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo, sono state appurate delle modifiche di prospetto esterno; nella fattispecie realizzazione finestra a piano primo e modifica di portafinestra in semplice finestra al piano quarto.

Le suddette modifiche, non determinando aumenti di superficie e volume, sono suscettibili di regolarizzazione urbanistica, ai sensi dell'art.36 D.P.R. 06/06/2001 n°380 (ex art. 13 L. N. 47/85).

#### **Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare .**

*Immobile sito in Lentini, Via S. Lucia n.ri.6-8 piani terra, I°,II°,III°IV°.*

Casa per civile abitazione sita in Lentini Via S. Lucia n.ri 6-8, svolgentesi su cinque elevazioni fuori terra (p. terra, p. primo, p. secondo, p. terzo e p. quarto), tale fabbricato si presenta in pianta di forma regolare ed occupa una superficie lorda di circa mq. 28,00 circa al p. circa primo oltre mq 2,20 di balcone, mq 28,00 circa al p. secondo oltre mq 2,20 di balcone, mq 28,00 circa al p. terzo oltre mq 2,20 di balcone, mq 23,00 circa al p. quarto oltre mq 8,40 di terrazzino.

Lo stesso è composto: al piano terra da n.1 cucina (v. foto 4), n.1 camera e n.1 w.c.; al piano primo da n.1 cucina-soggiorno (v. foto 5), n.1 w.c. (v. foto 6), oltre balcone; al piano secondo da n.1 camera da letto (v. foto 7) e n.1 w.c. (v.

foto 8) oltre balcone; al piano terzo da n.1 camera da letto (v. foto 9) e n.1

w.c. (v. foto 10) oltre balcone; al piano quarto da n.1 camera e accessori oltre

terrazzino (v. foto 11-12-13).

Al fabbricato si accede dal portone di ingresso principale prospiciente su Via

Santa Lucia n°6 (v. foto 2), l'accesso ai vari piani del fabbricato avviene

unicamente dalla scala interna (v. foto 3) relativamente ai piani primo,

secondo, terzo e quarto oltre che da una ulteriore porta di ingresso

prospiciente su Via Santa Lucia n°8 per quanto relativo al piano terra.

Si precisa che la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima

ubicato su più livelli è di mq 142,17 ottenuta sommando alla superficie netta

relativa a ciascun piano dell'immobile quella dell'area dei balconi rettificati

con un coefficiente pari a 0,50 e quella dell'area del terrazzino interno

rettificata anch'essa con un coefficiente pari a 0,50 (vedi tabella di seguito

riportata).

La distribuzione e la dimensione degli ambienti dell'appartamento è nella

norma.

### **Ripartizione tabellare degli ambienti**

#### *PIANI TERRA-I°-II°-III°-IV°*

Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	correttivo	Commerciale	-----	manutenzione

Cucina (P.T)	10,71	1	10,71	Est	Suff.
--------------	-------	---	-------	-----	-------

Camera (P.T)	14,38	1	14,38	Est	Suff.
--------------	-------	---	-------	-----	-------

W.c. (P.T.)	2,41	1	2,41	----	Suff.
-------------	------	---	------	------	-------

Cucina (P.I°)	25,65	1	25,65	Est	Suff.
---------------	-------	---	-------	-----	-------

W.c. (P.I°)	2,41	1	2,41	----	Suff.
-------------	------	---	------	------	-------



Camera (P.II°)	25,65	1	25,65	Est	Suff.
W.c. (P.II°)	2,41	1	2,41	----	Suff.
Camera (P.III°)	25,65	1	25,65	Est	Suff.
W.c. (P.III°)	2,41	1	2,41	----	Suff.
Cucina (P.IV°)	16,15	1	16,15	Est	Suff.
Vano (P.IV°)	6,84	1	6,84	Est	Suff.
Balconi	6,60	0,50	3,30	Est	Suff.
Terrazino	8,40	0,50	4,20	Est	Suff.
<b>Totale Superficie Commerciale</b>			<b>142,17 mq</b>		

L'edificio ha struttura del tipo in muratura portante a cinque elevazioni fuori terra, con solai di piano in latero-cemento e copertura in latero-cemento. I tamponamenti esterni sono del tipo a camera d'aria e rivestiti con intonaco cementizio, manca lo strato di finitura. Il vano scala, presenta atrio d'ingresso e pianerottoli di piano rifiniti con pavimenti in ceramica e rivestimento murale in legno, portoncino d'ingresso in legno, scala di collegamento ai piani con gradini in marmo e ringhiere in ferro verniciato.

Nell'insieme il contesto è in precario stato di conservazione, le finiture esterne denunciano segni di degrado e necessitano di interventi locali di manutenzione ordinaria. All'interno l'immobile presenta segni di muffa e umidità sul tetto e sulle pareti soprattutto all'ultimo piano in cui andrebbe sostituita la guaina impermeabilizzante di copertura.

Gli infissi esterni sono in legno con scuretti a tutti i piani tranne all'ultimo in cui è presente una porta finestra in alluminio anodizzato marrone con avvolgibile ed una finestra in legno con scuretti, mentre quelli interni sono in legno tamburato; il pavimento è realizzato con piastrelle di ceramica e

battiscopa in ceramica, sono presenti rivestimenti in ceramica sulle pareti

della cucina e dei servizi igienici, mentre le altre pareti sono rivestite con intonaco cementizio e strato di finitura di colore diverso nei vari ambienti.

L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e fognario che sono tutti del tipo sottotraccia e regolarmente collegati alle civiche reti urbane.

L'edificio, di costruzione antecedente al 1° Settembre 1967, necessita di interventi di manutenzione sia all'esterno che all'interno. L'illuminazione, per tutti gli ambienti, può essere giudicata abbastanza buona e, quindi, conforme alle esigenze abitative, essendo garantiti un buon ricambio d'aria e un buon soleggiamento per tutti i vani.

#### **Stima dell'Unità Immobiliare.**

L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula  $V_c = (V_m + V_a) / 2$ .

#### **Stima per valore commerciale.**

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone simili della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare agenzie immobiliari, mediatori professionalmente seri, atti pubblici di compravendita, relazioni di stima redatte per l'autorità giudiziaria, è risultato possibile alla scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti

al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto e considerando la comproprietà proporzionale degli spazi comuni a norma di legge, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di € 430,00 al metro quadrato di superficie commerciale per i locali residenziali.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE [MQ]</i>	<i>€/MQ</i>	<i>VALORE[ €]</i>
<i>PIANO TERZO</i>	<i>142,17</i>	<i>430,00</i>	<i>61.275,60</i>

Vc = € 61.275,60

#### **Stima per capitalizzazione dei redditi.**

Nota anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula  $Va = R/r$ .

Quest'ultimo si determina tenendo conto dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso dell'immobile in esame e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di affitto pari a € 300,00/mese, per un reddito lordo annuo di € 3.600,00. Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli

importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, spese condominiali, etc.,  
determinati complessivamente nella misura del 25%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo}} = \text{€ } 3.600,00 \times 0,75 = \text{€ } 2.700,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che trattandosi di immobili per civile abitazione nel centro storico di Lentini., può prudenzialmente stimarsi pari al 4,5% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a = \text{€ } 2.700,00 / 4,5\% = \text{€ } 60.000,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime.

$$V_m = (\text{€}61.275,60 + \text{€ } 60.000,00) / 2 = \text{€ } \mathbf{60.637,80}$$

A tale valore si deve decurtare i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile stimati in € 2.000,00 comprensivi di bolli, diritti e relative spese tecniche.

Pertanto si conclude evidenziando che il valore di mercato dei beni esaminati complessivamente è il seguente:

$$V = \text{€ } \mathbf{60.637,80} - \text{€ } 2.000 = \text{€ } \mathbf{58.637,80}$$

**(Euro cinquantottomilaseicentotrentasette/80)**

## **Unità immobiliare 2**

### **Descrizione sintetica dei beni.**

Trattasi di un garage (catastalmente cat. A/6 abitazione di tipo rurale) con sovrastante area libera, sito nel Comune di Lentini Via S. Lucia, ubicato a piano terra e composto da un unico vano. All'immobile si accede direttamente dalla saracinesca di ingresso principale prospiciente su Via Santa Lucia n. 10.

Ho provveduto a richiedere il relativo certificato di destinazione urbanistica

del bene oggetto di stima, al fine di accertare la posizione urbanistica del fabbricato, nonché di constatare, l'eventuale regolarizzazione urbanistica di opere eseguite in assenza di provvedimenti autorizzativi.

Detto fabbricato ricade in "zona A1-2 zone di interesse storico che presentano una morfologia urbana di particolare pregio ambientale" del Comune di Lentini (SR). Tale zona comprende i fabbricati del centro urbano anteriori alle distruzioni della guerra 1940/45 e le zone che, anche se parzialmente ricostruite, conservano la struttura anteguerra. La principale destinazione d'uso ammessa è quella residenziale, i parametri urbanistici sono: densità edilizia fondiaria di 5 mc/mq per la demolizione e ricostruzione, fermo restando la massima altezza realizzabile di m. 10.

#### **Confini e dati catastali.**

Il fabbricato catastalmente abitazione di tipo rurale, nella fattispecie adibito a garage, è sito nel Comune di Lentini (SR) Via Santa Lucia n. 10, posto a piano terra; lo stesso è confinante oltre che con la detta via Santa Lucia, con proprietà \_\_\_\_\_, con proprietà stessa ditta (\_\_\_\_\_ ) o loro rispettivi aventi causa.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini (SR) al foglio 91 p.lla 400, cl. 2, cat. A/6, vani 1, rendita catastale €. 11,88, intestato a Marino Angelo nato a Lentini (SR) il 11/07/1966 e Greco Maria nata a Francofonte (SR) il 22/10/1970 per la quota di ½ indiviso ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

La situazione catastale non risulta regolare, in quanto durante la fase di reperimento di tale documentazione, la sottoscritta ha accertato l'assenza della planimetria catastale. Poiché la planimetria catastale, costituisce uno dei

documenti necessari per poter procedere al trasferimento dell'immobile, la sottoscritta ha proceduto con la redazione e successiva registrazione della stessa presso l'agenzia del territorio (vedi allegato n. 9).

**Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni.**

L'immobile in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti della procedura, risulta di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  indiviso ciascuno in regime di comunione legale dei beni dei Sig.ri \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ad essi pervenuto in virtù dell'atto di compravendita rogito dal notaio Roberto Cannavò, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Siracusa il 5 Marzo 2007, ai n.ri 5828/3718, da potere di \_\_\_\_\_

A quest'ultimi l'immobile de quo, pervenne per la quota di  $\frac{1}{5}$  in virtù della denuncia di successione legittima del defunto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ leceduta il 02/13/1998, giusta dichiarazione di successione registrata a Lentini il \_\_\_\_\_ l'Agenzia del territorio di Siracusa il \_\_\_\_\_

Per un ulteriore quota di  $\frac{1}{5}$  in virtù della denuncia di successione legittima del defunto \_\_\_\_\_

07/09/1997, giusta dichiarazione di successione registrata a Lentini il 27/01/1998 n. 31 vol. 178, trascritta presso l'Agenzia del territorio di Siracusa il 18/04/2001 ai n.ri 6266/5040.

Per un ulteriore ancora quota di 1/5 in virtù della denuncia di successione legittima del defunto I. [redacted] e [redacted], giusta dichiarazione di successione registrata a Lentini il [redacted] vol. 188, trascritta presso l'Agenzia del territorio di Siracusa il 25/06/2009 ai n.ri 13900/9398.

Infine la rimanente quota pervenne ai suddetti, in virtù dell'atto di compravendita rogito dal notaio Di Mari, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Siracusa il 03/12/1964, ai n.ri 28810/25620, da potere di [redacted]

Catastalmente detto immobile risulta intestato, ai suddetti [redacted] in ragione di 1/2 indiviso ciascuno.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava adibito a deposito-garage, in quanto mancano le condizioni necessarie perché possa essere abitabile, come meglio si evince dall'allegato fotografico.

**Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.**

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti (vedi "Relazione di visura ipocatastale ex art. 567 c.p.c."), e da una verifica eseguita dalla sottoscritta (v. allegato 13), risulta che l'immobile oggetto di stima, alla data del 22/07/2013, è

gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo di originari € 82.500,00 (di cui € 55.000,00 per sorte capitale) i data \_\_\_\_\_ ai n.ri \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ r. \_\_\_\_\_ S.p.A" con sede \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_):

- Pignoramento trascritto in data 21/01/2013 ai n.ri 1148/857 a favore di \_\_\_\_\_ Bar \_\_\_\_\_ S.p.A" con sede \_\_\_\_\_ contro i Sig.ri \_\_\_\_\_

### **Situazione urbanistica dei beni**

Dalla documentazione acquisita presso i competenti uffici e dall'atto di compravendita dell'immobile si evince che lo stesso fu realizzato in data antecedente al 1 Settembre 1967.

L'area di sedime di detto intervento edilizio ricade all'interno del centro storico di Lentini, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini (SR) al foglio n.91 p.lla 400.

La planimetria catastale registrata dalla sottoscritta è stata redatta in conformità a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

### **Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare .**

*Immobile sito in Lentini, Via S. Lucia n.10 piano terra.*

Garage (catastalmente casa per civile abitazione) sito in Lentini Via S. Lucia n. 10, ubicato a piano terra, in pianta di forma regolare ed avente una superficie lorda di circa mq. 26,00.

Lo stesso è composto da un unico vano al quale si accede dalla saracinesca prospiciente sulla Via S Lucia n.10 (v. foto 2-3).

La distribuzione degli ambienti non rientra nella norma di un tipico fabbricato



da adibire ad abitazione seppur di tipo rurale, tipologia ad oggi soppressa e non consona alla destinazione urbanistica del sito di ubicazione dell'immobile (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato 11), in quanto composto da un solo vano e privo di servizi. Per le suddette ragioni ai fini della stima verrà considerato come garage –deposito uso per il quale è attualmente destinato.

Si sottolinea che al fine di regolarizzare la posizione urbanistica e catastale dell'immobile deve essere eseguito un cambio di destinazione d'uso senza opere.

### **Ripartizione tabellare degli ambienti**

#### *PIANO TERRA*

Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	correttivo	Commerciale	-----	manutenzione
Garage	26,00	1	26,00	Est	Suff.
<b>Totale Superficie Commerciale</b>			<b>26,00 mq</b>		

L'edificio ha struttura del tipo in muratura portante ad unica elevazione fuori terra, con copertura del tipo ad unica falda realizzata con travi in acciaio, soprastante tavolame e tegole del tipo coppo siciliano.

I tamponamenti esterni sono per la maggior parte privi di intonaco cementizio così come quelli interni. Il pavimento è realizzato con piastrelle di ceramica, la saracinesca esterna è in lamierino.

Nell'insieme il contesto è in precario stato di conservazione, le finiture sia interne che esterne denunciano segni di degrado e necessitano di interventi locali di manutenzione ordinaria e straordinaria. All'interno l'immobile allo stato attuale non presenta i requisiti minimi di abitabilità.

L'immobile non è dotato di impianto idrico, elettrico e fognario.

L'edificio, di costruzione antecedente al 1° Settembre 1967, necessita di interventi di manutenzione sia esterna che interna. L'illuminazione, per l'unico ambiente presente, può essere giudicata sufficiente.

#### **Stima dell'Unità Immobiliare.**

L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula  $V_c = (V_m + V_a) / 2$ .

#### **Stima per valore commerciale.**

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare agenzie immobiliari, mediatori professionalmente seri, atti pubblici di compravendita, relazioni di stima redatte per la autorità giudiziaria, è risultato possibile alla scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto e considerando la

comproprietà proporzionale degli spazi comuni a norma di legge, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di € 400,00 al metro quadrato di superficie commerciale per i locali residenziali.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE [MQ]</i>	<i>€/MQ</i>	<i>VALORE[ €]</i>
<i>PIANO TERRA</i>	<i>26,00</i>	<i>400,00</i>	<i>10.400,00</i>

$V_c = € 10.400,00$

#### **Stima per capitalizzazione dei redditi.**

Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula  $V_a = R/r$ .

Quest'ultimo si determina tenendo conto dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso dell'immobile in esame e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di affitto pari a €. 100,00/mese, per un reddito lordo annuo di €. 1.200,00. Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, spese condominiali, etc., determinati complessivamente nella misura del 25%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo}} = € 1.200,00 \times 0,75 = € 900,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che trattandosi di immobili per civile abitazione nel centro storico di Lentini., può prudenzialmente stimarsi pari al 4,5% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a = \text{€ } 900,00 / 4,5\% = \text{€ } 20.000,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime.

$$V_m = (\text{€ } 10.400,00 + \text{€ } 20.000,00) / 2 = \text{€ } \mathbf{15.200,00}$$

A tale valore si devono decurtare i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile (Cambio di destinazione d'uso senza opere).

Pertanto si conclude evidenziando che il valore di mercato del bene esaminato complessivamente è il seguente:

$$V = \text{€ } 15.200,00 - \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } \mathbf{13.700,00}$$

**(Euro tredicimilasettecento/00)**

#### Valutazione complessiva dei beni

Gli immobili stimati sono quelli di seguito elencati:

Unità immobiliare 1

Fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Lentini (SR) Via Santa Lucia n.ri 6-8 posto ai piani terra, primo, secondo, terzo e quarto

**€ . 58.637,80**

Unità immobiliare 2

Garage con area soprastante libera sito nel Comune di Lentini (SR) Via Santa Lucia n. 18 composta da un solo vano

**€ . 13.700,00**

Il valore complessivo dei beni stimati dato dalla somma degli immobili di cui sopra è pari a:

$$\text{VAL. TOT} = \text{€ } 58.637,80 + \text{€ } 13.700,00 = \text{€ } \mathbf{72.337,80}$$

**(Euro settantaduemilatrecentotrentasette/80).**

Tanto doveva la scrivente in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Siracusa, 15/11/2013

Il C.T.U.

Dott. Ing. Valeria Zizzi