

TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Esec. Imm. n° 462/2010

G.E. Dott. Fabio Letterio Ciraolo

Promossa da *Unicredit Credit Management Bank S.p.A.*

Contro

Il CTU

Dr. Arch. Laura Lo Manto

Siracusa, 23 febbraio 2012

Relazione di Consulenza Tecnica

Premessa

La presente C.T.U. ha per oggetto la stima di beni immobili pignorati da parte del creditore procedente, Unicredit Credit Management Bank S.p.A., in danno della ditta _____, nella procedura esecutiva iscritta al n° 462/2010 del Registro delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa.

Il bene immobile riportato sul pignoramento, è individuato come appresso:

Casa per civile abitazione sita in Francofone, via Emanuele Filiberto n. 103, non di lusso, composta da cinque vani ed accessori e disposta su piano terra, primo, secondo, terzo e quarto; censita nel N.C.E.U. del Comune di Francofonte al foglio 57, p.lla 1300, sub 3 (già sub 1) il piano terra e foglio 57, p.lla 1300, sub 4 (già sub 2) i piani 1-2-3-4.

Poiché il Catasto ha variato gli identificativi, la corretta identificazione del bene in oggetto è:

Casa per civile abitazione sita in Francofone, via Emanuele Filiberto n. 103, non di lusso, composta da cinque vani ed accessori e disposta su piano terra, primo, secondo, terzo e quarto; censita nel N.C.E.U. del Comune di Francofonte al foglio 57, p.lla 5115, sub 3, il piano terra e foglio 57, p.lla 5115, sub 4, i piani 1-2-3-4.

Si precisa che l'immobile, nonostante i due diversi sub, è un'unica unità abitativa.

1. Identificazione e descrizione dei beni oggetto di stima

Casa per civile abitazione sita in Francofonte, via Emanuele Filiberto n. 103, non di lusso, composta da cinque vani ed accessori e disposta su piano terra, primo, secondo, terzo e quarto; censita nel N.C.E.U. del Comune di Francofonte al foglio 57, p.lla 5115, sub 3, il piano terra e foglio 57, p.lla 5115, sub 4, i piani 1-2-3-4.

Il bene immobile oggetto del pignoramento è un fabbricato della tipologia a schiera in zona centrale di Francofonte (Sr) caratterizzata da residenze di tipo economico; l'edificio è a cinque elevazioni fuori terra e vi si accede dal prospetto principale sulla via Emanuele Filiberto n° 103 e dal retro sulla via Alberto Mario.

Il fabbricato è in struttura portante mista in muratura e calcestruzzo armato, con copertura piana.

I prospetti dell'edificio sono intonacati al civile ed il portoncino d'ingresso che conduce al vano scala dell'unità abitativa è in alluminio anodizzato e vetri; gli infissi sono in legno.

Lo stato generale di manutenzione e conservazione all'esterno della costruzione è buono (vd. foto nn. 1 e 2 "Allegato B").

L'abitazione si sviluppa su cinque livelli ed è composta, al piano terra, da un doppio ingresso che immette nei vani scala e cucina-pranzo; attraverso la scala rivestita in marmo che funge anche da disimpegno, si arriva al piano primo, dove vi sono una camera ed un bagno con vasca; al secondo piano si trovano due camere; salendo al terzo piano vi sono una camera, un bagno ed un ripostiglio; infine al quarto ed ultimo piano vi è un vano adibito a soggiorno con angolo cottura che conduce alla terrazza a livello (vd. foto nn. 3-12 "Allegato B"); i piani primo, secondo e terzo presentano balconi che si affacciano sulla via Emanuele Filiberto (il secondo piano ha anche un balcone prospiciente la via Alberto Mario (vd. foto n.2 "Allegato B")).

Lo stato generale di manutenzione e conservazione all'interno dell'abitazione è buono tranne che per il solaio del terzo piano che presenta macchie dovute ad infiltrazione d'acqua dalla terrazza soprastante.

L'immobile è censito al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa, nel Comune censuario di Francofonte, con i seguenti dati:

Fgl	P.Illa	Sub	Ubicazione	Categoria Catastale	Classe	Consist.	Rendita Catastale
57	5115	3	Via Emanuele Filiberto n. 103, piano T	A/3	3	1 vano	€ 87,80

Fgl	P.Illa	Sub	Ubicazione	Categoria Catastale	Classe	Consist.	Rendita Catastale
57	5115	4	Via Emanuele Filiberto n. 103, piano 1-2-3-4	A/3	3	7 vani	€ 614,58

in testa alla ditta nato a (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni) e nata a (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni), (vd. visure catastali "Allegato C" e planimetrie catastali "Allegato D").

2. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile pervenne ai coniugi in data 25/03/2003 con atto di compravendita redatto dal notaio Riccardo Dagnino repertorio n. 13566 da potere di

Attualmente, l'appartamento è regolarmente abitato da

.....

3. Regolarità Urbanistica

L'immobile è stato costruito con Licenza Edilizia n. 11 del 11/05/1962 in testa alla ditta *Lo stato di fatto dell'abitazione corrisponde alla planimetria catastale.*

Tale immobile ricade in zona A1 - *centro urbano* - del P.R.G. del Comune di Francofonte approvato con Decreto Dirigenziale 364/DRU del 11/06/2002 (vd. stralcio di P.R.G. e N.T.A. del Comune di Francofonte "Allegato E").

4. Consistenza dell'immobile

La determinazione della superficie virtuale lorda coperta dell'unità immobiliare conduce al seguente prospetto riepilogativo:

Descrizione	Sup. lorda coperta	Coeff.	Sup. Commerciale
Appartamento	Mq. 145,00	1,00	Mq. 145,00
Balconi	Mq. 8,00	0,50	Mq. 4,00
Terrazza	Mq. 16,00	0,50	Mq. 8,00
TOTALE			Mq. 157,00

5. Stima degli immobili

Generalità

La valutazione viene condotta in base ai criteri di seguito descritti, assumendo infine, quale più probabile valore venale, quello corrispondente alla media aritmetica dei risultati ottenuti:

a) Stima per Confronto

Tale metodo consiste dapprima nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili di cui successivamente si conosca il valore di mercato in funzione di tale parametro. Si determina il valore dell'immobile oggetto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto.

b) Stima per Capitalizzazione del Reddito

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo. Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di manutenzione ed ammortamento, sfritto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione, oneri fiscali etc., 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 ed all'andamento del mercato monetario.

5.a Stima per Confronto

Considerate tutte le caratteristiche dell'immobile intrinseche ed estrinseche e la relativa collocazione, se ne valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 850,00. Sviluppando il calcolo si determina:

Descrizione	Sup. lorda virtuale coperta:	Valore unitario €/mq	Valore Totale
A misura	Mq. 157,00	€/mq 850,00	€ 133.450,00
	Tot. commerciale:	Euro	€ 133.450,00

5.b Stima per Capitalizzazione del Reddito

Tenuto conto delle caratteristiche tutte delle U.I.U., se ne stima il canone locativo annuo ad unità di superficie lorda virtuale, in €/mq 50,00, le detrazioni per inesigibilità, etc. in ragione del 30 % ed il saggio di capitalizzazione del 4%.

Procedendo all'applicazione del metodo risulta:

Reddito annuo lordo:	mq 157,00 x € 50,00	7.850,00
Detrazione per inesigibilità, etc.: 30 %		- 2.355,00
Reddito annuo netto		5.495,00
Valore per capitalizzazione del reddito:	€ (5.495,00 x 100) /4	€ 137.375,00

5.c Probabile valore venale

Il piu' probabile valore venale dell'immobile e':

1/2 (€ 133.450,00 + € 137.375,00) = € **135.412,50** ed in cifra tonda € 135.400,00

Conclusioni

Pertanto il bene oggetto della presente stima e dell'esecuzione immobiliare, come innanzi descritto, ha un valore di mercato così riassumibile:

IMMOBILE STIMATO	VALORE DI MERCATO
Casa per civile abitazione, sita in Francofone, via Emanuele Filiberto n. 103, non di lusso, composta da cinque vani ed accessori e disposta su piano terra, primo, secondo, terzo e quarto; censita nel N.C.E.U. del Comune di Francofonte al foglio 57, p.lla 5115, sub 3, il piano terra e foglio 57, p.lla 5115, sub 4, i piani 1-2-3-4.	€ 135.400,00

Siracusa, 23/02/2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dr. Arch. Laura Lo Manto)



FOTO 1
Prospetto principale sulla via Emanuele Filiberto

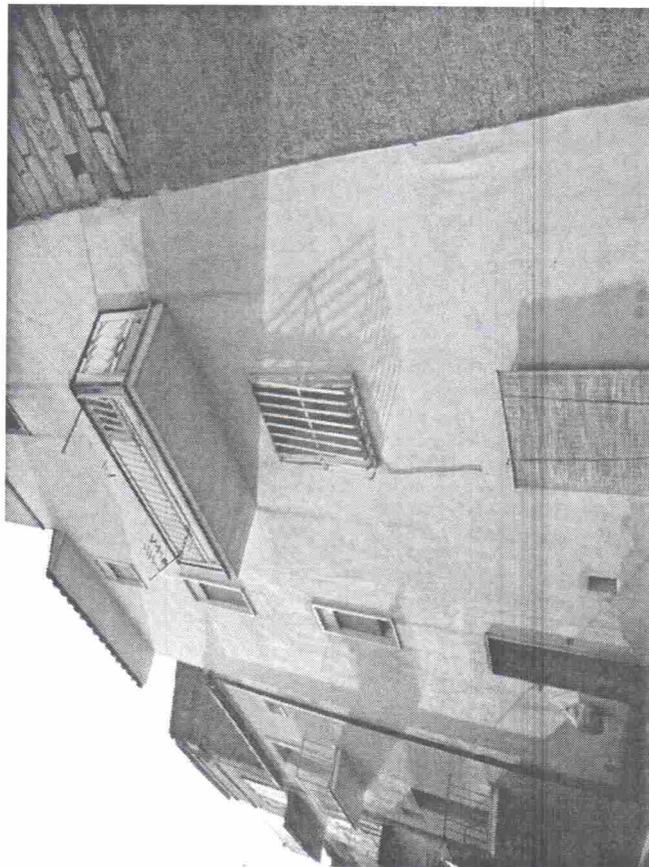


FOTO 2
Prospetto sulla via Mario Alberto



FOTO 3
Interni piano terra



FOTO 4
Cucina-soggiorno al piano terra

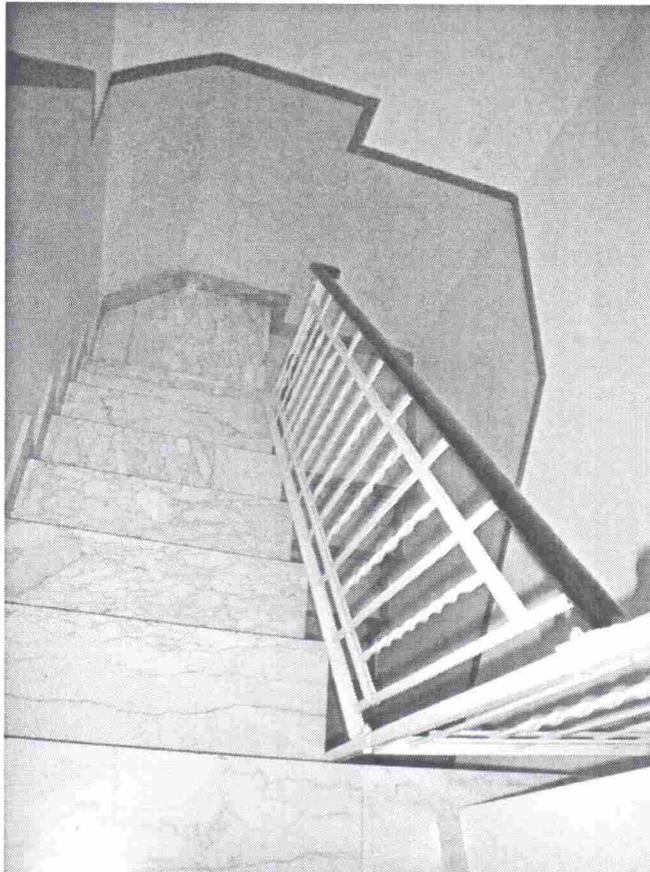


FOTO 5
Vano scala



FOTO 6
Bagno piano primo

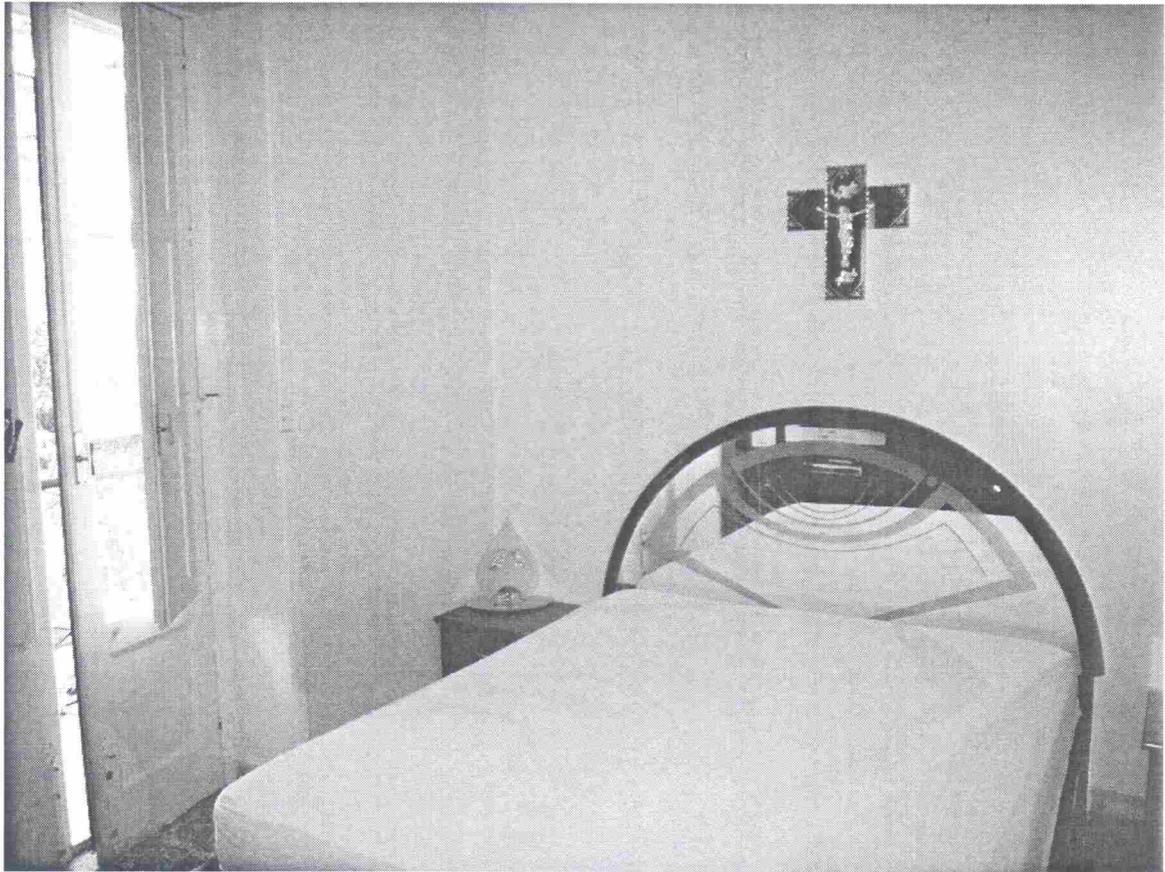


FOTO 7
Camera da letto piano primo



FOTO 8
Camera piano secondo

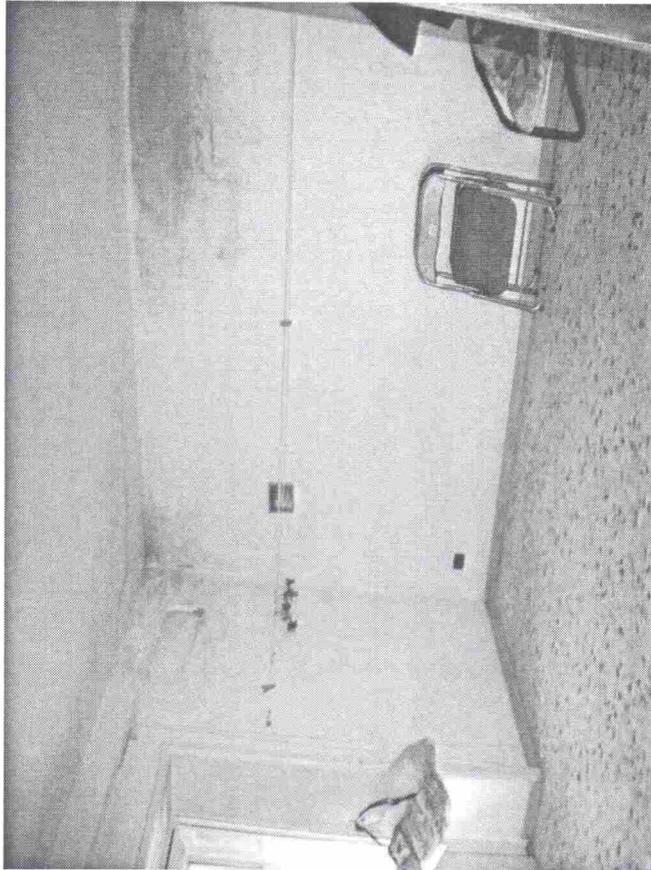


FOTO 9
Camera piano terzo

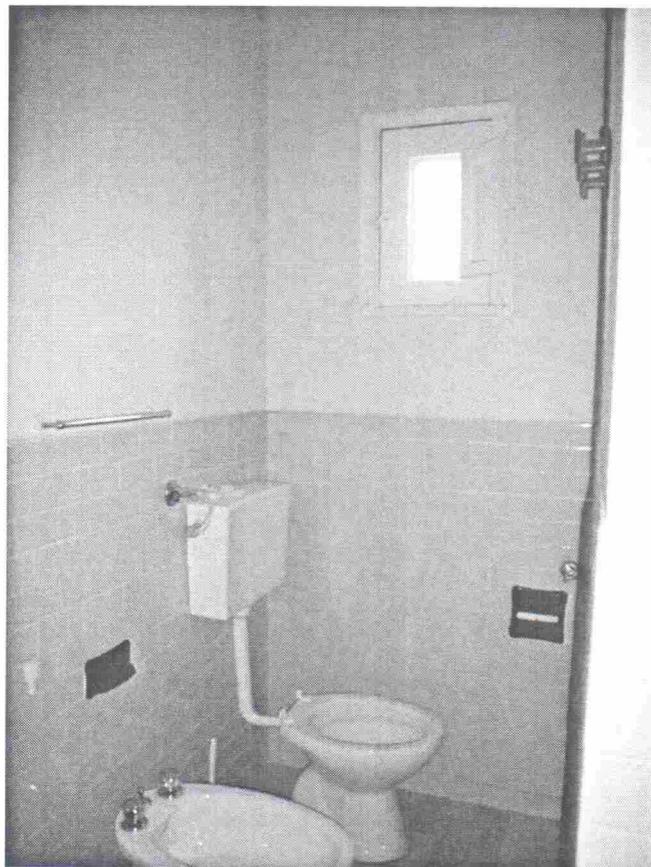


FOTO 10
Bagno piano terzo



FOTO 11
Vano con angolo cottura piano quarto



FOTO 12
Terrazza piano quarto