

10

contro

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 231/10

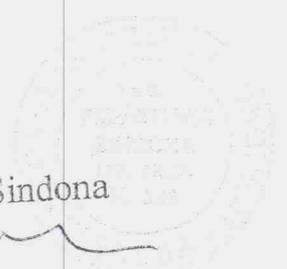
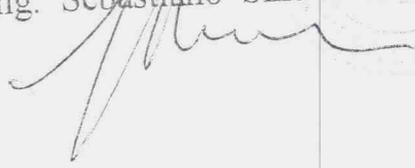
TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMM.RE N. 231/10

contro

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

IL C.T.U.
Ing. Sebastiano Sindona



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

L. CANCELLIERE

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Pierluigi Bordenelli

contro

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 231/10

TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 231/10

G.E. Dr. Ciralo - Prossima udienza del 05/07/2011

Legale del creditore procedente studio Avv. Di Luciano in Siracusa

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PREMESSE

Lo scrivente è intervenuto all'udienza del 22/2/2011 c/o il Tribunale di Siracusa per ivi accettare l'incarico e prestare il quesito di rito dinanzi al G.E. Dr. Fabio Ciralo.

Successivamente lo scrivente ha iniziato gli accertamenti preliminari alla redazione della perizia, con l'acquisizione dei dati catastali degli immobili e della relativa documentazione planimetrica depositata c/o l'Agenzia del Territorio di Siracusa, essendo ubicati gli immobili per cui è richiesta la stima nella cittadina di Priolo.

Lo scrivente è entrato in contatto con lo studio che assiste la società procedente già con nota 18/2/2011, per conoscere quale rappresentante legale dello studio Di Luciano avrebbe partecipato all'udienza di giuramento.

In quella sede, infatti, è comparso l'Avv. Rosaria Sassano con cui lo scrivente ha intrattenuto i rapporti epistolari e di fax, connessi con l'adempimento delle operazioni.

La 1° racc.ta A.R. dello scrivente venne spedita in data 24/2/2011 e indirizzata alla Sig.ra (parte eseguita).

Lo scrivente poi con nota del 2/3/2011 informava lo studio Di Luciano che era

contro

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 231/10

riuscito a contattare il Sig. _____ coniuge e rappresentante della Sig.ra _____ stabilendo a mezzo racc.ta la data di un possibile accesso in Priolo via Milano per il giorno 22/3/2011.

Tale appuntamento venne differito prima al 24/3/2011 (vedi nota dello scrivente) e quindi a Martedì 29/3/2011 alle ore 11 (sempre per impossibilità da parte del Sig. _____ d'intervenire).

Quindi con altra nota del 31/3/2011 diretta al Sig. _____ quale coniuge rappresentante dell'esecutata, l'appuntamento sui luoghi veniva spostato al 5/4/2011, del che s'informava lo studio Di Luciano.

In tale data finalmente si poteva svolgere il 1° accesso sui luoghi, regolarmente verbalizzato alla presenza del Sig. _____ e del collaboratore ausiliario dello scrivente Arch. Maria Laura Sindona.

Poiché i rilievi non erano terminati continuavano i rapporti epistolari e telefonici con il Sig. _____, difficilmente contattabile anche per telefono per motivi di salute e di lavoro.

Giusta precedente nota dello scrivente e contatto telefonico di conferma, il giorno 26/5/2011 alle ore 17,30 il C.T.U. aveva la presenza nel suo studio di viale Tunisi n. 3 dello stesso Sig. _____ in rappresentanza della Sig.ra _____

In detta riunione si fissava per il giorno 3/6/2011 un nuovo accesso sui luoghi. Di ciò veniva redatto verbale sottoscritto dal Sig. _____

Lo scrivente si recava sui luoghi in data 3/6/2011 alle ore 11, giusta ulteriore racc.ta a mano del 30/5/2011 e verbale sottoscritto come sopra dal Sig. _____, ma non trovava lo stesso sui luoghi come concordato per assisterlo nel corso dell'accesso.

contro

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 231/10

L'impossibilità di comunicare con il Sig. _____ si prolungava sino al giorno 13/6 quando finalmente lo scrivente poteva parlare telefonicamente con quest'ultimo.

Nelle more, in data precedete (10/6/2011) lo scrivente aveva inviato un'altra racc.ta A.R. al Sig. _____ onde convocare lo stesso.

Ultimate le operazioni di rilievo sui luoghi e avendo il G.E. autorizzato l'istanza di proroga avanzata dal C.T.U., spostando così il termine del deposito della perizia sino alla data della successiva udienza del 5/7/2011, si è proceduto alla redazione della seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO A PIANO RIALZATO INT. 2
DELLE ALTRE UNITA' E DEI LOCALI COMUNI**

3

A) L'appartamento sito a piano rialzato int. 2 posta a destra entrando dal corridoio condominiale, ha una consistenza di 3 vani oltre servizi, esso è di nuovissima costruzione e non è mai stato abitato. I pavimenti sono in grès cm 30x30 posto in opera a punta di diamante, con zocchetto battiscopa dello stesso tipo. Gli infissi esterni sono in legno massello completi di persiane con elementi mobili all'esterno (vedi foto n. 1 e 4).

La porta d'ingresso all'appartamento, del tipo blindato è in legno massello, così come gli infissi interni sono in legno tamburato di ottima qualità (vedi foto n. 3 e 14).

La pavimentazione della cucina è realizzata in grès ceramizzato con piastrelle cm 30x30 e sulla parete attrezzata piastrelle in ceramica cm 10x10 poste ad h. 2.00 mt. (vedi foto n. 5); il bagno è pavimentato e rivestito con

contro

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 231/10

piastrelle di gres ceramico cm 20x20 poste sino ad altezza 2.00 mt (vedi foto n. 4). Gli apparecchi sanitari sono di tipo signorile (vedi foto n. 4).

La consistenza dell'alloggio è di circa 60 mq.

B) L'ingresso condominiale dell'edificio a due piani fuori terra denominato Condominio Giulia, è di tipo signorile (vedi foto n. 1) con scale in marmo granito (vedi foto n. 14), zoccolatura stesso tipo nei corridoi condominiali (vedi foto n. 3), portone esterno con ante in cristallo su telaio metallico del tipo in alluminio preverniciato pesante (vedi foto n. 8). Citofono nel prospetto del civico n. 26 di via Milano.

C) Locale sito nella traversa a via Milano denominata via Como dotato di servizio igienico, con locale anti wc (vedi foto n. 10). Entrambi i locali di servizio sono ceramizzati ad altezza mt 2,00 circa con infissi interni con stipiti in legno uso noce e ante in legno tamburato. La pavimentazione interna è del tipo in gres ceramico.

Il portale esterno del locale è in cristallo e profilati di acciaio lavorato, a doppio battente (vedi foto n. 2 e 9). Il locale non risulta essere stato ancora utilizzato e quindi è di nuovissima costruzione.

D) La galleria condominiale d'ingresso ai posti macchina ha il portale in acciaio e in profilati di acciaio cavo e in parte in ferro pieno verniciato scuro (vedi foto n. 11 e 12). Detto portale è apribile ad anta (vedi foto n. 7) con comando elettrico manuale e telecomandato.

Dal cortile interno si può accedere attraverso altro portoncino (vedi foto n. 6) anche al vano scala condominiale e quindi agli appartamenti di piano rialzato e 1° (vedi ancora foto n. 7).

contro

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 231/10

E) Posto auto denominato dal notaio unità immobiliare, con accesso da via Como attraverso la galleria condominiale, foglio 80 del N.C.E.U. particella n. 581 sub 4 cat. C/6, garage scoperto classe 3° di consistenza mq 11 e con R.C. € 14,77.

Al detto sub 4 spazio scoperto e asfaltato, si accede dalla già detta galleria condominiale con portale apribile elettricamente, a doppia anta.

Lo spazio di mq 11 è delimitato rispetto alla corsia d'ingresso che segue il termine a galleria condominiale di accesso da via Como (vedi foto n. 6).

F) Appartamento sito a piano 1° int. 5 sovrastante in colonna a quello di piano rialzato int. 2, simile per consistenza, distribuzione interna e finiture a quello già descritto alla lettera A), oggetto di un compromesso di vendita di cui si dirà avanti stipulato nel 2009, servito da scala condominiale rivestita in granito, dotato di luce di emergenza e tinteggiature ancora in ottimo stato.

5

DATI CATASTALI

- 1) L'appartamento di cui in A) è sito in via Milano (oggi n. 26) censito al N.C.E.U. al foglio 80 particella n. 581 sub 7 cat. A/3 classe 4° consistenza catastale vani 3,5 R.C. € 155,45.
- 2) Il locale di cui in C) è sito in via Como (traversa via Milano) s.n.c. piano terra censito al N.C.E.U. al foglio 80 particella n. 581 sub 2 cat. C/6 superficie e consistenza catastale mq 29 R.C. € 61,41
- 3) Il posto auto scoperto sito in cortile (di cui alla lettera E) piano terra è censito al N.C.E.U. al foglio 80 particella n. 581 sub 4 classe 3° superficie mq 11 R.C. € 14,77. Avente ingresso detto posto auto dalla

contro

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 231/10

galleria condominiale comune (s.n.c.) come descritta alla lettera D) di pag. 4.

- 4) L'appartamento di cui in F) sito a piano 1° int. 5 è censito al foglio 80 particella n. 581 sub 8 cat. A/3 consistenza vani 3,5 R.C. € 155,45 (appartamento sovrastante e analogo a quello di cui in 1).

Gli appartamenti di cui sopra sono serviti da ingresso in via Milano n. 26, nonché da corridoi e vano scala come descritti alla lettera B).

PROVENIENZA

Per atto Dr. Emanuele Pensavalle trascritto alla Conservatoria RR.II. il 29/6/2005 ai n.ri 16384/9380 dai Sig.ri

L'appartamento int. 5 è stato promesso in vendita al Sig.

6

residente in Priolo in via Cesare Pavone n. 10/b, giusto preliminare di vendita sottoscritto il 24/1/2009 a firma della Sig.ra

Il relativo atto da stipulare entro il 30/7/2009 non venne poi perfezionato.

L'appartamento in oggetto figura in atto in proprietà della Ditta
come il relativo posto auto di cui all'art. 14 del compromesso stesso.

Risulta pagato solo l'importo di € 7.500,00 come da compromesso che si allega.

REGOLARITA' URBANISTICA

Il Comune di Priolo Gargallo ha rilasciato la concessione edilizia n. 2636 per demolizione di edificio preesistente a sua ricostruzione, su progetto redatto

contro

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 231/10

dal Geom. _____ con studio in Priolo Gargallo, in testa alla Ditta

_____ in data 23/6/2006.

Che è stata rispettata nella realizzazione la superficie di area destinata a parcheggio come individuata nel progetto, compreso l'ingresso costituito dalla galleria condominiale e dallo spazio interno entro l'edificio. (Si allega copia della concessione edilizia n. 2636)

CONSIDERAZIONI AI FINI DELLA STIMA

A) Appartamento sito all'int. 2 di via Milano n. 26 – Trattasi di unità immobiliare di dimensioni raccolte e di ottima funzionalità, in corpo di fabbrica a doppio riscontro d'aria, in perfette condizioni di manutenzione in quanto da poco ultimato ed inoltre in uno stabile di tipo signorile anche per il numero ridotto di appartamenti che ospita e che ne esaltano la privacy. Ottime le finiture, come già accertato, e la fruizione dei servizi condominiali

7

DATI METRICI

Superficie lorda 60,00 mq

Altezza 3,30 ml

Volume 198 mc

STIMA A CONSISTENZA

Sulla base di indagini effettuate e per immobili delle stesse ottime condizioni già descritte, si ha:

mc 198 x 300,00 €/mc = € 59.400

Incidenza costo area e opere cond.li 20% € 12.000

Sommano € 71.400

contro

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 231/10

STIMA A REDDITO

La zona appena retrostante l'ingresso principale a Priolo provenendo da Siracusa servita da infrastrutture come l'edificio della Questura ed altri servizi privati di uso pubblico quali negozi, tabaccherie, ristoranti, locali con porticati e a poca distanza dalla rotonda centrale di Priolo.

Il quartiere è costituito da fabbricati a due o tre elevazioni fuori terra di nuova costruzione che lo caratterizzano come un insieme signorile e salubre, destinata alla residenza, protetta del traffico pesante e più intenso anche se non è lontano dallo svincolo principale della litoranea Siracusa-Priolo.

Sulla base delle analisi dei canoni vigenti in Priolo, cittadina sempre in espansione economica con un mercato immobiliare fiorente ed un'elevata richiesta di nuove abitazioni. Queste soprattutto se di superficie contenuta al confronto di unità più grandi, ma meno moderne e attrezzate.

L'appartamento è inoltre dotato di posto macchina condominiale e di attrezzature condominiali di cui si è rilevata l'apprezzabilità. Si ha:

Canone mensile presunto 280,00 €/mese

Canone annuo € 280,00 x 12 = € 3.360,00

Con $r = 4\%$ saggio medio di capitalizzazione per l'unità edilizia.

Appartamento in prima locazione mai abitato per cui si contempla anche una minore percentuale di oneri di manutenzione (pari al max al 15%)

$Vr = 3.360,00 \times 100 / 4 = € 84.000$

Deduzione del 15% per oneri, sfitti, ecc. € 12.600

Restano € 71.400

contro

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 231/10

Il valore ricavato comprende gli ambienti e le superfici condominiali di tipo signorile ma di uso comune.

STIMA A VALORE COMMERCIALE

Il valore unitario al mq per unità commerciali e di nuovissima costruzione nella città di Priolo, non può essere inferiore ad 1.200,00 €/mq, tenuto conto della signorilità del quartiere e dell'edificio che ospita l'appartamento, nonché degli accessori condominiali.

Pertanto si ha:

$$\text{mq } 60 \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 72.000$$

MEDIA DEI VALORI

La media aritmetica dei valori fornisce il valore più probabile di collocazione sul mercato

$$71.400 + 71.400 + 72.000 / 3 = \text{€ } 71.600$$

B) Locale sito a P.T. con classificazione catastale garage, ma con finiture adatte ad un locale di uso commerciale.

L'ingresso al locale è da via Como nello stesso stabile accanto al portale d'ingresso alla galleria condominiale.

Consistenza mq 36 – Altezza lorda mt 4,00.

STIMA A CONSISTENZA

$$\text{Volume mq } 36 \times 4,00 = \text{mc } 144$$

Tenuto conto delle finiture con pavimentazione in gres ceramico e di un servizio igienico dotato di disimpegno antistante, nonché dell'accessibilità del locale rispetto al quartiere dalla via Milano e dalla traversa di via Como ed

contro

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 231/10

infine del locale di recentissima costruzione non occupato, si ritiene che il costo a costruzione al mc v.p.p. non sia inferiore a 280,00 €/mc.

Pertanto si ha:

mc 144 x € 280,00/mc =	€ 40.320
Incidenza costo dell'area 20%	€ <u>8.064</u>
Somma	€ 48.384 ed in c.t. € 48.400

STIMA A REDDITO

Dal locale in oggetto dotato di una media flessibilità d'uso, si stima si possa ritenere un canone medio mensile di € 200,00 e pertanto con il saggio di capitalizzazione medio del 4%, si ha:

Canone lordo annuo € 200,00 x 12 = € 2.400,00

Per sfitti da inutilizzare, oneri vari e di manutenzione si stima il 20%

€ 2.400 x 20% = € 480,00

Restano € 1.920,00

$Vr = 1.920,00 \times 100 / 4 = € 48.000$

VALORE COMMERCIALE

Considerando le notazioni precedenti circa la zona pressochè centrale e le ottime finiture del locale, si stima il valore unitario in € 1.400,00/mq, e pertanto si ha:

$mq\ 36 \times €\ 1.400,00/mq = €\ 50.400$

VALORE MEDIO

Con notazioni analoghe alle precedenti si ha la media aritmetica dei valori sopra ricavati:

contro

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 231/10

$$V_m = 48.400 + 48.000 + 50.400 / 3 = € 48.900 \text{ in c.t.}$$

C) Appartamento sito a piano 1° int. 5 di analoga consistenza a quello posto a piano rialzato, facente parte dello stesso stabile con ingresso al civico n. 26 di via Milano, avente inoltre la dotazione di una balconata nel lato di via Milano e la disponibilità di un locale sottotetto non abitabile. Le finiture sono come quelle descritte per l'int. 2 (piano rialzato).

Consistenza volumetria mc 198

STIMA A CONSISTENZA

Sulla base di finiture interne analoghe a quelle dell'appartamento int. 2 (piano rialzato) ed in più l'incidenza della veranda compresa altresì incidenza nella superficie interna, si ha con un costo a mc v.p.p. di € 310,00 in media, e quindi:

$$\text{mc } 198 \times € 310,00/\text{mc} = € 61.300$$

$$\text{Incidenza costo area ed opere cond.li } 20\% \quad € 12.276$$

$$\text{Sommano} \quad € 73.576$$

STIMA A REDDITO

Le considerazioni sul quartiere, sulla funzionalità delle opere comuni e di finitura sono analoghe a quello sviluppate per l'appartamento di piano rialzato, compreso l'utilizzo del posto macchina in area interna condominiale.

Si fissa un canone mensile presunto di € 300,00 ed un canone annuo di:

$$€ 300,00 \times 12 = € 3.600$$

Con il saggio di capitalizzazione del 4% e le deduzioni del 15% per tenere conto degli sfitti, degli oneri manutentivi e delle tasse, si ha:

$$V_r = 3.600 \times 100 / 4 = € 90.000$$

contro

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 231/10

Deduzione € 90.000 x 15% = € 13.500

Resta il valore a reddito netto € 76.500

VALORE COMMERCIALE

Tenuto conto dell'ubicazione dell'appartamento a piano 1° in corpo di fabbrica a doppio riscontro d'aria, delle pertinenze condominiali e della superficie del terrazzo di cui sopra, si stima in € 1.260,00 al mq di superficie unitaria per l'appartamento in oggetto e pertanto si ha:

$V_c = \text{mq } 60 \times € 1.260,00/\text{mq} = € 75.600$

Valore derivante dalla media aritmetica dei tre valori avanti ricavati, che solitamente si avvicina maggiormente al valore effettivo di vendita.

VALORE MEDIO

$73.576 + 76.500 + 75.600 / 3 = € 75.225$

12

RIEPILOGO DEI VALORI AVANTI RICAVATI

Appartamento int. 2 a piano rialzato € 71.600

Locale a P.T. € 48.900

Appartamento int. 5 a piano 1° € 75.225

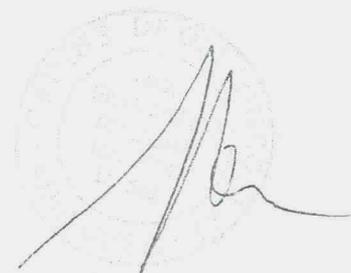
Totale dei valori stimati € 195.725

Ed in c.t. € 196.000

Il sottoscritto ritiene con la presente di avere risposto al quesito posto e ringrazia il G.E. per la fiducia accordatagli e per il supplemento di tempo concesso per approfondire le indagini.

Si rassegna pertanto la presente perizia.

Siracusa, lì 1 luglio 2011

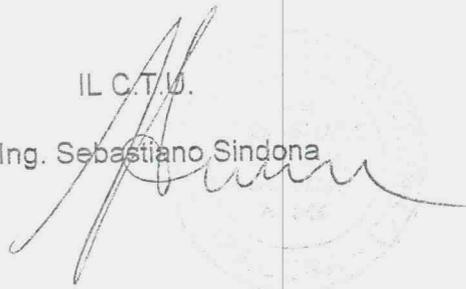


contro

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 231/10

IL C.T.U.

Ing. Sebastiano Sindona



Elenco allegati:

N. 3 planimetrie dei locali scala 1:100

Verbale di accesso

Copia concessione edilizia del fabbricato di via Milano

Elaborato fotografico illustrativo

Copia certificati catastali

Planimetrie catastali

Preliminare di compravendita per l'int. 5

Specifiche delle competenze