

**TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. Dott. ssa Chiara Salamone

Creditore procedente : Banca Agricola Popolare di Ragusa

Debitori : *omissis*

**Relazione tecnica sull'esecuzione immobiliare
iscritta al n. 242/2016 R.G. Es.**

C.T.U. DOTT. ARCH. SONIA FOTI

*Tribunale di Siracusa
Relazione tecnica sull'esecuzione immobiliare
iscritta al n. 242/2016 R.G. Es.*



Dott. Arch. Sonia Foti
Riviera Dionisio il Grande n. 82 – 96100 Siracusa
Tel. 339 6143648

INDICE DEGLI ARGOMENTI

1)	Premessa.	pag. 2
2)	Quesiti affidati nell'incarico.	pag. 3
3)	Analisi dei quesiti assegnati e relative risposte.	pag. 8
4)	Conclusioni.	pag. 15

ALLEGATI DEPOSITATI A CORREDO DELLA PERIZIA

ELENCO:	
Allegato n. 1	Decreto di nomina, verbale di giuramento per conferimento incarico di stima e verbale di sopralluogo.
Allegato n. 2	Allegato fotografico del sopralluogo con schema dei coni ottici delle inquadrature.
Allegato n. 3	Raccomandate A/R inviate alla parte debitrice ed attestazioni di consegna della relazione di stima.
Allegato n. 4	Comunicazioni del C.T.U. inviate al Creditore Procedente (posta certificata Pec) ed attestazioni di consegna della relazione di stima.
Allegato n. 5	Planimetria catastale, estratto di mappa, visure catastali per soggetto e per immobile, visure d'ispezione Ipotecaria dell'immobile.
Allegato n. 6	Documentazione tecnica di progetto ritirata presso l'uff. Urbanistica di Lentini (Sr), copia atto di compravendita.
Allegato n. 7	Rilievo planimetrico dell'immobile, coordinate Gps, certificazione APE con ricevuta di registrazione.
Allegato n. 8	Richieste inoltrate presso l'uff. Urbanistica di Lentini (Sr), presso l'I.A.C.P. di Siracusa e presso lo studio del Notaio omissis e relative comunicazioni di riscontro.

PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Sonia Foti, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa al n.598, con studio in Siracusa " Riviera Dionisio il Grande 82", a seguito di decreto di nomina emesso dal giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Chiara Salamone, presta giuramento in data 30/03/2017 ed accetta l'incarico in qualità di C.T.U. con il compito di redigere la presente relazione di consulenza tecnica.

Tribunale di Siracusa
Relazione tecnica sull'esecuzione immobiliare
iscritta al n. 242/2016 R.G.Es.



Il conferimento dell'incarico dispone che l'esperto:

1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;
3. **PROVEDA** :
 - 3.1. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - 3.2. 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;
 - 3.3. 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 di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;
4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo, in ciascuna sezione:
 - 4.1. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonchè delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
 - 4.2. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
 - 4.3. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della



- scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- 4.4. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- 4.5. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
- i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
 - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
 - *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
 - ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:
 - *iscrizioni di ipoteche;*
 - *trascrizioni di pignoramenti;*
 - iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:
 - *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
 - *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
 - *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
 - *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 4.6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonchè l'esistenza della dichiarazione



- di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 4.7. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;
- 4.8. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3 ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo



svolgimento di attività religiose;

4.9. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazione utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o di affitto già previsti de eventuali contratti in corso;

4.10. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

4.11. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

5. **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene ed almeno quattro dell'interno;



Dott. Arch. Sonia Foti
Riviera Dionisio il Grande n. 82 - 96100 Siracusa
Tel. 339 6143648

- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia ed atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art. 16*bis* del d. l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura *omissis* - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi; prima della vendita il G.E. provvede a liquidare il compenso nei limiti previsti dall'art. 161 disp. att. c.p.c.; dopo la vendita l'esperto, notiziato anche informalmente dal professionista delegato, provvede a depositare eventuale nota spese integrativa (nel caso in cui il prezzo di aggiudicazione sia superiore alla metà del valore di stima);

7. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. **RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo

Tribunale di Siracusa
Relazione tecnica sull'esecuzione immobiliare
iscritta al n. 242/2016 R.G.Es.



Dott. Arch. Sonia Foti
Riviera Dionisio il Grande n. 82 - 96100 Siracusa
Tel. 339 6143648

o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;
9. RIFERISCA inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificatamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Analisi dei quesiti esaminati e relative risposte

Quesito 1

In osservanza ai quesiti richiesti e prima di ogni attività, la sottoscritta ha ritenuto necessario esaminare e verificare la completezza della documentazione in atti in riferimento al pignoramento eseguito e provvedendo contestualmente a reperire ulteriore documentazione tecnica presso gli uffici pubblici in attinenza all'immobile interessato.

Quesito 2

Prima di dare inizio alle operazioni peritali, la sottoscritta informa preventivamente le parti interessate al procedimento (a mezzo email Pec per il Creditore procedente, ed a mezzo raccomandata A/R per la parte esecutata), fissando la data del 19/04/2017 per effettuare un sopralluogo di verifica tecnica sull'immobile.

Durante la fase del sopralluogo come da verbale, erano presenti i Sigg. omissis (debitore ipotecario) e omissis (debitore non datore di ipoteca), oltre un mio assistente a supporto tecnico delle operazioni di rilievo, ed è stato quindi possibile espletare le operazioni peritali di misurazione e di rilievo fotografico atto a poter determinare delle valutazioni tecniche sull'immobile. Il bene possiede idonea planimetria catastale (ALLEGATO n. 5), ed attraverso quest'ultima è stato possibile verificare ed accertare l'esatta corrispondenza dei vani con il reale stato dei luoghi. Finite le operazioni peritali alle ore 17:00 si concludeva il sopralluogo (ALLEGATO n. 1).

*Tribunale di Siracusa
Relazione tecnica sull'esecuzione immobiliare
iscritta al n. 242/2016 R.G.Es.*



Quesito 3 (I, II, III)

E' stato possibile identificare il bene oggetto di pignoramento sia attraverso la documentazione esaminata, sia secondo quanto verificato in fase di sopralluogo. L'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Lentini (SR), in Via Tintoretto n. 19, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 84, particella 425, vani 7, interno n. 2, Cat. A/3, posto al piano primo di un edificio condominiale (identificato con scala D), quest'ultimo realizzato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Siracusa per un intervento di edilizia sovvenzionata sul Comune di Lentini che ha interessato 45 alloggi suddivisi in quattro palazzine contrassegnate con scala A, B, C, ed infine D. L'appartamento destinato a civile abitazione, confina per due lati con area condominiale e per i restanti lati con alloggio di proprietà I.A.C.P. (int. n.3) e con area destinata al vano scale. I dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono esattamente con l'immobile oggetto di procedura, tale che consentono l'univoca identificazione del bene. Come già ribadito, l'immobile possiede idonea planimetria catastale (ALLEGATO n.5) corrispondente al reale stato dei luoghi e si può identificare come unico lotto di vendita.

Quesito 4

Dopo aver analizzato tutta la documentazione in mio possesso, il verbale di pignoramento, ed a seguito del sopralluogo effettuato, si può affermare quanto segue:

- 4.1. Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Lentini in Via Tintoretto n.19, piano primo, interno numero 2 e nel P.R.G. ricade in area classificata C2 (zona di completamento non sottoposta ad alcun vincolo).

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano il bene si identifica come:

Foglio 84, particella 425, sub3, categoria A/3, classe 2, vani 7, rendita Euro 278,37.

Le aree di pertinenza comune all'immobile, sono da considerarsi in modo proporzionale (per legge e destinazione) in comproprietà con i condomini appartenenti allo stesso edificio. La localizzazione del bene è rintracciabile alle coordinate GPS:

Latitudine 37.2780206 e Longitudine 14.9850605.

- 4.2. L'area in cui è ubicato il bene, è caratterizzata da numerose abitazioni organizzate in piccole palazzine. La costruzione condominiale insiste su un lotto di terreno pianeggiante, con elevazione



*Dott. Arch. Sonia Foti
Riviera Dionisio il Grande n. 82 - 96100 Siracusa
Tel. 339 6143648*

di quattro piani fuori terra e si sviluppa seguendo una forma pressappoco rettangolare. L'immobile è adibito ad uso esclusivo di abitazione, ed in base alle ricerche effettuate, si rileva che in data 29 Aprile 1983, su istanza della ditta Istituto Autonomo per le Case Popolari ed in conformità al progetto presentato, viene rilasciata concessione edificatoria per eseguire i lavori di costruzione dell'edificio. L'appartamento in oggetto riporta un'altezza interna utile dei locali di quota mt. 2,75, calcolata dal piano di calpestio fino al soffitto. La distribuzione interna dei vani avviene mediante un corridoio che in planimetria risulta posizionato in modo centrale. L'accesso all'appartamento avviene da un portoncino in ferro. I vani dell'appartamento sono composti da: un disimpegno d'ingresso, un soggiorno, un corridoio di distribuzione, tre camere da letto, un vano lavanderia, un vano bagno, una cucina ed un ripostiglio. Le pareti interne dell'abitazione sono con intonaco tinteggiato e prive di carta da parati. L'appartamento presenta serramenti in lamierino zincato preverniciato privi di doppio vetro camera, ed avvolgibili in PVC come dispositivi di oscuramento. La parte d'immobile relativa al corridoio interno non possiede apprezzabili condizioni d'illuminazione, in quanto lo stesso è privo di aperture verso l'esterno. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, ma di fatto non possiede alcuna certificazione di conformità dell'impianto stesso. All'interno dell'immobile non si riscontrano impianti di riscaldamento con termosifoni a parete e/o stufe, è presente invece un impianto di climatizzazione a mezzo di pompa di calore. Le finiture interne non presentano caratteristiche di pregio, all'opposto si riscontrano necessari ed importanti interventi manutentivi riguardanti sia i soffitti in determinati punti localizzati in quanto risultano distacchi di muratura come si evince dall'allegato fotografico, sia per una parte della struttura dei ballatoi esterni relativi ai balconi. La superficie commerciale è stata calcolata sommando le superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali, tranne nei casi di muri in comunione i quali vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie Lorda dell'abitazione è di 109,00 mq (senza il conteggio dei balconi *).

La superficie Utile dell'abitazione è di 92,00 mq (senza il conteggio dei balconi).

Considerando le pertinenze esclusive di ornamento e la pertinenza esclusiva accessoria nelle percentuali di riferimento della normativa otteniamo:

* Balconi praticabili, totale lordo mq 12,00 fino a 25 mq al 30 % (come da normativa) = 3,60 mq.

La superficie dei metri quadrati viene arrotondata per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).

*Tribunale di Siracusa
Relazione tecnica sull'esecuzione immobiliare
iscritta al n. 242/2016 R.G.Es.*



Totale superficie commerciale mq. 112,00

Per ulteriori informazioni sulle dimensioni dell'immobile, si rimanda alle planimetrie di rilievo (ALLEGATO n. 7).

4.3. Le parti esegutate nei soggetti dei Sigg. omissis nato a [REDACTED] e omissis nata a [REDACTED] occupano attualmente l'immobile oggetto di stima e specificatamente il Sig. omissis possiede la proprietà superficiaria dell'immobile per 1/1 in regime di separazione dei beni, pervenuta allo stesso per atto di compravendita redatto dal notaio Dott. omissis in data 04/02/2010 Repertorio n. 3411 (ALLEGATO n. 6).

4.4. Dalle indagini svolte, è emerso che l'intero condominio (che include il bene in questione), è di proprietà dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari ad esclusione dell'appartamento oggetto di procedura. In merito ad una comunicazione ricevuta a mezzo Pec dall' I.A.C.P. (ALLEGATO n.8), si può confermare che sull'appartamento pignorato non risultano pendenze di alcuna natura, né oneri di gestione condominiale, né per lavori di manutenzione già eseguiti, o da eseguire.

4.5. (risposte ai quesiti sui punti i.ii.iii)

punto i.

Da una verifica sulla documentazione in mio possesso, non ho riscontrato domande giudiziali;

Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Non si riscontrano pesi e limitazioni d'uso ne tantomeno regolamenti condominiali;

punto ii.

Da una verifica d'ispezione ipotecaria effettuata sull'immobile in data 03/04/2017, si rilevano le seguenti note (ALLEGATO n.5):

1) Trascrizione del 08/02/2010 Atto tra vivi - compravendita.

2) Iscrizione del 08/02/2010 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

3) Iscrizione del 26/05/2016 Ipoteca giudiziale - Decreto ingiuntivo.

4) Trascrizione del 29/08/2016 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

punto iii.

Non si riscontra l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato;

Non si riscontra alcuna spesa condominiale o spesa fissa di gestione e manutenzione;

*Tribunale di Siracusa
Relazione tecnica sull'esecuzione immobiliare
iscritta al n. 242/2016 R.G.Es.*



Non si riscontra alcuna spesa straordinaria già deliberata;

Non si riscontra la pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (tranne per l'attuale pignoramento ancora in corso);

4.6./4.7. Considerando che sottoponiamo in analisi un immobile e non un terreno, non possiamo parlare di destinazione urbanistica, ma di destinazione d'uso dell'immobile. La destinazione d'uso di un immobile vuole appunto rappresentare la tipologia di utilizzo a cui viene destinato. L'immobile è destinato ad un uso residenziale come è tuttavia confermato anche dalla stessa visura catastale. L'immobile non possiede nessun titolo di agibilità/abitabilità ma solo la regolare concessione edificatoria rilasciata in data 29/04/1983 dietro regolare progetto presentato in data 28/01/1983 di cui si forniscono le piante tipo delle costruzioni comprendenti i 45 alloggi previsti dall' I.A.C.P. e di cui fa parte anche l'appartamento in questione. Nell'immobile in esame non vi sono irregolarità urbanistiche che richiedono procedure in sanatoria.

4.8. La sottoscritta ha provveduto alla redazione di un'attestazione di prestazione energetica relativa all'immobile, ed ha riscontrato che lo stesso rientra in classe " G ".

4.9. Come già precedentemente ribadito a pag. 9, l'immobile è riconducibile ad un **unico lotto di vendita**. Prima di effettuare il calcolo per ricavare il valore dell'immobile, intendo illustrare i metodi estimativi che saranno utilizzati. La stima del compendio immobiliare è stata trattata facendo una media aritmetica tra i valori ottenuti con il metodo di tipo sintetico **comparativo**, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale e il metodo **analitico** basato sulla capitalizzazione del reddito netto presunto che l'immobile è in grado di produrre, in relazione al mercato dei canoni di locazione.

Metodo Comparativo

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, per il metodo comparativo è stata sviluppata un'indagine di mercato immobiliare attraverso ricerche sulle banche dati delle quotazioni delle agenzie immobiliari, confrontandoli con quelli rinvenibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I., i cui dati sono disponibili sul sito dell'Agenzia del Territorio. Attraverso le agenzie immobiliari, vengono presi in considerazione immobili ubicati nella stessa zona, con affini caratteristiche all'immobile oggetto di valutazione.

Valori di mercato riscontrati:



Dott. Arch. Sonia Foti
Riviera Dionisio il Grande n. 82 - 96100 Siracusa
Tel. 339 6143648

1) Nome agenzia: omissis - Via Termini n. 30 Lentini (Sr).

Valutazione : 241,00 € /Mq.

2) Nome agenzia: omissis - Via D. Bottone n. 4 Lentini (Sr).

Valutazione : 363,00 € /Mq.

Dalle valutazioni delle due agenzie è stata effettuata una media aritmetica:

$€ 241,00 + € 363,00 / 2 = € /Mq 302,00$ valore medio

Utilizzando la media aritmetica scaturita dalle valutazioni delle due agenzie immobiliari ed attraverso il calcolo scaturito dalla normativa di riferimento (D.P.R. 138 /98), otteniamo:

Immobile	112,00 mq x €/Mq 302,00	€ 33.824,00 (I° valore ottenuto)
----------	-------------------------	---

Attraverso L'O.M.I. :

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio (aggiornata al II° sem. 2016):

Destinazione Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie Mq. (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie Mq. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	550	L	0,8	1,2	L

In considerazione della qualità dei materiali utilizzati, delle finiture, dello stato di manutenzione e conservazione, nonché delle caratteristiche intrinseche (luminosità, esposizione, ecc.) ed estrinseche (posizione, servizi presenti, ecc.) e secondo le superfici dei singoli ambienti (comutate successivamente sulla base del rilievo metrico), il valore di mercato potrebbe ricondursi ad un valore di riferimento minimo ottenendo :

Immobile	112,00 mq x 100%	112,00 mq x 400,00 €/mq	€ 44.800,00 (II° valore ottenuto)
----------	------------------	-------------------------	--

Tribunale di Siracusa
Relazione tecnica sull'esecuzione immobiliare
iscritta al n. 242/2016 R.G.Es.



Metodo analitico

Con tale metodologia, è stato possibile controllare i due risultati precedenti, confrontandoli con una terza valutazione ottenuta proprio per via analitica, che perviene tramite la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto sulla base dei canoni di locazione.

Considerati i valori di locazione forniti dall'agenzia del territorio, considerate le condizioni generali dell'immobile (manutenzione e ubicazione), ritengo di applicare il seguente valore medio:

Abitazione Cat. A/3, valore di riferimento utilizzato = 1,0 €/mq.

Immobile	112,00 mq x €/mq 1,0 (per mese)	€ 112,00
----------	-----------------------------------	----------

Il reddito lordo presunto del bene e dalla sua ubicazione si aggira attorno ai 112,00 €/mese, considerato congruo per le mediocri condizioni generali dell'immobile e per la sua posizione. Per ottenere il reddito netto bisogna tenere conto delle spese generali, spese di manutenzione e delle tasse, che possono stimarsi con una percentuale unica del 20% sul valore dell'affitto :

(€ 112,00 x 12 mesi = € 1.344,00 - 20% = € 1.075,20).

Pertanto il reddito netto dell'immobile è 1.075,20 €/anno.

Determinazione del saggio di capitalizzazione :

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale. Il valore di mercato si ottiene dividendo il reddito netto che il capitale produce (Rn) per un saggio "r" che definiremo saggio di capitalizzazione $Vm = Rn / r$

Attraverso un'indagine di mercato si può verosimilmente ammettere un saggio di capitalizzazione pari al 4 % ottenendo:

$$\text{Valore} = \frac{\text{Reddito netto annuo}}{r} = \frac{€ 1.075,20}{0,04} = € 26.880,00 \text{ (III° valore ottenuto)}$$

Facendo la media aritmetica dei tre valori determinati si ottiene :



Dott. Arch. Sonia Foti
Riviera Dionisio il Grande n. 82 – 96100 Siracusa
Tel. 339 6143648

$$\frac{€ 33.824,00 + € 44.800,00 + € 26.880,00}{3} = € 35.168,00$$

In base ai conteggi eseguiti ed alle considerazioni sopraesposte, si ottiene un valore di mercato che risulta essere di € 35.168,00. In definitiva arrotondando per difetto, ritengo di stimare la cifra di **€. 35.000,00** (leggasi euro trentacinquemila/00), **come il più probabile valore di mercato da attribuire al bene immobile oggetto della presente perizia.**

- 4.10. Il bene oggetto di procedura risulta intestato al Sig. omissis per la quota di 1/1 e non risulta comodamente divisibile.
- 4.11. Il più probabile valore stimato del bene pignorato è di **€. 35.000,00** (leggasi euro trentacinquemila/00)

5) CONCLUSIONI

La presente relazione ed i relativi allegati vengono trasmessi telematicamente con firma digitale presso la cancelleria del Tribunale di Siracusa oltre che depositati in copia originale (cartaceo). La sottoscritta, dichiara inoltre di aver provveduto all'invio della presente perizia ai creditori precedenti ed alla parte debitrice, producendo le relative attestazioni di avvenuta consegna (raccomandata postale/email Pec) - (ALLEGATI n.3/4).

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente e con la massima obiettività l'incarico affidatomi, la sottoscritta ringraziando il Giudice Dott.ssa C. Salamone rimane a completa disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento.

Siracusa lì, 14 Giugno 2017

H C.T.U.

Dott. Arch. Sonia Foti

Firmato digitalmente da

Sonia Foti
CN = Foti Sonia
O = Ordine Architetti di
Siracusa/930027800893
C = IT

*Tribunale di Siracusa
Relazione tecnica sull'esecuzione immobiliare
iscritta al n. 242/2016 R.G.Es.*

