

Procedura esecutiva n. **105/16** R.G.E. promossa da
Italfondiaro, difeso dall'Avv. Sebastiano Di Luciano

Contro

Sig.

GIUDICE ESECUZIONE IMMOBILIARE: Dott. **Luca Gurrieri**

C.T.U.: Dott. Arch. **Carmela Fanciullo**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Con decreto di nomina del 22/06/2016 la S.V.I. Dott. Luca Gurrieri incaricava me Dr. Arch. Carmela Fanciullo, residente in viale Teracati 182/A, iscritta al n. 445 dell'Albo dell'Ordine degli Architetti della provincia di Siracusa ed iscritta altresì al n. 119 dell'Albo dei Consulenti Tecnici Architetti del Tribunale di Siracusa, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da Italfondiaro, difeso dall'Avv. Sebastiano Di Luciano contro il Sig.

con il compito di PROVVEDERE:

I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

- 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;

- 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;

- REDIGERE quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. 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, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

III. 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;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e 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);

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

1. 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;

2. 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;

- 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 condominiale ordinarie);



- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se 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;

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

VII. 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;

VIII. 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 3bis; 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) gli 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 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni 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 locatizio 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;

X. 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;

XI. 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. ALLEGARE l'esperto a ciascuna relazione di stima:



L'appartamento , oggetto della suddetta perizia è di proprietà della ditta [REDACTED] che lo ha acquistato con atto di compravendita il 13/04/2005, repertorio 25878/17407 a rogito del Notaio Dott.ssa Luisa Costanza di Siracusa. L' unità immobiliare confina ad est con spazio esterno del complesso immobiliare, ad nord e a sud con altra proprietà, a ovest con spazio esterno privato.

A seguito di ispezione ipotecaria del 12/12/2016 l'immobile risulta essere sottoposto a pignoramento con atto esecutivo 1018/2016 del 14/03/2016 e successiva trascrizione del 30/03/2016 da parte dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa. Niente altro risulta da suddetta ispezione ipotecaria effettuata all'Ufficio Tecnico Erariale di Siracusa.

DESCRIZIONE DEI BENI

Si tratta di unità immobiliare urbana, sita in contrada Fusco o Valle Pezze periferica al paese e a sinistra dalla provinciale 14 Maremonti provenendo da Siracusa. Tale strada collega Siracusa a Canicattini Bagni e Palazzolo Acreide.

L'immobile si trova in una zona periferica del paese, separato dal passaggio della Provinciale 14 , non servita da mezzi pubblici e non dotata di pubblici servizi nelle immediate vicinanze. La zona tuttavia è caratterizzata dalla presenza di altre abitazioni e villette a schiera. L'immobile fa parte di una serie di abitazioni disposte a schiera a due piani fuori terra per cui è stata richiesta licenza di costruzione nel 1975 e successive modifiche e varianti del 1976 ed è stato rilasciato certificato di abitabilità il 1/08/1979.

Per quanto riguarda la certificazione energetica non risulta depositata alcuna attestazione al Catasto Energetico Fabbricati (CEFA) della Regione Sicilia.

Attraverso un cancelletto in ferro si accede all'appartamento del Sig. Eugenio Cultrera che si colloca a pian terreno all'interno 3. L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare consta di un piano terra e un piano in elevazione ed è stato costruito a metà degli anni Settanta. Il fabbricato è realizzato su struttura portante in c.a. e muratura; la facciata è rivestita con un finto bugnato realizzato sull'intonaco. Gli infissi sono in legno e le persiane sono in alluminio. All'esterno l'edificio presenta buone condizioni di manutenzione e anche all'interno l'appartamento è tenuto in discrete condizioni. Si accede tramite un ambiente unico che funge da disimpegno



per tutti gli ambienti . Rispetto al progetto allegato alla licenza edilizia del '76 non vi è più la parete che separava l'ingresso dal corridoio. A destra del portone d'ingresso si accede al salone con sala da pranzo. A sinistra si accede ad una camera da letto per due bambini. Rispetto al progetto allegato alla licenza edilizia del 1976 rilasciata dal Comune di Canicattini Bagni, la stanza a sinistra dell'ingresso doveva essere la cucina con il tinello, ambiente che è stato collocato nella stanza successiva alla sala da pranzo. Proseguendo lungo il corridoio si può raggiungere la cucina abitabile, di fronte il bagno e a sinistra la camera da letto matrimoniale. Dal balcone della camera a destra in fondo adibita a cucina si esce in un piccolo spazio all'esterno ampio per tutta la larghezza dell'abitazione 9 m e profondo m 5,20 dove una parte è rimasta aperta e la parte adiacente alla camera matrimoniale è stata chiusa per realizzare un piccolo ambiente di deposito non previsto nella pianta allegata alla licenza di edilizia del 1976. All'interno le pareti presentano in quasi tutte le camere (soggiorno, cucina e camera dei bambini e corridoio) uno zoccolo di rivestimento a protezione dell'umidità di risalita e superiormente sono tinteggiate con idropittura. Il pavimento delle stanze principali è di gres porcellanato e la cucina e il bagno sono rivestiti con materiale ceramico di buona qualità per cui l'unità immobiliare gode di un discreto stato di manutenzione e conservazione.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Premesso che la misurazione della superficie commerciale avviene al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e dei tramezzi interni e degli spazi accessori in percentuale, la Superficie Commerciale Definitiva, valevole per la stima, viene determinata aggiungendo alla superficie lorda una percentuale relativa alla presenza di spazi esterni, etc.

Sup. lorda:

98,00 mq circa

Sup. cortile esterno:

45,00 mq x 0,10 = 4,50 mq

Sup. cortile interno: 45,00 mq x 0,10 = 4,50 mq

La Superficie Commerciale Definitiva SCD = **mq 107,00**



METODI DI STIMA

La stima della U.E. sarà determinata attraverso la media di tre valori ottenuti con diversi metodi di valutazione:

- STIMA PER VALORE DI MERCATO
- STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO
- STIMA PER VALORE CATASTALE

STIMA PER VALORE DI MERCATO

VALORE MEDIO DELLE ABITAZIONI AL MQ PER ABITAZIONI SIMILARI A QUELLA OGGETTO DELLA STIMA

Considerando che si tratta di abitazioni situate nella Zona periferica del Comune di Canicattini Bagni, avente come categoria catastale A/3 (abitazioni di tipo economico) e tenuto conto del contesto, si desume il Valore Medio di Mercato al mq attraverso un'indagine statistico-immobiliare.

In base al mercato immobiliare di Canicattini il valore delle abitazioni di tipo economico nella zona è un valore variabile da un minimo di 600 €/mq ad un massimo di 800 €/mq.

Ritenendo tali valori validi, per le abitazioni simili a quelle in esame, come valore di mercato unitario è più appropriato utilizzare un valore medio di € 700,00 al metro quadrato. Tale valore andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie delle unità immobiliari oggetto della stima e che si descrivono in dettaglio partendo dalla zona, per poi passare all'esame dell'edificio nel suo insieme e quindi valutare le unità edilizie oggetto di stima.

DESCRIZIONE DELLA ZONA DOVE SONO SITUATI LE U.E.

L'immobile in esame è situato in contrada Bosco di Sopra in periferia del comune di Canicattini Bagni, per cui l' U.E. oggetto della stima, per la sua collocazione periferica non presenta una particolare ed interessante posizione.



Una valutazione dell'immobile in riferimento alla zona e mirata all'uso suddetto della U.E. prende in considerazione i seguenti punti:

- a) Centralità rispetto alla città di Canicattini Bagni che si ritiene distante circa un km poiché ubicato in periferia. Incremento del 5%
- b) Lontananza da luoghi ed elementi di particolare importanza archeologica che si ritiene elevata. Decremento del 3%
- c) Presenza di infrastrutture primarie (luce, fognatura, , telefono, acquedotto ad eccezione del gas) e infrastrutture secondarie (mancanza in toto nelle vicinanze) . Decremento pari al 19%.
- d) Mancanza di panoramicità ed elementi naturali rilevanti, ma elemento artificiale predominante negativo quale la strada provinciale a scorrimento veloce da attraversare. Decremento del 18%

Infine, analizzando la situazione sociale della zona, attraverso l'andamento della popolazione e il numero dei reati avvenuti, si desume che non viene applicato nessun coefficiente.

Dai dati ricavati si può dedurre, in riferimento alla zona analizzata, il coefficiente globale, considerando tutti gli elementi sopra esaminati può essere calcolato come un decremento complessivo del 32% sul Valore Medio Unitario ovvero si applicherà un coefficiente pari a **0,68**.

DESCRIZIONE DELL' EDIFICIO OVE E' UBICATA L' U.E.

Essendo l' U.E. ubicata all'interno di una palazzina a due piani, la stima tiene conto dei fattori generali dello stato di decoro e di manutenzione dell'edificio ed eventuali valori relativi a caratteristiche funzionali o sociali.

La palazzina, degli anni '70, ha le caratteristiche architettoniche tipiche di quel periodo, in cemento armato, lo stile architettonico non è eccellente e comunque non di pregio.

Dal punto di vista architettonico l'edificio si presenta uno stato di conservazione e manutenzione buono, non sono stati effettuati recentemente lavori di



manutenzione ordinaria o straordinaria. Nella totalità delle percentuali relative all'edificio si applica un decremento del 12%.

Il coefficiente globale può essere calcolato come un decremento complessivo del 12% sul Valore Medio Unitario ovvero si applica un coefficiente pari a **0,88**.

DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

L'appartamento sito al pianterreno, int. 3 presenta la classica tipologia degli appartamenti del periodo: ingresso-corridoio, salone, cucina, camere e servizio.

Questa distribuzione comunque consente all'appartamento sia una buona illuminazione che una buona ventilazione (finestre con riscontro d'aria), buona insolazione e buona distribuzione con degli ambienti ben disposti e funzionali.

A questi parametri positivi, però, si aggiungono altri parametri estetici : gli infissi in legno e le porte interne, gli impianti, i pavimenti ed i rivestimenti, i sanitari e gli intonaci non sono quelli originali e godono di un buono stato di manutenzione.

Altri fattori quali la dimensione (dai 100,00 ai 120,00 mq), l'ubicazione lontana dal centro abitato, la mancanza di giardini interni o particolari panorami non contribuiscono ad incrementarne il valore medio.

Dai dati ricavati si può dedurre che per l' appartamento, in riferimento alle sue caratteristiche intrinseche, ha un coefficiente globale che può essere calcolato con un decremento del 5% sul Valore Medio Unitario ovvero si applicherà un coefficiente pari a **0,95**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELL'UNITA' EDILIZIA

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, alla palazzina dell'unità immobiliare ed alla singola unità e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo:

per l'appartamento di via Bosco di Sopra 112 – int. 3

$$0,68 \times 0,88 \times 0,95 = \mathbf{0,57}$$



Avendo preso come valore di riferimento la cifra di € 700,00 al metro quadrato per l'unità immobiliare e moltiplicandola per il coefficiente correttivo di cui il calcolo al paragrafo precedente e la superficie commerciale possiamo dire che il Valore di Mercato per le abitazioni oggetto di stima è:

per l'appartamento di via Bosco di Sopra 112 – int. 3

$$700,00 \times 0,57 \times 107,00 = 42.605,54$$

Valore di Mercato Vm (App.to int 3): € 48.792,00

L'unità immobiliare , risultando libera non è gravata da vincoli determinanti un impedimento del possesso immediato da parte di un potenziale acquirente, quindi non vanno ulteriormente svalutati.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La stima per capitalizzazione del reddito comporta la conoscenza di due fattori: il Reddito Annuo che produrrà il bene annualmente e il Tasso di Capitalizzazione.

Capitalizzare tale Reddito Annuo, infatti, vuol dire sommare tutte le annualità che l'appartamento stimato produce dal momento attuale sino all'infinito e ciò si determina con la formula di Capitalizzazione:

$$Co = a/r$$

dove Co = Capitale attuale

a = Reddito annuo

r = Tasso di Capitalizzazione

Occorre quindi determinare, prima di tutto, il Reddito Annuo (a).

Per un immobile è rappresentato dal canone di affitto annuo netto, ovvero il canone percepito decurtandolo delle spese.



Le Spese che il proprietario deve sostenere (Ammortamento, Manutenzione, Sfiti, Assicurazione, IMU, IRPEF, etc.) ammontano a circa il 20% del canone annuo. Per cui il Reddito Annuo netto si otterrà dal Canone di affitto mensile x 12 mesi – 20%. Il reddito annuo di locazione è determinabile attraverso una locazione mensile ricavata da un'indagine di mercato della zona.

L' Affitto Mensile (e quindi quello annuo) si può così stabilire:

- per l'app.to int. 3

Affitto mensile € 300,00

decurtato del 20%

€ 240,00 con un affitto annuo pari a € 2.880,00.

Riguardo al Tasso d'interesse che solitamente varia dal 2% al 6% e considerando che in questo periodo economico i tassi d'interesse non sono particolarmente elevati viene fissiamo nel valore del 4,00%.

Il Valore che si ottiene per la Capitalizzazione del Reddito sarà quindi l'affitto annuo diviso il tasso 0,04.

Per cui si assume:

Valore per Capitalizzazione del Reddito Vcr (app.to int 3):

€ 72.000,00

STIMA PER VALORE CATASTALE

La stima per Valore Catastale si ricava dalla Rendita Catastale (non rivalutata) moltiplicata per il fattore 126 determinato dalla rivalutazione del 5% (1,05) e dal coefficiente 120, aggiornato alle nuove disposizioni di legge. Per la I casa il valore è 115,5.

Come risulta dalle visure catastali, essendo la Rendita per le Unità Edilizie oggetto della stima pari a:

App.to - Foglio 13 p.IIa 502/5, Rendita Catastale di € 454,48 (si considera I casa).

Per cui si ottiene:

$$454,48 \times 115,5 = 52.492,44$$



Valore Catastale Vc (App.to int 10): € 52.492,44

COSTI DI DEMOLIZIONE E RIPRISTINO

Come già precedentemente rilevato nel cortile del retro una parte è rimasta aperta e la parte adiacente alla camera matrimoniale è stata chiusa per realizzare un piccolo ambiente di deposito non previsto nella pianta allegata alla licenza di edilizia del 1976. Per una maggior correttezza la succitata parte dovrebbe essere demolita e ripristinata la parte di cortile.

I costi per la demolizione ed il ripristino sono riepilogati nel seguente schema:

DESCRIZIONE	IMPORTO
Demolizione tramezzi, infissi, pavimento e massetto e solaio	€ 1.760,00
Ripristino massetto e pavimento	€ 1.400,00
Trasporto a rifiuto	€ 450,00
SOMMANO	€ 3.610,00

STIMA FINALE

La stima dell' U.E. in oggetto, come sopra detto, viene determinata dalla media aritmetica delle tre stime effettuate:

Appartamento via Bosco di Sopra, 112 – int 3

Valore Catastale Vc : € 52.492,44

Valore di Mercato Vm : € 42.606,00

Valore per Capitalizzazione del Reddito Vcr : € 72.000,00

Per cui si ottiene il valore finale medio:

$(42.606,00+52.492,44+72.000,00)/3 =$ **€ 55.699,48** arrotondato a **€ 55.700,00**

Al valore determinato si possono sottrarre i costi di demolizione e ripristino stimati nel precedente paragrafo.



GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima, che il più probabile valore di mercato delle unità edilizie situate nel Comune di Canicattini Bagni, via Bosco di Sopra n. 112, int 3 è il seguente:

Valore medio di Mercato € 55.700,00
(diconsi Cinquantacinquemilasettecento/00).

Quanto sopra all'assolvimento dell'incarico ricevuto.

Siracusa, 12 marzo 2017

Il Tecnico
dott. Arch. Carmela Fanciullo

