

TRIBUNALE DI SIRACUSA

sez. fallimentare

fallimento n. 29/2017



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Noto li 23 gennaio 2019

G.D. dott. Federico Maida

il tecnico estimatore

arch. Daniele Rossi

C.F. RSSDLG69M27F205F

P.IVA 12147330158



PERIZIA DI STIMA**1) PREMESSA**

Il sottoscritto arch. Daniele Rossi, (codice fiscale) iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Milano al numero 9856 con studio in Noto, Vico Malfa 9, su istanza del Curatore avv. Valentina Balsamo, in data 14 maggio 2018 con decreto del G.D. dott. Federico Maida, veniva nominato stimatore nell'ambito del fallimen-
to [REDACTED]

***, iscritto al n. 29/2017 del Tribunale di Siracusa.

Preliminarmente il sottoscritto, per acquisire la necessaria documentazione, ha effettuato accertamenti presso:

- Ufficio Urbanistico del Comune di Siracusa, in data 22 Maggio 2018, secondo accesso 31 Maggio 2018, e ultimo accesso in data 16 Novembre 2018

- Ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa, per il reperimento delle planimetrie non digitalizzate come da visura effettuata in data 12 Luglio 2018, con un primo accesso in data 5 settembre 2018, secondo accesso in data 28 settembre 2018.

Successivamente, per l'accesso di persona ai luoghi, a causa della mancata collaborazione da parte dei falliti, le operazioni di sopralluogo avevano inizio in data

16/10/18 ma l'accesso si rivelava ancora una volta impossibile perché la fallita

***** non si presentava all'appuntamento concordato col Curatore mentre il

fratello fallito, *****, lasciava in giacenza la raccomandata con la qua-

le lo stesso Curatore lo aveva invitato a consentire l'accesso, ed inoltre, sul mo-

mento, non si era potuto procedere alla già autorizzata apertura forzata.



In data 29/10/18 si procedeva quindi a nuovo sopralluogo nel corso del quale il Curatore, con l'ausilio di un fabbro, procedeva all'apertura forzata degli immobili oggetto di stima.

Successivamente veniva redatta la seguente relazione.

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto di stima sono i seguenti:

IMMOBILE A - APPARTAMENTO: quota indivisa di $\frac{1}{2}$ dell'appartamento sito in Siracusa via Monti Iblei 1 intestato al Catasto a *****

IMMOBILE B - VILLINO: quota indivisa di $\frac{4}{36}$ di unità immobiliare a uso vil-lino con terreno annesso, sita in Siracusa traversa S. Francesco, intestato al Catasto a***** per $\frac{2}{36}$ e per la stessa quota a *****

Il sottoscritto tecnico ha ricevuto incarico dal Giudice Federico Maida del Tribunale di Siracusa di procedere alla stima dell'immobile sopraccitato e in adempimento a ciò si è recato sul luogo per prenderne visione. Successivamente ha redatto la seguente relazione.

DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL BENE

IMMOBILE A - APPARTAMENTO

DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto della stima, è ubicata in Siracusa, in via Monti Iblei 1 (riportato al catasto via Monti Nebrodi 8, piano 2 interno 7), intestato per $\frac{1}{2}$ a ***** , acquistato con atto del 28/6/2010 e riportato unitamente alle altre risultanze catastali (**allegato A1**).

L'immobile è stato visitato in data 29 ottobre 2018, e nell'occasione sono state scattate le immagini riportate in fondo (**allegato A2**).

Presenta caratteristiche costruttive tipologiche correnti per il tempo che attualmente necessitano di interventi anche urgenti nelle parti comuni, quali balconi cornicioni e scale, oltre che la necessità di riammodernare gli impianti e l'isolamento termico dell'edificio. Gli ambienti sono collocati al piano secondo (di tre piani totali, sono presenti il piano terra e il piano primo) e affaccia su due lati, a sud verso l'accesso principale dell'edificio, privo di balconi, e a nord verso cortile comune, attraverso balcone in parte chiuso da veranda.

IMMOBILE A – DATI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta censita nel N.C.E.U. di Siracusa alla sezione urbana 001, foglio 26, particella 601, sub 8, categoria A3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie 84 m2 e 82 di area scoperta, rendita 348,61 Via Monti Nebrodi 8, piano 2, interno 7. L'unità immobiliare risulta al catasto essere di proprietà dal 2010 per 1/2 a ***** e per 1/2 a *****

Tanto a seguito di Atto di Compravendita in atti n. 10511.1/2010 del 28 Giugno 2010 rogato dal Notaio NICOLA GUARINO con sede in PACHINO trascritto il 1° Luglio 2010, Repertorio n.: 4640. La superficie di aree scoperte non si riferisce al solo balcone, molto più piccolo, ma alla quota parte di aree scoperte di proprietà comune. Le visure catastali sono riportate in allegato (**allegato A1**).

IMMOBILE A – DATI URBANISTICI

La costruzione, risulta edificata alla fine degli anni '60 del XX secolo.

Per la stessa risulta agli atti del Comune di Siracusa, come da accesso effettuato,

Licenza Edilizia 413 del 1967, a favore di *****

*****. E' stata poi presentata successiva variante con mo-

difiche alla distribuzione interna con Protocollo 4241 del 1972 rilasciata il 19 giugno 1972.

Gli elaborati grafici della Licenza rilasciata, riportati in fondo, (**allegato A3**), corrispondono in buona parte allo stato dei luoghi, con le eccezioni:

- è stata chiuso con veranda il balcone posteriore, pratica di cui non abbiamo riscontrato agli atti eventuale regolarizzazione. Nel caso debba essere mantenuta, si renderà necessario presentare pratica di regolarizzazione ai sensi dell'articolo 20 co.3 della legge regionale 4/2003 che rinvia all'art.9 legge regionale 37/1985 quale chiusura interpiano. Si stima il valore di questa regolarizzazione in euro 1200.

- è stata ampliata l'apertura tra la cucina e il corridoio, mediante la creazione di un arco, privo di serramenti di divisione. Anche di questo non abbiamo trovato riscontro di pratica edilizia presentata. Essendo possibile prevedere una doppia porta tra il locale bagno e la cucina anche in assenza di questa apertura, l'eventuale regolarizzazione della apertura richiedere il presentazione di una pratica per opere interne e il nuovo accatastamento in variazione. Si stima il valore di questa variazione catastale in euro 800.

Infine, non è stato possibile reperire agli atti copia del certificato di agibilità qualora presente. Si rileva che tale certificato di agibilità, ove fosse presentato oggi, richiede interventi di verifica della statica dell'edificio e verifica degli impianti con i corrispondenti costi.

IMMOBILE A – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – FINITURE – STATO GENERALE

La costruzione risale probabilmente alla fine degli anni '60 del XX secolo, e l'edificio mostra la necessità di interventi di manutenzione sostanziale sui cornicioni, per l'isolamento della copertura e delle pareti, sulle scale comuni.

IMMOBILE A – DOTAZIONI TECNOLOGICHE

Il fabbricato allo stato attuale presenta impianti tecnologici in uso (elettrico, idrico, igienico-sanitario).

Non è stato possibile reperire le certificazioni ove eventualmente presenti.

IMMOBILE A – CONSISTENZA

Il fabbricato così come constatato da sopralluogo effettuato, è costituito da un secondo piano terra con accesso da scala comune.

Dall'ingresso su scala comune abbiamo il Corridoio unito alla cucina, l'antibagno, il bagno, due camere da letto e il ripostiglio.

Detto fabbricato risulta avere secondo i disegni allegati alla Licenza edilizia del 1967 e la variante del 1972 e le risultanze catastali, consistenza di 81,6 m² + 7 m² per il balcone che rapportati a un coefficiente di omogenizzazione per il balcone pari al 30% porta la superficie stimabile a $81,6 + 7/3 = 83,9$ m² circa che si approssimano a 84 metri quadri di superficie lorda.

La quota di parti comune viene stimata come indicata al catasto in 82 m², ma trattasi verosimilmente di parti comuni non censibili, di bassissimo valore commerciale.

Ai fini della presente stima si considerano le superfici metriche di 84 m².

IMMOBILE A – STATO DI POSSESSO

La quota indivisa dell'immobile di cui è abitata dal fallito *****

IMMOBILE A – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

L'immobile è gravato da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta il 1°/7/2010

ai numeri 15429/3232 in favore di *****

S.P.A. contro ***** per la quota di ½ ciascuno.

IMMOBILE A – VALUTAZIONE FABBRICATO

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile ,
si sono tenuti in considerazione diversi metodi di stima di fabbricati.

1) VALORE CATASTALE

Premettendo che convenzionalmente si definisce il **valore catastale** di un immobile, facendolo derivare dalle rendite catastali, e di norma tale valore viene utilizzato per la stipula di atti di compravendita, di donazione o di successione, in quanto serve da riferimento oggettivo per l'applicazione di tutte le imposte dirette (registro, ipotecarie etc.).

Una volta stabilita la rendita catastale, attribuita dal catasto e rilevata tramite misura, si trova il valore catastale moltiplicando la rendita per un apposito coefficiente , che per gli immobili appartenenti alla categoria A (abitazioni civili-rurali , uffici etc.) è pari a 120 .

Quindi si ha valore da rendita catastale piano terra:

€ 346,61 x 120 = € 41.593,2 x 1.05 (rivalutazione al 5%) = € 43.672,8

Totale valore da rendita catastale € 43.672,8 (diconsi quarantatremilaseicento-settantadue/02).

Tale valore appare basso rispetto a una oggettiva valutazione del mercato, sia pure considerando le condizioni non ottimali dell'immobile, e appare maggiormente da collegare a una rendita catastale non correttamente aggiornata.

2) VALORE MEDIO OSSERVATORIO IMMOBILIARE

È stata fatta una seconda valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel comune di Siracusa, per edifici dislocati in microzona catastale D5, "Periferica/Vie Salibra- Monti e Zona Ovest Pizzuta – Villaggio Miano" ambito ampio ma al cui interno ricade l'immobile in oggetto, in stato conservativo normale e destinazione a "abitazione di tipo economico", prevede un intervallo che va da un minimo di € 620 a un massimo di € 920 per metro quadro di superficie lorda.

Considerato lo stato degli impianti tecnologici e di manutenzione, tali valori sono da considerare nel valore minimo.

Per la stima della superficie si assumono le seguenti quantità:

SUPERFICIE residenziale 84 mq (al lordo dei muri).

AREE ESTERNE parti comuni 82 metri quadri.

RIEPILOGANDO si ha:

valore di mercato Osservatorio Immobiliare della Agenzia per il Territorio =

$€ 620 + € 920 = € 1540 / 2 = € 770,00$ (media dei valori di mercato)

Assumendo i valori di superficie calcolati in base ai parametri sopra riportati, il valore del fabbricato risulta :

Superficie totale mq. $84 \times € 770 = € 64 680$ (dicono euro sessantaquattromila-seicentoottanta/00)

3) CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

E' stato applicato un terzo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi , metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà , da cui vengono detratte le spese di parte padronale , ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione .

Per la determinazione della valutazione con detto metodo , bisogna tenere presenti alcuni fattori , che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato .

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti :

L'ubicazione, la vetustà , la superficie utile, la tipologia costruttiva, il grado di conservazione, il costo base a mq., la tipologia catastale, la Classe demografica del comune.

Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf / r$, occorre quindi determinare il Bf (beneficio fondiario) e - il saggio di capitalizzazione (r).

Determinazione del beneficio fondiario

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$.

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, affitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 25%.

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Attraverso un indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è dello 0.03 calcolato con la formula $r = \frac{\sum B_f}{\sum V}$ r fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Determinazione RLT (reddito Lordo Totale)

Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Siracusa, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

E' risultato un valore per i fabbricati in condizioni normali espresso in €/mq. x mese da 2,20 e 3,2 e dunque un valore medio di €/mq. x mese di 2,7, si ha quindi, superficie totale da considerare mq. 84

Canone annuo Totale = mq. 84 x 2,7 = €. 226,80 al mese x 12 = € 2 721,60 (Rlt)

Calcolo Bf = Rlt – spese:

Bf = 2 721,6 – 25% = € 2041,2 (Beneficiario fondiario)

-Valore complessivo unità immobiliare

$B_f / r = € 2 0 4 1, 2 / 0, 0 3 = € 6 8 0 4 0, 0 0$ (diconsi euro sessantottomilazeroquaranta/00).

Considerando i tre valori ottenuti, pari a

1. Valore Catastale

€ 43.672,8 (diconsi quarantatremilaseicentosettantadue/02)

2. Valore medio Osservatorio Immobiliare Agenzia Entrate

€. 64 680 (diconsi euro sessantaquattromilaseicentoottanta/00)

3. Capitalizzazione del reddito da presumibile affitto

€ 68 040,00 (diconsi euro sessantottomilazeroquaranta/00).

Scartando il primo valore, in considerazione di una rendita catastale manifestamente non aggiornata, si ritiene che in luogo di una media dei tre valori si debba procedere per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima alla media solo dei secondi due valori, dunque::

$$= (\text{€} 64\,680,00 + \text{€} 68\,040,00) = \text{€} 132\,720 / 2 =$$

€ 66.360 (diconsi euro sessantaseimilatrecentosessanta/00).

Tale valore se riferito alla quota in capo a ***** è da decurtare dei costi per la regolarizzazione dell'immobile e poi da dividere per due,

$$\text{ovvero } \text{€} (66.360 - (\text{€} 800 + \text{€} 1200)) / 2 = \text{€} 64.360 / 2 =$$

€ 32.180 (diconsi euro trentaduemila180 /00).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OMISSIS

Allegati

Immobile A - appartamento

A1. Visure e mappe catastali

A2. Fotografie dei luoghi

A3. Copia Licenza Edilizia.

Immobile B - Villino

B1. Ortofoto, o visione area del sito

B2. Fotografie dei luoghi

B3. Visure e mappe catastali

B4. Copia concessione in sanatoria

B5. Estratto del PRG di Siracusa e art. 51 della NTA.