

Esecuzione n. 186/2017 R.G. Es. - G.E. [REDACTED]

promossa da: DoBank spa

contro: sig. [REDACTED]

L'Esperto Estimatore

[REDACTED]

1 - PREMESSA

Il sottoscritto ing. Francesco Grillo, nato a Lentini (SR) il 22/06/1974, con studio tecnico in Carlentini (SR) via Pertini n. 21, iscritto al n. 1728 sez. A dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici e all'Albo dei Periti del Tribunale di Siracusa, all'udienza del 13/09/2017, veniva nominato Esperto Estimatore dall'ill.mo G.E. Dott. L. Gurrieri. Successivamente al deposito della relazione di stima, l'avvocato Riccardo Bordone, in sostituzione dell'avv. C.V. Giuliano, faceva notare che il criterio di stima utilizzato dall'esperto è quello previsto per immobili totalmente abusivi, mentre nel caso in esame il piano terra è urbanisticamente regolare. Lo stesso chiedeva pertanto il richiamo dell'esperto al fine di chiarire il criterio di stima utilizzato.

Il G.E. dott.sa Alessia Romeo, preso atto delle osservazioni dell'avv. Giuliano disponeva il richiamo dell'esperto stimatore affinché chiarisca i criteri di stima utilizzati tenendo conto che il piano terra è stato considerato regolare.

2 - CHIARIMENTI SUL CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO

L'unità, oggetto del pignoramento, è composta da un'abitazione pluripiano facente parte di un fabbricato che si sviluppa su n. 4 elevazioni fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo) ed in cui sono presenti due unità immobiliari, così censite al NCEU:

- FG 91 p.lla 9023 sub 5, cat A4 classe 2, 3 vani (unità immobiliare, ubicata al piano terzo, non pignorata e pertanto non oggetto di esecuzione immobiliare);
- FG 91 p.lla 9023 sub 7, cat A3 classe 2, 9 vani (unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare).

Quest'ultima unità, come già riportato sulla relazione di stima risulta essere un'unica unità pluripiano adibita ad abitazione, così composta:

- Piano Terra dotato di n. 3 ingressi pedonali rispettivamente dai civici 28-30-32:
 - ✓ dal civico n. 28 si accede all'ala destra del piano terra, composta da un ingresso/disimpegno, un locale WC ed un retrostante locale deposito;

- ✓ dal civico n. 30 si accede all'androne ed al vano scala che collega tutti i piani (ivi compreso il piano terzo, non pignorato);
- ✓ dal civico n. 32 invece si accede all'ala sinistra del piano terra, composta da un ingresso/disimpegno un ripostiglio ed un retrostante locale vasche comunicante con il sottoscala.

- Piano Primo composta da una camera matrimoniale, una camera doppia ed un bagno;
- Piano Secondo composto da un'ampia cucina, un ampio soggiorno e bagno.

Si precisa altresì che il vano scala, in corrispondenza di ogni piano, mette in comunicazione l'ala destra e quella sinistra dell'abitazione.

L'unità oggetto di stima dal punto di vista catastale risulta essere un'unica unità, altresì in funzione della tipologia di vani presenti, della loro ampiezza, distribuzione e funzionalità, la stessa risulta essere anche un'unica unità urbanistica, nonché un'unica unità di fatto. Pertanto la presenza dei piani abusivi ed insanabili (piano primo e secondo), sebbene vi sia un piano urbanisticamente regolare, allo stato attuale ha reso abusiva l'intera abitazione.

Altresì dalle ricerche effettuate non sono emerse planimetrie antecedenti al 1942 dal quale sia possibile evincere la distribuzione interna dei vani; infatti è stato possibile ottenere solamente sommarie informazioni desunte dai vari titoli di proprietà:

- con atto di compravendita e donazione del 04/05/1949 la sig.ra [REDACTED] acquistava una casa terrana di tre vani con aria libera, sita in Lentini via Isonzo n. 26-28;
- con dichiarazione di successione n. 96 vol 122 del 28/01/1942 la [REDACTED] lasciava ai propri figli una casa sita in Lentini via Isonzo n. 28 composta da due vani;
- con atto di cancellazione e vendita del 29/07/1925 la sig.ra [REDACTED] acquistava due stanze o case terrane di piccola superficie site in Lentini quartiere Santa Croce o Santo Chiodo, costruite dal venditore sui lotti n. 10-11.

Dai sopracitati si evince che all'origine (1925) l'attuale piano terra dovesse essere composto da due stanze o due case, successivamente (1942) da due vani ed infine nel 1949 da tre vani; sembrerebbe quindi che relativamente al piano terra la distribuzione interna dei vani sia differente da quella attuale. Inoltre, con buona probabilità, il vano scala centrale originariamente non era presente, verosimilmente lo stesso fu realizzato a seguito della sopraelevazione dei piani superiori, pertanto apportando all'immobile oltre modifiche della distribuzione interna dei vani anche modifiche alla struttura portante.

Alla luce di quanto appena esposto, sebbene il piano terra sia da considerarsi urbanisticamente regolare previa demolizione dei piani sovrastanti (ivi compreso il terzo piano non pignorato), l'intera unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata stimata dallo scrivente con i criteri indicati per gli immobili totalmente abusivi, ovvero dal valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene per un periodo di dieci anni (in quanto a tutt'oggi non è stato emesso alcun ordine di demolizione).

Lo scrivente tiene a precisare che ai fini dell'anzidetta stima sono stati presi in considerazione unicamente i costi per l'abbattimento dei piani primo e secondo, ritenuti irregolari e non dell'intero edificio.

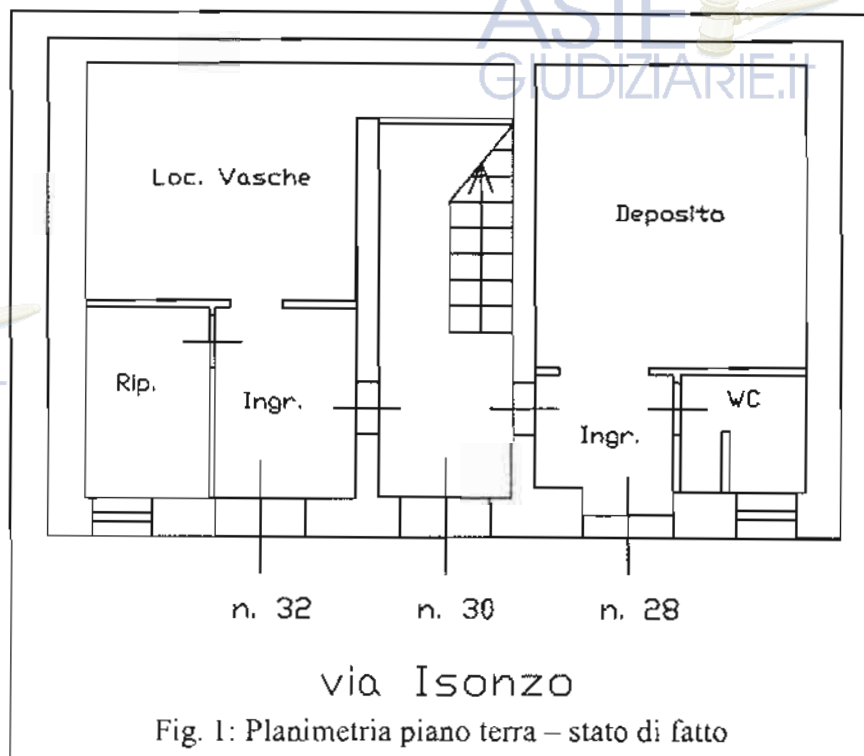
Diverso sarebbe stato il caso in cui anziché trattare un'unica unità si fossero analizzate unità funzionalmente distinte: in tal caso il valore complessivo del compendio pignorato si sarebbe ottenuto come somma di due valori di stima differenti: il valore del piano regolare ed il valore dei piani irregolari.

Volendo considerare l'unità pignorata come se idealmente fosse composta da due unità distinte: piano terra (considerato urbanisticamente regolare) e piani sovrastanti (irregolari), in funzione della distribuzione, destinazione d'uso e stato di manutenzione dei vani del piano terra si sarebbe ottenuto un valore di stima simile a quello determinato con il criterio relativo agli immobili totalmente abusivi. Al fine di verificare quanto appena affermato viene di seguito rideterminato il valore dell'immobile pignorato stimando separatamente il piano terra ed i sovrastanti piani primo e secondo.

3 - STIMA DEL PIANO TERRA

Da quanto si evince dall'esame degli atti di trasferimento della proprietà sopra citati, all'origine, il piano terra è sempre stato destinato ad abitazione: casa terrana composta da due o tre vani (non si conosce però l'esatta distribuzione); allo stato attuale lo stesso risulta essere composto da due vani aventi funzione di ingresso-disimpegno (uno sull'ala destra e l'altro sull'ala sinistra), un locale di deposito, un piccolo locale wc, un ripostiglio ed un locale vasche, da cui si accede al sottoscala (vedasi fig. 1). Il WC risulta essere di dimensioni minime e non presenta tutti i pezzi

sanitari necessari per un abitazione, inoltre quanto meno manca un vano adibito a cucina ed un ulteriore vano adibito a camera da letto. Pertanto allo stato attuale il piano terra non presenta i requisiti minimi funzionali ed igienico-sanitari per essere considerato abitabile. Ai fini della stima occorre quindi prevedere dei lavori di ristrutturazione tali da garantire i requisiti minimi ed indispensabili per poter considerare l'unità abitabile. Si potrebbe procedere



stimando l'unità nello stato di fatto in cui è stata riscontrata, ovvero con destinazione prevalente a locali di deposito. In tal caso al valore dell'unità andrebbero detratti gli oneri¹ per il cambio di destinazione d'uso da abitazione e locali di deposito, oltre alle relative spese tecniche con probabile ulteriore svalutazione del bene rispetto a quanto già stimato in precedenza.

Al fine di non deprezzare l'unità, lo scrivente ritiene congruo effettuare una stima dell'immobile mediante la stima del valore di trasformazione, ovvero stimando il valore dell'immobile a seguito di una trasformazione e detraendo da detto valore il costo per effettuare detta trasformazione. Nel caso in esame per trasformazione si intende un ipotetica ristrutturazione dell'unità immobiliare, tale da garantire i requisiti funzionali ed igienico-sanitari minimi per poter garantire l'abitabilità della stessa; il costo di trasformazione invece non è altro che la somma di tutti i costi necessari per effettuare la ristrutturazione: costo dei lavori e spese tecniche.

¹ Si precisa che in tal caso, ai sensi dell'ex art 13 della L.n. 47/85, oggi art 36 del DPR 380/2001 così come recepito dall'art. 14 della L.R. n. 16/2016, a titolo di oblazione, il contributo di costruzione è previsto in misura doppia.

1) STIMA DELL'UNITA' POST TRASFORMAZIONE

Il valore del bene trasformato viene determinato attraverso il metodo della comparazione diretta, ovvero ricercando i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie commerciale dell'unità immobiliare.

L'OMI (osservatorio del mercato italiano) per il primo semestre dell'anno 2019, per le abitazioni di tipo economico ubicati in una zona simile a quella in cui è ubicato l'oggetto di stima, fornisce un valore minimo pari a €/mq. 450,00 ed un valore massimo pari ad €/mq 650,00.



Risultato Interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: LENTINI

Pascia/zona: Periferica-VIE KENNEY-CARRUBBAZZA-ETNEA-PIEMONTE-PAVARA-

CAMPANIA-

Codice zona: STAZIONE-PUGLIA-BARI-ABRUZZO-LEVI-FREUD-MAZARA-SEGGIO-

Microzona: E.COLOMBO-

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	570	600	L	2,3	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	650	L	1,7	2,5	L
Box	Normale	450	600	L	1,9	2,7	L
Ville e Villini	Normale	800	1100	L	3	4,4	L
Stampa							



Tab. 1 Valori OMI per la zona in esame

Considerato che l'unità oggetto di stima:

- è ubicata in zona periferica, ma in prossimità della zona sono ubicati svariati punti di interesse;
- ha una superficie commerciale pari a 66,02 mq;
- con i lavori di trasformazione (ovvero ristrutturazione) saranno eseguiti solamente i lavori minimi ed indispensabili a garantire la funzionalità e le condizioni igienico-sanitarie minime per rendere l'unità abitabile;

Ing. Francesco Grillo – via Pertini n. 21 – 96013 Carlentini (SR)

è possibile affermare che detta unità avrà un valore unitario pari al valore medio OMI, ovvero €/mq 550,00.

Il valore di mercato cercato è quindi dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale, ovvero:

$$\text{Valore} \quad \text{€/mq 550,00} \times \text{mq 66,02} = \text{€ 36.311,00}$$

Tale valore va corretto moltiplicandolo per dei coefficienti moltiplicativi e/o demoltiplicativi in funzione delle caratteristiche dell'edificio in cui è ubicato il bene da stimare che delle caratteristiche del bene stesso. Nelle tabelle seguenti si riportano i coefficienti relativi al caso in esame.

Caratteristiche edificio	Coefficiente
Estetica Facciata: mediocre	0,989
Conservazione Intonaco Facciata (medio)	0,992
Tinteggiatura facciata (media)	0,997
Coefficiente correttivo complessivo per caratteristiche edificio	0,978

Tab. 2 Coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche dell'edificio in cui è ubicato il bene da stimare

Caratteristiche del bene	Coefficiente
Taglio dimensionale dell'alloggio: tra mq 61,00 e mq 80,00	1,000
Dimensione ambienti: buona	1,009
Disposizione ambienti: media	1,000
Ambienti di deposito: scarsa	0,990
Qualità cucina: media	1,000
Qualità servizi: media	1,000
Coefficiente correttivo complessivo per caratteristiche bene	0,999

Tab. 3 Coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche del bene da stimare

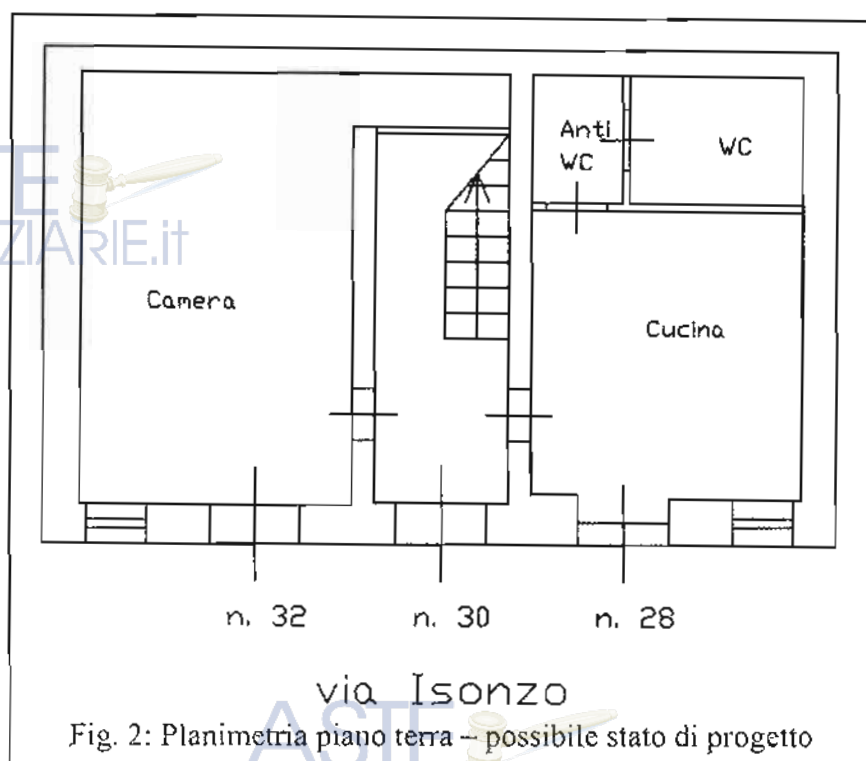
Il valore corretto in funzione dei soprastanti coefficienti è pari a:

$$\text{Valore corretto abitazione} \quad \text{€ 36.311,00} \times 0,978 \times 0,999 = \text{€ 35.476,64}$$

2) STIMA DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE

I costi di trasformazione (ristrutturazione) verranno di seguito determinati tramite un computo metrico in cui verranno determinate le singole voci di costo occorrenti per ristrutturare l'unità. A tal fine occorre ipotizzare una soluzione progettuale sulla base della quale determinare i costi relativi alle demolizioni da effettuare nonché ai rifacimenti e tutte le opere occorrenti per

dar funzionalità all'alloggio e garantire i requisiti igienico-sanitari. Al fine di redigere il sopracitato computo metrico è stata quindi ipotizzata la soluzione progettuale indicata in fig.2.



Pertanto sulla base della predetta soluzione progettuale, il costo di ristrutturazione dell'unità immobiliare oggetto di stima, risulta essere pari ad € 13.337,56 (vedasi computo metrico allegato).

A tale costo vanno aggiunte le spese tecniche per redazione pratica comunale (cila), direzione lavori, variazione catastale (pratica docfa) e redazione di sca (segnalazione certificata di abitabilità) valutate forfettariamente in euro 2500,00.

Il costo totale di trasformazione sarà quindi pari a 15.837,56

3) VALUTAZIONE FINALE

Il valore di mercato relativo all'unità a piano terra pertanto è pari alla differenza tra il valore dell'unità ristrutturata ed il costo della ristrutturazione:

$$V_{PT} = € 35.476,64 - € 15.837,56 = € 19.639,08$$

4 - STIMA DEI PIANI PRIMO E SECONDO

I piani sovrastanti al piano terra vengono stimati con il criterio indicato per gli immobili totalmente abusivi, ovvero: valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene per un periodo di dieci anni.

1) STIMA DELL'AREA DI SEDIME

L'Area di sedime del fabbricato è stata già valutata nella precedente relazione stimando un valore pari ad € 14.850,00. Si fa notare che, in precedenza, è stato stimato il valore del piano terra e che detto valore risulta essere già comprensivo del valore dell'area di sedime. Pertanto nello specifico caso in esame (stima del valore dei piani superiori) non occorre valutare l'area di sedime, in quanto come appena affermato già computata unitamente al valore del piano terra.

2) STIMA DELLA CAPITALIZZAZIONE DI 10 ANNI DI UN PROBABILE CANONE DI AFFITTO

Per le abitazioni di tipo economico (A3), l'OMI fornisce un valore locatizio variabile da un minimo di €/mq mese 1,70 ad un massimo di €/mq mese 2,50. Tenuto in debita considerazione lo stato di manutenzione dei piani primo e secondo nonché gli eventuali lavori da effettuare per eliminare l'umidità proveniente dalla terrazza, nella precedente relazione, lo scrivente ritiene congruo adottare un valore prossimo al minimo pari ad €/mq mese 1,80. Valore che viene qui riconfermato.

La superficie commerciale relativa ai soli piani primo e secondo è pari a mq 122,06.

Il canone di affitto annuo sarà quindi pari a:

$$\text{€/mq mese } 1,80 \times \text{mq } 122,06 \times \text{mesi } 12 = \text{€/anno } 2.636,50$$

Considerando una percentuale del 20% per spese annue generali ed un tasso di capitalizzazione del 4% si ottiene

$$\text{Fitto annuo netto} = 80\% \text{ Fitto annuo} = 80\% \cdot 2.636,50 = 2.109,20$$

$$V = F_{an} \frac{q^n - 1}{r \cdot q^n} = 2.109,20 \frac{1.04^{10} - 1}{0.04 \cdot 1.04^{10}} = \text{€} 17.107,50$$

3) STIMA DELLE SPESE DI DEMOLIZIONE

Il costo di demolizione dei piani primo e secondo, nella precedente relazione è stato stimato pari ad € 10.551,59.

4) VALUTAZIONE FINALE

Il valore di mercato relativo ai piani primo e secondo pertanto è pari a:

$$V_{PI-2} = € 17.187,50 - € 10.551,59 = € 6.555,91$$

5 - STIMA COMPLESSIVA DELL'UNITA' PIGNORATA

Alla luce di quanto superiormente esposto il valore dell'unità immobiliare pignorata, determinato stimando separatamente l'unità a piano terra (urbanisticamente regolare) e l'unità ai piani superiori (primo e secondo considerati abusivi), è dato dalla somma dei valori determinati nei precedenti paragrafi 3 e 4:

$$\text{Valore complessivo} = € 19.639,08 + € 6.555,91 = € 26.194,99$$

Il valore appena determinato pari ad € 26.194,99 risulta essere circa uguale a quello valutato nella precedente relazione (€ 26.060,65) con il criterio degli immobili totalmente abusivi.

Avendo espletato il mandato ricevuto si consegna la presente relazione che si compone di n. 10 pagine fino alla firma e dell'allegato computo metrico estimativo.

Si resta a completa disposizione, anche dell'ill.mo G.E., per ogni eventuale chiarimento in merito.
Carlentini, li 11-11-2019

L'Esperto Estimatore

Ing. Francesco Grillo