

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 2/2016

PROMOSSA DA: CheBanca! S.p.a.

CONTRO: 

Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Chiara Salamone

C.T.U. dott. ing. Roberta Suppo



TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 2/2016

PROMOSSA DA: CheBanca! S.p.a.

CONTRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con decreto di nomina dell'esperto per la stima del bene pignorato del 19/07/2016, relativa alla Proc. Es. Imm. n. 2/2016, promossa da CheBanca! S.p.a., con sede legale in Viale Bodio n. 37, Palazzo n. 4, 20158 - Milano, Cod. Fisc e P.I. e iscrizione al Registro delle Imprese di Milano numero 10359360152, elettivamente domiciliata in Catania, Via Matteo Renato Imbriani, 74, presso lo studio dell'avvocato Marisa Filiberto, rappresentata dall'avv. Silvia Mereu Cod. Fisc. MRESLV81P63B354P, p.e.c. silvia.mereu@milano.pecavvocati.it, contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] l'ill.ma G.E. dott.ssa Chiara Salamone ha conferito alla sottoscritta dott. ing. Roberta Suppo, libera professionista, con studio tecnico in Augusta, Via Megara n.117, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con numero 2049 Sez. A, l'incarico di C.T.U. relativo alla procedura in Epigrafe. La sottoscritta ha accettato l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito durante l'udienza del 25/07/2016.



I beni oggetto di pignoramento sono entrambi siti in Carlentini (SR), censiti in Catasto Fabbricati, al foglio 88 p.IIa 4336:

- sub. 2, categoria A/4 (Abitazione di tipo popolare), Via Piave n.27, Via Tagliamento n. 39, piano T-1-2;

- sub.1, categoria C/6 (Garage), Via Tagliamento n. 39, piano T.

In adempimento all'incarico ricevuto, esaminati gli atti di causa ed i fascicoli di parte e la documentazione in essi contenuta, nonché verificata la completezza documentale ai sensi dell'art. 567 co.II C.P.C., la scrivente ha effettuato in via preliminare gli accertamenti presso: l'Agenzia del Territorio di Siracusa, la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Siracusa e l'Ufficio Tecnico del Comune di Carlentini (SR).

Sulla scorta della documentazione acquisita, in data 11/11/2016 alle ore 9:30 è stato dato inizio alle operazioni peritali sui luoghi siti in Carlentini (SR), in Via Piave n. 27 - Via Tagliamento n.39, previo avviso delle parti in data 19/10/2016 mediante messaggio p.e.c., una raccomandata con A/R n. 150756770533 indirizzata al debitore [REDACTED] e una raccomandata con A/R n. 150756770511 indirizzata alla debitrice [REDACTED].

[REDACTED] In quella data non è stato possibile accedere ai luoghi, ma è stato possibile procedere ai rilievi fotografici dei prospetti dell'immobile oggetto del pignoramento

In data 13/01/2017 alle ore 9.30 è stato effettuato il secondo sopralluogo sui luoghi siti in Carlentini (SR), in Via Piave n. 27 - Via Tagliamento n.39, previo avviso delle parti in data 06/12/2016 mediante messaggio p.e.c., una raccomandata con A/R n. 150756780080 indirizzata al debitore [REDACTED] e una raccomandata con A/R n.

150756780068 indirizzata alla debitrice [REDACTED]. In quella data non è stato possibile accedere ai luoghi.

In data 24/01/2017 alle ore 16:15 è stato effettuato il terzo sopralluogo sui luoghi siti in Carlentini (SR), in Via Piave n. 27 - Via Tagliamento n.39, previo avviso delle parti in data 23/01/2017 mediante messaggio p.e.c., una raccomandata 1 con prova di consegna n. 053509446026 indirizzata al debitore [REDACTED] e una raccomandata 1 con prova di consegna n. 053509446037 indirizzata alla debitrice [REDACTED]

In data 24/01/2017 alle 16:15 è stato possibile accedere ai luoghi. Le operazioni sui luoghi si sono concluse in data 24/01/2017 alle ore 17:35. Durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stato possibile accertare l'esatta ubicazione dei beni pignorati e procedere ai rilievi metrici e fotografici delle unità immobiliari. Si allega alla presente il verbale di sopralluogo redatto in occasione dell'accesso.

La scrivente quindi ha redatto la presente relazione peritale che per maggior chiarezza espositiva, ha suddiviso nei seguenti paragrafi:

1. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento e formazione dei Lotti di vendita;
2. Accertamento della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;
3. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

3.1. Verifica esistenza di vincoli ed oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente;

3.2. Verifica esistenza di vincoli ed oneri che saranno regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura;

3.3. Altre informazioni per l'acquirente;

4. Relazione di stima LOTTO A

4.1. Indicazione ed individuazione del bene componente il LOTTO A;

4.2. Descrizione complessiva e sintetica del LOTTO A e del contesto;

4.3. Stato di possesso del LOTTO A;

4.4. Verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico del LOTTO A;

4.5. Descrizione analitica del LOTTO A;

4.6. Valutazione del LOTTO A;

5. Relazione di stima LOTTO B

5.1. Indicazione ed individuazione del bene componente il LOTTO B;

5.2. Descrizione complessiva e sintetica del LOTTO B e del contesto;

5.3. Stato di possesso del LOTTO B;

5.4. Verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico del LOTTO B;

5.5. Descrizione analitica del LOTTO B;

5.6. Valutazione del LOTTO B;

6. Conclusioni.

1. Individuazione del bene oggetto di pignoramento e formazione del Lotto di vendita.

Le unità oggetto di pignoramento sono:

- a) un'abitazione di tipo popolare indipendente sita in Carientini (SR), tra Via Piave e Via Tagliamento, con ingresso in Via Piave n.27;
- b) un garage sito in Carientini (SR), Via Tagliamento n.39.

Al fine di agevolare l'alienazione delle unità immobiliari, si ritiene opportuno formare due lotti di vendita così identificati:

- Lotto A corrispondente all'unità immobiliare descritta al superiore punto a);
- Lotto B corrispondente all'unità immobiliare descritta al superiore punto b);

2. Accertamento della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

I due beni oggetto di riscontro, sono distinti al catasto dei fabbricati rispettivamente: per unità immobiliare contraddistinta con la lettera a), al fg. 88,

p.lla 4336, Sub. 2, Piano T-1-2, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, R.C.

€ 146,42; e per unità immobiliare contraddistinta con la lettera b), al fg. 88, p.lla

4336, Sub. 1, piano T, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 25 mq, R.C. € 85,22.

I dati catastali su riportati, per ciascuna unità oggetto della presente Procedura, corrispondono con quelli specificati nell'atto di pignoramento.

Di entrambi i beni si è provveduto alla estrazione delle relative schede planimetriche, in atti nelle banche dati del catasto dei fabbricati, che si allegano alla presente relazione peritale.

A seguito del sopralluogo è stato possibile accertare che l'elaborato planimetrico dell'unità immobiliare contraddistinta con la lettera a) non è aggiornato allo stato di fatto.

3. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

3.1. Verifica esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalle risultanze delle ispezioni effettuate, non risultano in essere vincoli sulla unità immobiliare che resteranno a carico dell'acquirente per: domande giudiziali o altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura; altri pesi o limitazioni d'uso del bene.

3.2. Verifica esistenza di vincoli ed oneri giuridici che saranno regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura.

Confrontando le risultanze della ispezione ipotecaria effettuata in data 13/10/2016 presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, con la certificazione notarile in atti, redatta dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA) in data 03/02/2016, risulta che, nel ventennio precedente al pignoramento, l'unità immobiliare sita in Carlentini (SR), Via Piave n. 27, Via Tagliamento n.39, distinta nel Catasto dei Fabbricati al fg. 88 p.lla 4336 sub. 2 (Precedente identificazione

catastale fg.88 p.IIa 2003 sub. 2), e l'unità immobiliare sita in Carlentini, Via
Tagliamento n.39, distinta nel Catasto dei Fabbricati al fg. 88 p.IIa 4336 sub. 1
(Precedente identificazione catastale fg.88 p.IIa 2003 sub. 1), risultano gravate dalle
seguenti formalità:

ISCRIZIONI

ISCRIZIONE n. 320/40 del 04/01/2007 nascente da ipoteca volontaria a garanzia
di mutuo fondiario a rogito del notaio Roberto Cannavò Rep. 881/178 del 29/12/2006,

a favore di Micos Banca S.p.a., con sede in Milano, e domicilio eletto in Milano Via

Manunzio n.7, contro

capitale euro 100'000,00 - durata

anni 30 - ipoteca di euro 150'000,00, su:

- Abitazione di tipo popolare (A/4) in Carlentini (SR), Via Piave n.27 piano T-1-2, vani

4,5, in catasto fg. 88 part.2003 sub. 2;

- Garage (C/6) in Carlentini (SR), Via Tagliamento n.39 piano T, mq 25, in catasto fg. 88

part.2003 sub. 1.

TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE n. 1049/789 del 26/01/2016 nascente da verbale di
pignoramento immobili Tribunale di Siracusa Rep. 4801 del 28/12/2015; a favore di

CheBanca! S.p.a. con sede in Milano, Cod. Fisc e P.I. 10359360152, e contro

su:

- Abitazione di tipo popolare (A/4) in Carlentini (SR), Via Piave n.27 piano T-1-2, vani

4,5, in catasto fg. 88 part.2003 sub. 2;

- Garage (C/6) in Carlentini (SR), Via Tagliamento n.39 piano T, mq 25, in catasto fg. 88

part.2003 sub. 1.

3.3. Altre informazioni per l'acquirente.

Da informazioni ottenute durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stato possibile appurare che l'immobile oggetto del pignoramento è uno stabile indipendente per il quale, non essendoci parti comuni, non sono previste spese fisse di gestione e manutenzione ordinaria.

3.4. Stato di possesso delle unità immobiliari.

Entrambe le unità immobiliari pignorate sono di proprietà dei debitori rispettivamente nella quota di 1/2, i quali risultano coniugati in regime di comunione legale dei beni.

4. Relazione di stima LOTTO A.

4.1. Indicazione ed individuazione del bene componente il LOTTO A

Il bene oggetto del pignoramento, è identificato, tramite toponomastica, all'indirizzo di Carlentini (SR), Via Piave n. 27, Via Tagliamento n.39, piano T-1-2; tramite riferimenti catastali, al fg. 88, P.IIa 4336 (Ex 2003), Sub. 2. La tipologia della unità è abitazione di tipo popolare in edificio indipendente a tre elevazioni fuori terra. L'edificio è inserito nel centro abitato in zona "A1" - zona dell'agglomerato urbano di carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale - assoggettata a Variante Urbanistica ai sensi della L.R. 10.07.2015 n.13 all'interno del comparto "K" riferito all'edificio n.18, tipologia "H" - lett h) -Edilizia specialistica moderna non qualificata. L'edificio confina su due vie pubbliche: a nord - ovest con Via Piave e ad est con Via Tagliamento. Inoltre confina a ovest con un edificio di altra ditta e a sud-ovest con un lotto di altra ditta.

4.2. Descrizione complessiva e sintetica del LOTTO A e del contesto

L'unità immobiliare, in edificio indipendente, è costituita da tre vani più accessori, distribuiti su tre piani. L'edificio è localizzato nel centro storico del Comune di

Carlentini (SR), tra SP95 e Via Cavour in un tessuto urbano ampiamente edificato.

L'edificio si trova a trentasei chilometri dall'autostrada Catania-Siracusa, ed è inserito in un contesto che presenta edifici di simili fattezze.

4.3. Stato di possesso dell'immobile oggetto del LOTTO A

L'unità immobiliare pignorata dai documenti esaminati è di proprietà del debitore

[REDACTED] coniugato in regime di comunione legale dei beni, nella quota di 1/2, e della debitrice e [REDACTED]

[REDACTED] coniugata in regime di comunione legale dei beni, nella quota di 1/2.

L'abitazione, di proprietà esclusiva dei debitori, alla data del sopralluogo appariva abitata da questi. Non erano in essere quindi contratti di locazione ad uso abitativo tra i debitori e terze persone.

4.4. Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Carlentini (SR), è stato possibile accertare che l'unità immobiliare, oggetto del pignoramento costituente il Lotto di vendita A, è stata edificata in conformità alla **Concessione edilizia n. 17** del 29.01.1996 ai sensi dell'art. 12 dell'O.M. n. 2212/FPC del 03.02.1992 (Legge 31.12.1991 n.433) - *Ricostruzione del fabbricato per civile abitazione sito in Carlentini Via Piave n.27 in catasto al foglio n.88 p.lla 1008 e terreno retrostante* - rilasciata al sig. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED] e alla **Concessione edilizia n. 250** del 04.12.1996, la Variante della C.E. n.17 del 29.01.1996 relativa alla ricostruzione del fabbricato per civile abitazione sito in Carlentini Via Piave n.27 in catasto al foglio n.88 p.lla 1008, rilasciata al sig. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED].

Non si è rinvenuto alcun titolo autorizzativo originario dell'immobile, antecedente alla Concessione edilizia n.17 del 29.01.1996, ma da dichiarazione sostitutiva dell' Atto

di Notorietà della sig.ra [REDACTED] si evince che l'edificio è stato realizzato in data ante 1967.

L'autorizzazione di abitabilità, per l'abitazione pignorata costituente il Lotto di vendita A, è stata rilasciata dall'Ufficio Ricostruzione di Carlentini (SR) in data 27.05.1997.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 24/01/2017 la scrivente ha potuto verificare che lo stato dei luoghi è differente dalla planimetria catastale. Le modifiche al piano terra sono inerenti alla realizzazione di una nuova tramezzatura, che ha permesso di dividere l'ingresso in due vani che verranno inseguito denominate rispettivamente "ingresso" e "disimpegno", e alla diversa posizione delle partizioni interne che divide la lavanderia con la cucina. Al primo piano la modifica è inerente alla diversa posizione della partizione che separa il bagno dalla camera da letto. Al fine di poter regolarizzare urbanisticamente quanto realizzato in assenza di comunicazione ex art. 9 della L.R. 37/85 per opere interne, è possibile richiedere Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) ai sensi dell'Art. 3 L.R. 16/16. Sarà necessario successivamente presentare la planimetria aggiornata al Catasto dei Fabbricati, tramite procedura Do.C.Fa.

Inoltre il balcone al piano terra, da cui si accede dalla cucina, è stato ampliato. Al fine di poter eliminare urbanisticamente tale abuso secondo l'Art. 13 L.R. 16/16 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire - si deve provvedere alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi secondo la concessione edilizia n. 250 del 04.12.1996, la Variante della C.E. n.17 del 29.01.1996.

4.5. Descrizione analitica del LOTTO A

Il bene pignorato è un'unità abitativa in un edificio indipendente, che presenta una struttura portante in c.a. La copertura dell'edificio è piana costituita da due terrazzi accessibili; i solai di copertura e quelli intermedi sono laterocementizi. Al piano

seminterrato dell'edificio è presente un deposito su lato nord-ovest e un vano garage con accesso in Via Tagliamento n.39. Quest'ultimo vano è un'unità immobiliare definita ed è anche essa oggetto di pignoramento identificata come Lotto di vendita B.

I tre prospetti dell'edificio si presentano in buono stato di manutenzione. Essi sono rivestiti da intonaco civile per esterni.

L'unità immobiliare è munita di un ingresso al piano terra in Via Piave n.27. L'unità immobiliare si compone: al piano seminterrato di un vano deposito e di un vano scala; al piano primo di un ingresso, un disimpegno, e due vani scala (rispettivamente uno di collegamento con il piano seminterrato e uno di collegamento con i piani superiori), una cucina-soggiorno, un bagno con antibagno e un terrazzo; al piano primo di due camere, un bagno, un vano scala e due balconi; al piano secondo da due terrazzi e un vano scala.

L'altezza interna netta degli ambienti è di circa 2,50 metri al piano seminterrato, 3,25 metri al piano terra (ad esclusione dell'ingresso che presenta un'altezza interna di 2,80), 2,75 al piano primo.

La pavimentazione dell'unità al piano terra e al primo piano è realizzata con piastrelle per interni ed è in buono stato di conservazione. I rivestimenti murali e la pavimentazione dei bagni e della cucina sono realizzati con piastrelle in ceramica, e sono in buono stato di conservazione.

Infine la pavimentazione del vano deposito al piano seminterrato è realizzata con piastrelle in graniglia di marmo ed sprovvista di finiture nelle pareti e nel soffitto. La pavimentazione del terrazzo al piano terra, dei balconi al piano primo e degli aggetti al piano secondo è costituita da piastrelle in ceramica, mentre i due terrazzi al piano secondo hanno la pavimentazione in graniglia di marmo. I due vani scala presenti hanno le rifiniture in graniglia di marmo e sono in buono stato di conservazione.

Il portone di ingresso è in metallo e pvc. Tutti gli infissi esterni sono in alluminio e vetro e sono apparsi complessivamente in buono stato di conservazione.

Gli infissi interni a tutti i piani sono realizzati in legno tamburato ad eccezione della porta di accesso al piano primo realizzata con pannellatura in cartongesso. Tutti gli infissi interni sono in buono stato di conservazione.

Relativamente agli impianti, sia quello elettrico che quello idro – sanitario, sono parsi in buono stato di funzionamento. I pezzi sanitari e le rubinetterie si mostravano in buono stato di manutenzione. L'immobile non è munito di un impianto autonomo di riscaldamento; è presente una sola unità per il raffrescamento nella camera 1. L'unità è munita di uno scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria. E' presente inoltre una caldaia non funzionante.

Nella tabella sottostante si riporta per ciascun vano la superficie residenziale netta, la superficie lorda della parte coperta della abitazione ed i coefficienti da utilizzare ai fini della determinazione della superficie commerciale:

n.	descrizione vano	sup. netta	sup. lorda	coeff. sup. comm.
1.	Ingresso	5,67 mq	7,33 mq	100%
2.	Disimpegno+Vani scala	14,34 mq	16,60 mq	100%
3.	Soggiorno/cucina	16,62 mq	19,76 mq	100%
4.	Lavanderia	5,90 mq	8,29 mq	100%
5.	Camera 1	12,83 mq	15,47 mq	100%
6.	Camera 2	17,73 mq	21,05 mq	100%
7.	Bagno	4,76 mq	6,96 mq	100%
	SOMMANO s.r.	77,85 mq	95,46 mq	---

Nella tabella sottostante si riporta la Superficie non residenziale netta ed i coefficienti da utilizzare ai fini della determinazione della superficie commerciale:

n.	descrizione vano	sup. netta	sup. lorda	coeff. sup. comm.le
----	------------------	------------	------------	---------------------

8.	Balcone	2,08 mq	2,08 mq	30%
----	---------	---------	---------	-----

9.	Balcone	2,50 mq	2,50 mq	30%
----	---------	---------	---------	-----

10.	Balcone da ripristinare**	2,50 mq	2,50 mq	30%
-----	---------------------------	---------	---------	-----

11.	Terrazzo	18,70 mq	18,70 mq	30%
-----	----------	----------	----------	-----

	SOMMANO s.n.r.	25,78 mq	25,78 mq	----
--	----------------	----------	----------	------

n.	descrizione vano	sup. netta	sup. lorda	coeff. sup. comm.le
----	------------------	------------	------------	---------------------

12.	Terrazzo	30,03 mq	30,03 mq	10%
-----	----------	----------	----------	-----

	SOMMANO s.n.r.	30,03 mq	30,03 mq	----
--	----------------	----------	----------	------

** (Terrazzo abusivo da demolire e ripristinare il balcone come da regolare concessione)

n.	descrizione vano	sup. netta	sup. lorda	coeff. sup. comm.le
----	------------------	------------	------------	---------------------

13.	Deposito	12,83 mq	15,47 mq	50%
-----	----------	----------	----------	-----

	SOMMANO s.n.r.	12,83 mq	15,47 mq	----
--	----------------	----------	----------	------

Per il computo della superficie commerciale, si è considerata la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle aree occupate dai muri interni e perimetrali, e la somma delle superfici ponderate di tutte le rimanenti aree non residenziali ad uso esclusivo: i balconi.

La superficie commerciale della unità oggetto di perizia è quindi:

$100\% \times 95,46 \text{ mq} + 30\% \times 25,78 \text{ mq} + 10\% \times 30,03 \text{ mq} + 50\% \times 15,47 \text{ mq} = 113,93 \text{ mq}$

4.6. Valutazione del LOTTO A

Il valore del bene sarà ricavato per stima al valore commerciale, presumibilmente fornito dallo stesso, e successivamente confrontato e mediato con un corrispondente valore ricavato da capitalizzazione del reddito congruo, allo scopo di approssimarsi il più possibile all'effettivo valore di mercato.

Stima a valore commerciale

Per valore commerciale si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore, assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali. Il valore commerciale del bene è stato estrapolato attraverso un'analisi di mercato su beni immobili campione con caratteristiche simili, ubicati nella medesima area territoriale.

La valutazione tiene conto dei seguenti criteri:

- epoca della costruzione del fabbricato;
- stato di conservazione del bene;
- destinazione della zona in cui ricade e dei servizi da essa offerti;
- vicinanza con le principali vie di collegamento della città.

In base ai risultati desunti da un'indagine nel mercato della compravendita immobiliare attualmente in vigore per gli immobili con caratteristiche similari, si considera per la superficie commerciale dell'immobile, un valore al metro quadro di € 600,00 (euro seicento virgola zero zero):

Il valore commerciale è dato quindi dal prodotto:

$$\text{€ / mq } 600,00 \times 113,93 \text{ mq} = \text{€ } 68'358,00$$

A detto importo si decurta forfettariamente il 10% del valore di capitalizzazione così calcolato per i maggiori costi da affrontare al fine di regolarizzazione il bene sotto il profilo urbanistico, considerata la mancata regolarizzazione delle opere interne, la procedura per la demolizioni del terrazzo non regolare e per l'assenza di garanzie su vizi occulti. Il valore di capitalizzazione al netto della decurtazione del 10% è quindi dato da:

$$\text{€ } 68'358,00 - 10\% \times \text{€ } 68'358,00 = \text{€ } 61'522,20$$

che in cifra tonda si arrotonda ad € 61'500,00 (euro sessantuno e cinquecentomila virgola zero zero).

Stima per capitalizzazione del reddito

Tale metodo di stima si basa sulla determinazione della capacità del bene di produrre reddito nel futuro. Si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio di capitalizzazione "i", dei redditi netti ordinari futuri. Questi derivano dal reddito lordo che produce l'immobile, detratte le spese di manutenzione, gestione e le imposte. Il reddito lordo che può produrre il bene è costituito dalla sommatoria degli affitti incassati dal proprietario. Si è quindi proceduto alla determinazione di un possibile canone di affitto ordinario sulla scorta di dati ottenuti per immobili con uguale destinazione e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che si trovano nelle vicinanze di quello da stimare.

Il coefficiente "i" è variabile dal 3,00% al 4,00% in considerazione del reddito determinato dal libero mercato. Considerate le condizioni per l'immobile in esame, si assume il valore del 3,50%.

Si procede quindi con i conteggi di stima di seguito riportati, per una superficie commerciale dell'immobile pari a mq 113,93, considerato un canone di affitto al metro quadro pari ad € 2,00 (euro due virgola zero zero al metro quadro al mese):

$$\text{Fitto mensile} = € 2,00 / \text{mq mese} \times 113,93 \text{ mq} = € 227,86 / \text{mese}$$

$$\text{Reddito Lordo Annuo R.A.L.: fitto mensile} \times 12 \text{ mesi} =$$

$$= 227,86 / \text{mese} \times 12 \text{ mesi} = € 2'734,32$$

Spese padronali: S sono le quote di manutenzione, reintegrazione del fabbricato, quota di assicurazione, sfitto e inesigibilità, imposte e tributi. Esse sono stimate in 10% del R.A.L.

$$S = 10\% \times \text{R.A.L.} = 0,10 \times € 2'734,32 = € 273,43$$

$$\text{Reddito Netto: R.N.} = \text{R.A.L.} - S = € 2'734,32 - 273,43 = € 2'460,89$$

Saggio di capitalizzazione i: = 3,50%

Valore di capitalizzazione: $R.N. / i = € 2'460,89 / 0,035 = € 70'311,14$

A detto importo si decurta forfettariamente il 10% del valore di capitalizzazione così calcolato per i maggiori costi da affrontare al fine di regolarizzazione il bene sotto il profilo urbanistico, considerata la mancata regolarizzazione delle opere interne, la procedura per la demolizioni del terrazzo non regolare e per l'assenza di garanzie su vizi occulti. Il valore di capitalizzazione al netto della decurtazione del 10% è quindi dato da:

$€ 70'311,14 - 10\% \times € 70'311,14 = € 63'280,03$

che in cifra tonda si arrotonda ad € 63'000,00 (euro sessantatremila virgola zero zero).

Dalle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di perizia è dato dalla media aritmetica degli importi precedentemente individuati:

- Stima a valore commerciale: € 61'500,00;

- Stima a valore per capitalizzazione del reddito: € 63'000,00;

Valore di mercato: $(€ 61'500,00 + € 63'000,00) / 2 = € 62'000,00$

che in cifra tonda si arrotonda ad € 62'000,00 (euro sessantaduemila virgola zero zero).

5. Relazione di stima LOTTO B.

4.1. Indicazione ed individuazione del bene componente il LOTTO B

Il bene oggetto del pignoramento, è identificato, tramite toponomastica, all'indirizzo di Carlentini (SR), Via Tagliamento n.39, piano T; tramite riferimenti catastali, al fg. 88, P.IIa 4336 (Ex 2003), Sub. 1. La tipologia della unità è garage in edificio indipendente a tre elevazioni fuori terra. L'edificio è inserito nel centro abitato in zona "A1" - zona dell'agglomerato urbano di carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale - assoggettata a Variante Urbanistica ai sensi della L.R. 10.07.2015 n.13 all'interno del comparto "K" riferito all'edificio n.18, tipologia "H" -

[redacted] e alla **Concessione edilizia n. 250** del 04.12.1996, la Variante della C.E. n.17 del 29.01.1996 relativa alla ricostruzione del fabbricato per civile abitazione sito in Carlentini Via Piave n.27 in catasto al foglio n.88 p.lla 1008, rilasciata al sig. [redacted]

Non si è rinvenuto alcun titolo autorizzativo originario dell'immobile, antecedente alla Concessione edilizia n.17 del 29.01.1996, ma da dichiarazione sostitutiva dell' Atto di Notorietà della sig.ra [redacted] si evince che l'edificio è stato realizzato in data ante 1967.

L'autorizzazione di abitabilità, per il garage pignorato costituente il Lotto di vendita B, è stata rilasciata dall'Ufficio Ricostruzione di Carlentini (SR) in data 27.05.1997.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 24/01/2017 la scrivente ha potuto verificare che lo stato dei luoghi è conforme al progetto presentato per la Concessione edilizia in variante n. 250 del 04.12.1996, rilasciata dal Comune di Carlentini (SR)

4.5. Descrizione analitica del LOTTO B

Il bene pignorato è un garage al piano seminterrato in un edificio indipendente, che presenta una struttura portante in c.a..La copertura dell'edificio è piana costituita da due terrazzi accessibile; i solai di copertura e quelli intermedi sono laterocementizi.

L'unità immobiliare è munita di un accesso carrabile in Via Tagliamento n. 39 e collegato al lotto A da un porta interna di accesso ad un vano scala.

Il garage si compone di un singolo vano con altezza interna media di 2,50 metri.

La pavimentazione del vano garage è realizzata con granigliato di marmo in buono stato di conservazione.

Il vano è provvisto di finiture interne in buono stato di conservazione.

L'apertura d'accesso carrabile è munita di un'apertura in metallo a 4 ante, complessivamente in discreto stato di manutenzione.

Il garage è provvisto di impianti elettrico e di illuminazione apparsi in buono stato di funzionamento.

Nella tabella sottostante si riporta la Superficie non residenziale netta ed il coefficiente da utilizzare ai fini della determinazione della superficie commerciale:

n.	descrizione vano	sup. netta	sup. lorda	coeff. sup. comm.
1.	Autorimessa	22,96 mq	28,00 mq	100%
	SOMMANO s.r.l.	22,96 mq	28,00 mq	----

Per il computo della superficie commerciale, si è considerata la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle aree occupate dai muri interni e perimetrali.

La superficie commerciale della unità oggetto di perizia è quindi:

$$100\% \times 28,00 = 28,00 \text{ mq}$$

4.6. Valutazione del LOTTO B

Il valore del bene sarà ricavato per stima al valore commerciale, presumibilmente fornito dallo stesso, e successivamente confrontato e mediato con un corrispondente valore ricavato da capitalizzazione del reddito congruo, allo scopo di approssimarsi il più possibile all'effettivo valore di mercato.

Stima a valore commerciale

Per valore commerciale si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore, assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali. Il valore commerciale del bene è stato estrapolato attraverso un'analisi di mercato su beni immobili campione con caratteristiche simili, ubicati nella medesima area territoriale.

La valutazione tiene conto dei seguenti criteri:

- epoca della costruzione del fabbricato;

- stato di conservazione del bene;
- destinazione della zona in cui ricade e dei servizi da essa offerti;
- vicinanza con le principali vie di collegamento della città.

In base ai risultati desunti da un'indagine nel mercato della compravendita immobiliare attualmente in vigore per gli immobili con caratteristiche simili, si considera per la superficie commerciale dell'immobile, un valore al metro quadro di € 640,00 (euro seicentoquaranta virgola zero zero):

Il valore commerciale è dato quindi dal prodotto:

$$\text{€ / mq } 640,00 \times 28,00 \text{ mq} = \text{€ } 17'920,00$$

A detto importo si decurta forfettariamente il 10% del valore commerciale per l'assenza di garanzie su vizi occulti. Pertanto, il valore commerciale al netto della decurtazione del 10% è dato quindi da:

$$\text{€ } 17'920 - 10\% \times \text{€ } 17'920,00 = \text{€ } 16'128,00$$

che in cifra tonda si arrotonda ad € 16'000,00 (euro sedicimila virgola zero zero).

Stima per capitalizzazione del reddito

Tale metodo di stima si basa sulla determinazione della capacità del bene di produrre reddito nel futuro. Si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio di capitalizzazione "i", dei redditi netti ordinari futuri. Questi derivano dal reddito lordo che produce l'immobile, detratte le spese di manutenzione, gestione e le imposte. Il reddito lordo che può produrre il bene è costituito dalla sommatoria degli affitti incassati dal proprietario. Si è quindi proceduto alla determinazione di un possibile canone di affitto ordinario sulla scorta di dati ottenuti per immobili con uguale destinazione e con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che si trovano nelle vicinanze di quello da stimare.

Il coefficiente "i" è variabile dal 3,00% al 4,00% in considerazione del reddito

determinato dal libero mercato. Considerate le condizioni per l'immobile in esame, si assume il valore del 3,50%.

Si procede quindi con i conteggi di stima di seguito riportati, per una superficie commerciale dell'immobile pari a mq 28,00, considerato un canone di affitto al metro quadro pari ad € 2,40 (euro due e quarantacentesimi al metro quadro al mese):

$$\text{Fitto mensile} = € 2,40 / \text{mq mese} \times 28,00 \text{ mq} = € 67,20 / \text{mese}$$

$$\begin{aligned} \text{Reddito Lordo Annuo R.A.L.: fitto mensile} \times 12 \text{ mesi} &= \\ = € 67,20 / \text{mese} \times 12 \text{ mesi} &= € 806,40 \end{aligned}$$

Spese padronali: S sono le quote di manutenzione, reintegrazione del fabbricato, quota di assicurazione, sfitto e inesigibilità, imposte e tributi. Esse sono stimate in 10% del R.A.L.

$$S = 10\% \times \text{R.A.L.} = 0,10 \times € 806,40 = € 80,64$$

$$\text{Reddito Netto: R.N.} = \text{R.A.L.} - S = € 972,00 - € 97,20 = € 725,76$$

Saggio di capitalizzazione i : = 3,50%

$$\text{Valore di capitalizzazione: R.N.} / i = € 725,76 / 0,035 = € 20'736,00$$

A detto importo si decurta forfettariamente il 10% del valore commerciale per l'assenza di garanzie su vizi occulti. Pertanto, il valore commerciale al netto della decurtazione del 10% è dato quindi da:

$$€ 20'736,00 - 10\% \times € 20'736,00 = € 18'662,40$$

che in cifra tonda si arrotonda ad € 18'600,00 (euro diciotto e seicento virgola zero zero).

Dalle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di perizia è dato dalla media aritmetica degli importi precedentemente individuati:

$$\text{Stima a valore commerciale:} € 16'000,00;$$

- Stima a valore per capitalizzazione del reddito: € 18'600,00;

Valore di mercato: $(€16'000,00 + € 18'600,00) / 2 =$ € 17'300,00

che in cifra tonda si arrotonda ad € 17'000,00 (euro diciassettemila virgola zero zero).

6. Conclusioni

Il sottoscritto C.T.U. dott. ing. Roberta Suppo, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con numero 2049 Sez. A, in compimento al mandato dell'Ill.mo sig. Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Chiara Salamone, relativo alla Procedura per la Esecuzione Immobiliare R.G.E n. 2/2016, ai fine di valutare:

a) l'immobile residenziale sito in Carlentini (SR), Via Piave n.27, Via Tagliamento n. 39, costituente il Lotto di vendita A.

b) il garage sito al piano seminterrato dell'edificio sito in Carlentini (SR), Via Tagliamento n. 39, costituente il Lotto di vendita B

Vista l'ubicazione delle unità immobiliari, lo stato della loro manutenzione, le quotazioni attuali del mercato immobiliare, ritiene in buona fede ed in serena coscienza, che il più probabile valore di mercato per i beni pignorati assomma rispettivamente a:

a) € 62'000,00 (sessantaduemila virgola zero zero) per il LOTTO di vendita A;

b) € 17'000,00 (euro diciassettemila virgola zero zero) per il LOTTO di vendita B.

Si allega alla presente:

- Documentazione fotografica;
- Lettere di convocazione di sopralluogo con ricevute A/R;
- Verbale di sopralluogo;
- Rappresentazione grafica a seguito di rilievo metrico;
- Estratto di mappa;
- Planimetria catastale;

- Visure catastali;

- Visure catastali storiche;

- Ispezione ipotecaria per immobile;

- Copia dichiarazione sostitutiva dell' Atto di Notorietà della sig.ra [REDACTED] da cui si evince che l'edificio è stato realizzato in data ante 1967;

- Copia Concessione edilizia n. 250 del 04.12.1996, la Variante della C.E. n.17 del 29.01.1996;

- Copia Autorizzazione di Abitabilità del fabbricato per civile sito in Carlentini (SR) Via Piave n.27;

- Copia certificato di destinazione urbanistica fg. 88, p.IIa 4336 sub. 1-2;

- Attestazione di Prestazione Energetica per la unità distinta in catasto al fg. 88, P.IIa 4336, sub. 2;

- Ricevute di trasmissione dell' A.P.E. al portale Energia Sicilia;

- Copia dell'atto di provenienza del bene.

Si allega altresì:

- Parcella delle competenze e spese tecniche;

- Riepilogo spese per visure alla Conservatoria RR.II.

Avendo il sottoscritto espletato il mandato conferito dall'III.mo Sig. Giudice, rassegna la presente, rimanendo a disposizione della S.V. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Augusta li 19/09/2017

il C.T.U. dott. ing. Roberta Suppo