



TRIBUNALE DI SIRACUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari



Giudice Dott.ssa SALAMONE Chiara

Esecuzione Immobiliare post Legge 80 n. 02/2018 R.G.



Parti: UBI BANCA



Debitore: XXXXXXXXXXXXX



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.: ing. CALVO Giovanni



RELAZIONE DI STIMA



Il CTU

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa n. 1896 Sez. A




ing. Giovanni Calvo



PREMESSA

Illustrissimo Giudice, con Decreto di Nomina del 10/06/2015, il sottoscritto Ing. CALVO Giovanni, nato a Modica (RG) il 08/01/1976, libero professionista con studio a Rosolini (SR) in via G. Mazzini n. 48, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1896, Sez. A, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa dal 23/06/2010, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei beni pignorati nella Procedura esecutiva immobiliare n. R.G. Es. 02/2018.

In data 27/08/2018 l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Salamone Chiara conferiva al sottoscritto, che accettava, l'incarico di stima dei beni oggetto di pignoramento concedendo come termine ultimo per il deposito della perizia sino a 30 giorni prima dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita fissata per giorno 09/05/2019, ovvero il 10/04/2019.

Il sottoscritto svolte le indagini presso i competenti uffici e gli accertamenti in sopralluogo, al fine dell'espletamento dell'incarico conferitomi, redige la presente relazione di stima seguendo le disposizioni poste mediante il "Verbale di conferimento di incarico di stima" (Allegato 1).

Inoltre durante le operazioni peritali, effettuate in data 05/02/2019, la parte debitrice precisa che l'esatto cognome del debitore è XXXXXXXX XXXXX e non XXXXXX XXXXX, come si potrà evincere dalla documentazione allegata.

BENI PIGNORATI ED OGGETTO DI STIMA

Nell'atto di pignoramento rinvenuto nel fascicolo del creditore gli immobili pignorati, sono così descritti:

- **Abitazione (cat. A/2) in Solarino (SR), corso Vittorio Emanuele n. 115, piano 2, vani 7.5, riportata nel NCEU al foglio 15 part. 444, sub 8.**

OPERAZIONI PRELIMINARI

In prima battuta il Giudice dispone che il sottoscritto controlli la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c. e predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, per tanto analizzati i documenti depositati dal creditore precedente, mediante lo sportello telematico dell'Agenzia del Territorio di Siracusa, ha eseguito i controlli delle iscrizioni e delle trascrizioni, relative ai beni pignorati, degli ultimi venti anni.

L'ispezione ha confermato le formalità evidenziate dalla Certificazione notarile della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, che si riportano nel dettaglio ed in ordine cronologico:

– 1. TRASCRIZIONE del 21/05/1993 - Registro Particolare 6474 Registro Generale 8220

Pubblico ufficiale EGIDIO SANTANGELO Repertorio 24393 del 14/05/1993

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato immagine

– 2. TRASCRIZIONE del 12/05/1994 - Registro Particolare 5712 Registro Generale 7455

Pubblico ufficiale COMUNE DI Repertorio 843 del 20/04/1994

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

Nota disponibile in formato immagine

– **3. ISCRIZIONE del 13/07/2005 - Registro Particolare 5481 Registro Generale 17594**

Pubblico ufficiale SANTANGELO EGIDIO Repertorio 66590/19019 del 12/07/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1530 del 10/08/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/08/2015.

Cancellazione totale eseguita in data 16/09/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

– **4. TRASCRIZIONE del 29/12/2017 - Registro Particolare 14618 Registro Generale 19711**

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 4834 del 07/12/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Oltre alle Ispezioni Ipotecarie (Allegato 4) il sottoscritto, ha provveduto:

- all'acquisizione delle Visure Storiche Catastali per immobile (Allegato 6), dell'estratto di mappa catastale e delle planimetrie catastali relative agli immobili ipotecati (Allegato 7);
- all'acquisizione dei titoli autorizzativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Solarino (Allegato 8).

Infine, previa comunicazione attraverso PEC alla parte creditrice e per mezzo di raccomandata alla parte debitrice, giorno 5 Febbraio 2019 si procedeva al sopralluogo, quindi alla redazione della presente relazione di stima.

RISPOSTE AI QUESITI 1.

Quesito 1.I. Provveda all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

I beni oggetto del procedimento, individuati con Visure Storiche del 18/01/2019 (allegato 6), consistono in:

- **Civile abitazione sita in Solarino (SR), corso Vittorio Emanuele n. 115, piano 2, riportata nel NCEU al foglio 15 part. 444, sub 8, cat. A/2, classe 2, vani 7,5**

Quesito 1.II. Provveda 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;

Dalle verifiche fatte i beni pignorati corrispondono ai beni specificati nell'atto di pignoramento.

INTESTATO

1	nata a SIRACUSA il 22/08/1963										(1) Proprieta'	
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	15	444	8	Cens.	Zona	A/2	2	7,5 vani	Totale: 200 m ² Totale escluse aree scoperte*: 196 m ²	Euro 561,65	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CORSO VITTORIO EMANUELE n. 115 piano: 2;										
Notifica		-		Partita		1002203		Mod.58		-		
Annotazioni		classamento in corso di notifica										

Quesito 1.III. Provveda 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 e avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree a parcheggio di cui alla Legge 122/1989 ed alla Legge 1150/1942;

Con riferimento alla consistenza dell'immobile pignorato, lo scrivente ritiene che, ai fini della vendita giudiziaria di cui al presente provvedimento esecutivo, si possa definire un unico lotto di vendita, ovvero:

- **Civile abitazione sita in Solarino (SR), corso Vittorio Emanuele n. 115, piano 2, riportata nel NCEU al foglio 15 part. 444, sub 8, cat. A/2, classe 2, vani 7,5**

RISPOSTE AI QUESITI 2.

Quesito 2.1. Indicare 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;

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Solarino (SR) in corso Vittorio Emanuele n. 115, e ricade in ZTO "B1" del vigente PRG.

La zona di interesse è fornita delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria quali strade, rete idrica, rete fognaria, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica, rete del metano, rete telefonica e pubblica illuminazione.

Inoltre nonostante sia decentrata, rispetto al centro abitato, l'affaccio su corso Vittorio Emanuele, arteria importante e di collegamento, determina una buona posizione rispetto al contesto urbano ed ai servizi da questo offerti.

Localizzazione dei Servizi Pubblici, Uffici Comunali, Poste, scuole, Luoghi di Culto ed Impianti Sportivi.



Nello specifico l'immobile è costituito da una appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un immobile che complessivamente consta di tre piani fuori terra. Presenta l'accesso da via Vittorio Emanuele n. 115 oltre ad un ulteriore affaccio sulla strada posta sul retro dell'immobile ovvero via R. Pilo.

Infine per una migliore individuazione della posizione, le coordinate G.P.S. (*) in gradi decimali sono:



Latitudine: 37.0987083 – Longitudine. 15.1228305 – Altitudine: 189 metri

(*) World Geodetic System 84 (WGS 84)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Quesito 2.II. Fare una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni.

L'immobile è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un immobile che complessivamente consta di tre piani fuori terra. Presenta l'accesso da via Vittorio Emanuele n. 115 oltre ad un ulteriore affaccio sulla strada posta sul retro dell'immobile ovvero via R. Pilo. Complessivamente l'immobile è costituito da due corpi giuntati strutturalmente nella mezzera. La struttura portante dei due corpi di fabbrica è costituita per interno da telai in cemento armato per il corpo prospiciente c.so Vittorio Emanuele mentre la parte su via R. Pilo presenta la linea sul prospetto costituita da muratura portante dello spessore di cm 40 a piano terra e cm 30 nei piani sovrastanti ed all'interno costituita da due linee di pilastri che sorreggono le travi portanti del solaio. L'immobile si presenta inoltre completo di ogni finitura, intonaci, rivestimenti, presenta un impianto di riscaldamento a termosifoni attualmente in disuso, mentre il raffrescamento è garantito da impianti mono Split.

Meglio di ogni altra descrizione sarà la documentazione fotografica (allegato 10) ed il rilievo effettuato (allegato 05).

Caratteristiche strutturali

Fondazioni	Plinti e cordoli in cemento armato
Strutture verticali	Mista Calcestruzzo armato e Muratura in blocchi di tufo
Strutture orizzontali	Solaio piano in latero – cemento con travetti
Porta d'ingresso ed Infissi esterni	Alluminio
Tramezzature	Blocchi forati
Pavimentazione e Rivestimenti	Ceramica
Scala	Struttura in calcestruzzo
Finiture interne	Intonaci di tipo tradizionale e pittura
Finiture esterne	Intonaco e finitura
Impianto elettrico	Presente
Impianto idrosanitario	Presente
Impianto ACS	Presente
Impianto di riscaldamento	Presente
Impianto di raffrescamento	Presente

Quesito 2.III. Indicare lo 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 locazione, affitto o comodato, verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Il bene oggetto del procedimento esecutivo risulta di proprietà della sig.ra XXXXXXXXXXXX, nata a Siracusa il 22/08/1963, che insieme al marito e ai tre figli lo occupa in quanto abitazione familiare.

Quesito 2.IV. Indichi 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);

Non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni pignorati, né vincoli di natura urbanistica imposti da Enti sovracomunali.

Quesito 2.V. Indicare 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. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Per domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:

Dall'esame della documentazione ipocatastale presente agli atti della procedura, nonché dall'esito delle indagini espletate, con riferimento al bene oggetto del procedimento esecutivo non si sono riscontrati vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
Non ci sono Atti di asservimento e cessioni di cubatura.
- Altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.).
Per il bene del lotto di vendita non ci sono pesi e limitazioni d'uso.

ii. Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- Iscrizioni di ipoteche;

- **1. TRASCRIZIONE del 21/05/1993 - Registro Particolare 6474 Registro Generale 8220**

Pubblco ufficiale EGIDIO SANTANGELO Repertorio 24393 del 14/05/1993

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato immagine

- **2. TRASCRIZIONE del 12/05/1994 - Registro Particolare 5712 Registro Generale 7455**

Pubblco ufficiale COMUNE DI Repertorio 843 del 20/04/1994

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

• **3. ISCRIZIONE del 13/07/2005 - Registro Particolare 5481 Registro Generale 17594**

Pubblico ufficiale SANTANGELO EGIDIO Repertorio 66590/19019 del 12/07/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1530 del 10/08/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/08/2015.

Cancellazione totale eseguita in data 16/09/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

• **4. TRASCRIZIONE del 29/12/2017 - Registro Particolare 14618 Registro Generale 19711**

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 4834 del 07/12/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

iii. Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale 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;

Per il bene oggetto del procedimento esecutivo

- Non ci sono spese fisse di gestione e manutenzione;
- Non ci sono spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute;
- Non ci sono spese condominiali scadute, non pagate;

Quesito 2.VI. Verificare la 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;

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Solarino (SR) in corso Vittorio Emanuele n. 115, e ricade in ZTO "B1" del vigente PRG. I suddetto immobile è stato costruito negli anni 1970 e successivamente è stata fatta richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, poi rilasciata dal Comune di Solarino in data 20/04/1994 con prot. n. 843.

Dopo aver preso visione della Concessione Edilizia e del relativo progetto approvato in sanatoria (*allegato 8*) ed effettuato il sopralluogo si è accertata la conformità dello stato dei luoghi con quanto autorizzato, ad eccezione di difformità sulle partizioni interne, facilmente eliminabili e/o eventualmente sanabile mediante una pratica urbanistica ex art. 13 della L.R. 37/85 da presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Solarino. Inoltre il terrazzo è coperto con una tettoia in ferro e pannelli coibentati priva di regolare autorizzazione, quindi da sanare o rimuovere.

L'immobile è provvisto di autorizzazione di abitabilità del 12/01/1999.

Quesito 2.VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, indicare l'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovvero, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'arca 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;

Come precedentemente illustrato i beni immobiliari oggetto di pignoramento sono provvisti di regolare Concessione Edilizia in Sanatoria in data 20/04/1994 con prot. n. 843, rilasciata dall'Ufficio tecnico del Comune di Solarino.

Dopo aver preso visione della Concessione Edilizia e del relativo progetto approvato in sanatoria (*allegato 8*) ed effettuato il sopralluogo si è accertata la conformità dello stato dei luoghi con quanto autorizzato, si sono riscontrate solo difformità sulle partizioni interne. Inoltre il terrazzo è coperto con una tettoia in ferro e pannelli coibentati priva di regolare autorizzazione, quindi da sanare o rimuovere.

OPERE ABUSIVE, REGOLARIZZAZIONE E RELATIVI COSTI

Al fine della regolarizzazione delle difformità delle partizioni interne è possibile procedere con una pratica urbanistica ex art. 13 della L.R. 37/85 da presentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Solarino, per tale procedura i costi si stimano in circa € 1.200,00. Per quanto riguarda la tettoia non autorizzata, è possibile in parte regolarizzarla. I costi per la regolarizzazione e/o rimozione si stimano in circa € 2,000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Quesito 2.VIII. Indicare l'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 e) 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; e) 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;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile pignorato non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica, pertanto, non rientrando tra le categorie degli edifici elencati all'art. 3 comma III del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., si è proceduto alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) (*) così come previsto all'art. 6 del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii. e come richiesto dall'III.mo Giudice in sede di giuramento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(*) Attestato di Prestazione Energetica cod. Id. 032019/8600 del 26.03.2019 (allegato 9)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Quesito 2.IX. Esegua la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- Il calcolo delle superfici per ciascun immobile;
- I criteri di stima utilizzati;
- Le fonti di informazione utilizzate per la stima;
- Gli adeguamenti e correzioni della stima (ad esempio per stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);
- Il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;

CALCOLO DELLE SUPERFICI

LOTTO

Civile abitazione sita in Solarino (SR), corso Vittorio Emanuele n. 115, piano 2, riportata nel NCEU al foglio 15 part. 444, sub 8, cat. A/2, classe 2, vani 7,5

Il lotto di vendita è caratterizzato da un appartamento a destinazione residenziale con i servizi e coperto da una copertura a falde.

Meglio di ogni altra descrizione sarà la documentazione fotografica (allegato 10) ed il rilievo effettuato (allegato 05).

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Composizione

Altezza utile interna è $h_{\text{utile}} = 3,00$ m

Ambiente	Superficie Lorda [mq]	Condizioni di manutenzione
Residenziale	187,76	Stato Normale
TERRAZZO	59,64	Stato Normale
BALCONI	25,50	Stato Normale
POZZO LUCE	11,14	Stato Normale

SUPERFICI COMMERCIALI

DESCRIZIONE	Sup. Lorda [mq]	Fattore di Calcolo	Sup. Commerciale [mq]
Residenziale	187,76	100%	187,76
TERRAZZO	59,64	35% 10%	8,75 3,46
BALCONI	25,50	25%	6,37
POZZO LUCE	11,14	10%	1,11
			207,45

CRITERI DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE

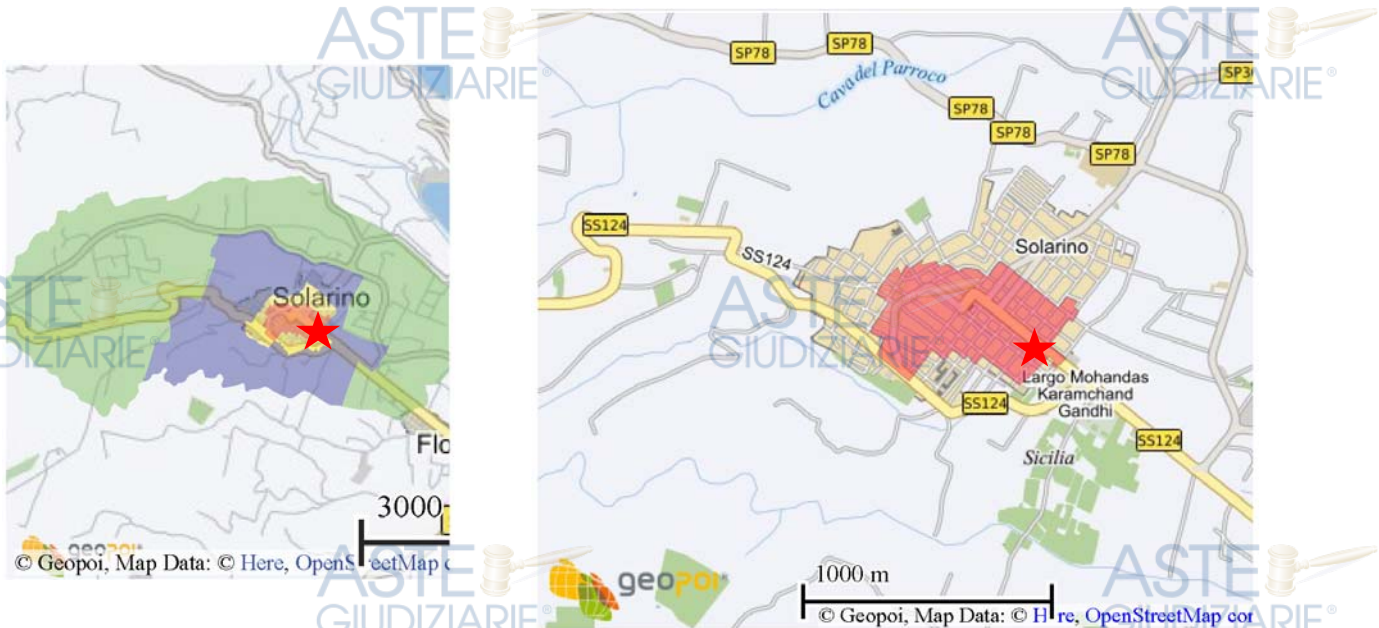
Per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni oggetto dell'esecuzione, si è deciso di adottare due differenti metodi di stima:

1. Stima Sintetica-Comparativa, basandosi sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni ed ancora sulle risultanze delle indagini di mercato condotte in zona presso i mediatori locali, analizzando le più recenti operazioni di compravendita di immobili aventi caratteristiche pressoché simili, oltre ad aver fatto riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio.
2. Stima per capitalizzazione dei redditi, secondo il quale i beni vengono considerati sulla base del reddito che possono produrre.

1. Stima sintetica comparativa

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

I beni immobiliari oggetto del procedimento esecutivo sono ubicati in zona **B1 (Centrale/PIAZZA PLEBISCITO-C.SO VITTORIO EMANUELE-VIE ROMA-UMBERTO-MACCHIAVELLI-DIAZ)**, sono serviti dai principali servizi pubblici e commerciali.



Nella stima si è tenuto conto dell'attuale stato di conservazione del bene che costituisce il lotto di vendita, delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti ed alla destinazione d'uso, oltre a considerare le caratteristiche estrinseche quali la distanza dal centro, la presenza di eventuali servizi pubblici collettivi e di parcheggi.

Consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dalla banca dati riferita al semestre 2 dell'anno 2018, la più recente, per immobili siti nel comune di Solarino zona **B1 (Centrale/PIAZZA PLEBISCITO-C.SO VITTORIO EMANUELE-VIE ROMA-UMBERTO-MACCHIAVELLI-DIAZ)**, in stato conservativo ottimo con tipologia prevalente a civili abitazioni e destinazione

Residenziale, prevede un range che va da un minimo di € 550,00 a un massimo di € 750,00 per superficie lorda.

CONSIDERANDO un valore di mercato O.I.A.T. medio avremo:

$V_{OIAT} = 650,00 \text{ €/mq}$, per tipologia prevalente a civili abitazioni;

Inoltre dall'interrogazione di alcune Agenzie immobiliari che operano nel Comune di Solarino è emerso che per immobili aventi normali caratteristiche tipologiche di vetustà e posizione rispetto al contesto urbano simile al bene in oggetto, il mercato locale utilizza valori di compravendita che si aggirano intorno a:

$V_{agenzie} = 600,00 - 800,00 \text{ €/mq}$, per a civili abitazioni;

Al fine di stabilire un prezzo unitario è stata svolta la media aritmetica dei valori ricavati.

Alla luce delle considerazioni fatte si può stimare un Valore di Mercato pari:

$V_{mercato} = 680,00 \text{ €/mq}$, per tipologia prevalente a civili abitazioni;

Il valore di mercato dei beni, secondo il metodo di Stima Sintetica – Comparativa risulta, al netto del deprezzamento per lo stato di conservazione:

LOTTO	Stato di manutenzione	Valore _{Mercato}	Superficie Commerciale	Valore
	Normale	€ 680,00	207,45 mq	€ 141'066,50
TOTALE arrotondato				€ 141'000,00

2. Stima per capitalizzazione dei redditi

È stato applicato un secondo 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 - Grado di conservazione - Costo base a mq - Tipologia catastale - Classe demografica del comune).

Il valore si ottiene applicando la formula $V = B_f / r$

occorre quindi determinare il:

- B_f (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).

Determinazione del Beneficio Fondiario Il beneficio fondiario (B_f) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula $B_f = R_{lt} -$ spese di parte padronale.

Il reddito lordo totale (R_{lt}) 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, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 15%.

Determinazione del Saggio di Capitalizzazione La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo utilizzato prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

	min	max
Centri di grande dimensione	0,50 %	4,50 %
Centri di media dimensione	1,50 %	5,50 %
Centri di limitata dimensione	2,00 %	6,00 %

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo riportati in tabella, a seconda delle dimensioni del centro abitato.

Il saggio di capitalizzazione r si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle seguenti caratteristiche:

Caratteristiche di localizzazione		
1)	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	± 0,22 %
2)	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	± 0,28 %
3)	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	± 0,18 %
4)	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	± 0,08 %

	5)	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	± 0,06 %
Caratteristiche di posizione	6)	Caratteristiche di panoramicità.	± 0,36 %
	7)	Caratteristiche di prospicenza e di luminosità.	± 0,20 %
	8)	Quota rispetto al piano stradale.	± 0,08 %
	9)	Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	± 0,06 %
Caratteristiche tipologiche	10)	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico ed efficienza impianti.	± 0,16 %
	11)	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza strutturale.	± 0,12 %
	12)	Età dell'edificio.	± 0,10 %
Caratteristiche produttive	13)	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).	± 0,06 %
	14)	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.	± 0,04 %

Attraverso una valutazione ed indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è pari a 0,0299

Entrambi calcolati con la formula $r = \Sigma B_f / \Sigma V$ applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

DETERMINAZIONE R_{ft} 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, e con una certa vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Solarino, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione degli immobili in oggetto.

E' risultato un valore espresso in €/mq x mese pari a:

— €/mq 2,10 per gli immobili a destinazione Residenziale;
e per tanto risulta:

BENE	Stato di Manutenzione	Valore €/mq. x mese	Superficie	R_{ft} Canone annuo Totale	B_f (R_{ft} - spese 15 %)	Valore Complessivo B_f/r
	Normale ^(*)	€ 2,10	207,45 mq	€ 435,64	€ 370,29	€ 148'614,68,
TOTALE arrotondato						€ 148'000,00

^(*) Le decurtazioni dovute allo stato di manutenzione sono state considerate con la stima del saggio di capitalizzazione, che tiene conto tra le altre cose del grado di rifinitura interna ed esterna, il livello tecnologico, l'efficienza degli impianti, la necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Inoltre si utilizza il medesimo valore di locazione del fabbricato, sia esso residenziale che garage, in quanto trattasi di superfici commerciali e non lorde.

Dai valori desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del procedimento esecutivo, in condizioni di normale manutenzione, sia il seguente:

BENE	Stima SINTETICA - COMPARATIVA	Stima per Capitalizzazione dei Redditi	Valore _{Medio} di Mercato
	€ 141'000,00	€ 148'000,00	€ 144'500,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il sottoscritto al § Quesito 2.VI ha chiarito che per la regolarizzazione ed il ripristino dei luoghi può stimarsi forfettariamente una cifra pari a **€ 3.200,00**.

Inoltre a tale valore si ritiene di applicare una decurtazione del 10% per l'assenza di garanzie per vizi occulti e/o per eventuali spese insolute.

Descrizione	Decurtazione 10%	Valore di Mercato (al netto delle Decurtazioni)
Lotto di vendita	€ 14'450,00	€ 130'050,00
a detrarre spese tecniche per regolarizzazione		€ 3'200,00
TOTALE		€ 126'850,00

VALORE FINALE DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto posso serenamente attribuire al bene immobile oggetto del procedimento un valore venale da porre a base d'asta di:

TOTALE LOTTO
arrotondando
€ 126.800,00 (Euro Centoventiseimilaottocento/00)



Il CTU

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa n. 1896 Sez. A

Ing. Giovanni Calvo
ing. Giovanni Calvo



Quesito 2.X.

Nel caso di quota indivisa, esegua una 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;

Per il bene immobiliare oggetto del procedimento esecutivo non sono presenti quote indivise.

Quesito 2.XI.

Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, indicare il termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttario e l'indicazione del valore stimata del solo diritto pignorato;

Per il bene immobiliare oggetto del procedimento esecutivo non sono presenti le condizioni della nuda proprietà, di usufrutto e di diritto di superficie, in quanto il bene inserito nel lotto di vendita risulta nella piena proprietà del debitore.

DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA

Alla presente relazione di stima si allegano documenti necessari per la redazione della stessa, indicati con numerazione, e documenti attestanti i costi sostenuti.

Si intendono parte integrante i seguenti allegati:

- Allegato 1 (Verbale di conferimento incarico);
- Allegato 2 (Comunicazioni PEC e raccomandate alle parti);
- Allegato 3 (Verbale di Sopralluogo);
- Allegato 4 (Ispezioni Ipotecarie);
- Allegato 5 (Planimetrie rilevate);
- Allegato 6 (Visura Catastale storica);
- Allegato 7 (Planimetria catastale);
- Allegato 8 (Documentazione urbanistica);
- Allegato 9 (Attestato di Prestazione Energetica);
- Allegato 10 (Documentazione fotografica eseguita durante il sopralluogo);
- Allegato A (Specifica Onorario e spese tecniche del CTU);

Ritenendo di avere portato a compimento l'incarico ricevuto, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, si rassegna la presente Relazione di Stima con tutti gli allegati sopra in elenco, restando disponibile per quant'altro dovesse necessitare.

In fede.

Siracusa, 05/04/2019



Il CTU
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa n. 1896 Sez. A

Ing. Giovanni Calvo
ing. Giovanni Calvo n. 1896
Sez. A



Sommario

PREMESSA	1
BENI PIGNORATI ED OGGETTO DI STIMA	1
OPERAZIONI PRELIMINARI	1
RISPOSTE AI QUESITI 1.	3
Quesito 1.I.	3
Quesito 1.II.	3
Quesito 1.III.	3
RISPOSTE AI QUESITI 2.	4
Quesito 2.I.	4
Quesito 2.II.	6
Quesito 2.III.	7
Quesito 2.IV.	7
Quesito 2.V.	7
Quesito 2.VI.	8
Quesito 2.VII.	9
Quesito 2.VIII.	9
Quesito 2.IX.	11
Quesito 2.X.	17
Quesito 2.XI.	17
DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA	17

