

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Procedura esecutiva immobiliare R. G. Es. 279/2017

promossa da Banca Agricola Popolare di Ragusa, creditrice procedente
contro [REDACTED]

Creditrice

Banca Agricola Popolare di Ragusa
viale Europa, 65
97100 Ragusa (RG)
c/o Avv. Claudio Battaglia
via P. Mascagni, 4
96013 Carlentini (SR)
tel/fax 095 992696 – cell. 3402523852
claudiobattaglia@pec.it

Debitrice

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Esperto stimatore

Arch. Patrizia Carnazzo
via Roma, 1
96013 Carlentini (SR)
tel. 095 991973 - cell. 338 5413567
patrizia1@archiworldpec.it

Giudice

Dott.ssa Concita Cultrera



INDICE



Premessa

pag 3

Risposta al quesito di cui al provvedimento del G.E. del 16/10/2017

pag 3

Conclusioni

pag 11

Elenco documenti allegati



pag 13



via roma n.1 96013 carlentini (st) - tel.095 991973 mobile 338 5413567

email patriziacarnazzo@tiscali.it - pec patrizia1@archiworldpec.it



La sottoscritta arch. Patrizia Carnazzo, nata a Milano il 24/10/1966, C.F. CRNPRZ66R64F205B, libero professionista, iscritta all'albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa, n. 631, con studio tecnico in Carlentini (SR), via Roma n.1, mobile 3385413567, email: patriziacarnazzo@tiscali.it, pec: patrizia1@archiworldpec.it, nominata esperto stimatore nella causa di cui al Ruolo Generale 279/2017, promossa da Banca Agricola Popolare di Ragusa, Società Cooperativa per Azioni, C.F. e P. IVA n. 00026870881, creditrice, [REDACTED] debitrice, al termine degli adempimenti peritali, ritiene di potere rassegnare la presente relazione.

PREMESSA

Con ordinanza emessa dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzioni Dott.ssa Concita Cultrera il 16 ottobre 2017 la scrivente era nominata esperto stimatore e invitata a prestare giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico; accettato l'incarico il giorno 18 ottobre 2017, la scrivente prendeva conoscenza del mandato.

Secondo le modalità stabilite dal Giudice e dopo avere controllato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale relativa al bene oggetto di stima, la scrivente stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per giorno 12 dicembre 2017 alle ore 15.30, fissando un sopralluogo presso l'immobile sito in Carlentini (SR) via Liberazione n. 19, palazzina A7 piano primo.

Al sopralluogo erano presenti la scrivente, il geometra Aldo Carnazzo, ausiliario dell'esperto stimatore, e [REDACTED]. Dopo avere dato lettura del quesito, si procedeva alla ricognizione dell'appartamento effettuando il rilievo geometrico e fotografico, quest'ultimo allegato alla relazione di consulenza tecnica.

RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PROVVEDIMENTO DEL G.E. DEL 16/10/2017

Dopo questa premessa la sottoscritta risponde al sopracitato mandato con la consequenzialità dello stesso.

Identificazione dei beni oggetto del pignoramento

Il bene pignorato è un appartamento posto al piano primo della Palazzina A7 ubicata in contrada "Caracausi", quartiere popolare di Carlentini (SR), con

via roma n.1 96013 carlentini (sr) - tel.095 991973 mobile 338 5413567
email patriziacarnazzo@tiscali.it - pec patrizia1@archiworldpec.it

il bene è pervenuto per atto di vendita rogato dal notaio Grazia Manuela Barina del 13/

All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, l'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Carlentini (SR) al foglio n. 17, particella n. 665, sub 77.

cui si trova l'immobile oggetto di stima.



Il fabbricato condominiale, edificato tra gli anni Settanta e Ottanta, è composto da n. 7 piani fuori terra, con scala centrale e ascensore, e da un piano interrato; esso ha una struttura portante e scala di collegamento in cemento armato, solai in cemento armato e laterizi, copertura a terrazzo, tamponamenti esterni e muri divisorii interni in mattoni forati in laterizio, rifinito nel dettaglio, dotato di impianti tecnologici efficienti, in buono stato fisico e prestazionale, com'è possibile vedere nel rilievo fotografico allegato alla relazione.

L'appartamento, ben esposto su due dei quattro punti cardinali, sufficientemente illuminato e ben areato, confina a sud est e sud ovest con area su cortile condominiale, a nord est con appartamento privato e a nord ovest con il corpo scala e con appartamento privato.

L'immobile pignorato è costituito dal seguente sistema tecnologico:

- chiusura esterna verticale: muratura in laterizio rifinita con intonaco civile;
- chiusura esterna verticale: infissi in alluminio anodizzato ad ante battenti con vetro semplice e dispositivo di oscuramento tipo serrande;
- partizione interna verticale: muratura in foglio ad una testa rifinita con intonaco e, nel bagno e parzialmente in cucina, con piastrelle di ceramica;
- partizione interna orizzontale: solaio latero-cementizio rifinito, all'intradosso, con intonaco civile;
- opere di finitura orizzontali: pavimentazione con mattonelle di ceramica.

Sono presenti i seguenti impianti tecnologici: idrico, elettrico, fognario.

L'appartamento ospita una cucina - soggiorno, due camere da letto, un bagno e il corridoio; è presente un unico balcone su cui si affacciano il soggiorno e le due camere.

Gli elementi e i manufatti presenti nell'appartamento sono di tipo economico in stato di conservazione normale.

Alla data del sopralluogo, effettuato dall'esperto stimatore, l'appartamento risultava occupato dalla signora [REDACTED]

Nella tabella a seguire, si riportano le superfici del manufatto soprascritto.



Appartamento (h m 2.70)

Cucina - soggiorno	m²	40,75
Corridoio	m²	6,25
Camera	m²	13,30
Camera	m²	16,35
Bagno	m²	4,94
Totale superficie netta	m²	81,59
Balcone	m²	12,36

Confini e dati catastali

All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa, l'appartamento è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Carlentini (SR):

- al foglio n. 17 particella n. 665 sub 77, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale m² 96, totale escluse aree scoperte m² 92, rendita Euro 340,86, indirizzo via Liberazione n. 4 piano 1; il predetto bene è censito in testa [REDACTED] (proprietà per 1/1).

Si riportano nelle seguenti tabelle le caratteristiche catastali dell'immobile:

Catasto Fabbricati

Dati Identificativi			Dati di Classamento					
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
17	665	77	1	A/3	3	5,5 vani	Totale: m² 96 Totale escluso aree scoperte: m² 92	€ 340,86



Si rileva che la pianta dell'appartamento non coincide con la planimetria catastale per una modifica dei tramezzi interni e che il numero civico indicato nella visura e nella planimetria catastale non corrisponde a quello reale, riportato nell'atto di pignoramento, che di fatto è il numero 19 e non il numero 4; per ottenere la regolarità catastale occorre procedere ad una variazione catastale planimetrica e toponomastica con una spesa di circa € 300,00.

Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

La scrivente, dopo avere inoltrato domanda all'Ufficio Tecnico del Comune di Carlentini (SR) al fine di ottenere copia dei provvedimenti autorizzativi rilasciati per l'immobile in oggetto, ai fini della verifica della regolarità urbanistica ed edilizia, acquisiva la seguente documentazione che si allega alla relazione:

- Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita in Catasto del Comune di Carlentini (SR) al foglio n. 17, particella n. 665;
- copia della Concessione per l'esecuzione di opere edili n. 58/1977 del 18 maggio 1977 rilasciata dal sindaco del Comune di Carlentini;
- copia della Concessione per l'esecuzione di opere edili n. 56/1982 dell'11 ottobre 1982 rilasciata dal sindaco del Comune di Carlentini;
- copia del progetto di variante alla Concessione Edilizia n. 58 del 18-5-1977, volturata dai sigg. [REDACTED];
- copia dell'Autorizzazione di Abitabilità del 20 maggio 1983.

Lo spazio interno dell'appartamento presenta alcune modifiche rispetto al progetto autorizzato dal Comune di Carlentini in data 18 maggio 1977 e in data 11 ottobre 1982; è possibile sanare lo stato amministrativo edilizio con una "CILA per lavori già eseguiti" pagando la sanzione di € 1.000,00 e i diritti di segreteria.

Il fabbricato destinato a civile abitazione non è dotato di APE a norma di legge né nazionale né regionale. Per cui la scrivente come indicato nel quesito, ha provveduto a redigere l'attestato che descrive la prestazione energetica dell'edificio, risultante essere di Classe Energetica F.



Ispezioni ipotecarie

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale, ai sensi della legge 3 agosto 1998 n. 302, si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli per i beni soprascritti:

- ISCRIZIONE nn. 881/3487 del 17/02/2009 nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia del mutuo fondiario del 13/02/2009 rogato dal Notaio Banna Grazia Manuela da Carlentini (rep. 6967), a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni A. R. L., con sede a Ragusa, codice fiscale 00026870881, (domicilio ipotecario eletto in Ragusa viale Europa 65), contro [REDACTED]

Capitale: euro 22.000,00 ipoteca: euro 33.000,00 durata 20 anni;

gravante su fabbricato nel Comune di Carlentini in Catasto Fabbricati, fg. 17 part. 498 sub 7 natura A3 – Abitazione di tipo economico, indirizzo via Liberazione n. 19 int. 7 p. 1, edificio A7, consistenza 5,5 vani;

- TRASCRIZIONE nn. 6907/9380 del 03/07/2017 nascente da pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Siracusa in data 15/06/2017 (rep. 2445), trascritto il 3/7/2017 al nn. 6907/9380;

a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni a.r.l., con sede a Ragusa, codice fiscale 00026870881,

contro [REDACTED]

gravante su fabbricato nel Comune di Carlentini in Catasto Fabbricati, fg. 17 part. 498 sub 7 natura A3 – Abitazione di tipo economico, indirizzo via Liberazione n. 19 int. 7 p. 1, edificio A7, consistenza 5,5 vani.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune di Carlentini in Catasto Fabbricati, f. 17 part. 498 sub 7.

Valore dell'immobile oggetto del pignoramento

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima secondo i metodi sotto indicati.



1) Stima in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

L'esperto stimatore ha condotto una prima 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 abitazioni di tipo economico siti nel comune di Carlentini (SR), zona suburbana, codice di zona E1, in stato conservativo normale e destinazione residenziale, prevede un range di valori che va da un minimo di €/m² 550,00 a un massimo di €/m² 750,00 per superficie lorda.

Sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile;
- distanza dei servizi pubblici e privati;
- esposizione riferita ai punti cardinali;
- funzionalità e distribuzione degli ambienti che formano l'unità immobiliare;
- tipologia del bene stimato;
- rifiniture e impianti di cui esso è dotato;
- stato di manutenzione complessivo del bene,

l'esperto stimatore ritiene di considerare un valore medio pari a:

$$\text{€/m}^2 (550,00 + 750,00) / 2 = \text{€/m}^2 650,00.$$

Al suddetto valore di mercato si applicano dei coefficienti correttivi sul costo base che tengano conto della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile. I predetti indicatori vengono ricavati dalle tabelle allegate alla L. 392 del 27/07/1978, che si ritengono tuttora valide al fine di valutare lo stato di vetustà e di manutenzione di un immobile.

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- 1% per i successivi quindici anni;
- 0,50 % per gli ulteriori trenta anni.



Per quanto riguarda la vetustà, facendo riferimento al periodo di costruzione risalente a data anteriore al 20 maggio 1983 (data del rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità) si applica un coefficiente correttivo del 21,00% al costo base.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione, ritenuto normale, si applica un coefficiente correttivo pari a 1,00.

Si ottiene il seguente importo:

$\text{€/m}^2 (650,00 \times 1,00) - 21,00\% = \text{€/m}^2 513,50$ arrotondabile a $\text{€/m}^2 500,00$.

2) Metodo sintetico comparativo

Con il criterio sintetico comparativo, i prezzi dei singoli beni immobili, siano edifici o terreni, scaturiscono sia da indagini condotte sui luoghi, consultando agenzie immobiliari, operatori del settore esperti della zona di interesse, nonché consultando i costi di costruzione, rilevabili da Camere di Commercio, da Collegi Professionali, ecc., espressi in €/m² o €/m³ di costruzione.

Nel caso in specie, per l'appartamento si ricava un valore medio di mercato pari a €/m² 400,00.

Mediando i valori sopra riportati si ottiene il seguente valore:

$\text{€/m}^2 500,00 + 400,00 = \text{€/m}^2 900,00 / 2 = \text{€/m}^2 450,00$.

Per la determinazione della consistenza dell'immobile, il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, come indicato dalla Direzione dell'Agenzia delle Entrate che si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella Banca Dati O.M.I., affinché i dati economici in essa contenuti possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

Dunque il calcolo per la determinazione delle superfici è stato eseguito scegliendo come unità di misura il metro quadrato di superficie utile lorda, con un'incidenza nella misura del 30% delle superfici destinate a balconi.

I parametri dimensionali più significativi del bene stimato si evincono dal sottostante prospetto:



via roma n.1 96013 carlentini (st) - tel.095 991973 mobile 338 5413567

email patriziacarnazzo@tiscali.it - pec patrizia1@archiworldpec.it



Superficie utile lorda dell'appartamento incidenza 100%

Appartamento	Totale m² 92,00
--------------	------------------------

Superficie delle pertinenze di ornamenti incidenza 30%

Balconi	m² 12,36	Totale m² 3,708
---------	----------	------------------------

Tenendo conto che la superficie utile lorda ragguagliata dell'appartamento è di m² 95,708 si ottiene il seguente valore:

$$€/m^2 450,00 \times m^2 95,708 = € 43.068,60.$$

Per quanto sopra descritto e riferito, considerato che per regolarizzare i vizi urbanistici e catastali rilevati occorre una spesa complessiva di circa €2.000,00, il più probabile valore di mercato del bene sottoposto all'attenzione dell'esperto stimatore ossia dell'appartamento sito in Carlentini (SR) via Liberazione n. 19 interno 7 piano primo censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carlentini al foglio di mappa n. 17 particella n. 665 sub 77 è pari a $€(43.068,60 - 2.000,00) = € 41.068,60$ da arrotondare a € 40.000,00 (diconsi euro quarantamila/00).

CONCLUSIONI

La scrivente ritiene di potere affermare per tutto quanto sopra esposto che:

- l'appartamento presenta alcune modifiche interne rispetto al progetto autorizzato dal Comune di Carlentini (SR) in data 18 maggio 1977 e in data 11 ottobre 1982; è possibile sanare lo stato amministrativo edilizio con una "CILA per lavori già eseguiti" pagando la sanzione di € 1.000,00 e i diritti di segreteria;
- la pianta dell'appartamento non coincide con la planimetria catastale per una modifica dei tramezzi interni e il numero civico indicato nella visura e nella planimetria catastale non corrisponde a quello reale, riportato nell'atto di pignoramento, che di fatto è il numero 19 e non il numero 4; per ottenere la regolarità catastale occorre

via roma n.1 96013 carlentini (sr) - tel.095 991973 mobile 338 5413567

email patriziacarnazzo@tiscali.it - pec patrizia1@archiworldpec.it

procedere ad una variazione catastale planimetrica e toponomastica con una spesa di circa € 300,00;

- le prestazioni energetiche risultano essere di Classe Energetica F;
- i titoli di proprietà sono gravati da iscrizioni e trascrizioni;
- il valore del bene stimato è pari complessivamente a € 40.000,00 (diconsi euro quarantamila/00).

L'esperto stimatore, con la presente relazione che si compone di n. 12 pagine e degli allegati indicati in calce, ritiene di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera per qualsiasi chiarimento e/o supplemento di indagine.

Carlentini, 4 aprile 2018

Con osservanza

l'esperto stimatore
arch. Patrizia Carnazzo

Firmato digitalmente da
patrizia carnazzo



ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

La presente relazione viene depositata con modalità telematica con i seguenti allegati:

- comunicazione di inizio delle operazioni peritali per la parte creditrice;
- comunicazione di inizio delle operazioni peritali per la parte debitrice;
- verbale del sopralluogo;
- visura catastale foglio n. 17 particella n. 665, sub 7;
- estratto della mappa catastale foglio n. 17 particella n. 665;
- planimetria catastale dell'immobile ubicato nel Comune di Carlentini (SR) via Liberazione n. 19;
- certificato di Destinazione Urbanistica del terreno distinto al foglio n. 17 particella n. 665;
- copia della Concessione per l'esecuzione di opere edili n. 58/1977 del 18 maggio 1977 rilasciata dal sindaco del Comune di Carlentini;
- copia della Concessione per l'esecuzione di opere edili n. 56/1982 dell'11 ottobre 1982 rilasciata dal sindaco del Comune di Carlentini;
- copia del progetto di variante alla Concessione Edilizia n. 58 del 18-5-1977, volturata dal sigg. [REDACTED];
- copia dell'Autorizzazione di Abitabilità del 20 maggio 1983;
- attestazione di prestazione energetica;
- copia dell'Atto di Compravendita del 13 febbraio 2009 repertorio n. 6966 rogato dal Notaio Grazia Manuela Banna di Carlentini;
- rilievo fotografico del bene stimato;
- attestazione di invio della C.T.U. alle parti.

