

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA



Esecuzione n°322/2013

G.E. : Dott. CHIARA SALAMONE

contro: L. [REDACTED]

promossa da: Banca Agricola Popolare di Ragusa

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Arch. Marco Lalicata con studio in Noto (SR) ,via F. Guerrazzi n°8/A, in data 27 febbraio 2014 ha prestato giuramento in qualità di esperto per rispondere ai quesiti meglio elencati nel verbale di conferimento d'incarico allegato alla presente.



1) *Indicazione ed individuazione dei beni*

L'immobile per civile abitazione oggetto della procedura esecutiva immobiliare, sopra indicata, è sito nel Comune di Floridia (SR) in via San Martino delle Battaglie n°41.

Al N.C.E.U. è così censito:

- Foglio 25
- P.lla 5250
- Cat. A/4
- Classe 4
- Consistenza 6,5 vani
- Rendita € 231,63
- Piano: P.T. e P.I. (terrazza NON denunciata al N.C.E.U.)



Conformità dati: la planimetria dell'immobile al P.T. ed i dati catastali riscontrati in fase di sopralluogo risultano corrispondenti a quanto certificato in atti (Agenzia del Territorio di Siracusa) ad eccezione della terrazza di cui non risulta l'accatastamento.

2) *Descrizione dei beni*

Trattasi di casa indipendente, tipico *lotto gotico*, chiusa su tre lati, all'interno di isolato residenziale composto prevalentemente da immobili di pari caratteristiche.

L'accesso all'immobile, sul prospetto principale, avviene dalla via San Martino delle Battaglie n° 41, viabilità comunale.

Il contesto è dignitoso e tranquillo, leggermente defilato dalla viabilità principale.

La zona è servita da mezzi pubblici ed è caratterizzata da residenze di natura simile oltreché da attività commerciali quali negozi, bar e botteghe.

L'immobile oggetto di pignoramento, come sopra anticipato, è posto al piano terra, di media grandezza, circa 120 mq, con chiostrina interna di metri quadri 13,82 e terrazza soprastante di circa mq 86,00.

In muratura portante, con solai in parte in struttura lignea ad unica falda (la prima porzione del corpo di fabbrica) ed in parte con travi in Fe e tavelle in laterizio.

3) *Stato di possesso e di occupazione dei beni*

Gli immobili risultano essere di proprietà per 1/1 dell'esecutato, [REDACTED]

[REDACTED] attualmente è occupato dallo stesso.

4) *Vincoli a carico dell'acquirente*

- domande giudiziali e altre iscrizioni o altre trascrizioni: NESSUNA

5) *Vincoli e oneri giuridici gravanti sugli immobili NON opponibili all'acquirente a tutto il 12/05/2014*

• Iscrizione del 27/05/201 NN.8212/855, Decreto Ingiuntivo del 03/05/2013
Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa a favore della Banca Agricola
Popolare di Ragusa contro [REDACTED] gravante su 1/1 dell'immobile

- Iscrizione del 12/07/2013 NN.10925/1139, Decreto Ingiuntivo del 19/06/2013 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Siracusa a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] gravante su 1/1 dell'immobile descritto.

- Trascrizione del 29/07/2013 NN. 11773/9125, Verbale di Pignoramento immobili del Tribunale di Siracusa del 08/07/2013, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [REDACTED] gravante su 1/1 dell'immobile descritto.

altre informazioni per l'acquirente (provenienza immobili)

- Si veda Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipocatastale del 29/07/2013 rilasciata dal dott. Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena (ME) agli atti presso il Tribunale di Siracusa - Sez. Immobiliare in allegato alla procedura 322/2013.

6) Pratiche Edilizie relative all'immobile e conformità urbanistica

- Trattandosi di immobile ante 1967 e di tipo rurale NON esiste presso gli archivi del Comune di Floridia una corrispondente Licenza Edilizia;
- Agli atti presso l' U.T.C. di Floridia non risulta, altresì, nulla in merito ad eventuale richiesta di ABITALITA';
- Conformità Urbanistica:

Viste le N.T.A. del P.R.G. ed il Regolamento Edilizio del Comune di Floridia, oggi in vigore, verificata la corrispondenza tra quanto prescritto dagli strumenti urbanistici e quanto rilevato in fase di sopralluogo si giudica l'immobile CONFORME sotto il profilo urbanistico.

7) Descrizione analitica dei fabbricati

Casa per civile abitazione costituita da n°1 piano f.t. con terrazza.

Struttura portante

La struttura portante è composta da muratura piena.

- *Solai*

I solai sono sia in Fe e laterizi e/o latero-cementizi sia in legno

- *Tamponamenti*

I tamponamenti esterni ed i muri di spina sono realizzati in conci di tufo e finiti con intonaco civile.

- *Tramezzature interne*

Le tramezzature sono realizzate in forati di laterizio e finite con intonaco civile.

- *Scale interne*

La scala interna è realizzata in c.a.

- *Manto di copertura*

Lastrico solare in marmette di cls. e parte in coppi siciliani su struttura lignea.

- *Superfici nette, altezze interne utili*

Sup. residenziale tot. 61,35 mq

Sogg. 17,89 mq * 4,80 H

Cucina 23,96 mq * 3,12 H

wc 3,22 mq * 3,27 H

Disimp. 6,53 mq * 3,00 H

wc 3,22 mq * 3,00 H

Disimp. 6,53 mq * 3,27 H

Sup. NON residenziale tot. 168,97 mq

Vano 1 16,37 mq * 4,80 H

Disimp. 17,17 mq * 3,12 H

Loc. sgomb. 8,55 mq * 3,12 H

Stireria 8,37 mq * 3,12 H

Chiostrina 13,82 mq

Lav. 6,16 mq * 2,70 H

Vano scala 6,49 mq * 5,90 H

Terrazza 85,84 mq

Loc. sgomb. 6,20 mq * 2,30 H

L'immobile è in buono stato sia per quanto riguarda gli esterni sia per quanto riguarda gli interni e non necessita di manutenzioni particolari.

Finiture:

- Doppi Infissi in legno con vetro singolo.
- Porte interne in legno tamburato.
- Pavimentazioni e rivestimenti (wc e cucina) in piastrelle di grès porcellanato.

Impianti:

- Impianto idrico con scaldacqua elettrico (acqua calda sanitari e K).
- Impianto idrico e fognario regolarmente collegato alla pubblica fognatura.
- Impianto termico non presente.
- Impianto elettrico.

8) Pertinenze

Nessuna

9) Valutazione complessiva dell'immobile

METODO di VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per la valutazione degli immobili pignorati, ove possibile, si adottano diversi criteri di stima (analitici e sintetici), pervenendo quindi alla determinazione del valore venale dell'immobile mediante una media ponderata dei valori così determinati.

In particolare, i dati utilizzati per la stima sono stati rilevati da informazioni esperite sul luogo, assunte tramite i servizi web della Servizi Immobiliari Banche e varie agenzie immobiliari, nonché attraverso l'archivio informatico dell'Osservatorio Immobiliare della Direzione Centrale dell'Agenzia delle Entrate e da quello di Tecnocasa.

Il valore finale determinato con ogni singolo metodo specifico, viene decurtato o maggiorato di alcune quantità in funzione di parametri che tengono conto della specificità dell'immobile sottoposto a stima (tipologia, qualità dell'edificio, esposizione alla luce ed al rumore, grado di manutenzione, servizi presenti in zona ecc.), tenendo conto, infine, nel caso di quote indivise, della possibilità di effettuare divisioni dell'intero che mantengano, comunque, efficacia economica e comoda divisibilità.

1. Metodo analitico: capitalizzazione del reddito

Il metodo di stima analitico è basato sulla stima per capitalizzazione del reddito, consistente nella determinazione del reddito lordo mensile delle unità immobiliari in base al locale mercato delle locazioni per immobili simili a quello oggetto di stima, ipotizzando la resa, in termini di reddito, che l'eventuale investimento alternativo possa fornire.

Fissato, pertanto, il reddito mensile lordo (sulla base degli affitti medi della zona e relativi a immobili simili), viene operata una decurtazione, in termini percentuali, per spese e si capitalizza tale reddito sulla base di un tasso di interesse determinato in base alle specifiche condizioni di mercato. Tale saggio di interesse rappresenta il tasso di fruttuosità fornito da altri investimenti relativi ad immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'unità immobiliare oggetto di stima.

2. Metodo sintetico: stime commerciale e per consistenza

Per il metodo di stima sintetico si procede ad una analisi comparativa tra beni simili presenti in zona per peculiarità intrinseche ed estrinseche. Per effettuare tali analisi si considerano i seguenti parametri tecnici di raffronto:

- valore per metro quadro, nel caso della stima sintetica commerciale, utilizzando le superfici nette residenziali e non residenziali;
- valore per metro quadro, nel caso della stima sintetica commerciale, utilizzando le superfici commerciali lorde coperte e scoperte;
- costo di costruzione relativo al volume vuoto per pieno, nel caso della stima sintetica per consistenza, tenendo presente le necessarie decurtazioni (espresse globalmente in termini percentuali) e relative alla vetustà ed alla manutenzione.

VALORE DEGLI IMMOBILI

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi sopra elencati si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

Stima per consistenza (peso: 1,00)

Costo di costruzione	210,00 €/mc
Volume (vuoto per pieno)	1085,79 MC
Valore per consistenza	€ 114.008,40

Stima per capitalizzazione del reddito (peso: 1,00)

Reddito mensile lordo	€ 153,38
% per spese, tasse e imposte	20%
Reddito annuo netto	€ 1.472,40
Tasso di capitalizzazione	2,85%
Valore per capitalizzazione	€ 51.663,16

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stima commerciale per superfici nette (peso: 1,10)

Valore comm. medio	650,00 €/mq
Superficie netta residenziale	61,35 mq
Superficie netta non residenziale	168,97 mq
Valore commerciale	€ 83.809,70

Prezzo base d'asta (arrotondato a 100,00 euro per difetto) : **83.100,00 euro**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il tecnico incaricato
Dott. Arch. ~~Marco~~ ~~Conservatore~~



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it