

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N° 328/2018 R.G.Es.

Unicredit S.p.A. / [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA C. Cultrera

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del 02/11/2018 il Giudice dell'esecuzione immobiliare in epigrafe nominava la sottoscritta Dott. Ing. Valeria Zizzi, con studio in Priolo G. (SR) Via S. Santo n. 37 ed iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1945, quale Esperto per la stima nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n.328/2018 R.G.Es. promossa da **Unicredit S.p.A.** con sede in Milano (MI) C.F. 00348170101 contro il Sig. [REDACTED]

Presso gli uffici del tribunale di Siracusa in data 13/11/2018, alla presenza del funzionario di cancelleria, la sottoscritta prestava il giuramento di rito.

In osservanza all'incarico ricevuto, con comunicazione a mezzo p.e.c. del 23/12/2018 All' Avv. Francesco Alba e Paolo e raccomandata A/R del 28/12/2018 al Sig. [REDACTED] ho provveduto alla convocazione delle parti, al fine di dare inizio alle operazioni peritali, fissate per il 07/01/2019.

In data 07/01/2019, giorno fissato per il sopralluogo, come da precedente comunicazione, alle ore 09:30, mi recai in Canicattini Bagni Via Garibaldi n°55, presso l'immobile oggetto di stima. Ivi giunta, bussai al campanello del Sig. [REDACTED] ma nessuno sembrava essere presente in casa, attesi circa 30

Ho altresì provveduto a verificare presso il Comune di Canicattini Bagni la destinazione urbanistica del bene oggetto di stima (vedi all. 9), al fine di accertare la zona omogenea in cui ricade il fabbricato.

Detto fabbricato ricade in "zona omogenea A" - si tratta di quelle parti del territorio comunale comprendenti agglomerati di antica formazione che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale. Per le operazioni di risanamento conservativo le densità edilizie di zona non devono superare quelle preesistenti computare senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente. Non è comunque consentito superare le altezze degli edifici preesistenti.

La destinazione d'uso ammessa attualmente e nelle previsioni progettuali è quella Residenziale mentre la tipologia di interventi ammessi sono unicamente di ristrutturazione edilizia.

Confini e dati catastali.

Fabbricato indipendente sito in Canicattini Bagni n°55, posto al piano terra oltre terrazzo calpestabile di copertura, confinante con detta Via dalla quale avviene l'accesso all'immobile, con proprietà [redacted] o loro rispettivi aventi causa.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattini Bagni al foglio 17 p.lla 4204, cl. 3, cat. A/4, vani 5, rendita catastale €. 211,75, catastalmente intestato al Sig. [redacted] per la quota di 1/1 indiviso.

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

L'immobile in oggetto, da un attento esame della documentazione agli atti della procedura e dall'atto di compravendita (v. all. 2), risulta pervenuto al

13004/9320 a favore di "Unicredit S.p.A." con sede a Milano C.F.

00348170101, contro [REDACTED] per l'intera proprietà, sui

cespiti censiti al N.C.E.U. di Canicattini Bagni (SR) al Foglio 17 p.lla

4204, natura A/4 consistenza 5 vani.

Situazione urbanistica dei beni

La sottoscritta ha protocollato richiesta di accesso agli atti in data 28/12/2018, assunta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattini Bagni al prot. 254 dell' 08/01/2018, al fine di acquisire eventuale documentazione urbanistica relativa all'immobile oggetto di stima (concessioni/autorizzazioni/pratiche edilizie/certificato di agibilità). Con nota del 08/01/2019 prot. n. 289 il Comune di Canicattini Bagni, attesta che nessuna pratica edilizia relativa all'immobile sito in Canicattini Bagni Via Garibaldi n°55 risulta agli atti dell'Ufficio Tecnico comunale (vedi allegato 8).

Dal confronto tra quanto riportato nella planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo si rilevano le seguenti difformità: realizzazione di alcune modifiche interne, quali realizzazione di un apertura di circa 2,00 m per mettere in comunicazione il vano prospiciente l'ingresso con quello adiacente e di conseguenza eliminazione dell'apertura prospiciente sul corridoio, tale modifica ha comportato lo spostamento della cucina rispetto a quanto indicato in planimetria. Ampliamento del bagno, realizzazione di un ripostiglio e di un disimpegno al posto del vano cucina ed eliminazione della porta di accesso tra il disimpegno indicato in planimetria e la cucina, il tutto come meglio dettagliato nella planimetria allegata (v. all. 6).

Si fa notare che il vano indicato in planimetria come ripostiglio è attualmente utilizzato come cameretta, lo stesso però avendo dimensioni inferiori ai 9 mq

ottenere la relativa certificazione di conformità degli impianti.

Per quanto relativo al vano realizzato al piano primo per la tipologia strutturale realizzata e poiché il piano regolatore ammette solo interventi di ristrutturazione senza il superamento delle altezze esistenti se ne prevede la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

I costi per la demolizione del vano realizzato abusivamente sul terrazzo e sanabile, calcolati tenendo in considerazione le voci del Prezzario Generale della Regione Sicilia ed. 2018 e indagini di mercato sono calcolati nel seguente:

21.1.4 Demolizione di tramezzi in laterizio, forati di cemento o gesso dello

spessore non superiore a 15 cm. al m²xcm €0,88;

$[(2,58 \times H. 2,46) + (2,94 \times H.m 2,75)] + x sp. 10 = 141,85 m^2 x cm$

$141,85 m^2 x cm \times \text{€} / m^2 x cm 0,88 = \text{€} 124,83$

21.1.21 Scomposizione di piccola orditura e/o tavolato in legno (esclusa la grossa armatura),

compresi la scelta e l'accatastamento del materiale utilizzabile ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. al m²€ 6,12

Si assimila la rimozione dell'ondulina alla rimozione del tavolato

Rimozione tavolato e ondulina

$n.2 \times 2,65 \times 2,50 = 13,25 m^2$

$13,25 m^2 \times \text{€} / m^2 6,12 = \text{€} 81,09$

21.1.21 Scomposizione di grossa armatura di tetti (arcarecci e capriate) al m²€ 17,16

$2,65 \times 2,50 = 6,62 m^2$

$6,62 m^2 \times 17,16 \text{ €} / m^2 = \text{€} 113,68$

Trasporto a discarica a corpo € 100,00

1) Oneri di accesso a discarica per materiali di demolizione a corpo € 200,00

iva 22% € 136,31

	Totale comprensivo di iva	€.755,91
	D.I. (a corpo)	€.150,00
	Totale comprensivo di iva	€.905,91
	Totale arrotondato	€. 900,00

Pertanto al valore finale del fabbricato sarà decurtata la somma di €. 4.400,00, per la regolarizzazione urbanistica e catastale dello stesso e per la demolizione del vano realizzato a piano primo.

Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.

Fabbricato indipendente per civile abitazione posto al piano terra sito in Canicattini Bagni (SR) Viale Garibaldi n. 55

Trattasi di un fabbricato indipendente posto al piano terra con soprastante terrazzo, edificato anteriormente al 1° Settembre 1967, sito nel Comune di Canicattini Bagni Via Garibaldi n°55.

Lo stesso si presenta in pianta di forma regolare ed occupa una superficie lorda di circa 100 mq, oltre pozzo luce e terrazzo calpestabile.

Lo stesso è costituito da: n.1 cucina -soggiorno (v. foto 3-4), n.1 camera da letto matrimoniale (v. foto 7), n.1 w.c. (v. foto 8-9), n°1 ripostiglio, e n°1 cameretta (v. foto 6) oltre disimpegno per l'accesso ai vari vani (v. foto 5), pozzo di luce e terrazzo calpestabile di copertura (v. foto da 10 a 12).

Si precisa che la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima è di mq 113 circa, ottenuta sommando alla superficie dell'appartamento quella del pozzo di luce e del terrazzo calpestabile moltiplicati per un coefficiente pari a 0,30 (vedi tabella di seguito riportata). La distribuzione e la dimensione degli ambienti dell'appartamento è nella norma.

Ripartizione tabellare degli ambienti

Firmato Da: 71771 V.MI.FD16 Emesest Da: ADIB.ADECE D.A. NIS. C.A.3 Canicattini Bagni (SR) 0410003164/1111-14300-01-00

PIANO TERRA

Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	correttivo	Commerciale	-----	manutenzione
Cucina-Sogg.	39,75	1	39,75	Nord-Est	Suff.
Camera	20,72	1	20,72	Sud-Ovest	Suff.
Dis.	17,12	1	17,12	/	Suff.
Rip. 1	3,65	1	3,65	/	Suff.
Rip. 2	9,63	1	9,63	Nord	Suff.
w.c.	9,46	1	9,46	Nord-Ovest	Suff.
Pozzo luce	7,20	0,30	2,16	/	Suff.
Terrazzo	37,70	0,30	11,30	/	Suff.
Totale superficie commerciale			mq 113,79		

L'edificio ha struttura portante in muratura ad unica elevazione fuori terra, la copertura è in parte a doppia falda con travi in legno, tavolame e tegole e in parte a solaio piano. I tamponamenti esterni sono rivestiti con intonaco cementizio di colore bianco anche se lo stesso denuncia qualche segno di degrado.

L'immobile è dotato di infissi esterni, in alluminio e vetri con scuretti ed infissi interni in legno.

Il pavimento è realizzato in ceramica, il bagno e la cucina presentano rivestimento in ceramica.

Le pareti di tutti i vani sono rivestite con intonaco cementizio e tinteggiatura di colori vari.

L'immobile risulta allacciato sia al pubblico acquedotto che alla pubblica fognatura.

L'illuminazione, per tutti gli ambienti è scarsa trattandosi di una tipologia di casa che si estende in lunghezza con finestre sul pozzo luce, tipica tipologia di case dell'epoca di costruzione.

Il portoncino di ingresso all'appartamento è in in alluminio e vetri con scuretti.

Nel complesso l'edificio si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

Stima dell'Unità Immobiliare.

L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_c = (V_m + V_a) / 2$.

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone simili della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare agenzie immobiliari, mediatori professionalmente seri, atti pubblici di compravendita, relazioni di stima redatte per la autorità giudiziaria, nonché i parametri forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2018 primo semestre, relativamente alla zona in esame è risultato possibile alla scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali,

per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento alla attualità, il valore di 450,00 €/mq di superficie commerciale.

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE [MQ]	€/MQ	VALORE[€]
PIANO TERRA	113,79	450,00	51.205,50

Vc = €51.205,50

Stima per capitalizzazione dei redditi.

Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $V_a = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso dell'immobile in esame e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, si può ritenere congruo un canone di affitto pari a € 230,00/mese, per un reddito lordo annuo di € 2.760,00. Il reddito netto annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, determinati complessivamente nella misura del 20%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo}} = € 2.760,00 \times 0,80 = € 2.208,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, che trattandosi di immobili per civile abitazione nel centro

abitato di Siracusa, può prudenzialmente stimarsi pari al 4,0% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a = \text{€ } 2.208,00 / 4,0\% = \text{€ } 55.200,00$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime.

$$V_m = (\text{€ } 51.205,50 + \text{€ } 55.200,00) / 2 = \text{€ } 53.202,75$$

A tale valore occorre decurtare l'importo di € 4.400,00 per la regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato e per i costi di demolizione del vano abusivamente realizzato al piano primo. Pertanto il valore finale dell'immobile risulta:

$$V_{\text{finale}} = (\text{€ } 53.202,75 - \text{€ } 3.400,00) = \text{€ } 48.802,75$$

(dicorsi euro quarantottomilaottocentodiept)

Tanto doveva la scrivente in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Siracusa lì, 27/02/2019

ASTE GIUDIZIARIE.it
Il C.T.U.

Dott. Ing. Valeria Zizzi

ASTE GIUDIZIARIE.it