

A r c h i t e t t o
L A U R A G I U F F R I D A

Studio di progettazione e design
v.le M. Giardino, 31/a Sortino (SR) laura.giuffrida@archiworldpec.it
cellulare 339/8640404 arch.lauragiuffrida@gmail.com

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Consulenza Tecnica di Ufficio

Procedimento esecutivo immobiliare

promosso da



R.G. 333/2016 E.I.

G.E Dott. SALOMONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it
CTU dott. Arch. L. Giuffrida

RG. 333/2016



Premessa

Con decreto di nomina, del 27 maggio 2017, la sottoscritta dott. arch. Laura Giuffrida era nominata CTU, dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siracusa, dott.sa Salomone Chiara, nel procedimento esecutivo iscritto al R.G. 333/2016 EI, promosso da [REDACTED] contro il sig. Cavallo Vito e la signora Amore Angela.

Accettando l'incarico, prestando giuramento di rito, in data 30 maggio 2017, presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa, provvedeva all'acquisizione della documentazione presente agli atti, per iniziare le operazioni peritali disposte dal Giudice dell'Esecuzione ed eseguire gli accertamenti, necessari al fine di determinare il più probabile valore di mercato, dell'immobile sottoposto a esecuzione forzata.

Pignoramento immobiliare. Dati catastali dell'immobile pignorato

Con atto di pignoramento immobiliare, depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, del Tribunale di Siracusa, in data 6 settembre 2016, l'avv. Luciano Strazzeri, procuratore della Banca Agricola Popolare di Ragusa, a seguito di atto di precetto- notificato in data 07.09.2016 ai signori Cavallo Vito e Amore Angela sottoponeva ad esecuzione forzata, i seguenti immobili, così descritti nell'atto di pignoramento:

- a) ***Casa per civile abitazione, su tre elevazioni, (piani terra, primo e secondo), sita nel Comune di Lentini, con ingresso da via Novara n. 5, riportato al Catasto fabbricati del Comune di Lentini, al foglio 91 (ex 93)- part. 6950 (ex 1223) e p.lla 6951(ex 1224) piani T-1-2- cat. A/4- vani 5,5;***
- b) ***Locale garage posto al piano terra, sito nel Comune di Lentini con ingresso da via Bricinna, n. 29, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 93, part. 1225 sub 2, piano T, cat. C6, metri quadri 12.***

Esaminati gli atti, si procedeva all'acquisizione della documentazione catastale- presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, in date 8 e 29 giugno 2017- costituita dalla planimetria catastale della costruzione abitativa, di proprietà dei debitori esecutati e, successivamente, delle visure catastali storiche degli stessi immobili pignorati, al fine di rilevare e segnalare eventuali variazioni degli identificativi catastali, dei suddetti immobili. Si disponeva, successivamente, la convocazione delle operazioni peritali, ordinate dal Tribunale- fissate per il giorno 27 giugno 2017- comunicate tramite raccomandata A/R ai debitori esecutati e tramite pec all'avv. Luciano Strazzeri, procuratore della Banca Agricola Popolare di Ragusa.

CTU dott. Arch. L. Giuffrida

RG. 333/2016

Firmato Da: GIUFFRIDA LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a412f85f93e3462165de0f13d652c8

ASTE
GIUDIZIARIE.it



La raccomandata A/R era regolarmente recapitata ai debitori esecutati, in data 16 giugno e le operazioni peritali avevano luogo, come disposto, presso l'immobile pignorato, in data 26 giugno 2017.



OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO
DEL 19 GIUGNO 2017

Alla data comunicata, ci si recava presso la costruzione oggetto di pignoramento, a Lentini, in via Novara n. 5. Il debitore esecutato, [redacted], consentiva l'accesso alla costruzione abitativa oggetto di esecuzione forzata, per lo svolgimento dei rilievi metrici e fotografici, necessari al fine di stimare il più probabile valore di mercato, degli immobili, come disposto dal Tribunale di Siracusa.



DESCRIZIONE DELLA COSTRUZIONE
ABITATIVA AUTONOMA A LENTINI

La costruzione autonoma, di proprietà dei debitori signori [redacted] è costituita da un fabbricato di vecchia edificazione, collocato in zona semiperiferica del Comune di Lentini. Vi si accede da strade molto strette, nelle quali è difficile il posteggio ed il transito stesso, per i veicoli, è poco agevole.

L'ingresso alla casa- composta da tre livelli fuori terra- si ha dalla pubblica via Novara, da portoncino in alluminio decorato, a vetri tipo "cattedrale", incorniciati in sagome a rombo. La costruzione è di vecchia edificazione. I fronti del fabbricato, sulle strade, sono deteriorati dalla evidente assenza, nel tempo, di interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazioni, mai operate nell'edificio. Si osserva che gli intonaci sono distaccati, in svariate porzioni dei prospetti; il colore rosa delle tinteggiature è scolorito; l'intradosso dei balconi stretti, prospicienti le pubbliche vie, è deteriorato, anch'esso da fenomeni di distacco, scolorimento e muffe, che anneriscono ed alterano l'uniformità della colorazione.

Il fabbricato è collocato in posizione angusta; ha, infatti, forma planimetrica ad "L", sviluppandosi tra due vie ortogonali: la via Bricinna e la via Novara, poste ad angolo retto, l'una con l'altra. Sulla via Bricinna si ha ingresso al garage; dall'altra strada si accede alla casa. I due fabbricati sono vicini e comunicano tra loro- l'uno con l'altro- solo per il tramite di una porta posizionata in una porzione in cui i fabbricati si uniscono. Il balcone, al secondo piano, rigira con spigolo arrotondato, tra le due vie; al primo piano, invece, il balconcino è unico e retto, e si affaccia solo sul fronte di via Novara.



CTU dott. Arch. L. Giuffrida

RG. 333/2016

[redacted]

Firmato Da: GIUFFRIDA LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a412f8593e3462165de0f13d652c8



Al locale garage, vi si accede dalla via Bricinna. Al piano terra, il garage è in comunicazione con la casa, per il tramite di una porta interna. Vicino all'ingresso della casa- dalla via Novara- è posizionata una scala, ad una sola rampa, stretta, della larghezza di un metro; essa conduce ai livelli sovrastanti, dove sono posizionate le camere da letto: una al primo piano e l'altra al secondo piano. Al piano terra, nella casa e nel garage, sono evidenti fenomeni di umidità di risalita dal terreno sottostante, che causa il distacco di porzioni di intonaco e lo sgretolamento delle tinteggiature. La cucina, invece, è collocata al secondo piano, dove- oltre ad una delle camere da letto, è realizzata una terrazza, coperta da struttura metallica di sostegno, in tubolari metallici di ferro, a sezione quadrata e pannelli in termo-copertura, a doghe orizzontali; tale struttura, di recente realizzazione è, eventualmente, removibile.

L'intradosso dell'ultimo solaio- sottostante la terrazza- è annerito da muffe; si evidenziano i ponti termici, causati dalle differenze di temperatura dei diversi materiali utilizzati, nella realizzazione della soletta.

I servizi igienici sono in pessimo stato. Gli impianti idrici non risultano a norma. Non sono funzionanti gli scarichi del vaso igienico. La casa necessita, nella sua interezza, di interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione. Entrambi gli immobili necessitano di interventi di ristrutturazione.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE
DELL'IMMOBILE PIGNORATO, ACQUISITA PRESSO
L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI SIRACUSA:
NUOVI IDENTIFICATIVI CATASTALI+

In date 8 e 29 giugno 2017 si acquisiva- presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, la visura storica catastale della costruzione abitativa oggetto di esecuzione forzata.

La visura storica catastale della costruzione abitativa, precedentemente censita nel N.C.E.U. del Comune di Lentini, al foglio al foglio 93, part.lla 1224 e 1.224, piano T-1-2 cat. A/4, 5,5 vani, come descritto al punto a), fa evidenziare **che tale identificativo è variato alla data del 09/11/2015, assumendo tale nuovi identificativi catastali:**

a) COSTRUZIONE ABITATIVA foglio 91
Consistenza 5,5 vani Categoria A/4

p.lla 6950 - 6951
piani T-1-2

La visura catastale del garage, censito nel N.C.E.U. del Comune di Lentini, al foglio al foglio 93, part. 1225 sub 2, piano T, cat. C6, metri quadri 12, come

CTU dott. Arch. L. Giuffrida

RG. 333/2016

Firmato Da: GIUFFRIDA LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a412f88f93e3462165de0f1f3d652c8

ASTE
GIUDIZIARIE.it



descritto al punto b), fa evidenziare che anche **tale identificativo è variato, alla data del 06/03/2015, assumendo, infine, ad oggi, numerazioni:**

b) GARAGE

**foglio 91
Consistenza 12 mq**

**p.lla 9061 sub 6
Categoria C/6**

I rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo esperito- con l'ausilio di distanziometro laser- restituiscono le superfici lorde dell'immobile, necessarie alla determinazione del più probabile valore di mercato. Le estensioni erano così rilevate, in raffronto alle planimetrie catastali, acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, in data 08/06/2017:

1) PIANO TERRA-PRIMO-SECONDO costruzione abitativa mq 154

2) PIANO TERRA garage mq 12

SITUAZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO.
DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA ACQUISITA PRESSO
L'UFFICIO DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SIRACUSA,
IN DATE 26 LUGLIO, 15 E 19 DICEMBRE 2017

Le ispezioni ipotecarie acquisite presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Siracusa- in riferimento all'immobile- censito originariamente nel N.C.E.U. del Comune di Lentini, al foglio 93, p.lla 1223, oggi foglio 91, p.lle 6.950 e 6.951- rappresentano le seguenti formalità, gravanti sugli immobili destinati ad abitazione e garage:

1.

2.

3. TRASCRIZIONE DEL 19/07/2002 – Registro Particolare 9766 Registro Generale 12373 Pubblico [REDACTED] Repertorio 10781/1611 del 18/07/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA-

La presente nota di trascrizione, riportata all'**ALLEGATO n. 2**, si riferisce all'atto notarile pubblico, di compravendita, del 18/07/2002, in notaio Dagnino Riccardo da Lentini, inerente l'immobile sito nel Comune di Lentini, censito nel N.C.E.U. al foglio 93, p.lla 1223, cat. A/4 ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, consistenza 5,5 vani, via Novara 5 e foglio 93, p.lla 1224. I soggetti sono così descritti:

a favore **[REDACTED]** contro **[REDACTED]**
[REDACTED]

CTU dott. Arch. L. Giuffrida

RG. 333/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.
5. TRASCRIZIONE del 13/05/2009 – Registro Particolare 6722 Registro Generale 10023 Pubblico Ufficiale **CANNAVO ROBERTO** Repertorio 2720/1481 del 08/05/2009 ATTO TRA VIVI -COMPRAVENDITA-
6.
7.
8. TRASCRIZIONE del 11/01/2017 – Registro Particolare 266 Registro Generale 350 Pubblico Ufficiale **LA CIURA SEBASTIANO** Repertorio 6795/1 del 21/11/1996 ATTO per causa di morte – accettazione tacita eredità'.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL FABBRICATO
AD USO ABITATIVO, PIGNORATO.**

Secondo quanto riportato nell'atto di Mutuo, stipulato tra la **Banca Agricola Popolare di Ragusa** ed i debitori eseguiti, l'immobile oggetto di ipoteca risulta realizzato in data antecedente al 1.967. Tale circostanza si evidenzia, comunque, della tipologia edilizia e dall'esame delle caratteristiche costruttive del fabbricato oggetto di esecuzione.

SUPERFICI

I rilievi metrici, eseguiti nell'immobile, con l'ausilio di distanziometro laser, restituiva le misurazioni lorde della casa, così come sotto rappresentate:

a) COSTRUZIONE ABITATIVA PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO

PIANO TERRA

$$\begin{aligned} (7,80 \times 5,20) &= & 40,50 \text{ mq} + \\ (4,00 + 4,60) \times 4,40 : 2 &= & 19,00 \text{ mq} \\ \text{Totale piano terra} & & 57,00 \text{ mq} \end{aligned}$$

PIANO PRIMO

$$\begin{aligned} (7,80 \times 5,20) &= & 40,50 \text{ mq} + \\ (4,00 + 4,60) \times 4,40 : 2 &= & 19,00 \text{ mq} \\ \text{Totale piano primo} & & 57,00 \text{ mq} \end{aligned}$$

PIANO SECONDO

$$\begin{aligned} (7,80 \times 5,20) &= & 40,50 \text{ mq} \\ \text{Totale costruzione abitativa p. terra, primo e secondo} & & 154,00 \text{ mq} \end{aligned}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU dott. Arch. L. Giuffrida

RG. 333/2016

[Redacted Signature]

Firmato Da: GIUFFRIDA LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a412f88f93e3462165de0f13d652c8



PERTINENZETerrazza al piano secondo $(4,00 + 4,80) \times 4,40 : 2 =$ 19,00 mq

Balcone piano primo 2,00 mq

Balcone piano secondo 3,00 mq

Totale pertinenze piano primo e secondo 24 mq**b) GARAGE AL PIANO TERRA****12 mq**ASTE
GIUDIZIARIE.it**Individuazione dei prezzi di mercato e scelta dei
metodi di stima applicati**

Per procedere alla valutazione della costruzione autonoma abitativa pignorata, oggetto della presente relazione di stima, si utilizzano due diversi metodi: il metodo di stima diretto per confronto ed il metodo di stima per capitalizzazione del reddito. Se i risultati ottenuti, applicando le differenti metodologie di stima, non conducono a scostamenti sostanziali, potrà ritenersi attendibile adottare, quale più probabile valore di mercato, dell'immobile in oggetto, quello ottenuto eseguendo la media matematica dei valori da essi derivanti.

1) METODO DI STIMA DIRETTO PER CONFRONTO**1.1 - La logica delle stime**

Una stima è un'operazione di **confronto**. L'immobile da stimare si confronta con altri beni simili, di cui può conoscersi il valore. A tal fine è opportuno condurre indagini di mercato, finalizzate alla conoscenza di parametri, da assumersi come riferimento, necessari per il confronto; tali indagini si effettuano assumendo informazioni, presso le locali agenzie immobiliari. Per basarsi su dati maggiormente oggettivi, si esaminano anche i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e quelli diffusi dal Borsino Immobiliare, per il Comune e la zona in esame, apprendendo, in tal modo, i prezzi adottati, derivanti da statistiche, in riferimento ai semestri di pubblicazione dei dati, alla zona di riferimento ed alle condizioni generiche degli immobili.

1.2 - La teoria dell'ordinarietà

Si definisce *ordinaria* la caratteristica che, nell'ambito di possibilità differenti, si presenta con la maggior frequenza e prende il nome di *moda* o *norma*.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU dott. Arch. L. Giuffrida

RG. 333/2016



Il valore di un bene che abbia tutte le caratteristiche ordinarie si definisce *Valore normale*. Per stabilire se una condizione è normale o meno, ci si riferisce ai beni presi a confronto, per fare la stima. Nel caso della costruzione autonoma abitativa, che ci riguarda, può considerarsi "*ORDINARIO*" l'immobile pignorato, ubicato Lentini, tra la via Bricinna e la via Novara. E', difatti, una tipologia edilizia tipica del luogo, il fabbricato di vecchia edificazione, collocato in zona semiperiferica della cittadina, con ingresso da portone posto su pubblica via, che si sviluppa in due piani fuori terra, oltre al piano terra.

Si considerano, pertanto, ai fini della stima, la tipologia edilizia e la costruzione, non di recente realizzazione, in condizioni di manutenzione mediocri; si tiene altresì conto dell'ubicazione, in zona semiperiferica, raggiungibile da vie strette ed anguste, prive di marciapiedi. Si considera la circostanza che tutto il fabbricato dovrà essere sottoposto, entro brevi tempi, ad interventi di ristrutturazione- essendovi già presenti ed in atto fenomeni di umidità di risalita, al piano terra, e di condensa, nell'intradosso dei solai interni, all'ultimo piano- così comportando, tali circostanze, una diminuzione del prezzo di vendita ordinariamente fissato, in condizioni di normale manutenzione.

Per fissare dei termini di raffronto come punti certi di riferimento, si ritiene opportuno analizzare i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**OMI**), per il Comune e la zona in esame. Per tali ragioni si esaminano le pubblicazioni- relative al Comune di Lentini e la zona prossima a quella in esame- in riferimento all'ultimo semestre utile di pubblicazione, che è il primo semestre 2017.

Da tali pubblicazioni emerge che i prezzi degli immobili, nel Comune di Lentini e la zona di ubicazione della costruzione abitativa autonoma, per cui si procede, oscillano tra i 400 €/mq ed i 540 €/mq, in riferimento alle abitazioni di tipo economico, come quella cui ci si riferisce, nelle pubblicazioni dell'OMI. Coerentemente, i valori pubblicati dal Borsino Immobiliare, per la zona di ubicazione, sono definiti in 371 €/mq, per gli immobili in fascia media.

Considerate, pertanto, le caratteristiche della costruzione abitativa- in pessimo stato di manutenzione all'interno, e necessitante, anche all'esterno, di interventi di ristrutturazione- è attendibile attribuire all'immobile pignorato, un valore unitario di **430 €/mq**. Le pertinenze all'appartamento- costituite dalla terrazza e dai balconi- saranno stimate, adottando un valore pari al 60% di quello utilizzato per la superficie residenziale e, quindi, di **260 €/mq**, in cifra tonda. Al garage- in comunicazione con il piano terra ma accessibile anche autonomamente- si attribuisce un valore corrispondente all'80% di quello adottato per la costruzione abitativa, in considerazione della comodità che offre, compensando il disagio della carenza di posteggi, della zona, ai fini della

CTU dott. Arch. L. Giuffrida

RG. 333/2016

Firmato Da: GIUFFRIDA LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a412f88f93e3462165de0f13d652c8



sosta delle automobili, ma anche inferiore al valore della costruzione, per gli interventi necessitanti sul medesimo. I prezzi stabiliti tengono conto della necessità di procedersi ad interventi di ristrutturazione, in entrambi gli immobili.

Pertanto si avrà:

1. METODO DI STIMA DIRETTO PER CONFRONTO

a) COSTRUZIONE ABITATIVA PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO

PIANO TERRA

$$\begin{aligned} (7,80 \times 5,20) &= & 40,50 \text{ mq} + \\ (4,00 + 4,60) \times 4,40 : 2 &= & \underline{19,00 \text{ mq}} \\ \text{Totale piano terra} & & 57,00 \text{ mq} \end{aligned}$$

PIANO PRIMO

$$\begin{aligned} (7,80 \times 5,20) &= & 40,50 \text{ mq} + \\ (4,00 + 4,60) \times 4,40 : 2 &= & \underline{19,00 \text{ mq}} \\ \text{Totale piano primo} & & 57,00 \text{ mq} \end{aligned}$$

PIANO SECONDO

$$\begin{aligned} (7,80 \times 5,20) &= & \underline{40,00 \text{ mq}} \\ \text{Totale p. terra, primo e secondo} & & 154,00 \text{ mq} \end{aligned}$$

$$\text{mq } 154,00 \times 430 \text{ €/mq} = \quad \quad \quad \mathbf{\text{€ } 66.200}$$

PERTINENZE

$$\begin{aligned} \text{Terrazza al piano secondo } (4,00 + 4,80) \times 4,40 : 2 &= & 19,00 \text{ mq} \\ \text{Balcone piano primo} & & 2,00 \text{ mq} \\ \text{Balcone piano secondo} & & \underline{3,00 \text{ mq}} \\ \text{Totale pertinenze piano primo e secondo} & & 24,00 \text{ mq} \end{aligned}$$

$$\text{mq } 24 \times 260 \text{ €/mq} = \quad \quad \quad \mathbf{\text{€ } 6.240}$$

totale costruzione abitativa piano terra, primo e secondo, in cifra tonda **€ 72.000**

b) GARAGE AL PIANO TERRA 12 mq

$$\text{mq } 12 \times 344 \text{ €/mq} = \text{in cifra tonda} \quad \quad \quad \mathbf{\text{€ } 4.100}$$

valore intera costruzione in cifra tonda

totale € 76.100

CTU dott. Arch. L. Giuffrida

RG. 333/2016



2. METODO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

PROCEDIMENTI DI STIMA ANALITICI

Un procedimento estimativo è detto analitico quando comporta un'analisi economica dettagliata, ad esempio un bilancio analitico oppure un elenco di tutte le voci del costo di produzione.

LA STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il confronto si compie utilizzando un parametro complesso: **i redditi futuri che un bene può assicurare, a chi lo possiede.**

Ciò si esegue nel presupposto di ordinarietà dei parametri estimativi. Si deve considerare il reddito netto ordinario; cioè il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza elementi eccezionali, che possano comportare variazioni di ciascun genere.

I valori di locazione, degli immobili, presi in riferimento, nelle medesime pubblicazioni dell'OMI esaminate, variano in un range tra gli 1,40 €/mq-mese ed i 1,90 €/mq-mese, per le abitazioni di tipo economico, come quella oggetto di stima. I valori locativi per i box, oscillano tra gli 1,50 €/mq-mese ed i 2,10 €/mq-mese. Il Borsino Immobiliare- in riferimento alle abitazioni di tipo economico in buono stato, per il mese di Agosto 2017- indica i valori di locazione in 2,20 €/mq-mese. Pertanto, per le ragioni suddette, si ritiene poter considerare l'immobile, in non ottimale stato al suo interno- necessitante di ristrutturazione all'esterno ed all'interno- valutabile con un valore intermedio tra il minimo definito per le abitazioni civili ed il massimo definito per le abitazioni di tipo economico; pertanto un valore locativo mensile, unitario, di **1,80 €/mq-mese**. Il garage può assumere, coerentemente, un valore locativo di **1,80 €/mq-mese**- considerando le pubblicazioni dell'OMI, che intervallano i valori locativi per i garages, da 1,50 a 2,10 €/mq- e tenuto conto, come detto, della difficoltà di posteggio, per le autovetture, nella zona in esame; quindi dell'arricchimento che detto locale conferisce alla struttura abitativa.

Ricerca del Reddito normale da capitalizzare

Le caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio di capitalizzazione, sono **la centralità rispetto al centro urbano; la presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale; la qualificazione dell'ambiente esterno; presenza di verde; disponibilità di spazi pubblici o privati, destinati a parcheggio.** Il saggio di capitalizzazione, del segmento residenziale è indicato- nelle quotazioni del borsino immobiliare- tra i 2,80 ed il 3,00% per le abitazioni e del 4% per il garage.

CTU dott. Arch. L. Giuffrida

RG. 333/2016

[REDACTED]

Firmato Da: GIUFFRIDA LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a412f88f93e3462165de0f13d652c8



Alla luce delle superiori considerazioni, si avrà:

a) COSTRUZIONE ABITATIVA

PIANO TERRA

$$(7,60 \times 5,00) =$$

$$38,00 \text{ mq} +$$

$$(4,00 + 4,80) \times 4,40 : 2 =$$

$$\underline{19,00 \text{ mq}}$$

$$\text{Totale piano terra } 57,00 \text{ mq} \times 1,80 \text{ €/mq- mese} = \text{€ } \underline{100,00} \text{ in cifra tonda}$$

PIANO PRIMO

$$(7,60 \times 5,00) =$$

$$38,00 \text{ mq} +$$

$$(4,00 + 4,80) \times 4,40 : 2 =$$

$$\underline{19,00 \text{ mq}}$$

$$\text{Totale piano primo } 57,00 \text{ mq} \times 1,80 \text{ €/mq-mese} = \text{€ } \underline{100,00} \text{ in cifra tonda}$$

PIANO SECONDO

$$(7,60 \times 5,00) = 38,00 \text{ mq} \times 1,80 \text{ €/mq-mese} =$$

$$\text{€ } \underline{68,00} \text{ in cifra tonda}$$

b) GARAGE AL PIANO TERRA

$$\text{mq } 12 \times 2,10 \text{ €/mq} =$$

$$\text{€ } \underline{25,00} \text{ in cifra tonda}$$

$$\text{TOTALE LOCAZIONE MENSILE INTERO FABBRICATO } \text{€ } \underline{290,00} \text{ in cifra tonda}$$

$$\text{€ } 290 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } \underline{3.480} \text{ reddito annuo da locazione}$$

Ipotizzando che il fabbricato comporti delle spese annue, pari al 25% del reddito annuale prodotto, si avrà:

$$\text{spese annue } 25\% \text{ di € } 3.480 = \text{€ } 870$$

$$\text{€ } 3.480 - 870 = \text{€ } 2.610$$

Considerando un tasso di capitalizzazione della rendita del 3,0%, conformemente a quanto indicato nelle pubblicazioni del Borsino Immobiliare, si avrà:

$$\text{€ } 2.610 / 0,03 = \text{€ } \underline{87.000} \text{ in cifra tonda}$$

VALORE FINALE DELLA COSTRUZIONE ABITATIVA E DEL GARAGE, A LENTINI

I valori conseguiti attraverso l'utilizzo dei due metodi di stima adottati, non conducono a scostamenti sostanziali; potrà ritenersi attendibile, quale

CTU dott. Arch. L. Giuffrida

RG. 333/2016

valore finale della costruzione abitativa oggetto di stima, con garage-vendibile anche separatamente- quello risultante dalla media matematica dei valori sopra ottenuti. Pertanto si avrà:

€ (76.100+ 87.000)/2 = **€ 81.000** in cifra tonda
VALORE COSTRUZIONE ABITATIVA E GARAGE DI PERTINENZA

STATO DI POSSESSO DELLA COSTRUZIONE ABITATIVA E DEL GARAGE

La costruzione abitativa oggetto di pignoramento, all'atto del sopralluogo eseguito in data 26 giugno 2017, era in possesso dei debitori esecutati, ed utilizzata dai medesimi, come abitazione, per il proprio nucleo familiare.

DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili pignorati, descritti nella presente relazione estimativa, ai punti a) e b) SONO COMODAMENTE DIVISIBILI. Trattandosi di una unità abitativa, che si sviluppa su due piani fuori terra, oltre al piano terra- con ingresso da via Novara, al punto a) e di un garage-comunicante con il piano terra della casa, per il tramite di una porta interna, ma con proprio accesso autonomo, da via Bricinna, al punto b)- con la realizzazione della chiusura della porta di comunicazione, tra i due immobili- da eseguirsi con blocchetti forati e relativa rifinitura con intonaco e tinteggiatura interna- **possono ottenersi due lotti autonomi tra loro, vendibili anche separatamente, senza che tale circostanza comporti un deprezzamento o riduzione del valore**, nell'una o nell'altra circostanza. In questa ipotesi, comunque, è opportuno aumentare il valore ottenuto, mediante l'applicazione del primo metodo di stima, del lotto n. 2 relativo al garage, riducendo lievemente, invece, quello della costruzione abitativa, che senza il garage sarebbe soggetta a maggiori difficoltà, per la sosta di un veicolo. Così pervenendo, ai due diversi valori degli immobili, come definiti alla successiva pagina 13, e così indicati:

LOTTO N. 1 al punto a)
 (COSTRUZIONE ABITATIVA)
 e
LOTTO N. 2 al punto b)
 (GARAGE).

CTU dott. Arch. L. Giuffrida

RG. 333/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: GIUFFRIDA LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a412f88f93e3462165de0f13d652c8



VENDITA SEPARATA DEGLI IMMOBILI

Nel caso in cui volesse procedersi alla vendita separata dei due immobili, i lotti sarebbero così definiti:

LOTTO N. 1

- a) COSTRUZIONE ABITATIVA**, piano terra, primo e secondo mq 152
Censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa, al foglio 91, p.lle 6950 e 6951

€ 75.000

LOTTO N. 2

- b) GARAGE** piano terra mq 12
Censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa, al foglio 91, p.lle 9061 sub 6

€ 6.000

**OPPURE: VENDITA UNICO LOTTO:
COSTRUZIONE ABITATIVA a) E GARAGE b)**

(€ 75.000 + € 6.000) € 81.000

“PROSPETTO DI RIEPILOGO”:

Comune: Lentini (SR)

Ubicazione: via Bricinna n. 29 e via Novara n. 5.

Tipologia: costruzione ad uso abitativo ai piani terra, primo e secondo e locale garage al piano terra.

Una copia della presente relazione di stima è stata inviata via mail, a cura della scrivente, al procuratore del creditore procedente, avv. Strazzeri

Sono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

ALLEGATO 1 Documentazione fotografica costituita da n. 16 riprese dell'appartamento e del garage pignorati, nella costruzione abitativa a Carlentini;

CTU dott. Arch. L. Giuffrida

RG. 333/2016

Firmato Da: GIUFFRIDA LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a412f85f93e3462165de0f1f3d652c8

ALLEGATO 2 ispezione ipotecaria per l'immobile, foglio 93, p.lla 1223;

ALLEGATO 3 ispezione ipotecaria nota Registro Generale 12673
Registro Particolare 9766;

ALLEGATO 4 ispezione ipotecaria nota Registro Generale 10023
Registro Particolare 6722;

ALLEGATO 5 Ispezione ipotecaria immobile fgl 93, p.lla 1224;

ALLEGATO 6 visura catastale foglio 93, p.lle 1223-1224;

ALLEGATO 7 foglio di mappa catastale foglio 93, p.lle 1225 sub 2;

ALLEGATO 8 planimetria catastale costruzione abitativa;

ALLEGATO 9 planimetria catastale garage;

ALLEGATO 10 visura catastale garage;

ALLEGATO 11 OMI I semestre 2017;

ALLEGATO 12 Valori Borsino Immobiliare anno 2017;

ALLEGATO 13 Attestazione di Prestazione Energetica fabbricato
abitativo;

ALLEGATO 14 ricevuta trasmissione Ape catasto Energetico del
18/01/18;

CTU dott. Arch. L. Giuffrida

RG. 333/2016

Firmato Da: GIUFFRIDA LAURA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a412f85f93e3462165de0f13d652c8

ALLEGATO 15 ricevuta ricevuta PEC trasmissione relazione CTU al creditore procedente, del 23 gennaio 2018;

ALLEGATO 16 verbale di sopralluogo del 26 giugno 2017;

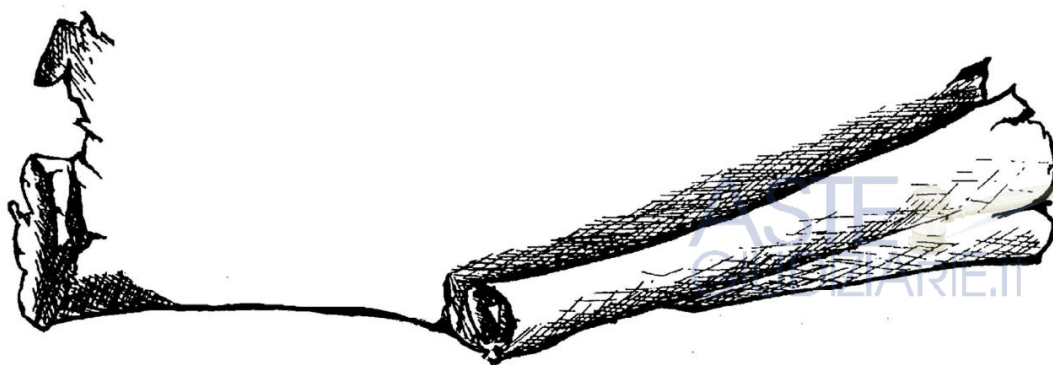
• **Parcella.**

Tanto dovuto in adempimento all'incarico ricevuto.

Siracusa 28/01/'18

CTU

Dott. Arch. Laura GIUFFRIDA



n. 473 Ordine degli Architetti di Siracusa

P.Iva 01439180892

CTU dott. Arch. L. Giuffrida

RG. 333/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

