

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. **419/2017 R.E.I.**

contro



RELAZIONE DI PERIZIA

TECNICO-ESTIMATIVA

C.T.U. Arch. Francesco Infantino

Via Paolo Farina, 66

96010 Palazzolo Acreide

(PE



Palazzolo Acreide, 16/04/2018



Il sottoscritto Arch. Francesco Infantino, nato a Palazzolo Acreide [redacted] vi residente in [redacted] con studio in via Paolo Farina 66, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Siracusa al n. 284, avendo ricevuto incarico come C.T.U. dal G.E.I. Dott.ssa Concita Cultrera, con regolare nomina del 27/12/2017, ed avendo accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in cancelleria il 10/01/2018, si prega di redigere la presente perizia di stima dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare promossa da BANCO BPM S.p.A., rappresentata e difesa dall'Avvocato [redacted] con studio in Catania (CT), [redacted] nei confronti; del sig. [redacted] nato a Pachino (SR) il [redacted] [redacted] residente in [redacted] via [redacted] della sig.ra [redacted] [redacted] nata a Noto (SR) il [redacted] anch'essa residente in [redacted] [redacted]

In particolare al C.T.U. è affidato il compito di:

- I. provvedere all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- II. provvedere all'accertamento dell'esatta rispon-

denza 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;

III. provvedere 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,

avuto riguardo, in particolare, alla disciplina

delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989

e alla l. 1150/1942;

Successivamente, il C.T.U. dovrà redigere tante sezioni

della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. 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;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei be-

- ni;
- III.** l'individuazione dello 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 di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV.** l'indicazione 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);
- V.** l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
- i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:



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

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni porpter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- iscrizioni di ipoteche;
- trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);

- eventuali spese straordinarie già deliberate,



anche se non ancora scadute;

- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- pendenze di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

VI. la verifica della 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;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'ag-



comma 3bis; 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; c) gli edifici rurali

non residenziali sprovvisti di impianti di cli-

matizzazione; d) i fabbricati isolati con una

superficie utile totale inferiore a 50 metri

quadrati; e) gli edifici che risultano non com-

presi nelle categorie di edifici classificati

sulla base della destinazione d'uso di cui al-

l'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412,

il cui utilizzo standard non prevede l'installa-

zione e l'impiego di sistemi tecnici di clima-

tizzazione, quali box, cantine, autorimesse,

parcheggi multipiano, depositi, strutture sta-

gionali a protezione degli impianti sportivi,

fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f)

gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo

svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamen-

te:

- il calcolo delle superfici per ciascun immo-

- bile, specificando quella commerciale;

- i criteri di stima utilizzati;

le fonti di informazioni utilizzate per la stima;

il valore per metro quadro e il valore complessivo;

l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per

l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in ma-

niera distinta per gli oneri di regolarizza-

zione urbanistica, lo stato d'uso e di manu-

tenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le

eventuali spese condominiali insolute;

il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;

nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dal-

la data della stima alla data indicata nel-

l'ordine di demolizione se già emesso o, nel

caso in cui non sia stato emesso ordine di

demolizione, per un periodo di dieci anni;



il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

X. nel caso della quota indivisa, 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;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

In osservanza a tali quesiti il C.T.U. ha dato seguito all'incarico conferitogli, controllando la completezza della documentazione fornitagli dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa (ai sensi dell'art. 567, comma II del c.p.c) e provvedendo

contestualmente a reperire presso l'ufficio del catasto la visura aggiornata del bene oggetto di stima, lo stralcio planimetrico della zona in cui ricade il bene e la planimetria (allegati 1a, 1b, 1c) per identificare correttamente l'immobile oggetto di stima e presso l'ufficio Urbanistico di Portopalo di Capo Passero, nel quale territorio il bene ricade, altre importanti informazioni documentali per verifiche di tipo architettonico-urbanistico.

Successivamente ha ritenuto opportuno organizzare un sopralluogo nell'immobile in questione dandone preventiva comunicazione sia all'Avvocato [REDACTED] che agli esecutati mediante raccomandata A/R e PEC spedite in data **24/01/2018** (allegati 2a, 2b, 2c), fissandone l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **15/02/2018** alle ore **10:00**.

Al sopralluogo presenziava la [REDACTED]

Nel corso delle indagini è stata effettuata un'attenta ispezione visiva che ha necessitato di un suppletivo rilievo strumentale dell'immobile per la verifica dimensionale; a supporto di ciò è stato inoltre eseguita un'accurata documentazione fotografica (allegato 3) ed infine è stato redatto un verbale di sopralluogo sottoscritto dalla parte

(allegato 4).

Alla luce delle indagini effettuate, dei rilievi eseguiti e delle informazioni reperite è possibile affermare quanto segue.

I. + II. Identificazione dei beni pignorati e rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento:

Il bene pignorato è stato esattamente individuato nella documentazione già in possesso del Tribunale di Siracusa (atto di pignoramento immobiliare, n°3584 di repertorio, del 14/09/2017, nota di trascrizione nei registri immobiliari di Siracusa del 27/10/2017); tale bene consiste in;

fabbricato sito in Portopalo di Capo Passero, via Dante Alighieri n°39 (ex 27), individuato al catasto fabbricati come segue:

- al foglio 39, particella 1024 sub 3 (piano T), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie Catastale 169 mq, rendita €. 581,01.

Si precisa che nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate manca la planimetria del piano terrazzo per la quale è stata predisposta la bozza planimetrica (allegato 10a) per la redazione del modello DocFa.

III. Formazione di lotti di vendita:

Il bene oggetto della presente, esaminati gli atti



d'ufficio, dagli accertamenti eseguiti, si conside-
ra un **unico** lotto di vendita.



RELAZIONE DI STIMA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I. + II. Esatta, individuazione e descrizione complessiva e sintetica del bene:

L'immobile in oggetto è un fabbricato ad uso abitativo, che si sviluppa su unico livello e terrazzo superiore, ubicato in via Dante Alighieri n°39 (ex n°27) angolo via Roma del comune di Portopalo di Capo Passero.

Il fabbricato confina sui lati nord ed est con altre proprietà e sui lati sud ed ovest, rispettivamente, con via Dante Alighieri e via Roma. L'ingresso all'abitazione è da via Dante Alighieri mentre da via Roma si ha accesso al garage.

I proprietari confinanti sono; a nord (particella 1025 ex 471) la signora [REDACTED] ad est (particella 472) la [REDACTED]

L'unità immobiliare è individuata con le seguenti coordinate topografiche G.P.S.: latitudine 36,682584°, longitudine 15,133464°.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è composto dalla seguente unità immobiliare catastale individuata al catasto fabbricati come segue:
a) al foglio 39, particella 1024 sub3 (piano T) <ex particella 468>, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita €. 581,01.

Costruttivamente l'immobile è realizzato con struttura in muratura e solai in latero-cementizio gettati in opera di spessore al finito di 25 cm. circa; i muri esterni sono realizzati con blocchi di pietra calcarea e fila di mattoni forati, internamente, a formare una camera d'aria per uno spessore di 35 cm. circa; le tramezzature interne sono realizzate con laterizi forati disposti su un'unica fila per uno spessore massimo di 10 cm.

La copertura è a solaio piano praticabile.

Esternamente il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione. Nella parte basamentale, per un'altezza media di mt. 1,00, risulta rivestito con lastre di pietra di Modica mentre nella restante parte è ben intonacato.

In riferimento alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa si relaziona quanto segue.

L'abitazione è fornita degli impianti; elettrico, idrico e fognario.

L'impianto elettrico risulta funzionante ma sprovvisto di certificati di conformità.

L'accesso all'abitazione avviene dalla via Dante Alighieri nel vano scala, che disimpegna il piano terra e la scala che conduce al terrazzo del piano superiore.

Tutti questi ambienti, avente altezza minima di m. 3,00 sono così composti;

SOGGIORNO, CUCINA/PRANZO

Il soggiorno ed il vano cucina/pranzo formano un unico ambiente, risultano in buono stato di manutenzione, hanno il soffitto piano e pareti tinteggiate con pittura lavabile. Arredati con vari mobili e pavimentati con mattonelle di ceramica. Sono presenti due ampie finestre, fornite di avvolgibile in plastica è cassonetto superiore, che assicurano il giusto ricambio d'aria.

LETTO 1

Camera da letto ampia, utilizzata come camera matrimoniale, è arredata con: un letto, un armadio ed un comò. Essa risulta, come tutte le altre stanze, ben rifinita, tinteggiata con pittura lavabile e pavimentata con mattonelle di ceramica color chiaro. L'illuminazione ed il ricambio d'aria sono affidate ad un'ampia finestra fornita di avvolgibile in plastica è cassonetto superiore. È presente anche un climatizzatore estivo.

CAMERA 1

Questa camera ha un'ampiezza che permette l'utilizzo come camera da letto doppia, anche se priva di luce ed aria diretta dall'esterno. Attualmente ar-

redata con un lettino, un armadio ed una scrivania.

Essa risultano ben rifinita, tinteggiata con pittu-

ra lavabile e pavimentata con mattonelle di cerami-

ca color chiaro ma con alcune macchie di umidità

sulla parete che confina con altre proprietà.

L'utilizzo a camera da letto, di questo vano, è im-

proprio, visto la mancanza dei requisiti igienico-

sanitari.

BAGNO 1

Il bagno è ben rifinito rivestito con mattonelle di

ceramica fino all'altezza di m. 1,80 e presenta i

seguenti sanitari: un lavabo, un vaso igienico, un

bidè ed una vasca. Il ricambio d'aria è affidato ad

un'apertura verso il pozzo luce, essendo questo va-

no privo di apertura diretta verso l'esterno. Allo

stato attuale il pozzo luce non assolve alle sue

funzioni essendo impropriamente utilizzato come ba-

gno secondario.

DISIMPEGNO 1 E 2

Questi due disimpegni servono da un lato la camera

da letto e la camera 1, dall'altro lato i servizi

igienici e gli altri ambienti dell'immobile. Non

hanno luce ed aria diretta dall'esterno. Sono pavi-

mentati con mattonelle di ceramica di color chiaro

e sulla parete vicino al bagno 2 è vistosa una mac-

chia di umidità.

CAMERA 2

La camera, allo stato attuale utilizzata come ripostiglio, è pavimentata con mattonelle di ceramica. Priva di apertura verso l'esterno presenta molte macchie di umidità e muffa.

BOX GARAGE

Il vano garage ha dimensioni tali da ospitare una macchina utilitaria ma risulta realmente utilizzata come stanza multifunzione. Essa presenta un'ampia apertura che permette l'accesso dalla via Roma.

Al piano superiore trovasi un ampio terrazzo pavimentato con mattoni di graniglia per esterni.

La superficie lorda è di mq. 164,02 mentre quella utile residenziale è pari a mq. 113,10. L'altezza di gronda della facciata è di ml. 3,50.

Si riporta di seguito la tabella relativa al calcolo della superficie commerciale raggugliata.

Ambiente	Mq	Coef.	Superficie commerciale
Vano scala 1	13,35	0,5	6,68
Disimpegno 1	4,30	0,8	3,44
Soggiorno	23,20	1,0	23,20
Cucina/Pranzo	16,56	1,0	16,56
Disimpegno 2	5,60	0,8	4,48
Bagno 1	4,63	0,9	4,17
Bagno 2	4,63	0,6	2,78

Ambiente	Mq	Coef.	Superficie commerciale
Letto 1	17,80	1,0	17,80
Camera 1	14,30	0,9	12,87
Camera 2	19,98	0,8	15,98
Ripostiglio	2,10	0,7	1,47
Box garage	17,25	0,5	8,63
Vano scala 2	13,35	0,5	6,68
Terrazzo	130,56	0,5	65,28
SOMMANO			190,02

III. Stato di possesso del bene:

Allo stato attuale l'immobile risulta di proprietà, per intero, della Sig.ra [REDACTED], in

regime di comunione dei beni con il sig. [REDACTED]

[REDACTED] secondo; l'atto di compra-vendita stipu-

lato in data 12/07/1993 dal Notaio Ali Giovanni

(allegato 5a), trascritto il 30/07/1993 ai nn.

11909/9156 per la quota di 13/15 e la scrittura

privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio

Giovanni Ali in data 07/05/2003, trascritta al re-

pertorio n. 45607 come risulta dall'Archivio Nota-

rile Distrettuale di Siracusa (allegato 5b), della

restante quota di 2/15.

Esso é attualmente occupato dagli stessi su indica-

ti proprietari.

IV. Esistenza di formalità, vincoli o oneri che re-

steranno a carico dell'acquirente:

Non sono presenti formalità, vincoli o oneri sui

beni che resteranno a carico dell'acquirente.

V. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Dalle risultanze degli atti consultati e dagli atti forniti dalla Cancelleria del Tribunale di Siracusa risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

I. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;

- domande giudiziali e altre trascrizioni: *nessuno,*

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: *nessuno,*

- altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali: *nessuno,*

II. vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art.

586 c.p.c.;

- ISCRIZIONI di ipoteche:

ISCRIZIONE CONTRO del **12/05/2008** - Registro Generale n. **10683**, Registro Particolare n. **2214** - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Mutuo di euro **54.000,00**, ipoteca a favore di Banca Popolare di Lodi S.p.A. di euro **108.000,00** su:

- fabbricato censito nel Comune di Portopalo di Ca-

po Passero, via Dante Alighieri n°27 al foglio 39
particella 1024 sub3,

contro;

- trascrizioni di PIGNORAMENTI:

TRASCRIZIONE CONTRO del **27/10/2017** - Registro Generale n.**16203**, Registro Particolare n.**12043** - Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili n°3584 di repertorio del 14/09/2017.

Pignoramento immobili trascritto a favore di Banco BPM S.p.A. dei seguenti immobili:

- fabbricato censito nel Comune di Portopalo di Capo Passero, via Dante Alighieri n°27 al foglio 39
particella 1024 sub3,

contro;

III. altre informazioni per l'acquirente concernenti;

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:

nessuno,

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: *non risulta costituito alcun con-*

dominio,

- eventuali spese straordinarie già deliberate

ma non ancora scadute: nessuna,

- eventuali spese condominiali scadute, non pa-

gate negli ultimi due anni anteriori alla data

della perizia: nessuna,

- pendenze di eventuali procedimenti giudiziari

relativi al bene pignorato: nessuna.

VI. + VII. Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità:

Per accertare quale sia la situazione urbanistica è

stato richiesto presso l'ufficio tecnico del comune di Portopalo di Capo Passero certificazione di de-

stinazione urbanistica dell'immobile oggetto della

presente procedura esecutiva e precisamente;

- fabbricato in Portopalo di Capo Passero, foglio

39, particella 468 del catasto terreni.

Dal certificato di destinazione urbanistica rila-

sciato (allegato 6) si evince che l'immobile ricade

in zona "B" sottozona B "Centro Urbano" del P.R.G.,

ossia aree completamente edificata ed interamente

urbanizzate.



Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Portopalo di Capo Passero (allegato 7a) hanno portato alla luce l'esistenza di una Licenza Edilizia n.29/76 del 02/07/1976 (allegato 7b) "DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI CASA IN VIA D.ALIGHIERI ANG. VIA ROMA".

Rispetto al titolo rilasciato sono state eseguiti, successivamente, lavori difformi che hanno comportato;

- modifica di superficie utile,
- variazione di volume,

In dettaglio:

- al piano terra il pozzo luce è stato adibito a bagno,
- al piano terrazzo sono stati ricavati due piccoli ambienti utilizzati come ripostiglio ed il pozzo luce è stato coperto con pannelli leggeri
- La porta di accesso al piano terrazzo, dal vano scala, è stata posizionata diversamente.

Le variazioni eseguite sono sanabili in quanto facilmente ripristinabile lo stato originario di progetto, le cui spese sono state quantificate nel computo metrico (allegato 8).

Non risulta rilasciato certificato di abitabilità.

VIII.Indicazione dell'eventuale rilascio di Attestazione di Prestazione Energetica (APE):

Non risulta rilasciato alcun Certificato di Prestazione Energetica. Secondo quanto richiesto con l'incarico affidato è stato acquistato il certificato che si allega alla presente (allegato 9) e dal quale si evince la classe energetica globale dell'edificio corrispondente ad "E".

IX. Valutazione dei beni oggetto di stima:

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto onde pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati si sono utilizzati i seguenti metodi:

- 1)** Criterio di stima per valori comparativi;
- 2)** Stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- 3)** Valutazione dell'immobile ottenuta per via analitica sulla base dei canoni di locazione.

I valori di superfici sono stati rappresentati nel grafico esplicativo ricavato dalle misurazioni effettuate durante il sopralluogo (allegati 10b, 10c).

Criterio di stima per valori comparativi:

Tale metodo consiste nel ricavare il più probabile

valore di mercato attraverso un'analisi comparativa dei valori unitari di fabbricati simili oggetto di compravendita nel mercato immobiliare locale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (mq.): tale valore dovrà altresì tenere in debita considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in esame relativamente alla sua ubicazione, accessibilità, appetibilità commerciale, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, ecc... A tale scopo è stata personalmente condotta dal C.T.U., presso alcuni operatori immobiliari, un'attenta indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche costruttive, tipologiche, espositive e manutentive simili a quello in esame che ha condotto in definitiva a risultati pressoché omogenei; è bene precisare che tale valutazione non è stata accettata tout-court ma, a discrezione del tecnico e sulla base dell'esperienza dallo stesso maturata, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo e ragguagliato all'effettivo valore commerciale che esso possiede: questo lo si è ottenuto applicando una serie di coefficienti moltiplicativi di tipo riduttivo o di tipo

maggiorativo.

Si è ottenuto così un **valore di mercato comparato**

per la parte edificata pari a circa 850,00 €/mq. di

superficie utile (somma tra superficie residenziale

ragguagliata e superficie non residenziale al 50%

della sua reale estensione). Sommando la superficie

utile ragguagliata dei vani che compongono il fab-

bricato ed il 50% della superficie non residenziale

si ricava una superficie totale di **190,02 mq.** di

superficie commerciale edificata ragguagliata.

Dal semplice prodotto algebrico tra il valore di

mercato comparato e la superficie commerciale rag-

guagliata si ottiene quindi il più probabile valore

di mercato della proprietà che ammonta a:

850,00 €/mq. x 190,02 mq. = € 161.517,00.

Criterio di stima per valori unitari fatta a parti-

re dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobili-

liare:

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utiliz-

zando i parametri dell'Osservatorio del Mercato Im-

mobiliare dell'Agenzia delle Entrate accessibile

tramite il sito www.agenziaentrate.gov.it la cui

fonte di rilevazione è rappresentata da agenti im-

mobiliari, stime interne, atti di compravendita in-

dicanti un valore significativamente diverso dal

valore catastale, nonché pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle

murature interne ed esterne perimetrali (conside-

rando la superficie ragguagliata del balcone al 40%

della sua reale estensione). I valori unitari rile-

vati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono

riferiti al metro quadro di superficie lorda ovvero

di superficie netta. I muri interni e quelli peri-

metrali esterni vengono computati per intero mentre

i muri in comunione vengono computati nella misura

massima del 50% fino ad uno spessore massimo di

25cm. La rilevazione viene effettuata con opportune

schede di rilevazione, relative ad unità con desti-

nazione residenziale che siano oggetto di dinamiche

di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/

mq e possono far riferimento alla superficie netta

(N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazio-

ne e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o

scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio

(allegato 11) risulta che il valore di mercato in

euro/mq per abitazioni civili ubicati nel comune di

Portopalo di Capo Passero in stato conservativo

normale in zona centrale oscilla tra un **valore min**

di **650 €/mq** ed un **valore max** di **950 €/mq**, in rife-

rimento alla superficie lorda.

Essendo discreto lo stato di conservazione dell'im-

mobile ed il contesto di ubicazione si decide di

utilizzare come valore di riferimento quello medio

tra il min. ed il max..

Abitazione: $(€ 650,00 + € 950,00) / 2 = € / mq \text{ } 800,00$

Per cui un valore complessivo di:

$800,00 € / mq. \times 164,02 \text{ mq.} = \underline{\underline{€ . 131.216,00.}}$

Criterio di stima per via analitica sulla base dei

canoni di locazione:

L'ultima valutazione sui beni pignorati è stata

eseguita sulla base delle redditività mensile (ca-

none di locazione x superficie residenziale lorda)

di beni analoghi al bene eseguito, capitalizzando

per accumulazione iniziale tali redditività con

strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando i valori di locazione forniti dal-

l'Agenzia delle Entrate (allegato 11) sono stati

desunti i seguenti dati per la stima analitica: per

abitazioni civili un **valore min** di **2,7 €/mq** ed un

valore max di **4,0 €/mq**, in riferimento alla super-

ficie lorda.

Essendo discreto lo stato di conservazione dell'im-

mobile ed il contesto di ubicazione si decide di

utilizzare come valore di riferimento quello medio

tra il min. ed il max.

Abitazione: $(\text{€}/\text{mq } 2,7 + \text{€}/\text{mq } 4,0)/2 = \text{€}/\text{mq } 3,35$

Per cui un valore di locazione pari a:

$3,35 \text{ €}/\text{mq.} \times 164,02 \text{ mq.} = \text{€. } 549,47.$

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

Fitto mensile $R_m \text{ lordo} = 549,47 \text{ €/mese,}$

Saggio annuo di capitalizzazione $r = 4\%$

$V = R_{\text{annuo}}/r = 549,47 \times 12/0,04 = 6.593,64/0,04 = \text{€.}$

164.841,00

CONCLUSIONE DEL PROCESSO ESTIMATIVO

VALORE IMMOBILIARE

Riepilogando quindi i tre risultati dei tre criteri estimativi adottati si ha:

ABITAZIONE

- Valore risultante dalla stima per valori comparativi:

€. 161.517,00,

- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliari:

€. 131.216,00,

- Valore risultate dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

€. 164.841,00,



Da cui eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

Valore Capitale Medio (€ . 161.517,00 + € .

131.216,00 + € . 164.841,00)/3 = € . 152.524,67.

Il valore del fabbricato è così determinato:

€ . 152.524,67.

A detto valore capitale non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:

€ . 152.524,67

A tale valore vengono infine detratti;

- gli oneri amministrativi e le competenze tecniche per aggiornare la planimetria catastale mancante del piano terrazzo e che sommariamente ammontano a € . 400,00 circa,

- spese per ripristinare lo stato originario di progetto, come da computo metrico estimativo (allegato 8), che si quantificano in € . 421,62 + I.V.A. del 22% pari a € . 92,76 per un totale complessivo di € . 514,38,

Le su indicate spese, in detrazione, ammontano complessivamente a € . 914,38.

Sommando i valori di cui sopra si ottiene in defi-

nitiva il **valore reale di stima dell'intero lotto,**
pari a: €. 152.524,67 - €. 914,38 = €. 151.610,29

che viene approssimato per difetto a **€. 151.610,00**

(diconsi **euro centocinquantaunomilaseicentodieci**
virgola zero).

X. quote indivise:

Non esistono quote indivise.

XI. Verifica di nuda proprietà, usufrutto o diritti
di superficie:

Non esistono quote di proprietà diversi dai diritti
reali.

CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE

Riassumendo il valore complessivo del bene oggetto
della presente procedura si ha un valore totale di:

€. 151.610,00

Con il presente elaborato il sottoscritto C.T.U.

ritiene di aver risposto ai quesiti dall'Ill.mo

G.E. e, nel ringraziare per la fiducia accordata,

si dichiara pronto a qualsivoglia chiarimento even-
tualmente necessario.

Alla presente relazione si include, per completezza
di informazione, il fascicolo degli allegati alla
perizia di stima, il tutto per costituirne parte
sostanziale ed integrante. Esso contiene i seguenti
documenti:

❖ Visura storica catastale dell'immobile aggiornata

alla data del 16/01/2018 (allegato 1a), estratto di

mappa (allegato 1b), Planimetria catastale (allegato

1c),

❖ Convocazione di sopralluogo inviata, agli esecutati

e al difensore della parte procedente, tramite racco-

mandata A/R e PEC del 24/01/2018 con relative ricevute

di spedizione e ricevimento (allegati 2a, 2b, 2c).

❖ Documentazione fotografica dei beni pignorati (al-

legato 3),

❖ Verbale di sopralluogo del 15/01/2018 (allegato 4),

❖ Atto di provenienza del bene (allegato 5a) e tra-

scrizione di autentica scrittura privata (allegato

5b).

❖ Certificati di destinazione urbanistica richiesto

dal C.T.U. all'ufficio tecnico comunale del Comune di

Portopalo di Capo Passero (allegato 6),

❖ Esito ricerca presso l'ufficio tecnico comunale del

Comune di Portopalo di Capo Passero (allegato 7a) e

Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n°29/76 (alle-

gato 7b),

❖ Computo Metrico Estimativo delle opere da ripristi-

nare (allegato 8),

❖ Attestazione di Prestazione Energetica e relative

comunicazioni di avvenuto caricamento presso il Cata-

sto Energetico Fabbricati (allegato 9),

❖ Grafici esplicativi (allegati 10a, 10b),

❖ Banca dati delle quotazioni immobiliari, per il Co-

mune di Portopalo di Capo Passero, dell'Agenzia delle

Entrate (allegato 11),

❖ Lettera di trasmissione della perizia alle parti e

relative ricevute di spedizione (allegati 12a, 12b).

Palazzolo Acreide, 16/04/2018

Il tecnico C.T.U. Arch. Francesco Infantino

