
TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

PROCEDURA ESECUTIVA N. 432/2015 R.G.E.

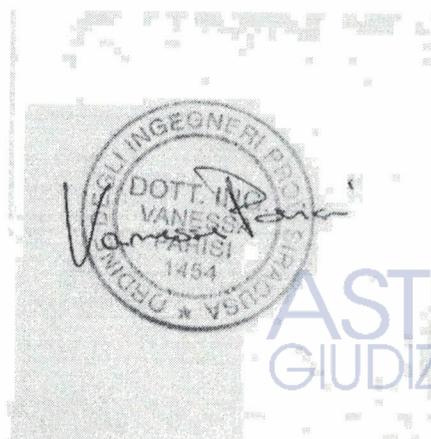
PROMOSSA DA
BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA

NEL CONFRONTO DI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

G. E.: **DOTT.SSA CONCITA CULTRERA**

IL C.T.U.: **DOTT. ING. VANESSA PARISI**



ASTE
GIUDIZIARIE.it 



1) PREMESSA

Con ordinanza del 09/10/2016 il Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Chiara Salamone, nominava la sottoscritta Dott. Ing. Vanessa Parisi, libera professionista iscritta all'Albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 1454 - Sez. A, quale esperto estimatore dei beni pignorati nell'ambito dell'esecuzione immobiliare n. 432/2015, promossa da BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA nei confronti

La sottoscritta prestava il giuramento di rito in data 19/10/2016 e, previo avviso formale delle parti a mezzo pec, svolgeva le operazioni peritali in data 12/05/2017 (all. 1).

Controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2 c.p.c. versata in atti, ed operati tutti gli accertamenti ritenuti necessari a definire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, la sottoscritta ritiene ora di potere esporre quanto segue.

2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Dall'atto di pignoramento immobiliare trascritto a Siracusa in data 30/12/2015 ai nn. 19803/14465, risulta oggetto della presente stima il seguente immobile:

"appartamento sito nel Comune di Lentini, via Carlo Levi n. 1, ubicato al primo piano, distinto nel N.C.E.U del Comune di Lentini al foglio 60, particella 817, sub 4, categoria A/3 di vani 8".

Il pignoramento grava sull'intera proprietà dell'immobile sopra indicato.

3) RELAZIONE DI STIMA DEL BENE

Descrizione sintetica

Trattasi di un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Lentini, via

Carlo Levi n.1, p.1°

Confini e dati catastali

Confina a nord con la pubblica via Carlo Levi, a sud con proprietà di terzi, ad est e ovest con area esterna comune.

È riportato al catasto fabbricati di Lentini al foglio 60, particella 817, sub 4, categoria A/3 di vani 8 in testa alle ditte [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno (all. 3).

L'attuale configurazione dell'immobile non rispecchia quanto riportato nella relativa planimetria catastale per lievi modifiche nella distribuzione interna, per una maggiore consistenza determinata dal diverso posizionamento dei due muri perimetrali esterni posti a nord dei vani salone e camera da letto, per alcune modifiche dei prospetti consistenti nella diversa sagoma del balcone nord, nella diversa ampiezza dell'infisso della camera matrimoniale e di quello del w.c. adiacente la cucina (cf. all. 4 e all. 7). Tali difformità, ad eccezione di quella costituita dalla maggiore consistenza dell'appartamento, che per i motivi di cui si dirà dovrà essere eliminata, potranno essere regolarizzate per un costo stimato in complessivi € 500,00.

Stato di possesso

L'immobile risulta nel possesso dei debitori.

Titoli di proprietà

Dalla certificazione notarile in atti si rileva che l'appartamento in questione risulta pervenuto ai coniugi [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni, per averlo edificato su terreno acquistato in forza dell'atto di compravendita del 06/12/1985 stipulato dal notaio, Dott. Domenico Incontro, in Francofonte, trascritto in data 27/12/1985 ai nn. 18732/14888, da potere di [REDACTED] (all. 5).

Vincoli ed oneri giuridici

Dalla certificazione notarile in atti si rileva che l'immobile risulta così gravato:

- Ipoteca volontaria, derivante dall'atto di mutuo, iscritta in data 27/01/2014 ai nn.

956/85 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. contro
 [REDACTED] quale terza datrice di ipoteca [REDACTED] quale debitore
 ipotecario;

- Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 30/12/2015 ai nn.
 19803/14465 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. contro

Descrizione analitica

L'appartamento oggetto della presente stima è posto al piano primo di un edificio, articolato complessivamente su quattro livelli fuori terra, posto in zona periferica del Comune di Lentini caratterizzata prevalentemente da insediamenti civili a destinazione residenziale (foto nn. 1-2-3).

Di costruzione risalente agli inizi degli anni novanta l'edificio presenta struttura portante intelaiata in cemento armato, solai di interpiano in latero cemento, copertura a falde inclinate e collegamenti verticali costituiti unicamente da scale, anch'esse in cemento armato.

L'edificio è inoltre dotato di due aree esterne di pertinenza esclusiva poste ad est e ovest dello stesso di cui la prima, rifinita con pavimento in ceramica, dotata di recinzione costituita da muretto in calcestruzzo rivestito in pietra e soprastante ringhiera metallica completa di varco carrabile e pedonale protetto da cancello in ferro, mentre la seconda, posta ad ovest, è rifinita con battuto in calcestruzzo e presenta recinzione analoga alla precedente dotata solo di varco carrabile (foto n. 4). Presenta prospetti esterni rifiniti con intonaco rustico, ad eccezione delle pareti di piano terra dotate anche di finitura superficiale, e vano scala rifinito con pareti intonacate e tinteggiate, ringhiera in ferro e pavimento in battuto di cemento parzialmente rivestito con materiale plastico (foto n.5).

L'appartamento in questione, posto come già detto al piano primo del suddetto edificio, risulta costituito da ingresso e ampio salone, cucina, w.c., disimpegno, tre camere da letto e due bagni aventi superficie lorda complessiva di circa mq



200,00 ed altezza interna di 2,80 mt.

Risulta inoltre dotato di ampi balconi con affaccio sulla pubblica via Carlo Levi e sulle aree esterne comuni, aventi superficie complessiva di circa 36.00 mq.

Le finiture, di qualità media, sono costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimento e parziale rivestimento di bagni e cucina in ceramica, porte interne in legno massello ed infissi esterni in legno con vetro camera e sistema di oscuramento a persiana, impianti tecnologici, quali idrico elettrico e fognario, realizzati sottotraccia (foto nn. 6-7-9-10). Risulta infine dotato di due condizionatori, al momento del sopralluogo non funzionanti.

Lo stato manutentivo può ritenersi buono sia per le parti comuni che per l'appartamento in questione sebbene all'interno dello stesso si rilevi la presenza di umidità localizzata nella parete della camera matrimoniale adiacente il bagno, probabilmente dovuta ad una perdita di tenuta dell'impianto idrico di quest'ultimo (foto n.8).

Situazione Urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Lentini è stato possibile accertare che l'edificio in cui ricade l'immobile oggetto di stima è stato edificato in seguito alla Concessione Edilizia emessa dal Comune di Lentini in data 20/02/1992, rep. n. 2452, pratica n. 7/1991 (all. 6).

L'attuale configurazione dell'appartamento non rispecchia quanto riportato negli elaborati grafici allegati al suddetto titolo autorizzativo rispetto ai quali risulta difforme per una lieve modifica della distribuzione interna, per modifiche dei prospetti determinate dalla diversa sagoma del balcone nord, dalla diversa ampiezza dell'infisso della camera matrimoniale e di quello del w.c. adiacente la cucina ed, infine, dal diverso posizionamento dei due muri perimetrali posti a nord dei vani salone e camera da letto che risultano traslati verso nord. Tale traslazione determina di fatto un aumento della superficie lorda dell'appartamento, pari a 200 mq, rispetto a quella approvata con il suddetto titolo autorizzativo, pari a 193,18

(cf. all 6 e all.7), pertanto, la situazione urbanistica non risulta regolare.

Sebbene l'immobile visionato sia stato solo quello oggetto di pignoramento, ovvero l'appartamento di piano primo, un semplice esame visivo dei prospetti esterni e delle parti comuni ha comunque consentito di rilevare problemi di regolarità urbanistica riguardanti l'intero edificio in cui ricade l'appartamento in questione. In particolare, l'edificio presenta nel complesso una volumetria maggiore di quella approvata nel titolo autorizzativo conseguente alla traslazione dei muri di tamponamento operata negli appartamenti di piano primo e secondo e soprattutto alla realizzazione di un appartamento al piano terzo in luogo del locale vasche autorizzato.

La situazione urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, a parere della sottoscritta, appare regolarizzabile indipendentemente da quella del resto dell'edificio, mediante istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, relativa alle sole difformità consistenti nella diversa distribuzione interna e nelle modifiche di prospetto, per un costo stimato in complessivi € 2.500,00.

Non appare invece regolarizzabile la difformità relativa all'aumento di superficie lorda dell'appartamento da 193,18 mq a 200 mq, in quanto non conforme allo strumento urbanistico vigente che, pertanto, dovrà essere ridotta di circa 7,00 mq fino al raggiungimento della consistenza originariamente approvata. Tale riduzione di superficie potrà essere attuata in diversi modi tra cui, quello illustrato dalla sottoscritta nell'allegato 9, ritenuto il più opportuno, attraverso la trasformazione della porzione nord-est del salone in veranda coperta. Il costo delle opere ritenute necessarie ad operare tale trasformazione, consistenti nella rimozione degli infissi d'angolo esistenti, nella demolizione dei sottostanti muri di tamponamento, nella realizzazione di nuovi muri di tamponamento in posizione arretrata, collocazione degli infissi in precedenza rimossi, rifacimento della porzione di pavimento del salone trasformato in veranda, del sottostante massetto e dello strato impermeabilizzante, è stato stimato in complessivi € 5.000,00.

Certificazione energetica

L'appartamento oggetto della presente stima non risulta dotato di attestato di prestazione energetica (APE), pertanto la sottoscritta, in osservanza al punto VIII del mandato ha provveduto ad acquisire la stessa (all.8).

Stima

La stima sarà effettuata mediante l'applicazione di due metodi: uno di tipo sintetico comparativo per valore commerciale e uno di tipo analitico per capitalizzazione del reddito.

Stima per valore commerciale

Il metodo di tipo sintetico comparativo consiste nel porre in comparazione più valori e più quotazioni immobiliari capaci di offrire nella loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possono caratterizzare il quartiere in oggetto. In tale tipo di stima occorre individuare il valore al mq dell'immobile in esame e moltiplicarlo per la sua superficie commerciale, costituita dalla somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali e della superfici di pertinenza, quali balconi, terrazze, giardini.... moltiplicata con dei coefficienti correttivi.

A seguito di un indagine di mercato, condotta presso operatori immobiliari del luogo, tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza, delle finiture, del buono stato manutentivo e dell'andamento del mercato per l'immobile in questione è stato individuato un parametro unitario pari a €/mq 800,00 che trova riscontro con i dati forniti dall'Agenzia del territorio nella sezione riguardante l'osservatorio sul mercato immobiliare (OMI).

Tale parametro viene applicato alla seguente superficie convenzionale calcolata con riferimento alla configurazione e consistenza che l'appartamento assumerà a seguito degli interventi necessari per la regolarizzazione urbanistica (all. 9):

mq 193 + 7,00 mq x 0,30 (veranda coperta) + 36,00 mq x 0,25 (balconi) = 204 mq
(arr.)

Il valore commerciale dell'immobile resta pertanto così individuato:

$$\text{€/mq } 800,00 \times \text{mq } 204 = \text{€ } 163.200,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Il metodo, di tipo analitico, perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dal bene in esame.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso e considerato attendibile un reddito lordo di € 7.800,00 è possibile ottenere il reddito netto annuo detraendo a quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, determinati complessivamente nella misura del 40%. Il reddito netto è quindi pari a:

$$\text{€ } 7.800,00 \times 0,60 = \text{€ } 4.680,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al tasso del 3,0% annuo, individuato in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile con un procedimento sintetico basato sulla determinazione di una scala di tassi vigenti per beni simili, fra i quali è stato prescelto quello applicabile al caso in esame. Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$\text{€ } 4.680,00 / 0,03 = \text{€ } 156.000,00$$

Valore finale

Poiché dall'applicazione dei criteri sopra descritti scaturiscono più entità di valori omogenei, sarà lecito determinare la media fra i risultati ottenuti pervenendo alla identificazione di un valore venale quanto più possibile oggettivo:

$$\text{€ } (163.200,00 + 156.000,00) / 2 = \text{€ } 159.600,00$$

Al suddetto importo andranno detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica complessivamente stimati in € 7.500,00 e i costi di regolarizzazione catastale stimati in € 500,00 e pertanto il valore residuo dell'immobile sarà pari a

$$\text{€ } 159.600,00 - \text{€ } 7.500,00 - \text{€ } 500,00 = \text{€ } 151.600,00$$

Avendo espletato il mandato conferitole la sottoscritta rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Siracusa, 31 agosto 2017

Il C.T.U.

Dott. Ing. Vanessa Parisi



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. Visura catastale
4. Planimetria catastale
5. Stralcio Concessione Edilizia
6. Planimetria stato di fatto
7. Atto di compravendita del 26/06/2014
8. Certificato APE
9. Proposta progettuale per la regolarizzazione urbanistica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

