

ASTE GIUDIZIARIE RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO **ASTE GIUDIZIARIE**

Tribunale: Civile di Siracusa
Sezione: Esecuzioni immobiliari
Registro Gen. Esec. Imm.: 432/2016
Giudice relatore: Dott.ssa SALAMONE Chiara

Esecuzione promossa da: DOBANK S.p.A.

Contro:

////////////////////

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Luca GARRO

Data: 29/03/2018

INDICE

1.	PREMESSA	pag. 2
2.	RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO	pag. 5
2.1	Quesiti 3.I - 3.II - 3.III <i>3.I individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali</i> <i>3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali ...</i> <i>3.III formazione, ove opportuna, di uno o più lotti di vendita, ...</i>	pag. 5
2.2	Quesiti 4.I - 4.II <i>4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto, ...</i> <i>4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni</i>	pag. 6
2.3	Quesito 4.III <i>4.III individuazione dello stato di possesso degli immobili ...</i>	pag. 10
2.4	Quesiti 4.IV - 4.V <i>4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...</i> <i>4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...</i>	pag. 10
2.5	Quesiti 4.VI - 4.VII <i>4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...</i> <i>4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...</i>	pag. 12
2.6	Quesito 4.VIII <i>4.VIII indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica</i>	pag. 14
2.7	Quesiti 4.IX - 4.X - 4.XI <i>4.IX valutazione dei beni ...</i> <i>4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...</i> <i>4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...</i>	pag. 14
3.	CONCLUSIONI	pag. 22

1. PREMESSA

Con Decreto di nomina dell'Esperto Stimatore datato 10.07.2017 e successivo Verbale di Giuramento del 14.07.2017, l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Salamone Chiara, del Tribunale di Siracusa, ha conferito al sottoscritto Arch. Garro Luca, con studio a // in Via // n° //, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Siracusa al n° //, l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti relativi alla "Procedura Esecutiva Immobiliare n° 432/2016 R. G. Es. promossa da Dobank S.p.A. (già CCCMB - Unicredit Credit Management Bank S.p.A., con sede a Verona, Piazzetta Monte n° 1 - C. F.: 00390840239, P. IVA: 02659940239) contro // (C.F.: // - nata a // il //), per:

IMMOBILE 1: Appartamento ad Agusta in Via XXV Aprile n° 39, 4° piano, int. 10

In C. F. al fg. 55, p.lla 522, sub 18, cat. A/2, classe 1, vani 5,5, R.C. € 525,49



Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 432/16: Dobank S.p.A. contro //

3.I provveda all'individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

3.II provveda all'accertamento dell'esatta rispondenza 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;

3.III provveda 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;

4 rediga quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

4.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;

4.II una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

4.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 a un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

4.IV l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

4.V l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizione dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

- i.** vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) anche derivanti da regolamenti condominiali;
- ii.** vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
 - 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 il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - presenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

4.VI la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione d'uso previsto dalla normativa vigente;

4.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 istanza 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'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della Legge 28 Febbraio 1985, n° 47 ovvero dall'art. 46, comma V del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n° 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

4.VIII l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli

edifici di cui agli articoli 6 co. 1 e 3 co. II lettera a) del D. Lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del Lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del D. Lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; 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; gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 Agosto 1993, n° 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali 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;

4.IX la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile;
- 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 correzione 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 maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, 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 locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordina 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 di affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

4.X nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificando, 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;

4.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 o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

Le operazioni di consulenza, fissate per il 28 Luglio 2017 previa trasmissione di "Avviso di inizio delle operazioni peritali" alle parti tramite raccomandata A/R o PEC, per impegni fuori sede della convenuta, hanno avuto effettivo inizio Martedì 12 Settembre 2017 alle ore 15:30 presso gli immobili siti in [REDACTED] e sono proseguite il 4 Ottobre nell'immobile sito in Via XXV Aprile.

Nel corso dei sopralluoghi è stato stilato un verbale che si allega.

- Il sottoscritto C.T.U. ha preso visione della documentazione degli immobili esistente agli atti ed ha consultato telematicamente la banca dati catastale ed ipocatastale attraverso la piattaforma tecnologica Sister dell'Agenzia delle Entrate;
 - si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta per l'effettuazione di ricerche;
 - si è recato presso l'Archivio Notarile di Siracusa per rilascio copia Atto;
 - si è recato presso lo studio del dott. Marciano, Notaio in Siracusa, per rilascio copia Atto;
 - si è recato presso lo studio del dott. Coltraro, Notaio in Augusta, per rilascio copia Atto.
- Operate tutte le indagini ritenute necessarie per la definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto della valutazione, il sottoscritto ritiene di potere esporre quanto appreso.

2. RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO

- 2.1 Quesiti**
- 3.I individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali
 - 3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; ...
 - 3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita,

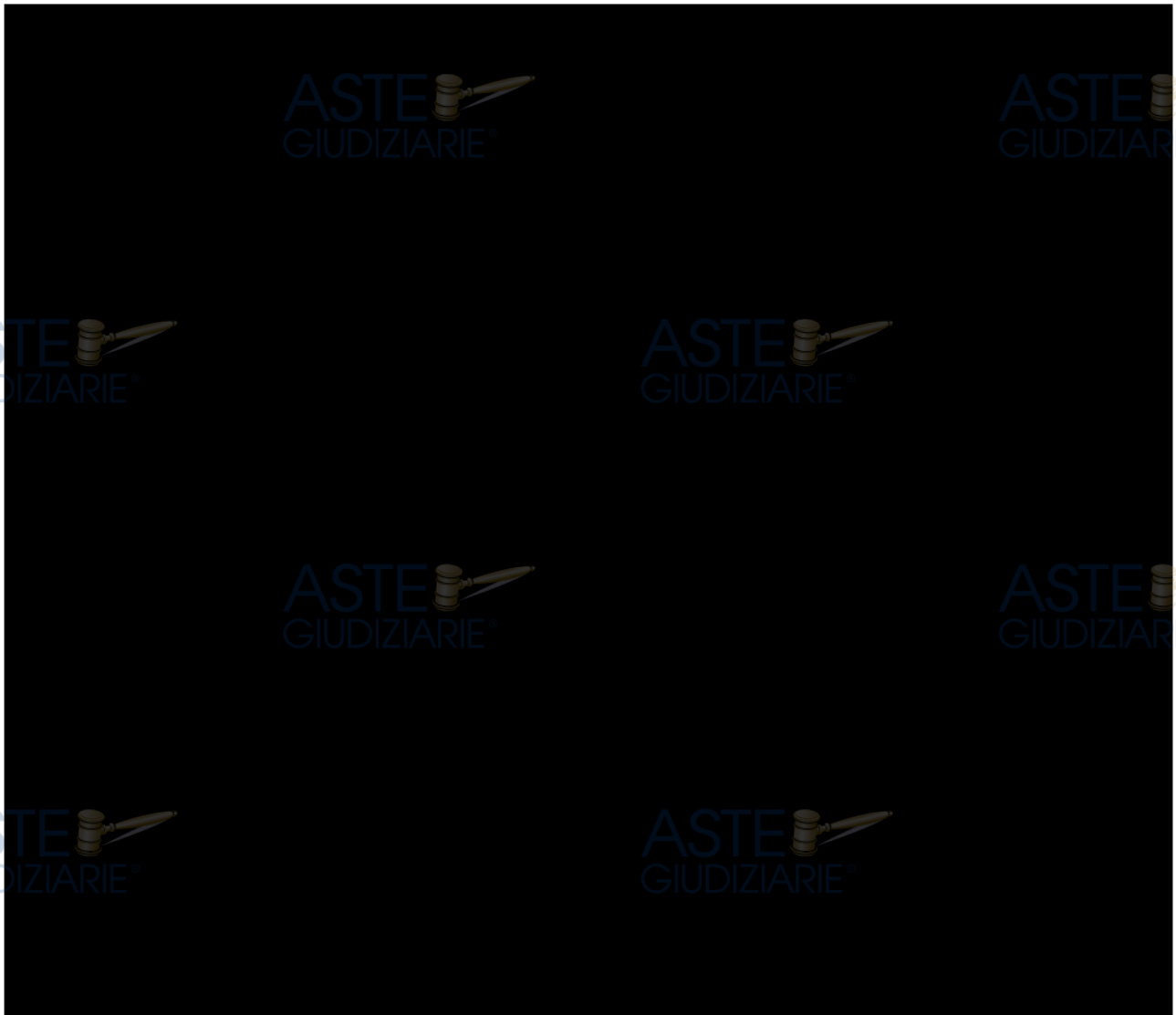
LOTTO 1: IMM 1. Appartamento ad Augusta in Via XXV Aprile, 39. Fg. 55, p.la 522, sub 18

Appartamento sito ad Augusta in Via XXV Aprile n° 39, ubicato al quarto piano, interno 10, composto da tre vani ed accessori adibiti a bagno, cucina e ripostiglio, confinante con vano scala, con area cortilizia, con distacco da proprietà //////////////// e con proprietà ////////////////.

Censito in Catasto Fabbricati del comune di Augusta al **foglio 55, p.la 522, sub 18**, zona cens. 1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5,5, rendita € 525,49, indirizzo Via XXV Aprile, piano 4, interno 10, in ditta a //////////////// per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da:

- *Variatione del 10.07.2012, protocollo n° SR0132093 in atti dal 10.07.2012 - VAR (n. 7220.1/2012);*
- *Variatione del 13.08.2002 - Variatione del quadro tariffario;*
- *Variatione dell'1.01.1992 - Variatione del quadro tariffario;*
- *Impianto meccanografico del 30.06.1987.*



Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 432/16: Dobank S.p.A. contro ////////////////

2.2 Quesiti 4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto, ...
4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni

Calcolo della superficie commerciale degli immobili

La superficie commerciale dei beni in esame è stata calcolata in conformità alle "Linee guida per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie" dell'ABI, individuando i "rapporti mercantili superficiali" ossia i rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie ed il prezzo unitario della superficie principale dell'immobile. Tenendo conto:

- delle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare" (allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate) redatte ai sensi del D.P.R. 138/98 (Norme per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria);
- della Norma UNI 10750/2005 che, anche se sostituita dalla Norma UNI 15733/2011, costituisce ancora un riferimento per le perizie di stima,

sono stati scelti i seguenti rapporti mercantili per le pertinenze degli immobili oggetto di perizia:

- pertinenze esclusive di ornamento quali balconi, terrazze e simili comunicanti:
0,30 fino a mq 25,00 e 0,10 per la quota eccedente 25,00 mq.

Nella determinazione della superficie commerciale il criterio di misurazione utilizzato è stato quello della *Superficie esterna lorda (SEL)* integrata dalle superfici ponderate delle pertinenze: i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, mentre i muri in comune nella misura del 50 per cento.

Si specifica, inoltre, che il calcolo della consistenza dei fabbricati in esame è stato effettuato a seguito di accurato rilievo metrico e successiva restituzione in CAD delle planimetrie.

Descrizione analitica dell'immobile

LOTTO 1: IMM 1. Appartamento ad Augusta in Via XXV Aprile, 39. Fg. 55, p.lla 522, sub 18

Appartamento sito ad Augusta in Via XXV Aprile n° 39, ubicato al quarto piano, interno 10, composto da tre vani ed accessori adibiti a bagno, cucina e ripostiglio, confinante con vano scala, con area cortilizia, con distacco da proprietà //////////////// e con proprietà ////////////////.

Censito in Catasto Fabbricati del comune di Augusta al foglio 55, p.lla 522, sub 18, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 5,5, rendita € 525,49.

Coordinate GPS: latitudine 37.243052, longitudine 15.222380.

L'appartamento fa parte di un edificio in linea posto in zona semicentrale di Augusta, prospiciente su Via XXV Aprile, composto da n° 6 piani fuori terra.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta di 86,20 mq, oltre 15,50 mq di pertinenze esclusive di ornamento (balconi), per una superficie commerciale totale pari a 108,00 mq. L'altezza netta interna è uguale a 2,90 m.

Si accede all'appartamento tramite l'ampio androne con scala a doppia rampa ed ascensore che disimpegna le unità abitative dell'edificio.

L'abitazione è composta da un ingresso-disimpegno di 12,60 mq dal quale si può accedere alla cucina di 11,60 mq, al soggiorno di 24,70 mq, alla camera matrimoniale di 16,80 mq, alla camera di 11,20 mq, al bagno di 7,30 mq (completo di lavabo in muratura, wc, bidet e cabina doccia con rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 10 x 40 cm, nella tonalità del beige e del rosso) ed al ripostiglio di 2,00 mq.

Fanno parte dell'unità immobiliare le pertinenze esclusive di ornamento quali il balcone di 7,70 mq accessibile dal soggiorno ed il balcone, accessibile dalla cucina, di 7,80 mq, in buona parte chiuso con struttura in alluminio anodizzato nella tonalità del panna e vetro.

L'edificio di cui l'immobile in oggetto è parte è stato edificato con struttura intelaiata in cemento armato, solai in latero-cemento, tramezzature interne in mattoni forati dello spessore di 8 cm rivestite da strato di intonaco, tamponature esterne di 30 cm realizzate con doppio strato di mattoni forati con interposta camera d'aria.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 33 x 33 cm circa, nella tonalità del rosso-arancio, effetto "cotto".

Gli infissi interni sono in legno color noce scuro. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato color noce e vetro con serrande oscuranti.

Gli impianti tecnologici sono ultimati, sottotraccia e funzionanti. Il sistema di illuminazione è composto da applique a soffitto e a parete e lampadari.

E' presente una caldaia a metano per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento tramite termosifoni; sono presenti, inoltre, climatizzatori tipo "split" in soggiorno, nella camera matrimoniale e nella camera.

Il grado delle finiture è buono. Lo stato di manutenzione è buono.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Soggiorno	Quarto	m 5,65 x m 4,45	mq 24,70	mq 28,55
Cucina	Quarto	m 2,95 x m 3,95	mq 11,60	mq 14,20
Bagno	Quarto	m 4,00 x m 1,85	mq 7,30	mq 8,50
Disimpegno	Quarto	m 1,05 x m 9,10	mq 12,60	mq 15,50
Camera matrimoniale	Quarto	m 4,00 x m 4,20	mq 16,80	mq 19,90
Camera	Quarto	m 3,00 x m 3,75	mq 11,20	mq 13,70
Ripostiglio	Quarto	m 1,05 x m 1,90	mq 2,00	mq 3,00
		Totale superficie	mq 86,20	mq 103,35

SUPERFICIE PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO: BALCONI E TERRAZZE

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Balcone 1	Quarto	m 5,30 x m 1,45	mq 7,70	mq 7,70
Balcone 2	Quarto	m 4,20 x m 1,85	mq 7,80	mq 7,80
		Totale sup. balcone e terrazza	mq 15,50	mq 15,50

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	mq 103,35	mq 103,35
SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE ORNAMENTO: TERRAZZE - rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25,00	mq 15,50	mq 4,65
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA		mq 108,00

2.3 Quesito 4.III individuazione dello stato di possesso degli immobili

LOTTO 1: IMM 1. Appartamento ad Augusta in Via XXV Aprile, 39. Fg. 55, p.la 522, sub 18

L'appartamento in oggetto sito ad Augusta in Via XXV Aprile n° 39, quarto piano, interno 10, alla data del sopralluogo, risultava essere occupato dal sig. // e dal proprio nucleo familiare. Il sig. //, coniuge di //, riferisce che è stato stipulato un Contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa.

2.4 Quesiti 4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...
4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...

Si riportano qui di seguito le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, gravanti sugli immobili in oggetto, pubblicate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- **Ipoteca volontaria** nascente da mutuo del 24.11.1998 in notar Sergio Marciano, **iscritta il 26.11.1998 ai nn. 15282/1862**, per Lire 360.000.000 pari ed Euro 185.924,48 (sorte capitale Lire 120.000.000 pari ad Euro 61.974,83), durata anni 20, a favore del **Banco di Sicilia S.p.A.** con sede a Palermo e contro //, nata a // il // (debitori non datori di ipoteca: //, nato ad // il //) su piena proprietà di:
- appartamento ad Augusta in Via XXV Aprile n° 39, riportato in Catasto al fg 55, p.la 522, sub 18.

- **Ipoteca volontaria** nascente da mutuo dell'8.03.2007 in notar Tommaso Porcelli, **iscritta il 9.03.2007 ai nn. 6242/1318**, per Euro 2.600.000,00 (sorte capitale Euro 1.300.000,00), durata anni 10, a favore dell'**IRFIS Mediocredito della Sicilia S.p.A.** con sede a Palermo e contro //, nata a // il //, //, nato ad // il // e //, nata ad // il // (debitori non datori di ipoteca: //) su:
- piena proprietà dell'appartamento sito ad Augusta in Via XXV Aprile n° 39, riportato in Catasto al fg 55, p.la 522, sub 18;
- altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva.

- **Pignoramento** del 15.11.2016, Tribunale di Siracusa, **trascritto il 22.11.2016 ai nn. 18128/13681**, a favore della **Dobank S.p.A.** con sede a Verona contro //, nata a // il //, su piena proprietà di:

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 432/16: Dobank S.p.A. contro //

- appartamento ad Augusta in Via XXV Aprile n° 39, censito in Catasto al fg 55, p.lla 522, sub 18;

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

LOTTO 1: IMM 1. Appartamento ad Agusta in Via XXV Aprile, 39. Fg. 55, p.la 522, sub 18

- L'appartamento sito ad Agusta in Via XXV Aprile n° 39, 4° piano, int. 10 è pervenuto in piena proprietà ed in regime di separazione dei beni a // per Atto di **Compravendita del 24.11.1998** in notar Sergio Marciano, **trascritto il 26.11.1998 ai nn. 15281/12288**, da potere di //, nato ad // il // e // //, nata ad // il //.

- Ai sig.ri // e // l'immobile era pervenuto per **Atto di Compravendita del 4.12.1975** in notar G. Lo Conte da potere di //, nato ad //, **trascritto l'11.12.1975 ai nn. 16590/13500.**

Si segnala:

- **Atto di costituzione di Fondo Patrimoniale del 17.01.2011** in notar Giambattista Coltraro, **trascritto il 9.02.2011 ai nn. 2732/1949**, a favore e contro //, nato ad // il // e //, nata a // il //, avente per oggetto:

- appartamento sito ad Augusta in Via XXV Aprile, censito in Catasto al fg 55, p.la 522, sub 18;

- altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva.

INDICAZIONE MILLESIMI E SPESE CONDOMINIALI

Lo studio di Amministrazione condominiali " //, con sede ad //, ha comunicato che i millesimi, le quote condominiali e le quote insolute relativi all'**IMMOBILE 1, Appartamento ad Augusta in Via XXV Aprile n° 39 (fg 55, p.la 522, sub 18)** sono:

- Millesimi per proprietà comune: 72,85; Quota mensile: € 30,14; Quote condominiali insolute al 26.03.2018: € 1.236,37.

2.5 Quesiti 4.VI verifica regolarità ed edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...
4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...

LOTTO 1: IMM 1. Appartamento ad Augusta in Via XXV Aprile, 39. Fg. 55, p.lla 522, sub 18

Il Comune di Augusta ha rilasciato la **Licenza Edilizia n° 1.591/1974 - Pratica n. 18/1974** alla ditta //, nato ad Augusta l'8.07.1919, per la realizzazione di due Palazzine "A" e "B" in Via XXV Aprile n°39.

Il Comune di Augusta, in data 18.06.1975, ha rilasciato l'**Autorizzazione di Abitabilità - Pratica n. 18/1974** - per la costruzione urbana - Palazzina "B" di proprietà del signor //, sita ad Augusta in Via XXV Aprile n° 39, composta da n° 13 negozi e garage e n° 2 vani accessori a piano terra e n° 15 vani utili e n° 4 vani accessori a primo, secondo, terzo, quarto e quinto piano, eseguita in conformità al progetto approvato di cui al Permesso di Costruire n. 1591, rilasciato in data 3.06.1974.

Successivamente il Condominio è stato oggetto (dal 20.08.1994 al 10.01.1995) di **Opere di riparazione a seguito del Sisma del 13 e 16 Dicembre 1990** con contributo ai sensi della Legge n° 433 del 31.12.1991 e Ordinanza Ministeriale n. 2212/FPC del 3.02.1992 per i lavori di riattazione (art. 4).

- Lo stato dei fatti corrisponde, in linea di massima, al Progetto di *Opere di riparazione a seguito del Sisma del 13 e 16 Dicembre* di cui il condominio è stato oggetto nel 1994-95.

- Lo stato dei fatti rispecchia, in linea di massima, la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali.

- Nel vigente **P.R.G. del Comune di Augusta**, l'immobile in oggetto sito in Via XXV Aprile, ricade nella sottozona omogenea "**B/2**" - *agglomerati urbani con occupazione della superficie fondiaria della zona superiore ad 1/8 e con densità territoriale superiore a 15.000 mc/ha*, normata dall'art. 23 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione di seguito riportati:

Art. 23 - Indicazione delle zone

Zone B, costituite da agglomerati urbani diversi dai precedenti, con occupazione della superficie fondiaria della zona superiore ad 1/8 e con densità territoriale superiore a 15.000 mc/ha.

Art. 24 - Ubicazione e delimitazione delle zone

Zone B/2 - Comprendono i rioni Borgata-Stazione, Dogali e Corso Croce, il cui perimetro coincide con quello delimitante il centro abitato indicato nella deliberazione G. M. 1036/1967, salvo le altre zone di diversa destinazione comprese nello stesso perimetro.

Art. 25 - Destinazione delle zone

Zone B/1 e B/2 - sono destinate prevalentemente all'abitazione permanente, con le attività connesse, come consentite dalla legge; vi saranno consentite ricostruzioni e nuove costruzioni.

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 432/16: Dobank S.p.A. contro //

Art. 26 - limiti di densità edilizia

Zone B/1 e B/2 - norma dell'art. 7 del D. M. 2-4-1968 integrativo dello art. 17 della Legge 6-8-1967 n. 765, la massima densità fondiaria consentita per demolizione e ricostruzione di singoli edifici è quella relativa ai Comuni al di sotto di 50.000 abitanti e perciò pari a 5 mc/mq (50.000 mc/ettaro); per le nuove costruzioni su aree libere in precedenza, è ammessa la densità massima fondiaria di 6 mc/mq (60.000 mc/ettaro).

Art. 27 limiti di altezza degli edifici

Ferme restando le densità fondiarie fissate nel precedente Art. 26, saranno consentite nelle diverse zone le seguenti massime altezze:

Zone B2 - pianterreno e cinque piani, comunque non superiori a ml 21,50.



Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 432/16: Dobank S.p.A. contro //

2.6 Quesito 4.VIII indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica

LOTTO 1: IMM 1. Appartamento ad Agusta in Via XXV Aprile, 39. Fg. 55, p.lla 522, sub 18

Classe energetica globale dell'edificio: E. Prestazione energetica Globale *122,2340 kWh/mq anno*.
A.P.E. n° 04-2018 del 18.02.2018 redatto dal sottoscritto arch. Luca Garro.

2.7 Quesiti 4.IX valutazione dei beni ...

4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...

4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...

CRITERIO E METODO DI STIMA

Durante il sopralluogo si è presa diretta visione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle condizioni degli immobili individuandone gli elementi necessari per una corretta stima. Come è noto, la scelta del metodo di stima da adottare è subordinata allo scopo della stessa. Nel caso specifico, lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti alla data odierna al fine di una congrua vendita.

Si è ritenuto opportuno (in conformità alle "Linee guida ABI per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie" - ed. 14.12.2015 nonché al "Codice Tecnoborsa delle Valutazioni Immobiliari", IV edizione ed al "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI)" edito nel 2011 dell'Agenzia del Territorio") non adottare unicamente i metodi di stima basati sul reddito, in quanto in particolari occasioni si sono rivelati inaffidabili per la differente valutazione dovuta al mercato, ma si è proceduto ad una stima analitica e di confronto per assicurare agli immobili una valutazione il più possibile reale ed attendibile.

Si è, quindi, proceduto ad una *Stima in funzione del mercato immobiliare e della capitalizzazione del reddito*, assumendo, quale più probabile valore venale, quello corrispondente alla media aritmetica dei risultati ottenuti.

GIUDIZIO DI STIMA

A) Valore di stima in funzione del mercato immobiliare

Il metodo si basa sull'applicazione del criterio di comparazione e consiste nel rapportare i prezzi "normali" o "medi" di mercato nelle compravendite di cespiti simili riferiti alla microarea in cui ricade l'immobile ad un parametro tecnico di riferimento: il valore unitario per mq di superficie commerciale.

Al valore "medio" o "ordinario" di mercato ricavato si apportano le eventuali relative aggiunte o detrazioni, riferite alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare nel momento della stima.

Si determinerà il valore degli immobili con il procedimento sintetico compartivo diretto attraverso le seguenti fasi:

I - individuazione del valore zonale dell'immobile di riferimento, definito "*medio*", in base alle indagini di mercato su compravendite avvenute nella zona dell'immobile oggetto di valutazione;

II - definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco e relativi coefficienti incrementali o decrementali che caratterizzano l'immobile e comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento "*medio*";

III - trasposizione di tali differenze in termini economici per ottenere il valore dell'immobile oggetto di stima.

Il dato ottenuto risulta così fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 432/16: Dobank S.p.A. contro //

Fonti di informazioni utilizzati per la stima

Per la determinazione del valore "medio" di compravendita si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo di annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili ai beni oggetto di stima) che *indirette* (Quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare - a cura dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2017 - I Semestre; Borsino immobiliare).

LOTTO 1: IMM 1. Appartamento ad Augusta in Via XXV Aprile, 39. Fg. 55, p.lla 522, sub 18

I Fase - Stima sintetico-comparativa

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori medi di mercato di riferimento:

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale prezzo medio di vendita di immobili destinati a civile abitazione in zona semicentrale di Augusta è di circa **€/mq 950,00**;

- I valori OMI riportati per un immobile destinato a civile abitazione sito nella zona semicentrale di Augusta in esame, in condizioni normali, variano per la vendita da un minimo di € 740,00 ad un massimo di € 930,00 di superficie lorda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 835,00**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Marzo 2018, per la zona in esame e per la tipologia di civile abitazione, varia per la vendita da un minimo di €/mq 725,00 ad un massimo di €/mq 895,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 810,00**.

Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento: **€/mq (950,00 + 835,00 + 810,00)/3 = €/mq 865,00**

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Per la definizione del parametro di correzione del prezzo medio di riferimento rilevato si tiene conto dei seguenti fattori:

- il fabbricato è situato in una zona semicentrale di Augusta, dotata di servizi e parcheggi ($K_z = \text{parametro zonale: coefficiente} = 1,05$);

- il fabbricato è conforme al progetto e vi è corrispondenza con la planimetria catastale ($K_u = \text{parametro urbanistico: coefficiente} = 1,10$);

- l'immobile ha caratteristiche strutturali, distributive e di finitura "buone", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "buone" ($K_c = \text{parametro costruttivo: coefficiente} = 1,20$).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale* (K_t) pari a: $K_t = 1,05 \times 1,10 \times 1,20 = 1,39$

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale K_t ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 865,00 si ottiene: Euro/mq 865,00 x 1,39 = **€/mq 1.202,00**

Si passa, quindi, alla stima degli immobili:

LOTTO 1: IMM 1. Appartamento ad Agusta in Via XXV Aprile, 39. Fg. 55, p.lla 522, sub 18

Destinazione d'uso = civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 108,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 1.202,00

Valore Totale = Euro 129.816,00

Stima valore dell'immobile (arrotondato) = Euro 129.800,00

(Euro centoventinovemilaottocento/00)

B) Valore medio di riferimento per la stima in funzione del reddito

Il metodo, detto anche "indiretto" o "analitico", è quello che perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dal bene in esame.

In pratica, si calcola il reddito lordo annuo, che viene individuato per comparazione sulla base di valori medi per mq assunti dalle fonti, applicando le opportune aggiunte o detrazioni in funzione della specificità del bene in esame, si detraggono le spese medie annue a carico della proprietà, calcolate in percentuali. Le spese da detrarre sono quelle necessarie per la conservazione del bene (manutenzioni, ammortamento, assicurazioni, ecc.), per servizi al locatario, di amministrazione, per sfiti e insolvenze, per oneri tributari, ecc. I principali manuali di estimo riportano valori percentuali di spese variabili tra il 20% e il 40%; nei casi in esame, si ritiene di applicare una detrazione media per spese pari al 30% del reddito lordo prodotto dal bene.

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 432/16: Dobank S.p.A. contro //

Al reddito netto annuo così ottenuto si applica un saggio di capitalizzazione, in percentuale, calcolato in funzione delle caratteristiche specifiche del bene, del periodo di riferimento e del rischio d'investimento. Valori più bassi si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio di investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc; valori più elevati si registrano per immobili a basso prestigio, ubicate in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione o di altra natura.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame si è scelto un saggio di capitalizzazione pari a 3,7 %.

Per la determinazione del valore unitario di locazione da applicare ai beni in esame si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili ai beni oggetto di stima) che *indirette* (Banca dati tenuta nel sito dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, riportanti per la zona in esame i dati medi del primo semestre 2017, Borsino immobiliare).

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori di riferimento:

LOTTO 1: IMM 1. Appartamento ad Augusta in Via XXV Aprile, 39. Fg. 55, p.lla 522, sub 18

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale valore locativo di mercato medio di immobili con destinazione d'uso di civile abitazione in zona semicentrale di Augusta è di circa €/mq x mese **4,00**;

- I valori di locazione OMI riportati per un immobile con destinazione d'uso di civile abitazione nella zona semicentrale di Augusta in oggetto, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 3,00 ad un massimo di €/mq x mese 4,00 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **3,50**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Marzo 2018, per la zona in esame, per la tipologia di civile abitazione variano da un minimo di €/mq x mese 2,60 ad un massimo di €/mq x mese 3,40 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **3,00**;

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento: €/mq x mese $(4,00 + 3,50 + 3,00)/3 =$ €/mq x mese **3,50**

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti precedentemente individuati (*zonale, urbanistico e costruttivo*), si ottiene il seguente coefficiente totale (*Kt*): $Kt = 1,05 \times 1,10 \times 1,20 =$ **1,39**

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il *coefficiente totale Kt* ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad €/mq x mese **3,50**, si ottiene: €/mq x mese $3,50 \times 1,39 =$ €/mq **4,87**

Si procede, quindi, alla stima degli immobili:

LOTTO 1: IMM 1. Appartamento ad Agusta in Via XXV Aprile, 39. Fg. 55, p.lla 522, sub 18

Destinazione d'uso: civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 108,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 4,87

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 6.312,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 1.894,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 4.418,00

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 432/16: Dobank S.p.A. contro //



Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 3,7% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 4.418,00 / 0,037 = Euro 119.405,41

Stima valore IMM 1 (arrotondato) = Euro 119.400,00 (Euro centodicinnoventimilaquattrocento/00)



Media dei valori

Il valore di stima delle unità immobiliari oggetto della presente relazione tecnica è dato dalla media dei valori scaturiti dalle due stime anzi riportate in funzione del mercato immobiliare di zona e del reddito; pertanto si ha:

LOTTO 1: IMM 1. Appartamento ad Agusta in Via XXV Aprile, 39. Fg. 55, p.lla 522, sub 18
Euro (129.800,00 + 119.400,00) / 2 = Euro 124.600,00

Stima Valore del fabbricato completo arrotondato = Euro 124.600,00
(Euro centoventiquattromilaseicento/00)



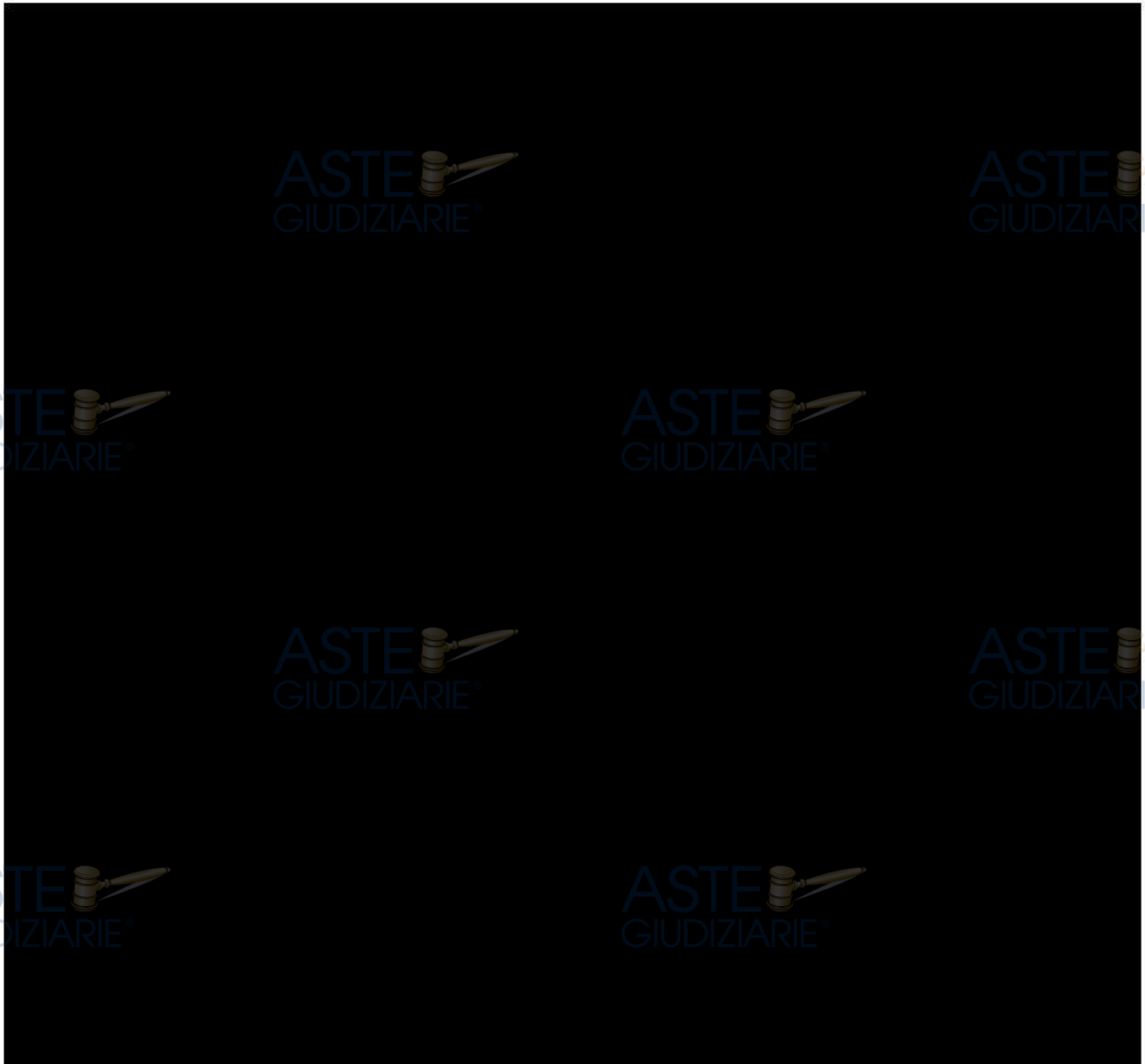
Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 432/16: Dobank S.p.A. contro //

Adeguamenti e correzioni della stima**LOTTO 1: IMM 1. Appartamento ad Agusta in Via XXV Aprile, 39. Fg. 55, p.lla 522, sub 18**

Al valore di mercato dell'immobile 1 ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare saranno decurtati gli oneri relativi alle quote condominiali insolute pari (arrotondati) ad Euro 1.200,00, quindi il **VALORE FINALE dell'immobile 1, al netto delle spese, sarà:**

Euro 124.600,00 - 1.200,00 = Euro 123.400,00**(Euro centoventitremilaquattrocento/00)**

Per la stima del valore di mercato del canone locativo dell'immobile 1 si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 4,87 €/mq per mese ovvero di 525,00 Euro mensili, pertanto:
il **VALORE LOCATIVO dell'immobile 1 è pari a 525,00 Euro mensili, ovvero 6.300,00 Euro annui.**



3. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, composta da n° 22 pagine dattiloscritte oltre i seguenti allegati:

- All. A - Verbale di sopralluogo operazioni peritali;
- All. B - Ricevute invio Relazione CTU;
- All. 1 - Rilievo fotografico;
- All. 2 - Rilievo planimetrico;
- All. 3 - Visure e planimetrie catastali;
- All. 4 - Copia comunicazione inizio operazioni peritali;
- All. 5 - Copia atti di provenienza;
- All. 6 - Ispezioni ipo-catastali;
- All. 7 - Copia Concessioni Edilizie, Agibilità e Stralcio P.R.G.;
- All. 8 - APE - Attestazione di Prestazione Energetica;
- All. 9 - Tabelle millesimali;
- All. 10 - Schema di Parcella,

il C.T.U. ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e, ringraziando la S. V. ill.ma per la fiducia accordata, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità. In conformità alle specifiche ministeriali relative al deposito telematico degli atti di competenza del CTU nei Tribunali in cui è attivo il Processo Civile Telematico a valore legale per le Esecuzioni, la presente relazione, firmata digitalmente con uso di specifico applicativo ed insieme agli allegati della perizia ed una doppia versione con omesse le generalità del debitore e dei soggetti terzi menzionati, imbustati nella cd. "busta telematica" sono depositati telematicamente in Cancelleria ed una copia inviata a mezzo PEC o raccomandata A/R a ciascuno delle parti, le quali sono invitate a fare pervenire eventuali note entro quindici giorni prima dell'udienza.

Canicattini Bagni, 29.03.2018

Il C.T.U.

Arch. Luca Garro