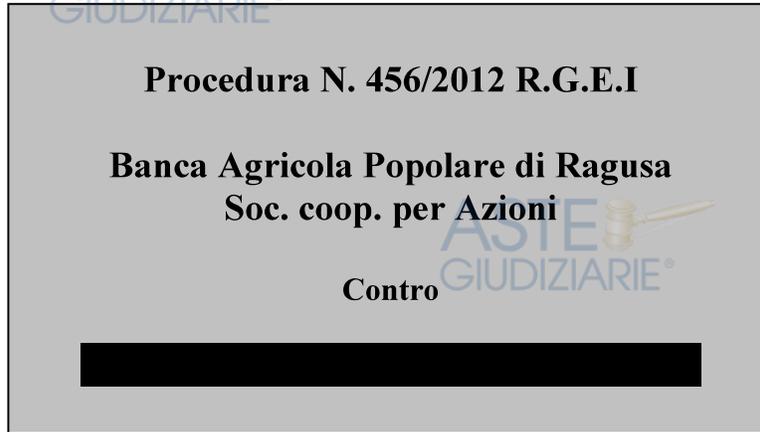


**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Ill.ma S.V. Giudice, Dott. Luca Gurrieri, Ufficio Esecuzioni immobiliari della Sezione Civile del Tribunale di SIRACUSA.

**PREMESSA**

La S.V. Ill.ma Giudice Dott. Luca Gurrieri in data 15 Novembre 2012 ha nominato il sottoscritto Arch. Claudio Mastriani, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Siracusa al n. 725, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di Esecuzione immobiliare n° 456/2012 R.G.E.I pendente tra la Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. coop. per azioni [redacted].

Il sottoscritto dopo aver ricevuto notifica dell'incarico in data 10 Dicembre 2012, accettava lo stesso all'udienza del giorno 08 Febbraio 2013 prestando il giuramento di rito innanzi alla S.V. Ill.ma. Dopo aver espletato le formalità di rito e formulati i quesiti, allo scrivente veniva comunicata la data di deposito della relazione di perizia fissata 45 giorni prima dell'udienza del giorno 21 Giugno 2013.

I quesiti formulati erano i seguenti:

1- provveda il perito, prima di ogni altra attività, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei. Inoltre, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo

raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:

- a.** all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE;
- b.** alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità/abitabilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre all'acquisizione della certificazione urbanistica (se trattasi di terreni);
- c.** all'identificazione dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1248/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- d.** verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.

**2-** rediga quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- a.** l'esatta indicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con numero progressivo;
- b.** una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

c. lo stato di possesso degli immobili, precisando se 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, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive sul punto sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso, non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi;

d. i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, in questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare e in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri o vincoli:

Per vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) a altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es.: oneri reali, obbligazioni *propter rem*, uso, abitazione, ecc.).

Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- iscrizioni;
- pignoramento o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'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;
- eventuali cause in corso;

• l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.

e. l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici competenti;

f. la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile) ciascuno di essi intitolato "*Descrizione analitica del* (terreno, appartamento)" e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto di stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; e indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi l'esperto indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni ed interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari per il loro adeguamento);

g. eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;

h. la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi: 1) i criteri di stima utilizzati; 2) le fonti di informazione utilizzate per la stima; 3) il calcolo delle superfici per ciascun immobile espresso in forma tabellare, con l'indicazione dell'immobile della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; 4) gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione; 5) lo stato, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; 6) l'abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute; 7) il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni;

**i.** nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura.

**3-** alleggi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quelle predisposte dal creditore o del curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale di dichiarazione del terzo occupante;

**4-** depositi la perizia in copia oltre all'originale, completa dei relativi allegati e di un supporto magnetico redatto secondo le indicazioni fornite dal Tribunale;

**5-** invii, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e almeno 45 giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti e intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, invitandoli a fargli pervenire, entro 15 giorni prima dell'udienza eventuali note; alleggi all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

**6-** acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; in particolare acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e dei certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

**7-** sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice e il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario;

**8-** riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente le parti che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

9- formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine del deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare i sopralluoghi e gli accertamenti tecnici necessari per il fedele espletamento dell'incarico affidatogli, ispezionando i cespiti oggetto di perizia e svolgendo le necessarie ricerche.

L'avvio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 06 Marzo 2013, alle ore 15:00 presso gli immobili da periziare e nello specifico in Via Paradiso, n. 133 nel Comune di Lentini, con comunicazione alle parti per mezzo di raccomandata A.R. In tale data il sottoscritto ha potuto dare avvio alle operazioni peritali e prendere visione degli immobili.

Alla presenza [REDACTED], il sottoscritto CTU ha preso visione dell'immobile sito in Via Paradiso, 133 (piano terra, primo) e dell'immobile sito in Via Imera, 61; contestualmente lo scrivente ha provveduto a redigere verbale di sopralluogo (*all.to n.1*), eseguire rilievo metrico in foglio separato ed effettuare accurato rilievo fotografico. (*all.to n.2*)

Sono state operate indagini presso l'UTC del Comune di Lentini e ricerche riguardo le valutazioni medie per transizioni di immobili simili nel medesimo comprensorio.

Tanto premesso, si rassegna quanto segue:

### ***RISPOSTA AI QUESITI***

I beni oggetto di stima risulta essere così individuati:

**LOTTO 1:** «Appartamento sito in Lentini (SR), Via Imera, n. 61 - piano terra. Nel C.F. del Comune di Lentini censito al foglio 67, part. 688, sub. 1, cat. A/5»;

**LOTTO 2:** «Appartamento sito in Lentini (SR), Via Paradiso, n. 133 - piano terra e primo. Nel C.F. del Comune di Lentini censito al foglio 91, part. 7346, sub. 1, cat. A/6 e sub. 2, cat. A/5».

**LOTTO 1****INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO  
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Appartamento sito in Lentini (SR), Via Imera, n. 61 - piano terra. Nel C.F. del Comune di Lentini censito al foglio 67, part. 688, sub. 1, cat. A/5».

Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un edificio residenziale a quattro livelli fuori terra facente parte di un blocco edilizio la cui tipologia risulta essere prevalentemente residenziale ed edificato su terreno piano. Si sviluppa su un unico livello, presenta unico accesso sulla Via Imera e affaccio su l retro.

Il contesto nel quale si inserisce è la zona periferica del paese in prossimità dello Stadio comunale all'ingresso nord-ovest del paese di Lentini; zona di espansione urbana al di fuori del centro storico ed il cui incremento edilizio è databile intorno agli anni Sessanta - Settanta con tipologia edilizia mista costituita prevalentemente da edifici residenziali su più livelli. La zona nella quale si colloca l'immobile è prossima all'arteria stradale di Via Libertà; la zona risulta essere dotata di tutti i basilari servizi pubblici (acquedotto, fogna, scuola, ospedale, etc.).

L'edificio, la cui costruzione dei piani terra e primo risale alla fine degli anni Cinquanta (come datato da concessione edilizia), con successive sopraelevazioni del 2° e 3° piano sanati con concessione in sanatoria, risulta essere stato realizzato con struttura portante intelaiata travi-pilastri in cemento armato e cls e solai piani in latero-cemento.

L'appartamento è dislocato su un unico livello, vi si accede dalla Via Imera e presenta un unico affaccio oltre al lato retrostante che da accesso ad un cavedio.

L'appartamento, la cui destinazione attuale è quella residenziale, si presenta così come di seguito descritto: ingresso su soggiorno-cucina, camera da letto, bagno, doppio servizio, ripostiglio ed ambiente cavedio.

In fase di sopralluogo e di rilievo non sono state riscontrate difformità tra la planimetria allegata alla concessione edilizia e quella catastale a meno di piccole modifiche interne.

L'altezza netta interna degli ambienti è uniforme, così come è possibile riscontrare nella tavola grafica allegata, ed è pari a 3.75 m.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (**all.to n.3**), sviluppa una superficie lorda pari a 66,80 mq così come in tabella suddivisa:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Piano terra	Soggiorno-cucina	mq.	-	20,50
	Disimpegno	mq.	-	2,90
	Servizio igienico	mq.	-	2,50
	Ripostiglio	mq.	-	3,80
	Doppio servizio	mq.	-	2,70
	Camera da letto	mq.	-	21,40
	<b>Totale superficie</b>	mq.	<b>66,80</b>	<b>53,80</b>

Altre superfici:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Cavedio	mq.	-	8,70

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della sola superficie urbanisticamente in regola e conteggiando nella misura di 1/3 eventuali balconi e/o cavedio presenti nello stesso.

L'appartamento, adibito a civile abitazione, ha accesso diretto su strada. La porta di ingresso è del tipo in ferro non blindata con oscuranti anch'essi in ferro, dotata di grate antieffrazione e vetro semplice da 5 mm. Gli altri infissi presenti nell'unità immobiliare (camera da letto e doppio servizio) risultano essere in legno con vetro da 5 mm ed elementi oscuranti a battente anch'essi in legno di media fattura. Il loro stato di manutenzione risulta essere buono.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura policromatica. I servizi igienici, così come l'ambiente cucina, risultano rivestiti e pavimentati con ceramica di media qualità; anche la fattura di sanitari e rubinetteria risulta essere di media qualità. Gli ambienti, nel complesso, risultano essere in buono stato di manutenzione.

L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia che, per quanto si è potuto verificare, si ritiene a norma vista la presenza dell'interruttore salvavita con magneto-termico. Non è presente alcuna tipologia di impianto di riscaldamento con caldaia esterna e piastre termosifone. Si rileva la presenza di elemento scaldabagno per il riscaldamento dell'acqua sanitaria.

Entrambe le facciate esterne di pertinenza dell'immobile si presentano in buono stato di manutenzione.

## **DATI CATASTALI**

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l’Agenzia del Territorio di Siracusa (**all.to n.4**) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Lentini (SR), intestato (proprietà per 1/1 bene personale) a [REDACTED].

- **Appartamento:** Foglio 67, particella 688, sub. 1, cat. A/5, classe 2, consistenza 3,5, Rendita Euro 63,27.

## **PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO** **APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL** **PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, all.to n. 5*) redatta dal Notaio Enrico Siracusano in data 11.10.2012, è possibile evincere i dati relativi all’appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

## **STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l’uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell’immobile, all’andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all’ubicazione, l’esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

### **A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

#### **Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)**

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un livello e presenta affaccio su un unico fronte. La superficie lorda dell'appartamento è di 66,80 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a **€/mq 1080,00**.

**VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE**

Superficie lorda appartamento:

Mq. 66,80	€/mq 1080,00	Euro	72.144,00
-----------	--------------	------	-----------

Altre superfici:

Cavedio	Mq. 8,70	€/mq 360,00	Euro	3.132,00
Sommano complessivi:			Euro	75.276,00

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti e per eventuali spese condominiali insolute: 5% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 75.276,00 – 3.763,80 (5%) =	Euro	71.512,20
Arrotondando in cifra tonda	<b>Euro</b>	<b>71.500,00</b>

(Euro settantunomilacinquecento\00)

**B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

**Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)**

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta dell'appartamento è di 53,80 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e destinato a civile abitazione si può assumere pari a **€/mq x mese 4,70**.

**VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:**

Superficie netta appartamento:

Mq. 53,80	€/mq x mese 4,70	Euro	252,86
-----------	------------------	------	--------

Altre superfici:

Cavedio	Mq. 8,70	€/mq x mese 1,60	Euro	13,92
Sommano complessivi:			Euro	266,78

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 266,78 \times 0.9 = 240,10 \text{ €}$  (Reddito Netto mensile per locazione)
- $240,10 \times 12 = 2.881,20 \text{ €}$  (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 2.881,20 / 0.035 = 82.320,00 \text{ €}$

Euro 82.320,00 – 8.232,00 (10%) =	Euro	74.088,00
Arrotondando in cifra tonda	<b>Euro</b>	<b>74.100,00</b>

(Euro settantaquattromilacentove)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

- A) Metodo sintetico-comparativo € 71.500,00
- B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 74.100,00

- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica € **72.800,00**

(Euro settantaduemilaottocento)

### REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lentini si è accertato quanto segue. In data 20/03/2013 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Lentini, UTC – 4° Settore: *Urbanistica, Edilizia Privata, Protezione Civile* per estrazione copia di

concessione edilizia e certificato di abitabilità dell'immobile in questione, specificandone i dati relativi necessari alla ricerca.

Veniva successivamente fornita al sottoscritto dall'UTC di Lentini, copia del Nulla osta per esecuzione dei lavori e relativo progetto (protocollo n. 335 del 15.11.1957) dal quale si evince "autorizzazione alla costruzione di una nuova casa" così come da progetto allegato. (all.to n.6)

Veniva inoltre rilasciata al sottoscritto sempre in data 20.03.2013, a seguito della su menzionata istanza, la documentazione attestante l'autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 11 Ottobre 1969, Pratica n. 335 – Prot. n. 24435, con riferimento al primo piano ma in relazione al progetto allegato. (all.to n.6)

### **APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

L'appartamento, così come si evince dal titolo di proprietà rogato dal Notaio Riccardo Dagnino al Repertorio n. 27353, raccolta n. 4472 del 28.03.2006 (all.to n.7), risulta essere di proprietà per l'intero di [REDACTED].

### **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere libero ed in possesso [REDACTED]

[REDACTED]

**LOTTO 2****INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO  
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Appartamento sito in Lentini (SR), Via Paradiso, n. 133 - piano terra e primo. Nel C.F. del Comune di Lentini censito al foglio 91, part. 7346, sub. 1, cat. A/6 e sub. 2, cat. A/5».

Trattasi di un appartamento posto al piano terra e primo piano di un edificio residenziale a due livelli fuori terra facente parte di un blocco edilizio inserito nel tessuto a maglia fitta del centro storico del paese di Lentini e la cui tipologia risulta essere del tipo residenziale.

Si sviluppa su due livelli, presenta unico accesso sulla Via Paradiso e affaccio su due fronti.

Il contesto nel quale si inserisce è il centro storico di Lentini la cui tipologia edilizia è prevalentemente costituita da blocchi edilizi ad alta densità la cui destinazione risulta essere per lo più residenziale i piani nobili e commerciale ai piani bassi. La zona nella quale si colloca l'immobile è prossima alle più note arterie stradali di Via Regina Margherita, Via Conte Alaimo e Via Roma; la zona risulta essere dotata di tutti i basilari servizi pubblici (acquedotto, fogna, scuola, ospedale, etc.).

L'edificio, la cui costruzione risale alla metà degli anni Cinquanta (come datato da nulla osta edilizio) risulta essere stato realizzato con struttura portante in muratura di pietrame e solai piani in latero-cemento.

L'appartamento è dislocato su due livelli (piano terra e primo) e presenta affaccio, oltre che sulla menzionata Via Paradiso, anche sulla confinante Salita Puccetti per mezzo di aperture a finestra.

L'appartamento, la cui destinazione attuale è quella residenziale, si presenta così come di seguito descritto: ingresso su soggiorno, cucina, servizio igienico, ripostiglio al piano terra, mentre al primo piano presenta due camere da letto e doppio servizio; è inoltre presente un ampio vano sottotetto provvisto di lavanderia.

In fase di sopralluogo e di rilievo si riscontrano difformità tra la planimetria catastale e lo stato reale dei luoghi, costituite al piano terra dalla presenza di un ambiente ricavato all'interno della roccia nel quale è stato ricavato il servizio igienico con aerazione forzata oltre che alla presenza del collegamento verticale interno con il piano superiore; al primo piano invece si rileva una differente distribuzione interna degli ambienti oltre alla presenza di corpi scala di collegamento

verticale interno tra i vari piani ed infine la presenza di un ampio vano sottotetto ricavato al posto del lastrico solare.

L'altezza netta interna degli ambienti al piano terra è uniforme, così come è possibile riscontrare nella tavola grafica allegata, negli ambienti soggiorno e cucina ed è pari a 2.90 m, mentre nel servizio igienico risulta essere pari a 2.00 m. Al primo piano si registra invece un'altezza variabile dai 2.60 m del doppio servizio, ai 2.84 m della camera da letto; infine nel vano sottotetto, la cui copertura risulta essere a falda inclinata, si registrano altezze variabili sottotrave da un massimo di 2.90 m ad un minimo di 1.40 m.

L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 98,90 mq così come in tabella suddivisa:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
<b>Piano terra</b>	Soggiorno	mq.	-	17,00
	Cucina	mq.	-	17,80
	Servizio igienico	mq.	-	8,40
	Ripostiglio	mq.	-	1,70
<b>Piano primo</b>	Camera_1	mq.	-	16,00
	Camera_2	mq.	-	10,20
	Servizio igienico	mq.	-	3,60
	Cabina armadio	mq.	-	1,30
	Corpo scala	mq.	-	5,10
	<b>Totale superficie</b>	mq.	<b>98,90</b>	<b>81,10</b>

Altre superfici:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Balcone	mq.	-	0,90
	Sgombero	mq.	-	39,60
	Lavanderia	mq.	-	3,30

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della sola superficie urbanisticamente in regola e conteggiando nella misura di 1/3 eventuali balconi, terrazze e/o sottotetti.

L'appartamento, adibito a civile abitazione, ha accesso diretto su strada. La porta di ingresso è del tipo in alluminio anodizzato e vetro semplice da 5 mm. Gli infissi presenti nell'unità

immobiliare risultano essere in parte in legno, con vetro da 5 mm ed elementi oscuranti anch'essi in legno, in parte in alluminio anodizzato ed elemento oscurante a serranda; si rileva inoltre la presenza di lucernari in legno e vetro integrati a tetto nel vano sgombero ricavato in sommità del fabbricato. Il loro stato di manutenzione risulta essere discreto.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura policromatica. I servizi igienici, e così come l'angolo cottura, risultano rivestiti e pavimentati con ceramica di media qualità; anche la fattura di sanitari e rubinetteria risulta essere di media qualità. Gli ambienti, nel complesso, risultano essere in buono stato di manutenzione.

L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia che, per quanto si è potuto verificare, si ritiene a norma vista la presenza dell'interruttore salvavita con magneto-termico. Non è presente alcuna tipologia di impianto di riscaldamento con caldaia esterna e piastre termosifone ad esclusione di una pompa di calore al piano terra. Si rileva la presenza di elemento scaldabagno per il riscaldamento dell'acqua sanitaria.

Entrambe le facciate esterne di pertinenza dell'immobile si presentano in discreto stato di manutenzione e necessitano di interventi di ripresa dello strato di intonaco.

### **DATI CATASTALI**

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (**all.to n.4**) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Lentini (SR), intestato (proprietà per 1/1) a [REDACTED].

- **Appartamento:** Foglio 91, part.IIa 7346, sub. 1, cat. A/6, cl. 3, cons. 1 vano, Rend. Euro 13,94.
- **Appartamento:** Foglio 91, part.IIa 7346, sub. 2, cat. A/5, cl. 1, cons. 2,5 vani, Rend. Euro 38,73

### **PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

#### **APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL**

#### **PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, all.to n. 5*) redatta dal Notaio Enrico Siracusano in data 11.10.2012, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

## STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

### A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

#### Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su due livelli oltre sottotetto e presenta affaccio su un due fronti. La superficie lorda dell'appartamento è di 98,90 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a **€/mq 850,00**.

#### VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda appartamento:

Mq. 98,90	€/mq 850,00	Euro	84.065,00
-----------	-------------	------	-----------

Altre superfici:

Balcone	Mq. 0,90	€/mq 283,00	Euro	254,70
Sgombero	Mq. 39,60	€/mq 283,00	Euro	11.206,80
Lavanderia	Mq. 3,30	€/mq 283,00	Euro	933,90
Sommano complessivi:			Euro	96.460,40

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti e per eventuali spese condominiali insolute e regolarizzazione del bene sotto il profilo urbanistico: 10% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 96.460,40 – 9.646,04 (10%) =	Euro	86.814,36
Arrotondando in cifra tonda	<b>Euro</b>	<b>86.800,00</b>

(Euro ottantaseimilaottocento\00)

## B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

### Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su due livelli oltre sottotetto e la superficie netta dell'appartamento è di 81,10 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e destinato a civile abitazione si può assumere pari a €/mq x mese 3,30.

### VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta appartamento:

Mq. 81,10	€/mq x mese 3,30	Euro	267,63
-----------	------------------	------	--------

Altre superfici:

Balcone	Mq. 0,90	€/mq x mese 1,10	Euro	0,99
Sgombero	Mq. 39,60	€/mq x mese 1,10	Euro	43,56
Lavanderia	Mq. 3,30	€/mq x mese 1,10	Euro	3,63
Sommano complessivi:			Euro	315,81

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

-  $Rl \times 0,9 = 315,81 \times 0,9 = 284,23 \text{ €}$  (Reddito Netto mensile per locazione)

-  $284,23 \times 12 = 3.410,76 \text{ €}$  (Reddito Netto annuo per locazione)

-  $Rn / i = 3.410,76 / 0,035 = 97.450,28 \text{ €}$

Euro 97.450,28 – 9.745,02 (10%) =	Euro	87.705,26
Arrotondando in cifra tonda	<b>Euro</b>	<b>87.700,00</b>

(Euro ottantasettemilasettecento\00)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo	€ 86.800,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€ 87.700,00
- Valore dell'immobile risultante dalla media aritmetica	€ <b>87.250,00</b>

(Euro ottantasettemiladuecentocinquanta\00)

### **REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lentini si è accertato quanto segue. In data 20/03/2013 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Lentini, UTC – 4° Settore: *Urbanistica, Edilizia Privata, Protezione Civile* per estrazione copia di concessione edilizia e certificato di abitabilità dell'immobile in questione, specificandone i dati relativi necessari alla ricerca.

Veniva successivamente fornita al sottoscritto dall'UTC di Lentini, copia del Nulla osta per esecuzione dei lavori e relativo progetto (pratica n. 447 del 01.04.1955) dal quale si evince l'autorizzazione a costruire il fabbricato, così come da progetto allegato, e localizzato in Salita Puccetti n.7. (*all.to n.6*)

Non risultano essere stati richiesti né rilasciati certificati di abitabilità per l'immobile in oggetto, né titoli autorizzativi alla costruzione del vano sottotetto.

### **APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

Gli appartamenti (piano terra e primo), così come si evince dal titolo di proprietà rogato dal Notaio Francesco Di Mari al Repertorio n. 72194 del 30.06.1987 (*all.to n.7*), risultano essere di proprietà per l'intero di [REDACTED].

**STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere adibito ad abitazione principale [REDACTED].



Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione unitamente ai fascicoli di parte, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse rendersi necessario.



La presente si compone di n. 19 facciate sin qui redatte.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Rilievo fotografico
3. Tavole rilievo planimetrico e sezioni dello stato di fatto
4. Visura catastale storica e planimetria
5. Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale, Legge n. 302/1998
6. Documentazione urbanistica
7. Titoli di proprietà
8. Attestazione di invio alle parti della relazione di consulenza tecnica d'ufficio
9. Specifica delle competenze del C.T.U.



Siracusa li, 02 Aprile 2012

Il C.T.U.

Arch. Claudio Mastriani

