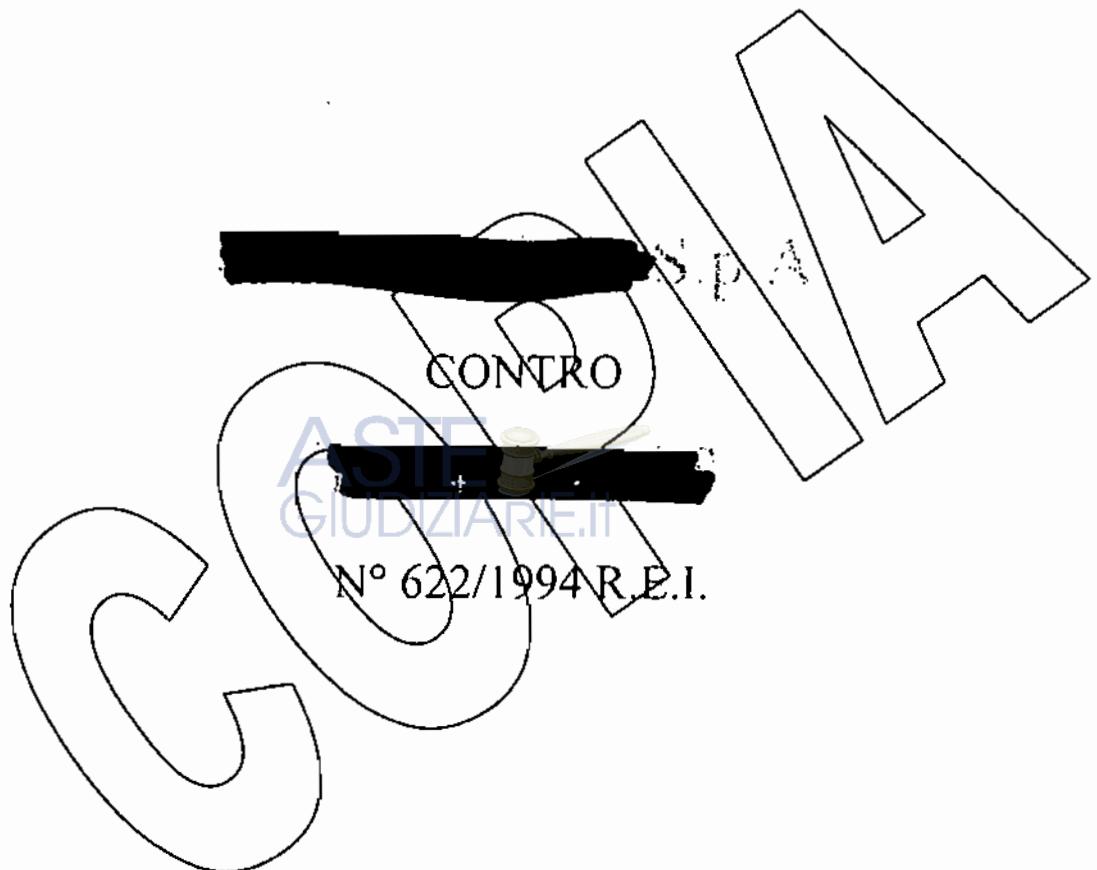


TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
ASTE GIUDIZIARIE.it
-sezione esecuzioni immobiliari-

INTEGRAZIONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:



Il Giudice: *Dott. Fabio Letterio Ciraolo*

Il C.T.U.: *Ing. Orazio Muscato*

Data udienza: 24/03/2009

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

TRIBUNALE DI SIRACUSA

- SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE -



OGGETTO: Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa

dalla [REDACTED] S.p.A. contro [REDACTED] n. 622/94 R.E.I.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

I. PREMESSA:

Il sottoscritto Ing. Orazio Muscato con studio in Noto in Via Cavalieri di Vittorio Veneto n° 7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa al n° 674, con ordinanza del 15/05/2008, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 622/1994, promossa dalla [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] Via [REDACTED] al fine di integrare la relazione di consulenza tecnica redatta dall'ing. Giuseppe Albanese in data 30/01/1998, per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) Accerti la regolarità urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di abitabilità e agibilità degli immobili pignorati;
- b) Aggiorni la stima agli attuali valori di mercato, previo accesso agli immobili medesimi.

Il giuramento veniva effettuato in data 25 novembre 2008 innanzi alla S.V.I. e veniva concesso il termine di 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione.

Il sottoscritto fissava il sopralluogo per il giorno 20 gennaio 2009 alle ore 15.00, e comunicava lo stesso alle parti a mezzo fax.

In tale data e a tale ora si recava presso i luoghi oggetto della presente procedura e



Ing. Orazio Muscato

precisamente a Villasmundo, frazione di Melilli, in Via delle Camelie n° 4, coadiuvato da persona di sua fiducia.

Qui vi ha trovato la signora S. [REDACTED] proprietaria dell'appartamento posto a piano terra dell'edificio S7, scala B, e del garage posto al piano seminterrato del medesimo edificio.

Acompagnato dai presenti si è ispezionato dapprima l'appartamento quindi il garage sopraccitati, eseguendo rilievi fotografici, riscontri geometrici e prendendo appunti in separati fogli. Non è stato possibile accedere agli altri immobili poiché non abitati da alcuno, ma, tenuto conto delle dichiarazioni rese dai capi condonini dei due edifici ove gli immobili sono ubicati, ovvero che nessuno degli immobili interessati alla presente procedura ha subito delle modifiche o ristrutturazioni dalla consegna degli appartamenti stessi e che le loro condizioni di manutenzione sono similari a quello dell'immobile ispezionato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, e tenuto altresì conto di quanto osservato esteriormente agli stessi, si è potuto procedere alla stesura della presente relazione integrativa di consulenza.

Alle ore 16.30 le operazioni peritali venivano chiuse.

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte direttamente in sede di sopralluogo, e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla seguente relazione integrativa.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.

QUESITO a).

Tutte le unità immobiliari fanno parte del complesso edilizio denominato "S7" sito in Via delle Camelie (ex C/da Corvo) e dotato di una prima concessione per la Esecuzione

Ing. Orazio Muscalo

di Operc n° 78/91 rilasciata in data 2 agosto 1991 dal Comune di Melilli e di una successiva concessione edilizia di variante n° 31/92 rilasciata in data 13 agosto 1993 (cfr. allegato A – copie licenza di costruzione n° 78/91 e n° 31/93).

Altresì è stata presentata presso l'Ufficio Tecnico, settore VI – Servizi Territorio e Ambiente del Comune di Melilli in data 16 giugno 2004 da parte di tutti i condomini del complesso "S7", richiesta del certificato di abitabilità e agibilità per l'intero complesso. A tale domanda è seguita la richiesta da parte dell'U.T.C. del Comune di Melilli della seguente documentazione:

- 1) certificato di collaudo della struttura in c.a.;
- 2) certificato di conformità rilasciato dall'Ufficio del genio Civile di Siracusa per le strutture in c.a.;
- 3) versamento di € 13.248,40 comprensiva si sanzione, quale terza rata costo di costruzione;
- 4) tutta la documentazione propedeutica per il rilascio del numero di matricola per la messa in esercizio degli ascensori (cfr. allegato B – copia richiesta certificato di abitabilità).

Tale richiesta risulta ad oggi inesaudita, e pertanto per tale complesso edilizio non è stato rilasciato il certificato di abitabilità-agibilità.

QUESITO b).

DESCRIZIONE.

IMMOBILE ubicato al PIANO TERRA V CORPO B: è costituito da ingresso, cucina, salone, disimpegno, bagno, lavanderia, letto 1, letto 2 e ripostiglio. Cucina, lavanderia e una delle due camere da letto sono prospicienti, attraverso porte-finestre e finestra, su un balcone orientato a sud su Via delle Camelie; salone, bagno e l'altra

Ing. Orazio Muscato

camera da letto sono prospicienti, attraverso porte-finestre e finestre, su due balconi orientati a nord su uno spazio condominiale; il disimpegno e il ripostiglio sono privi di luce ed aerazione naturale.

Tali ambienti presentano un'altezza interna di m 2.70 e sono dotati di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio. La cucina presenta un condizionatore a split.

La pavimentazione è con piastrelle in ceramica, così come il rivestimento del bagno, dalla lavanderia e della cucina: il bagno si compone di n° 4 pezzi (vaso, bidè, lavandino e vasca) in porcellana di colore beige, la lavanderia si compone di n° 2 pezzi (vaso e pilozza) in porcellana bianca e sono collegati entrambi alla rete idrica e fognaria comunale.

L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile e lo strato di finitura è costituito da tinteggiatura con colorazione diversa per i vari ambienti.

Gli infissi interni sono tutti in legno tamburato, alcuni con pannelli ciechi, altri con inserti in vetro; quelli esterni sono in alluminio anodizzato e presentano, come dispositivo di oscuramento, avvolgibile in plastica; il portone di ingresso alla palazzina è in alluminio anodizzato con pannelli in vetro, mentre il portone d'ingresso alla unità abitativa è blindato con rivestimento in legno massello.

Le caratteristiche costruttive delle altre unità abitative oggetto della presente procedura sono pressoché identiche a quelle dell'appartamento prima descritto.

Inoltre si rileva che il collegamento verticale del corpo B avviene attraverso delle scale interne interamente rivestite in lastre di marmo, mentre manca l'ascensore anche se è presente il vano alto a contenerlo; il collegamento verticale del corpo D avviene attraverso sia delle scale interne interamente rivestite in lastre di marmo sia attraverso un ascensore.

Sia la palazzina B che la D, facenti parte del complesso edilizio S7, hanno struttura portante in conglomerato cementizio armato e tramezzature interne in laterizi forati dello spessore di cm 8; non presentano segni di dissesto o di degrado dei materiali che ne possano pregiudicare la staticità e si trovano in discrete condizioni di manutenzione, ad eccezione dell'intonaco esterno (del tipo civile con finitura al plastico graffiato), che, in corrispondenza dei sottobalconi, si presenta distaccato con rinvenimento dei ferri costituenti il solaio.

La zona ove è sito il complesso è periferica-residenziale.

Ogni appartamento ha una superficie commerciale pari a circa mq 116.00 ripartita nei seguenti ambienti (cfr allegato C – documentazione fotografica):

INGRESSO	4.65
CUCINA	13.76
SALONE	28.08
DISIMPEGNO	5.25
LAVANDERIA	5.52
BAGNO	6.80
RIPOSTIGLIO	2.04
LETTO 1	16.77
LETTO 2	12.00
	<hr/>
SUPERFICIE MURI	94,87
	<hr/>
BALCONI (3,72+9,72+9,12)	14.23
	<hr/>
	TOTALE SUP. LORDA
	109,10
	<hr/>
	22.56
	<hr/>
	SUP. COMM. EQUIVALENTE (22.56)/3
	7,44
	<hr/>
	TOT. SUP. COMMERCIALE (109,10+7,44)
	116,58

GARAGE UBICATO AL PIANO SEMINTERRATO, CORPO B: La sua superficie è di circa mq 17,50: non presenta alcun tipo di pavimentazione ma solamente un battuto in conglomerato cementizio, l'intonaco è privo dell'ultimo strato di finitura e presenta infisso esterno in lamierino verniciato con apertura del tipo hasculante.

L'accesso al garage avviene sia da una corsia coperta posta a nord, sia internamente dal vano scala condominiale (cfr allegato C – documentazione fotografica).

Le caratteristiche costruttive degli altri cinque garage oggetto della presente procedura, sono identiche a quelle prima descritte.



STIMA DELL'IMMOBILE.

Al fine di pervenire alla stima del valore venale si sono effettuati due tipi di stima: la prima fa riferimento alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto; la seconda fa riferimento ai prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche e condizioni di manutenzione. Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti sarà assunto come il più probabile valore venale attribuibile agli immobili. Si fa presente che nella valutazione dei due appartamenti posti nel corpo D, entrambi a piano secondo, si è tenuto conto della presenza dell'ascensore; nella valutazione dell'appartamento posto nel corpo B a piano terra si è tenuto conto dell'area scoperta di propria pertinenza, e nella valutazione dell'unità abitativa del corpo B a piano secondo, della mancanza dell'ascensore.

Stima a reddito.

Il canone anticipato, al netto delle tasse, che si è fissato per le singole unità immobiliari tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari, ed è stato determinato a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Villasmundo e dintorni, per immobili similari a quelli da stimare.

Da questo canone, moltiplicato per 12 mesi, si ricava il reddito netto annuo, e capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore a reddito è quello riportato nel seguente schema:



Ing. Orazio Muscato

	Canone	Mesi	Tasso	Spese	Valore V'
Immobile Corpo B. P.T.	250,00	x 12,00	+	0,03 x 0,90	90.000,00
Immobile Corpo B. P.2°	230,00	x 12,00	+	0,03 x 0,90	82.800,00
Immobile Corpo D. P.2°	280,00	x 12,00	+	0,03 x 0,90	100.800,00
Immobile Corpo D. P.2°	280,00	x 12,00	+	0,03 x 0,90	100.800,00
Garage	30,00	x 12,00	+	0,03 x 0,90	10.800,00

Valore di mercato.

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (costruzioni di tipo civile), per ubicazione (zona periferica), per condizioni di stabilità, manutenzione ed età, i valori di mercato al mq per i lotti in questione sono:

	Sup. Comm. (mq)	Valore al mq	Valore V"
Immobile Corpo B. P.T.	116,00	800,00	92.800,00
Immobile Corpo B. P.2°	116,00	700,00	81.200,00
Immobile Corpo D. P.2°	116,00	850,00	98.600,00
Immobile Corpo D. P.2°	116,00	850,00	98.600,00
Garage	17,50	500,00	8.750,00

Dalla media aritmetica dei due valori trovati V' e V" si ottiene il più probabile valore venale degli immobili:

	Valore V'	Valore V"	+	VALORE
Immobile Corpo B. P.T.	90.000,00	92.800,00	2	91.400,00
Immobile Corpo B. P.2°	82.800,00	81.200,00	2	82.000,00
Immobile Corpo D. P.2°	100.800,00	98.600,00	2	99.700,00
Immobile Corpo D. P.2°	100.800,00	98.600,00	2	99.700,00
Garage	10.800,00	8.750,00	2	9.775,00

Pertanto riassumendo si hanno i seguenti valori venali:

Immobile Corpo B. P.T.: € 91.400,00 (euro novantunomilaquattrocento/00)

Immobile Corpo B. P.2°: € 82.000,00 (euro ottantaduemila/00)

Immobile Corpo D. P.2°: € 99.700,00 (euro novantanovemilasettecento/00)

Immobile Corpo D. P.2°: € 99.700,00 (euro novantanovemilasettecento/00)

Ing. Orazio Muscato

N° 6 Garage (9.775,00x6): € 58.650,00 (euro cinquasotottomilaseicentocinquantat/00)

TOTALE: € 431.450,00 (euro quattrocentotrentunomilaquattrocentocinquantat/00)

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza il sottoscritto ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente allega e ne fanno parte integrante:

- allegato A – copie licenza di costruzione n° 78/91 e n° 31/93;
- allegato B – copia richiesta certificato di abitabilità;
- Allegato C – documentazione fotografica;
- verbale di sopralluogo.

Altresi si allegano:

- copia trasmissione fax alle parti per sopralluogo;
- copia trasmissione della presente relazione alle parti;
- parcella delle spese e competenze tecniche.

Avendo il sottoscritto espletato l'incarico conferitogli dall'III.mo Sig. Giudice, rassegna la presente.

Noto li 04/02/2009

IL TECNICO

Ing. Orazio Muscato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzione Immobiliari
Procedura esecutiva
n° 622 Reg. Escc. Imm. 1994 R.E.I.

PERIZIA

di stima di immobili urbani

Ing. Giuseppe Albañez Viale Cesarito, 71 Siracusa

Relazione tecnica

P.173

3-167-11 1050

U. TECNICO:

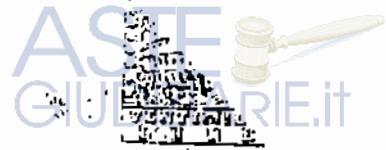
Ing. Francesco Giuseppe

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva N° 622/1994 R.E.I.



promossa da

centro [REDACTED]



Perizia di stima di immobili urbani

PREMESSA

In atto di pignoramento immobiliare del 16/7/94 la [REDACTED] premesso che ad istanza della predetta - gestione di Credito Fondiario - veniva richiesto in data 25/5/94 atto di prezzo col quale si intimava alla [REDACTED]

[REDACTED] i pagare nel termine di gg. 10 dalla notifica la complessiva somma di L. 1.198.557 in dipendenza di rate impagate e capitale residuo degli atti di mutuo fondiario in Noter Bellucci del 18/12/91 e del 10/12/92 che la debitrice non aveva provveduto al pagamento.

Declarava di volere sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Due immobili facenti parte del complesso edilizio recentemente costituito su terreno esteso mq. 4.260 in c.da Corvo - Villasmundo - fraz. del comune di Melilli - continentale con area di pertinenza delle pal. P/1 P/2 P/3 della Sest. con strada di pertinenza della pal. P/2, con sitada di lotizzazione - segnato dalla part. 187 del F. di mappa 15.

Appartamento con accesso a sx salendo la scala a piano terra dell'edificio S7 n. 3 - mq. 7 di n. 4 vani e accessori esteso mq. 94 e superficie scoperta di mq. 80; in stato F. 15 pan. 126-l/sub 11.

Appartamento con accesso a dx salendo la scala a piano II e III dell'edificio S7



✓ 5 int. 12 esteso mq. 93,81 composto da 4 vani e accessori e superficie
coperta di mq.120; in catasto F.15 part.1264/sub 16 e 17 q.p.;

✓ appartamento con accesso a sx salendo la scala a piano secondo e terzo

✓ edificio S7 sc.D int.23 esteso mq.93,81 composto da 4 vani e accessori e
superficie scoperta di mq.120; in catasto F.15 part.1264/sub 31 e 33 q.p.;

✓ appartamento con accesso a dx salendo la scala a piano II e III dell'edificio S7

✓ int. 24 esteso mq. 93,81, composto di 4 vani e accessori e superficie
coperta di mq. 120; in catasto F.15 part. 1264/sub 32 e 33 q.p.;

✓ garage con accesso dalla corsia di servizio a piano sotostrada dell'edificio S7
esteso mq.18, in catasto F.15 part.1264/sub 50;

✓ garage con accesso dalla corsia di servizio a piano sotostrada dell'edificio S7
esteso mq.18; in catasto F.15 part.1264/sub 51;

✓ garage con accesso dalla corsia di servizio a piano sotostrada dell'edificio S7
esteso mq.18; in catasto F.15 part.1264/sub 53;

✓ garage con accesso dalla corsia di servizio a piano sotostrada dell'edificio S7
esteso mq.18; in catasto F.15 part.1264/sub 54;

✓ garage con accesso dalla corsia di servizio a piano sotostrada dell'edificio S7
esteso mq.18; in catasto F.15 part.1264/sub 65;

✓ garage con accesso dalla corsia di servizio a piano sotostrada dell'edificio S7
esteso mq.18; in catasto F.15 part.1264/sub 66. -

Per quanto riguarda che il pignoramento si estendeva a tutte le accessioni,

per tutte le pertinenze, dipendenze degli immobili sopra descritti e frutti di essi. -

Per quanto riguarda l'esecuzione cons. dott. Paolo Montoneri con decreto del 28/5/97

Per quanto riguarda la comparizione delle parti e dei creditori non intervenuti, nonché dei

periti, si ricorda che il pignoramento si componeva nella persona di me sottoscrittivo Giuseppe Albanese

per la stima dei beni pignorati, davanti a se per il giorno 24/3/98 -

che udienza accettavo l'incarico e prestavo giuramento -

OPERAZIONI ESEGUITE

data il numero delle unità e la difficoltà della individuazione esatta di esse ho
deciso, per il sicuro risultato da ottenere, di svolgere indagini presso l'Ufficio
tecnico del Comune di Melilli al fine di individuare le costruzioni realizzate
da società [REDACTED] nella contrada "Corvo" di Villasmundo, fraz. di Melilli, e
scontrare in esse le unità pignorate da stimare. -

Analoga indagine è stata effettuata presso l'UTE di Siracusa, affinché dai dati di
una unità ivi annotata si potesse passare alla individuazione di essa nell'edificio
attenitore. -

È trattato, perciò, di verificare nello incarto del Comune e dell'UTE quale
edificio della zona corrispondeva a quello riportato nell'atto di pignoramento
con la indicazione S7. -

Avendo della documentazione rilasciata dall'UTE e dal Comune di Melilli ho
potuto effettuare i riscontri sui luoghi e la visita con i conseguenti accertamenti -
necessari alla determinazione del valore di mercato - delle unità oggetto della
stima. -

APPARTAMENTI

DESCRIZIONE

Le unità immobiliari pignorate sono tutte comprese nell'edificio indicato S7
della società costruttrice [REDACTED] ricadente nella lottizzazione esistente in
Villasmundo nella contrada "Corvo" nella quale contrada è stato realizzato un
realistico numero di edifici contenenti unità abitative e di servizi, nonché opere
di pubblica utilizzazione. -

Come può dedursi dalla planimetria che si allega alla presente, l'edificio S7 - che si ricade nella particella catastale 1187, come riferito nell'atto di aggiornamento, ma 1264 come indicato nella individuazione delle unità immobiliari nell'atto stesso - ha accesso dalla Via Vittorio Emanuele - strada statale n°114 Siracusa-Catania - percorrendo per una lunghezza di circa m. 350 - strada di lottizzazione che si diparte da detta Via Vittorio Emanuele e procede in senso Nord Ovest / Sud Est in linea retta. - Al termine di questa strada esiste una traversa che la taglia obliquamente in senso Ovest Est. - Nel braccio Est di questa traversa si prospetta l'intero edificio S7 con il suo lato di Sud. -

La particella catastale sulla quale sorge l'edificio è indicata con il numero 1264.

L'edificio contiene cinque palazzine accostate dotate di cinque scale, di cui quattro disposte in linea lungo la traversa predetta con orientamento da Est ad Ovest ed adiacenti una all'altra in maniera da formare un unico lungo edificio; la quarta scala e quindi la quinta palazzina è adiacente alla fila delle precedenti alla quale si appoggia con uno spigolo dell'edificio girato verso Nord e allineato all'ultimo tratto della strada di lottizzazione che proviene dalla strada statale 114.

L'edificio è a struttura portante in cemento armato intelaiata poggiante al suolo su graticcio di travi rovescie, come di norma.

La costruzione comprende piano sottostrada ove ricadono i garages, piano terra, e secondo contenenti gli appartamenti per abitazioni civili e terrazza di accessibile e calpestabile pavimentata con mattonelle di cemento e



cale presentano i gradini e i pianerottoli rivesiti di marino e sono dotate di inseri che però si fermano al piano secondo consentendo di raggiungere la risultante terrazza solo a piedi.-

prospetti, trattati con plastico graffiato, fuoriescono ampie balconate in legno di tre per ogni appartamento.- Attorno all'edificio è stato lasciato spazio e che viene utilizzato a verde.-

menti interni sono di buona qualità ed adoperati in modo da ottenere una bella immagine dell'opera finita.-

porta di ingresso è blindata, i pavimenti di ceramica corrente nei vani e nelle camere, gli infissi interni di mogano o noce di tangancica tamburati, gli esterni in alluminio e gli avvolgibili in plastica, rivestimento di alcune pareti della scala e di tutte le pareti del bagno con piastrelle di ceramica, pareti Pitturate a calce, impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento incassato -

la superficie degli appartamenti è indicata negli elaborati di progetto in mq.94 e questa corrisponde agli elaborati stessi per i quali ho proceduto alla

realizzazione grafica.-

sono disponibili quattro appartamenti:

appartamento scala B piano terra interno 7;

appartamento scala B piano secondo interno 12;

appartamento scala D piano secondo interno 23;

appartamento scala D piano secondo interno 24;

la terrazza scala B sopra l'appartamento interno 12

la terrazza scala D sopra gli appartamenti interni 23 e 24.

l'intero edificio S7 confina con la parte inedificata del loto di terreno nel quale si trova, indicato con il numero catastale 1264 e più specificatamente con la particella 1186, la cosiddente parte della particella 1132 posta a Sud dell'edificio e ad Est rispetto a questo con gli edifici P2 e P3 a Nord ove ricade anche la particella 1186.

Le singole unità pignorate confinano come approssimativamente:

Appartamento a piano terra, scala B interno 7, confina, a Nord con spazio condominiale, a Sud con spazio a verde annesso all'appartamento, ad Est con la scala B e l'appartamento int.8, ad Ovest con l'appartamento int.14 della scala C.-
Appartamento scala B piano secondo int. 12 confina: a Nord con area su spazio condominiale, a Sud con area sul terreno annesso all'appartamento terraneo soprastante, ad Est con l'appartamento int. 5 della scala A, ad Ovest con la scala B.-
Appartamento int. 11 della scala B.-

Appartamento scala D piano secondo int. 23 confina: a Nord con area su spazio condominiale, a Sud su area soprastante al terreno posto in corrispondenza di questo appartamento, ad Est con la scala D e l'appartamento int.24 della stessa scala D, ad Ovest con area su spazio condominiale.-

Appartamento scala D piano secondo int. 24 confina: a Nord con area su spazio condominiale, a Sud con area su terreno annesso all'appartamento terraneo soprastante a questo, ad est con l'appartamento int. 17 della scala D, ad Ovest con la scala D e l'appartamento int. 23.-

Le aree soprastanti questi appartamenti ripetono i confini degli appartamenti

corrispondenti.

DATI CATASTALI

L'appartamento scala B int. 7 p.t. è annotato nel N.C.E.U. di Melilli alla partita a

341325 in testa alla ditta [REDACTED]

propri per 1/2 e [REDACTED] nata a

propri per 1/2 col

eguente carico: F.M. 15 N° di mappa 1264/11 EDIF S7 sc.B i,7 PT Z.C 2 CAT.

A/3 CL 2 cons. vani 6 R.C. £. 960,000,-

Appart. a piano 2^o Sc. B int. 12 è annotato alla partita 5591 in testa alla ditta

[REDACTED] con sede in [REDACTED] col seguente carico: F.M. 15 n.m. 1264/16

ED. S7 Sc. B i,12 p,2^o Z.C 2 CAT. A/3 CL 2 cons. vani 5,5 R.C. £. 880,000,-

Appartamento scala D int. 23 è annotato nel N.C E.U. di Melilli alla partita 5591

in testa alla ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] col seguente carico: F.M.

15 n.m. 1264/31 EDIF S7 Sc. D i,23 p. 2^o Z.C 2 Cat. A/3 CL 2 consistenza 5,5

R.C. £. 880,000,-

Appartamento scala D int. 24 è annotato nel N.C E.U. di Melilli alla partita 5591

in testa alla ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] col seguente carico: F.M. 15

n.m. 1264/32 ED. S7 Sc. D i,24 p. 2^o Z.C 2 Cat. A/3 CL 2 consistenza 5,5

R.C. £. 880,000,-

Altezza scala B p. 3^o è annotata alla partita 10027/8 in testa alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2;

propri per 1/2, col seguente carico: F.M. 15 n.m.

1264/17 ED. S7 Sc. B p. III Z.C 2,-

Altezza scala D p. 3^o è annotata alla partita 5591 in testa alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] col seguente carico: F.M. 15 n.m. 1264/33 ED. S7 Sc.

3^o contrada Corvo Z.C 2,-

ESTIMA DEGLI APPARTAMENTI

È stato ripetuto, gli appartamenti hanno le medesime caratteristiche di

superficie, distribuzione dei vani, esposizione geografica, qualità delle strutture

e finiture. Variano l'altezza esterna di ciascun piano, rispetto al suolo,

tratta di pochi piani per cui la diversa altezza non ha potere discriminante
e le diverse altezze di piano sono equilibrate da vantaggi e svantaggi
che non determinano una apprezzabile differenza di prezzo. - Anche la
realizzazione non determina differenza di prezzo essendo identica ai diversi
accostamenti. -

Le condizioni di mercato della zona che non presenta sviluppo demografico
e l'aumento degli insediamenti come si verificava in passato per il notevole
aumento dei prezzi con Augusta dove una unità abitativa aveva un prezzo elevato
anche allo scarso rinvenimento di aree edificabili, divario che oggi pur
essendo ed anzi pur maggiorato non è alimentato da mercato per mancanza di
motivi non può essere che contenuto e certamente non apprezzabilmente
diverso dal prezzo effettivo di vendita praticato nel periodo della costruzione
realizzata negli anni ottanta. -

ribatte di adottare il prezzo unitario di £/mq. 950.000 che tiene conto di tutte
le accostanze sopra riferite e che conduce per ogni appartamento al prezzo di
realizzato di £. 90.000.000 tondo (£. 950.000 x mq.94 = £.89.300.000) essendo
attuale per gli appartamenti la superficie coperta di mq. 94. -

Il prezzo dell'appartamento a piano terra va aumentato del valore dell'area
aggiunta annessa. -

Per la convalida di questo valore si esegue la stima dell'immobile col criterio
di capitalizzazione del reddito. -

Se i due risultati sono concordanzi vuol dire che i valori ottenuti sono
compatibili con il mercato dei beni edili. -

tenuto conto della estensione e della qualità dell'appartamento del quale si
prende il reddito si può fissare il tasso di locazione mensile medio di £/mese

50.000 lorde,-

e ne ottiene il reddito annuo lordo ~~che~~ con l'aggiunta degli interessi, tenuto
conto che il fusto mensile è anticipato, di £. 5.500,800 (£. 450.000 x 12,224 = £.
550.800).-

reddito netto si ottiene riducendo questo importo del 30% per tasse,
mantenzione, periodi di stallo etc. -

che ottiene il reddito annuo netto di £. 3.850,560 (£. 550.800 x (1-0,30) = £.
350.560,-

valore capitale si ottiene dalla capitalizzazione di questo importo -
l'importanza essenziale in questo calcolo ha la scelta del tasso di interesse. -

ritengo che per operazioni svolte fra privati possa essere ritenuto valido e
ragionevole un tasso minore del 4%. -

Questo tasso di interesse così scelto determina un valore capitale di £.
164.000 (£. 3.850,560: 0,04 = £. 96.264.000).

Questo valore è molto vicino a quello dedotto fissando empiricamente il prezzo
unitario della costruzione in £./mq. 950.000, prezzo unitario non praticabile oggi
solitamente per costruzioni a nuovo che però a causa della profonda crisi non
sono realizzate. -

Prezzo di mercato trovato col criterio empirico del confronto in £. 90.000.000
e al 4% un reddito di £./mese 420.718,-

Se si vede, la differenza riscontrata rientra abbondantemente nei limiti di
incertezza relativi alle operazioni di stima. -

Se opportuno perciò mediare fra i due risultati ed adottare il prezzo medio
scelto di £. 93.000.000 per ciascun appartamento e per comitati. -

Descrizione

so pignorati sei garage, di cui quattro indicati con i numeri catastali subalterni 50-51-53-54 della scala B e due indicati con i numeri catastali subalterni 65-66 della scala E.-

garages, posti, come si è detto in precedenza, al piano sotterraneo ricadono, due sotto la palazzina B scala B e due sotto la palazzina D.- L'accesso ai

stessi è consentito da una corsia che ricade nel lato Nord di essi.-

sono rifiniti con infisso di accesso in serranda metallica del tipo basculante; il pavimento è costituito da gessata di calcestruzzo di cemento, le pareti ed il soffitto sono rivestiti con rinzetto di sabbia e cemento e lasciati grezzi; la illuminazione è consentita da un punto luce.-

garages vengono indicati con i numeri catastali subalterni così come riportati nella planimetria che si allega.-

CONFINI

contini sono:

Per il garage n°50: a Nord la corsia di accesso, ad Est il garage n°48, a Sud il terrapieno condominiale, ad Ovest il garage n°52;

Per il garage n°51: a Nord la corsia, ad Est il garage n°50, a Sud il terrapieno condominiale, ad Ovest il garage n°52;

Per il garage n°53: a Nord la corsia, ad Est la scala B, a Sud il terrapieno condominiale, ad Ovest il garage n°54;

Per il garage n°54, a Nord la corsia, ad Est il garage n°53, a Sud il terrapieno condominiale, ad Ovest il garage n°55;

Per il garage n°65: a Nord la corsia, ad Est il garage n°64, a Sud il terrapieno condominiale, ad Ovest il garage n°66;

Per il garage n°66: a Nord la corsia, ad Est il garage n°65, a Sud il terrapieno
dominiale, ad Ovest la scala D.-

4.3 DATI CATASTALI

Garages sono annotati nel N.C.E.U. di Melilli alla partita n°55591 in testa alla
via Italerross s.r.l., con sede in Catania, col seguente carico: F.M. 15 di Melilli
nella 1264/50-51-53-54-65-66 con i dati nell'ordine precedente:

134/50 C.da Corvo ed. S7 s.B i. 7 p.s. Zc2 Cat. C/6 Cl.6° cons. 16 R.C. 129.600
1. 4/51 " " " " " i. 8 " " " " " " " " " " " " 17 R.C. 137.700
1. 4/53 " " " " " i. 10 " " " " " " " " " " " " 137.700
1. 4/54 " " " " " i. 11 " " " " " " " " " " " " 137.700
1. 4/65 " " " " " D i. 18 " " " " " " " " " " " " 137.700
1. 2/66 " " " " " " " " " " " " " " " " " " 137.700

4.4 STIMA DEI GARAGES

La stima dei garages non può che essere conseguenziale alla stima degli
appartamenti perché entrambi sono beni edilizi ed entrambi risentono
profondamente della crisi edilizia che le attanaglia e non hanno caratterizzazione
specifica e diversa da quelli.-

Il reddito catastale per le unità abitative di vani 5,5 è di £. 880.000 per una
superficie di mq.94.- Per i garages la R.C. è per mq. 17 pari a £. 137.700.- Il
rapporto di valore catastale per i due diversi tipi di costruzione è di
£. 880.000:107.700 = 6,39 che si arrotonda a 6,40 e cioè un appartamento vale 6,4
volte più del garage e perciò £.93.000.000: 6,4 = £. 14.531.250 e tondi £.
14.531.250.-

Ciò non è vero perché i garages stimati al prezzo di mercato di £.14.500.000

richiederebbero un prezzo unitario per mq. di £. 14.500.000: mq.17 = £/mq.

£ 23.000 tonda.-

Prezzo notevolmente elevato ed esagerato se confrontato col prezzo unitario

degli appartamenti che hanno diverse e costose rifiniture rispetto ai garages

esclusi praticamente allo stato grezzo e privi di ogni servizio.-

Avendo necessariamente istituire un confronto valido e razionale si ritiene di

assegnare per i garages il prezzo unitario in £/mq. 500.000 essendo pari a mq. 17 la

superficie interna media di ciascun garage.-

Prezzo di mercato di ciascun garage risulta così pari a £. 8.500.000 (mq. 17 x

£. 500.000 = £. 8.500.000) trascurando la lieve differenza per il garage

14/50 di appena mq. 1.-

4. STIMA DELLE AREE A PIANO TERRA ACCORPATE A SINGOLI

APPARTAMENTI E DELLE TERRAZZE

arie collegate all'appartamento a piano terra vengono valutate
fittariamente in £. 5.000.000.-

Terrazze da stimare hanno la stessa superficie degli appartamenti sottostanti ai

ai quali sono connessi anche catastalmente.- Per essi non può valere il principio di

assegnare aree scoperte anesse all'appartamento perché da esso staccate e non

titolari di benefici per il piano sottostante.- Si ritiene di potere adottare il

prezzo fittariario di £. 5.000.000 così come per le aree a piano terra.-

Tale importo deve essere aumentato il valore dell'appartamento al quale è
assegnata la terrazza soprastante.-

5. RIEPILOGO DEI VALORI DELLE UNITÀ PIGNORATE

Appartamento Scala B int. 7 P.T. (1264/11) £. 93.000.000

Scoperta di proprietà esclusiva £. 5.000.000

	Totale	98.000.000	98.000.000
Appartamento Scala B int.12 p. 2 ^o e 3 ^o		93.000.000	
Terrazza soprastante (1264/17)		<u>5.000.000</u>	
		98.000.000	98.000.000
Appartamento Scala D int.23 p. 2 ^o e 3 ^o		93.000.000	
Terrazza soprastante		<u>5.000.000</u>	
		98.000.000	98.000.000
Appartamento Scala D int.24 p. 2 ^o e 3 ^o		93.000.000	
Terrazzo soprastante		<u>5.000.000</u>	
		98.000.000	<u>98.000.000</u>
	Valore degli appart.	£. 392.000.000	

Garages:

7^o 6 x £. 8.500.000 = £.
 Valore dei garages £. 51.000.000

Valore dei beni stimati £. 443.000.000

CONSIDERAZIONI

Dalle indagini catastali è risultato, come riferito nel corso della presente edizione:

che l'appartamento ubicato nella scala B a piano terra distinto con il numero int.7 è annotato nel N.C.E.U. alla partita 1002825 in testa a [REDACTED]

coniugi, pervenuto loro per atto di compravendita del 1^o/7/93 in Notaio

Concerta Messina da [REDACTED] trascritto alle Iposeche il 19/10/93;

che il lastriko solare al piano 3^o della scala B soprastante l'appartamento ubicato nella scala B int.12 indicato in catasto col numero 1264/17 è

annotato alla partita 1007218 in testa alla ditta [REDACTED]

[REDACTED]coniugi loro pervenuto per metà ciascuno per atto di compravendita del

16/12/93 in Notaio Bellucci validato il 4/10/93 al n°687.00.93,-

Ne consegue che detti trasferimenti sarebbero precedenti all'atto di pignoramento datato 16/7/94 e notificato il 20/7/1994.-

Se i dati catastali non sono errati debbono essere esclusi dal pignoramento l'appartamento terrano ricadente nella scala b int. 7 (n°1264/11 - Partita 1002825) e la terrazza soprastante allo appartamento ricadente nella scala B al p. 2^o int. 12 (n°1264/17 - Partita 1002718).-

12. ALLEGATI

Planimetria - Certificati catastali delle unità particelle 1264/11 e 1264/17 - Specifica delle competenze e spese.-

Siracusa li 9 g 563. 1994

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il C.T.G.
(Ing. Giuseppe Albanese)

CSC

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it