

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

-sezione esecuzioni immobiliari-

INTEGRAZIONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

████████████████████ S.p.A.
CONTRO
████████████████████
N° 622/1994 R.E.I.

Il Giudice: *Dott. Fabio Letterio Ciruolo*

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

Data udienza: 24/03/2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Orazio Muscato

TRIBUNALE DI SIRACUSA

- SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE -

OGGETTO: Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa dalla [REDACTED] S.p.A. contro [REDACTED] 522/94 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.

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

Accompagnato 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 condomini 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 simili 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 Muscato

di Opere 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 la struttura in c.a.;
- 3) versamento di € 13.248,40 comprensiva di 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 inevasa, e pertanto per tale complesso edilizio non è stato rilasciato il certificato di abitabilità-agibilità.

QUESITO b).

DESCRIZIONE.

IMMOBILE UBICATO AL PIANO TERRA 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 atto a contenerlo; il collegamento verticale del corpo D avviene attraverso sia delle scale interne interamente rivestite in lastre di marmo sia attraverso un ascensore.

Ing. Orazio Muscato

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
	TOTALE SUP. UTILE 94,87
SUPERFICIE MURI	14,23
	TOTALE SUP. LORDA 109,10
BALCONI (3,72+9,72+9,12)	22,56
	SUP. COMM. EQUIVALENTE (22,56)/3 7,44
	TOT. SUP. COMMERCIALE (109,10+7,44) 116,54

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).

Ing. Orazio Muscato

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 simili 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:

	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 cinquantottomilaseiccentocinquanta/00)

TOTALE: € 431.450,00 (euro quattrocotrentunomilaquattrocotocinquanta/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.

Altresì 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'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente.

Noto li 04/02/2009

IL TECNICO

Ing. Orazio Muscato

<p>ASTE GIUDIZIARIE.it</p> <p>TRIBUNALE DI SIRACUSA</p> <p>Sezione Esecuzione Immobiliari Procedura esecutiva n° 622 Reg. Esce. Imm. 1994 R.E.I.</p> <p>[REDACTED]</p> <p>PERIZIA</p> <p>di stima di immobili urbani</p>	
<p>Ing. Giuseppe Albanese Viale Teocrito, 71 Siracusa</p>	
<p>Relazione tecnica</p>	
<p>D.ITA</p> <p>3 n. 6411 1999</p>	<p>II. TECNICO:</p> <p>Ing. Albanese Giuseppe</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>ASTE GIUDIZIARIE.it</p>

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

promossa da

██████████ contro ██████████

Perizia di stima di immobili urbani

PREMESSA

In atto di pignoramento immobiliare del 16/7/94 la ██████████
premesso che ad istanza della predetta - gestione di Credito Fondiario - veniva
emesso in data 25/5/94 atto di precetto col quale si intimava alla ██████████
██████████ di 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
fidejussorio in Notar 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 ██████████ con sede in ██████████

Una immobiliare facenti parte del complesso edilizio recentemente costruito
sul lotto di terreno esteso mq. 4.260 in c.da Cervo - Villasmundo - fraz. del
comune di Melilli - confinante con area di pertinenza delle pal. P/1 P/2 P/3 della
secc. con strada di pertinenza della pal. P/2. con strada di lottizzazione -
situato dalla part. 1187 del F. di mappa 15.

Appartamento con accesso a sx salendo la scala a piano terra dell'edificio S7
a 3 vani di n.4 vani e accessori esteso mq 94 e superficie scoperta di mq 80 in
catasto F 15 part. 1264/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

dell'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 sottostrada dell'edificio S7

esteso mq. 18, in catasto F. 15 part. 1264/sub 50;

Garage con accesso dalla corsia di servizio a piano sottostrada dell'edificio S7

esteso mq. 18; in catasto F. 15 part. 1264/sub 51;

Garage con accesso dalla corsia di servizio a piano sottostrada dell'edificio S7

esteso mq. 18; in catasto F. 15 part. 1264/sub 53;

Garage con accesso dalla corsia di servizio a piano sottostrada dell'edificio S7

esteso mq. 18; in catasto F. 15 part. 1264/sub 54;

Garage con accesso dalla corsia di servizio a piano sottostrada dell'edificio S7

esteso mq. 18, in catasto F. 15 part. 1264/sub 65;

Garage con accesso dalla corsia di servizio a piano sottostrada dell'edificio S7

esteso mq. 18; in catasto F. 15 part. 1264/sub 66.-

Espresso la [redacted] che il pignoramento si estendeva a tutte le accessioni,

beni, pertinenze, dipendenze degli immobili sopra descritti e frutti di essi.-

Tramite dell'esecuzione cons. dott. Paolo Montoneri con decreto del 28/5/97

ha comparizione delle parti e dei creditori non intervenuti, nonché dei

creditori, ha nominato nella persona di me sottoscritto ing. Giuseppe Albanese

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

La tale udienza accettavo l'incarico e prestavo giuramento -

OPERAZIONI ESEGUITE

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

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

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

Analizzata la 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
completo numero di edifici contenenti unità abitative e di servizi, nonché opere
di urbanizzazione.-

Come può dedursi dalla planimetria che si allega alla presente, l'edificio S7 - che ricade nella particella catastale 1187, come riferito nell'atto di pignoramento, 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 la 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 terreno su graticcio di travi rovescie, come di norma. -

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

griglia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

scale presentano i gradini e i pianerottoli rivestiti di marmo e sono dotate di cancelli che però si fermano al piano secondo consentendo di raggiungere la terrazza solo a piedi.-

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

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

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

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

si segnalano 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;

terrazza scala B sopra l'appartamento interno 12

terrazze scala D sopra gli appartamenti interni 23 e 24.

l'intero edificio S7 confina con la parte inediticata del lotto di terreno nel quale
è indicato con il numero catastale 1264 e più specificatamente con la
porzione costituente parte della particella 1132 posta a Sud dell'edificio e ad Est
con gli edifici P2 e P3 a Nord ove ricade anche la particella 1186 -

Le singole unità pignorate confinano come appresso:

L'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. -

L'appartamento scala B piano secondo int. 12 confina: a Nord con area su spazio
condominiale, a Sud con area sul terreno annesso all'appartamento terreno
soprastante, ad Est con l'appartamento int. 5 della scala A, ad Ovest con la scala

11 dell'appartamento int. 11 della scala B. -

L'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
scala D, ad Ovest con area su spazio condominiale. -

L'appartamento scala D piano secondo int. 24 confina: a Nord con area su spazio
condominiale, a Sud con area su terreno annesso all'appartamento terreno
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 terrazze soprastanti questi appartamenti ripetono i confini degli appartamenti

terrazze -

DATI CATASTALI

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

2/11326 in testa alla ditta [REDACTED]

propr. per 1/2 e [redacted] nata a

propr. per 1/2 col

eguento carico: F.M. 15 N° di mappa 1264/11 EDIF S7 sc.B 1,7 PT Z.C. 2 CAT.

A/3 CL 2 cons. cons. vani 6 R.C. L. 960.000.-

Appartamento piano 2° 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 1,12 p. 2° ZC 2 CAT. A/3 CL 2 cons. vani 5,5 R.C. L. 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 1,23 p. 2° ZC 2 Cat. A/3 CL 2 consistenza 5,5

R.C. L. 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 1,24 p. 2° ZC 2 Cat. A/3 CL 2 consistenza 5,5

R.C. L. 880.000.-

Terrazza scala B p. 3° è annotata alla partita 10027/8 in testa alla ditta [redacted]

[redacted] per 1/2;

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

1264/17 ED. S7 Sc. B p. III ZC 2.-

Terrazza scala D p. 3° 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.

1264/35 contrada Corvo ZC 2.-

STIMA 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
le diverse altezze di piano sono equilibrate da vantaggi e svantaggi
che non determinano una apprezzabile differenza di prezzo.- Anche la
posizione non determina differenza di prezzo essendo identica ai diversi
appartamenti.-

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

Si ritiene di adottare il prezzo unitario di £./mq. 950.000 che tiene conto di tutte
le circostanze sopra riferite e che conduce per ogni appartamento al prezzo di
mercato di £. 90.000.000 (onde $(£. 950.000 \times \text{mq. } 94 = £. 89.300.000)$ essendo
attuale per gli appartamenti la superficie coperta di mq. 94.-

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

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

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

Tenuto conto della estensione e della qualità dell'appartamento del quale si
stimasse il reddito si può fissare il fitto 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 fido mensile è anticipato, di £. 5.500.800 ($£. 450.000 \times 12,224 = £. 5.500.800$).

Il reddito netto si ottiene riducendo questo importo del 30% per tasse, manutenzione, periodi di sfitto etc..-

Si ottiene il reddito annuo netto di £. 3.850.560 ($£. 5.500.800 \times (1-0,30) = £. 3.850.560$).

Il valore capitale si ottiene dalla capitalizzazione di questo importo -

La importanza essenziale in questo calcolo ha la scelta del tasso di interesse.-

Si ritiene che per operazioni svolte fra privati possa essere ritenuto valido e congruo un tasso minore del 4%.-

Questo tasso di interesse così scelto determina un valore capitale di £. 96.264.000 ($£. 3.850.560 \div 0,04 = £. 96.264.000$).

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

Il prezzo di mercato trovato col criterio empirico del confronto in £. 90.000.000

con il 4% un reddito di £./mese 420.718.-

Si vede, la differenza riscontrata rientra abbondantemente nei limiti di varianza relativi alle operazioni di stima.-

È opportuno perciò mediare fra i due risultati ed adottare il prezzo medio

creato di £. 93.000.000 per ciascun appartamento e per comuni.-

VARAGES

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Descrizione

no pignorati sei garages, 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 sottostrada ricadono tutto sotto la palazzina o scala B e due sotto la palazzina D.- L'accesso ai tali è consentito da una corsia che ricade nel lato Nord di essi.-

no rifiniti con infisso di accesso in serranda metallica del tipo basculante: il pavimento è costituito da gettata di calcestruzzo di cemento, le pareti ed il soffitto sono rivestiti con rinzufo 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 riportato nella planimetria che si allega.-

CONFINI

confini 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
condominiale, ad Ovest la scala D.-

3.3 DATI CATASTALI

I garages sono annotati nel N.C.E.U. di Melilli alla partita n°5591 in testa alla
catastrale Italcross s.r.l., con sede in Catania, col seguente carico: F.M. 15 di Melilli
alla 1264/50-51-53-54-55-66 con i dati nell'ordine precedente:

1264/50	C.da Corvo ed. S7 s.B i. 7	p.s. Ze2 Cat C/6 Cl.6 ^a cons.16	R.C 129.600
1264/51	" " " " " i. 8	" " " " " " " "	17 R.C. 137.700
1264/53	" " " " " i. 10	" " " " " " " "	" " 137.700
1264/54	" " " " " i. 11	" " " " " " " "	" " 137.700
1264/65	" " " " " D i. 18	" " " " " " " "	" " 137.700
1264/66	" " " " " " " " " " " "	" " " " " " " "	" " 137.700

3.4 STIMA DEI GARAGES

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

L'addito 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

$880.000:137.700 = 6,39$ che si arrotonda a 6,4 e cioè un appartamento vale 6,4

più del garage e perciò $£.93.000.000:6,4 = £. 14.531.250$ e tondi £.
14.500.000.-

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

indicherebbero un prezzo unitario per mq. di £. 14.500.000; mq.17 = £/mq.
53.000 tonde.-

Prezzo notevolmente elevato ed esagerato se confrontato col prezzo unitario
degli appartamenti che hanno diverse e costose rifiniture rispetto ai garages
lasciati praticamente allo stato grezzo e privi di ogni servizio.-

Avendo necessariamente istituire un confronto valido e razionale si ritiene di
essere 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
mq. 500.000 = £. 8.500.000) trascurando la lieve differenza per il garage
14/50 di appena mq. 1.-

5. STIMA DELLE AREE A PIANO TERRA ACCORPATE A SINGOLI APPARTAMENTI E DELLE TERRAZZE

aree collegate all'appartamento a piano terra vengono valutate
fortettariamente in £. 5.000.000.-

terrazze da stimare hanno la stessa superficie degli appartamenti sottostanti ai
di sono connessi anche catastalmente.- Per essi non può valere il principio di
terle aree scoperte annesse all'appartamento perché da esso staccate e non
utatori di benefici per il piano sottostante.- Si ritiene di potere adottare il
zzo fortettario di £. 5.000.000 così come per le aree a piano terra.-

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

RIEPILOGO DEI VALORI DELLE UNITA' PIGNORATE

appartamento Scala B int. 7 P.T. (1264/11)	£. 93.000.000
area scoperta di proprietà esclusiva	<u>5.000.000</u>

	Totale	98.000.000	98.000.000
Appartamento Scala B int. 12 p. 2° e 3°		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° e 3°		93.000.000	
Terrazza soprastante		<u>5.000.000</u>	
		98.000.000	98.000.000
Appartamento Scala D int. 24 p. 2° e 3°		93.000.000	
Terrazza soprastante		<u>5.000.000</u>	
		98.000.000	98.000.000
	Valore degli appartamenti		£. 302.000.000
Garages:			
n° 6 x £. 8.500.000 = £.	Valore dei garages	<u>51.000.000</u>	
	Valore dei beni stimati		£. 443.000.000

7. CONSIDERAZIONI

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

- a) 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 [redacted] coniugi, pervenuto loro per atto di compravendita del 1°/7/93 in Notaio Concetta Messina da [redacted] trascritto alle Ipoteche il 19/10/93;
- b) che il lastrico solare al piano 3° della scala B soprastante l'appartamento ubicato nella scala B int. 12 indicato in catasto col numero 1264/17 e annotato alla partita 1007218 in testa alla ditta [redacted]

coniugi loro pervenuto per metà ciascuno per atto di compravendita del

16/12/92 in Notaio Bellucci verificato 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 - Par.ta 1002825)

e la terrazza soprastante allo appartamento ricadente nella scala B al p. 2° int.12 (n°1264/17 - Par.ta 1002718).-

12. ALLEGATI

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

Siracusa li 9 0 888. 1999

Il C.T.U.
(Ing. Giuseppe Albanese)
[Firma]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it