

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

CAUSA N.4021/2011

[REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE.it

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con ordinanza del 18.06.2013, il sottoscritto geom. Filippo Cimino veniva nominato C.T.U. nella causa in oggetto e gli veniva affidato il mandato appresso trascritto:

""Il Presidente Istruttore dott. Filippo Pennisi, sciogliendo la riserva, alla scadenza dell'ultimo dei concessi termini di cui all'art.183 c.p.c.; esaminati gli atti e le restanti richieste istruttorie delle parti;

ritenuto necessario disporre la chiesta c.t.u. al fine di procedere, previo ulteriore controllo della proprietà del bene meglio indicato in citazione (e ciò alla stregua della documentazione prodotta in atti e di eventuali ulteriori accertamenti che il c.t.u. riterrà di compiere d'iniziativa), alla sua descrizione e stima, verificandone –tra l'altro l'attuale regolarità urbanistica, di accertarne di seguito la divisibilità o l'indivisibilità, di procedere infine all'eventuale formazione di un progetto di divisione secondo le rispettive quote;

visti gli artt.61 ss., 191 ss. c.p.c.

P.Q.M.

Nomina c.t.u. il geom. Filippo Cimino""



ASTE
GIUDIZIARIE.it

In data 23 luglio 2013 alle ore 16,00, avevano inizio le operazioni di sopralluogo, le quali proseguivano e si concludevano il giorno 18 settembre 2013, come risulta dai verbali redatti in unico foglio uso bollo che si allega alla presente.

Nel corso dei sopralluoghi il sottoscritto procedeva ad effettuare tutte le constatazioni e gli accertamenti necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto.

Concluse le operazioni peritali lo scrivente ha redatto la presente relazione.

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI IN SENO AL MANDATO D'INCARICO

Oggetto della presente è l'appartamento collocato al quarto piano, di fronte salendo le scale, dell'edificio condominiale ubicato a Floridia (SR) avente accesso dal civico 6 di via Giuseppe Garibaldi.

In merito all'attuale proprietà dell'immobile di cui sopra essa è definita in seno all'atto di compravendita del 18.12.1973 rogato in notaio Mario Adorno di Floridia, trascritto all'Ufficio Registri Immobiliari di Siracusa il 9.01.1974 ai numeri 847 Reg. d'ordine e 709 Reg. particolare, in cui la parte compratrice è composta dai "germani [REDACTED]

I suddetti signori risultano anche gli attuali intestatari del subalterno catastale che identifica l'unità immobiliare per cui è causa.

Appartamento in Floridia, via Garibaldi n.6, a piano quarto

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche

L'appartamento è ubicato al quarto piano di un edificio residenziale che si eleva per sette piani fuori terra.

Esso si compone di un ingresso-soggiorno, un corridoio, un vano cucina, un w.c.-lavanderia, un w.c.-bagno, un ripostiglio e quattro vani, per una superficie lorda complessiva (compresi muri e mezzi di pertinenza) pari a mq.155,00, oltre a un balcone di mq.12,00 posto sul lato sud ed un terrazzino di mq.2,30 posto sul lato nord.

Caratteristiche strutturali e costruttive

L'immobile ha struttura portante in cemento armato; tramezzi in muratura di laterizi forati; intonaci tradizionali; infissi esterni in parte in legno e in parte in alluminio anodizzato con finitura effetto legno; infissi interni in legno con bugne in vetro; pavimento in marmo a tappeto; il vano cucina ha le pareti rivestite in ceramica; il w.c.-bagno è provvisto di normali pezzi igienico-sanitari (vaso, bidè, lavandino e vasca) e ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica per quasi l'intera altezza; il w.c.-lavanderia è provvisto di vaso igienico e pilozza e ha le pareti piastrellate con ceramica fino all'altezza di mt.1,50.

Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico provvisto di quadro generale.

Dati catastali

Il bene è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Florida al foglio 25, particella 5903 sub.7, cat. A/2 cl.3, consistenza 7 vani, rendita €.542,28.

Situazione urbanistico-edilizia

Il fabbricato nel quale insiste il bene in oggetto, è stato realizzato con Nulla osta per esecuzione lavori edili n.416 prot. n.7588, rilasciato dal Sindaco di Florida in data 21.07.1968, progetto approvato in data 26.08.1968, e successiva variante n.52 prot. n.370 del 20.08.1971; per lo stesso è stata

successivamente rilasciata in data 03.05.1972 l'autorizzazione di abitabilità con prot. n.3476.

Stima dell'immobile

Metodi di valutazione adottati per la determinazione del più probabile valore medio di mercato.

Il sottoscritto tecnico nel rispetto dei moderni orientamenti della dottrina estimativa, ai fini della stima del bene in oggetto procederà all'applicazione di tre criteri di valutazione differenti coi quali verranno determinati tre differenti valori dalla cui media aritmetica scaturirà il più probabile valore di mercato.

A) Metodo sintetico comparativo

Suole definirsi metodo comparativo quel procedimento che perviene alla valutazione di un bene applicando alla superficie dello stesso il prezzo unitario medio corrente nel mercato di riferimento in relazione ad ubicazione, appetibilità, stato di consistenza e finitura.

Preventivamente per l'applicazione di tale metodo si è dovuto procedere ad una serie di accertamenti ed indagini conoscitive sul mercato di Florida, onde conoscere l'appetibilità del bene in oggetto sul mercato nonché relativamente all'entità, al particolare momento in esame, della domanda e dell'offerta, parametri questi essenziali nella formazione nonché oscillazione e determinazione dei prezzi unitari medi di mercato.

Da tali indagini sono scaturite delle serie di valori che, rapportati all'unità di consistenza dell'immobile in oggetto, avuto riguardo a tutte le caratteristiche prima elencate, hanno fornito comparativamente il più probabile valore medio di mercato del bene.

Dalla formazione delle serie suddette sono stati esclusi tutti i valori eccezionali affinché le stesse rispecchino l'espressione di un libero mercato.

Dalle accurate indagini svolte sul luogo è scaturito che il mercato di riferimento segnala bene un valore unitario medio di €.850,00 per mq. di superficie lorda.

Applicando tale valore si avrà:

$$\text{mq. } 155,00 \times \text{€.}850,00 = \text{€.}131.750,00$$

B) Metodo sintetico: Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)

Con questo metodo si determina la stima dei beni adottando valori unitari medi selezionati sulla base degli intervalli di valori contenuti nelle banche dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, dette quotazioni immobiliari individuano intervalli di valori, massimo e minimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio.

Per quanto sopra si adotta un valore unitario di €.800,00 per mq. di superficie lorda;

Applicando tale valore si avrà:

$$\text{mq. } 155,00 \times \text{€.}800,00 = \text{€.}124.000,00$$

C) Metodo analitico: Capitalizzazione dei redditi

La stima per capitalizzazione del reddito prende avvio dal presupposto che un bene vale per quello che rende, la formula risolutiva è la seguente:

$$Vm = Rn / i_c$$

Ove: Rn = reddito netto ordinario annuo continuativo fornito dall'immobile depurato delle spese di manutenzione, amministrazione e imposte, quantificabili nel 10% del reddito lordo; i_c = saggio di capitalizzazione (riconducibile al saggio di rischiosità dell'investimento immobiliare).

Il reddito annuo fornito da un immobile è quello derivante dalla locazione dell'immobile stesso, alle condizioni di mercato vigenti al momento della valutazione.

Il canone annuo di locazione deve essere ordinario e può essere un canone reale (se l'immobile è realmente concesso in locazione) o presunto (attraverso l'attribuzione presuntiva del più probabile canone di locazione annuo).

Normalmente la ricerca del saggio di capitalizzazione avviene per via empirica, esso, per fabbricati urbani, oscilla tra il 3% e il 6%. Valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc.; valori più elevati del saggio si registrano viceversa per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, ecc.

Dalle indagini mercuriali svolte sul luogo e presso operatori immobiliari, è scaturito che il mercato di riferimento segnala per tale bene un fitto medio mensile presunto di € 450,00;

Applicando tale valore si avrà:

Reddito netto annuo: € 450,00 x 12 mesi = € 5.400,00 - 10% = € 4.860,00