



TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Sezione esecuzioni immobiliari



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA CAUSA ISCRITTA AL NUMERO 386/2015 Reg.Esec.Imm.

NELLA PROC. ESEC. IMM. PROMOSSA DA

Italfondario S.p.a.

Contro

G.E. Dott. ssa ALESSIA ROMEO

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Elisabetta Giuffrida

Siracusa li 23 ottobre '18

Relazione di Consulenza Tecnica d' Ufficio 1





Relazione di Consulenza Tecnica d' Ufficio 2



- **Premessa**

A seguito di provvedimento in data 23/06/2016 il G.I. Dott. Gurrieri, nominava la sottoscritta dott. arch. Elisabetta Giuffrida, libera professionista, iscritta all'albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 300 – sez. A, quale C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare promossa dalla società Italfondario S.p.A. contro _____ e _____

quale esperto per la stima dei beni pignorati e le sottoponeva i seguenti quesiti:

Il Giudice dispone che l'esperto:

1. CONTROLLI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

2. COMUNICHI alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;

3. PROVEDA:

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

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

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

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio 3

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

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

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- iscrizioni di ipoteche;
 - trascrizioni di pignoramenti;
- iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:
- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzioni (es. spese condominiale ordinarie);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Relazione di Consulenza Tecnica d' Ufficio 4



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

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e)

gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

La sottoscritta prestava giuramento di rito il giorno 12/07/2016, ed avviava le operazioni peritali.

- Svolgimento dell'incarico e Cronologia degli adempimenti

La scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, avendo controllato, prima di ogni attività la completezza della documentazione allegata agli atti, avendo comunicato in data 25/08/2016 mezzo A.R. e Pec, l'inizio delle operazioni peritali, avendo preso atto che il bene pignorato risultante dall'atto di pignoramento è:

Relazione di Consulenza Tecnica d' Ufficio 6



Uno stacco di terreno edificabile sito in Canicattini Bagni, prospiciente sulla Via Mazzini, esteso catastalmente mq. 209 ma effettivamente mq. 170 circa, Riportato al N.C.E.U. al foglio 17 particella 2918, con ogni accessione pertinenza e servitù;

avendo constatato invece che ad oggi sul lotto insiste un bene immobile con una pertinenza edilizia, per cui l'atto di Pignoramento dovrà essere Rettificato nella sua sostanza, poiché l'accessione esistente è altresì pignorabile, si deduce che la procedura è valida attestando quanto segue.

Il nuovo atto di pignoramento, dovrà essere modificato e sarà così costituito:

- **Casa di civile abitazione posta al piano terreno ed al piano primo, con annesso garage di esclusiva pertinenza, aventi entrambi ingresso dal civico n. 1 di via Mazzini in Canicattini Bagni (SR) , individuati al foglio 17 del comune di Canicattini Bagni part.Illa 5237 sub 2 di categoria C/6 e al foglio 17 part.Illa 5237 sub 3 di categoria A/3, con ogni accessione pertinenza e servitù.**

Una volta individuato esattamente l'oggetto di pignoramento la scrivente in data 15/12/2016, previa comunicazione alle parti, si è recata sui luoghi per effettuare il sopralluogo e richiedere la documentazione urbanistica all'ufficio tecnico del comune di Canicattini Bagni.

In tale data nessuna delle parti era presente all'atto del sopralluogo, suonando ripetutamente al citofono dell'immobile nessuno rispondeva, per cui alle ore 12,00 ho lasciato i luoghi.

Comunicato il mancato accesso tempestivamente al Giudice in data 16/12/2016, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Luca Gurrieri nominava il custode del bene in sostituzione del debitore Avv. Davide Adorno.

In data 20/12/2016 mi sono recata presso la sede del comune di Canicattini Bagni al fine di ritirare il certificato di destinazione Urbanistica.

Il Custode, Nominato dal Giudice per L'esecuzione, prende possesso dell'immobile, ed in data 27/04/2017 la scrivente fissa una nuova data del sopralluogo, concordata preventivamente telefonicamente con il custode e dandone tempestiva comunicazione alle parti, sopralluogo svoltosi in maniera regolare, con la mancanza degli esecutati, ed in presenza di _____ nata a Siracusa il _____ figlia maggiorenne dei signor _____ e _____ (esecutati), e dei due altri figli minori.

La scrivente, essendoci stata la presenza di minori ed essendoci molti oggetti personali in casa che potrebbero compromettere la privacy, e non avendo l'assenso dei genitori dichiara in questa sede di omettere nella presente relazione le foto dell'interno dell'immobile.

Tutto ciò premesso, avendo preso visione dei luoghi, effettuati i dovuti rilievi e misurazioni, e avendo consultato la documentazione tecnica acquisita, io sottoscritta C.T.U. incaricata, sono in grado di affermare quanto segue:

Oggetto della presente relazione è un lotto unico di vendita composto da un piccolo stacco di terreno con sopra edificata una casa unifamiliare posta al piano terra e piano primo, con annesso garage, sita nel comune di Canicattini Bagni in Via Mazzini n. 1 (SR).

- La localizzazione e la tipologia dei due immobili, oggetto del presente procedimento, consentono di poter procedere alla formazione di un unico lotto di vendita sito in Canicattini Bagni (SR) quindi, alla formazione di n. 1 lotti di vendita di seguito elencato.

N. 1 Lotti di vendita:

Lotto n. 1: Casa indipendente sita nel comune di Canicattini Bagni (SR), Via Mazzini n. 1, posta al piano Terra, iscritta al N.C.E.U. del comune di Canicattini Bagni al foglio 17, part.IIa 5237, sub 3 di proprietà di per la quota di ½ indiviso ciascuno; con annesso garage al piano terra dello stesso immobile sito nel comune di Canicattini Bagni, (SR) in Via Mazzini n. 1, iscritto al N.C.E.U. del comune di Canicattini Bagni al foglio 17, part.IIa 5237, sub 2 di proprietà e di per la quota di 1/2 indiviso ciascuno

Risposta al quesito - I.

- (I. I beni componenti il lotto di vendita sono due, una casa unifamiliare eretta su due elevazioni fuori terra, edificata su lotto di terreno avente accesso dal civico n.1 di Via Mazzini in Canicattini Bagni, e da un garage posto al piano terra dello stesso immobile anch'esso avente accesso dal terreno di pertinenza.

Gli immobili sono stati censiti al Catasto Fabbricati del comune di Canicattini Bagni al foglio 17 della particella 5237, l'appartamento al sub 3 con categoria catastale A/3, classe 3°, vani 5, rendita catastale €. 415,17, al sub 2 con categoria catastale C/6, classe 3°, mq 28, rendita catastale €. 137,38. Entrambi gli immobili come il terreno di pertinenza antistante sono in testa

Relazione di Consulenza Tecnica d' Ufficio 8



nella quota ognuno di ½ indiviso dei signori e . Gli immobili hanno coordinate G.P.S. Latitudine 37.033554 Longitudine 15.067234.

Risposta al quesito - II.

- (II. L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno edificabile su cui è stata edificata una casa per civile abitazione con regolare concessione edilizia. Esso, dall'estratto della mappa terreni è confinante: ad Ovest con le particelle n. 3827 e 3957 a Sud con particelle 4869 e 4870 ad Est con particelle. 4871, 4872 e 3681 ed a nord con Via Mazzini e part.Illa 3826. L'ingresso dell'immobile avviene tramite cancello in ferro posto sulla Via Mazzini, (tratto della Via posto a Nord-Ovest senza uscita) direttamente su una piccola area pavimentata dalla quale si accede frontalmente al vano Garage (attualmente adibito a Soggiorno) e lateralmente tramite tre gradini all'ingresso dell'immobile residenziale. Alla data del sopralluogo l'immobile era così composto: ingresso dal lato sinistro dell'immobile, adiacente al pseudo vano garage, su un disimpegno che dava accesso frontalmente alla cucina e, a destra della cucina di seguito al bagno una camera doppia, su lato destro detto disimpegno dava anche accesso al soggiorno, modificando così lo stato di progetto, al soggiorno, realizzato nel vano garage, si aveva accesso sia dal disimpegno che dall'ampia portafinestra prospiciente la parte pavimentata antistante l'immobile, all'interno del vano soggiorno una scala a chiocciola portava la piano superiore dove vi era la camera da letto ed una terrazza sul lato posteriore ed una veranda sul lato anteriore. I tre locali al piano terreno, cucina bagno e camera, avevano tutti affaccio sul pozzo luce centrale.

Risposta al quesito - III.

- (III. Al momento del sopralluogo l'immobile era nello stato di possesso della Signora che vi abitava con i figli, essa separata dal marito, aveva lì la sua dimora.

Risposta al quesito - IV

- (IV. Non si rilevano formalità, vizi o oneri gravanti sul bene non essendo il bene stesso in condominio, non essendo un immobile vincolato o avere vincoli demaniali.

Risposta al quesito - V

- (V. In merito al quesito richiesto si afferma quanto segue:
- i. Non si rilevano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;

Relazione di Consulenza Tecnica d' Ufficio 9

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

iscrizioni di ipoteche;

ISCRIZIONE del 25/01/2006 - Registro Particolare 629 Registro Generale 2044
Pubblico ufficiale GERVASI SALVATORE MARIA Repertorio 232859/10852 del 20/01/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 539 del 06/02/2007 (EROGAZIONE A SALDO)

trascrizioni di pignoramenti;

TRASCRIZIONE del 24/11/2015 - Registro Particolare 12581 Registro Generale 17506
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3607/2015 del 30/10/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Non vi sono di censi, livelli o usi civici, spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali scadute e pendenza di eventuali procedimenti giudiziari gravanti sul bene pignorato.

Risposta al quesito - VI

(VI) Il bene oggetto di pignoramento ha avuto, con richiesta presentata in data 30/07/2004, il rilascio di una concessione all'edificazione in data 06/04/2005 con pratica n. 54-2004 prot. N. 11110.

La verifica della regolarità edilizia e urbanistica della costruzione ha portato alle seguenti considerazioni:

La costruzione è stata realizzata con regolare inizio lavori trasmesso al comune di Canicattini Bagni in data 27/01/2006 con protocollo generale n. 001552 ed comunicato la fine lavori in data 07/12/2006 con prot. Gen. N. 18505, in data 12/012/2006 è stato dichiarato l'immobile al catasto edilizio urbano, nello stato di cui al progetto al foglio 17 part.IIa 5237 sub 2 e 3.

L'ispezione presso gli uffici comunali non ha prodotto nessun risultato circa l'esistenza del certificato di agibilità nonché di altre pratiche edilizie. Inoltre non vi è notizia se contestualmente all'edificazione o in periodo successivo è stata modificata la parte anteriore della costruzione realizzando un vano soggiorno al posto del vano garage.

Relazione di Consulenza Tecnica d' Ufficio 10

Detta modifica della destinazione d'uso, nonché del prospetto, avendo modificato la planimetria interna all'immobile eliminando un tratto di parete del disimpegno al fine di mettere in comunicazione la zona del vano scala con il vano soggiorno (ex vano garage), ed avendo eliminato la porta del garage e sostituita con ampia finestratura dotata di persiane, è da considerarsi in difformità rispetto all'originale progetto, per ciò che concerne la pratica dell'abuso, non essendo mai stata fatta richiesta alcuna di sanatoria, è da considerarsi rientrante tra i casi di sanabilità ai sensi dell'art. 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Resterà a carico dell'acquirente, o se il giudice decidesse sarà svolta prima della vendita la pratica di sanatoria edilizia, a tal fine sarà valutata il costo e la spesa occorrente.

Risposta al quesito - VII

(VII). L'immobile potrà essere venduto così come si trova e sanato entro 120 gg. dall'atto di trasferimento ai sensi dell'art. 40 della L.R. 380/2001, o la sanatoria potrà essere svolta dalla procedura al fine di vendere l'immobile libero da vizi o vincoli.

Per la presentazione di nuovo permesso di costruire in sanatoria, non trattandosi di aumenti di volumetrie e/o modifiche di sagome dell'immobile, ai sensi dell'art. 3 comma 5 della L.R. n. 16 del 10/08/2016 ai fini degli oneri urbanistici necessita almeno versare una sanzione minima pecuniaria pari a 1.000,00 euro. I diritti di segreteria ammontano a 120,00 euro e per istruzione progetto euro 51,65. Necessitano, inoltre, n. 3 marche da bollo da 16 euro c.u. (n. 1 nella richiesta e n. 2 nel permesso di costruire) e n.1 marca da 1 euro per ogni elaborato grafico allegato. In ogni caso, sempre trattandosi di accertamento di conformità di cui al D.P.R. N. 380/2001 occorre attenersi a quanto prescritto nella direttiva n. 1/2015 emanata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattini Bagni che si allega. Nella sezione documentazione Urbanistica. Le spese tecniche, occorrenti per la presentazione del permesso di costruire in sanatoria, ammontano ad €. 2.500,00 oltre iva.

Da una più approfondita analisi della situazione catastale si evince poi un'anomalia nell'accatastamento dell'immobile. Infatti non risulta la soppressione della particella al catasto terreni e la variazione della medesima ad ente urbano, analizzando lo storico si evince che non è

Relazione di Consulenza Tecnica d' Ufficio 11

mai stato presentato un tipo mappale e tantomeno l'immobile non risulta inserito nelle mappe catastali.

Detta anomalia si ritiene sia un errore da rettificare, poiché l'immobile che è censito al catasto urbano deve essere inserito anche nel foglio di mappa dei terreni; la rettifica di ciò comporterà la redazione di un tipo mappale per l'aggiornamento cartografico, i costi per la rettifica di detto errore sono di €. 109,00 per oneri e diritti catastali e di €. 1.500,00 oltre IVA per la redazione del tipo mappale e l'inserimento in mappa.

Risposta al quesito - IX

(VIII. Per l'immobile, oggetto di pignoramento, non risultava alcun depositato e nessun certificato di Prestazione Energetica, come riportato dalla visura effettuata al catasto energetico, si è provveduto quindi alla redazione dello stesso e all'inserimento dell'immobile al Catasto Energetico Siciliano.

L'immobile risulta ora censito con n. identificativo:

ID: 541935

con Classe Energetica B

e IPE: 72.2160

Risposta al quesito - IX

(IX. Per il calcolo delle consistenze delle superfici si è utilizzato il criterio di misurazione secondo l'allegato C del D.P.R. n. 138/98.:



N. lotto	Descrizione	Superficie Lorda mq.	rapporto di calcolo	superficie commerciale mq.
1	appartamento ad uso residenziale al piano terra	55.51	100%	55.51
	Soggiorno al piano terra (garage)	33.13	100%	33.13
	area edificabile	88.64	10%	12.80
	appartamento ad uso residenziale al piano primo	30.00	100%	30.00
	pozzo luce piano terra	6,25	30%	1.88
	area esterna pavimentata	44.00		
	area esterna al 30%	25-6.25	30%	5.55
	eccedenza area esterna	19.00	2%	0.38
	terrazze a piano primo	25.00	30%	7.50
	eccedenza terrazze al piano primo	27.91	2%	0.56
Sommano mq. Commerciali				147.30

Per la Stima dell'immobile si useranno tre metodi di valutazione che saranno poi rapportati per trarre un valore medio; si userà quindi il metodo del "Metodo comparativo per unità di prezzo", "Confronto di Mercato" e "Metodo Finanziario", al fine sarà fatta una media aritmetica tra i tre metodi di stima. Il risultato sarà il valore di mercato più prossimo alla vendita dell'immobile.

La stima del prezzo a base d'asta invece deriva dal valore di mercato del bene decurtato degli oneri gravanti e delle spese da sostenere. Come l'abbattimento del 5% per mancanza del certificato di Agibilità e la decurtazione dei costi di sanatoria edilizia che si dovranno sostenere.

Di seguito si dà una sintetica descrizione dei metodi di stima utilizzati.

METODO COMPARATIVO PER UNITA' DI PREZZO.

Il metodo comparativo per unità di prezzo si basa sulla ricerca del prezzo di mercato desunto dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Tale dato, abbastanza reale, si basa sulle osservazioni delle compravendite semestrali. Il dato fornisce una base validissima per raffrontare i metodi di stima.

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato

METODO FINANZIARIO



Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Il metodo finanziario può essere applicato sia nella stima del valore di mercato che nella stima di valori diversi dal valore di mercato. Per le applicazioni riguardanti il valore di mercato è necessario sviluppare ed analizzare i dati e le informazioni di mercato.

Analizzato il metodo di stima, analizziamo ora l'immobile oggetto di pignoramento.

L'immobile è ubicato nella zona semicentrale di Canicattini Bagni. La presenza delle infrastrutture di servizio, quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, bar, ristoranti, uffici, etc., lo rende di livello abbastanza soddisfacente.

La viabilità cittadina consente un agevole accesso all'immobile, la zona di riferimento non è dotata di un servizio di collegamento urbano dato il ristretto contesto cittadino ed essendo l'immobile anche vicinissimo al centro del paese, L'immobile è attualmente occupato della signora che vi alloggia con la figlia maggiore ed i due figli minori. In considerazione di quanto sopra si ritiene che il bene in questione, sull'attuale mercato immobiliare, possa essere discretamente appetibile poiché non esistendo contratto d'affitto né limitazione di usufrutto l'appartamento può essere considerato libero.

Per la valutazione del compendio edilizio si è fatto riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della provincia di Siracusa comune di Canicattini Bagni, che è l'organo preposto per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita ritenendo che questi sintetizzano i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore.

a) **METODO COMPARATIVO PER UNITA' DI PREZZO:**

La zona di riferimento per l'abitazione è D/1 periferica macro zona 3 abitazioni di tipo civili.

Da queste tabelle, **per la zona semicentrale urbana** in questione, considerata **l'attuale destinazione dell'area a zona residenziale di edilizia residenziale normale, per edifici residenziali di recente costruzione di tipo indipendente con pertinenze dirette ed esclusive, abbastanza rare in zona, esistenti** e funzionanti in buone condizioni di conservazione e vetustà, si desumono i seguenti valori

unitari per superficie lorda residenziale oscillanti tra:

valore di mercato MIN /MAX : €/mq. 600,00 / 800,00

Pertanto, l'immobile in esame, dato che è una casa unifamiliare realizzata 12 anni fa, tenuto conto del buono attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al

Relazione di Consulenza Tecnica d' Ufficio 14

tipo di costruzione, il grado delle finiture, le caratteristiche architettoniche e funzionali, la distribuzione degli ambienti, la destinazione d'uso, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali la prossimità con il centro, la presenza di servizi pubblici collettivi, scarsa presenza di parcheggi in zona, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare il valore unitario pari a **€ 800,00 €/mq** (valore massimo di mercato per la zona) poiché l'immobile potrebbe anche essere inserito nel settore del mercato di ville e villini, data la sua tipologia, settore che le assegnerebbe un maggiore valore di mercato **per superficie lorda** da applicare, alla superficie commerciale dell'immobile così come precedentemente calcolata.

La superficie lorda totale, opportunamente riferita agli indici di computazione precedentemente calcolati risulta: mq. 147,30 * 800,00 €/mq.= €. 117.840,00

Arrotondato a € 118.000,00 (euro centodiciottomila/00)

b) METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Da indagini di mercato svolte attraverso i portali immobiliari per la vendita di immobili in zone limitrofe con analogie tipologiche ed edilizie si è rilevato un prezzo di immobili offerti in vendita che oscilla tra i 750 €/mq (con finiture inferiori fino a € 1120,00 per immobili con caratteristiche superiori, si può quindi assumere la media aritmetica tra i due valori come riferimento oggettivo di possibili transazioni immobiliari.

Il più probabile valore di mercato per immobili offerti in vendita è di € 935,00 €/mq

La superficie lorda totale, precedentemente calcolati risulta: mq. 147,30 * 935,00 €/mq.= € 137.725,50

Arrotondato a € 138.000,00 (euro centotrentottomila/00)

c) METODO FINANZIARIO.

Il metodo finanziario comprende i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire. Nei procedimenti di capitalizzazione, il saggio di capitalizzazione mira a prevedere il valore di mercato di un immobile, ossia il suo più probabile prezzo di mercato nel particolare segmento di mercato di appartenenza.

Il procedimento di capitalizzazione diretta converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione.

Il prezzo di locazione di immobili simili, da indagini svolte, oscilla tra i 300,00 e i 440 €/mese, essendo detto immobile di fascia medio alta ed avendo ottime rifiniture si ritiene di poter assumere come canone congruo €. 400,00 /mese, che diviene un reddito annuo di €. 4.800,00 €/anno decurtando le spese generali e le imposte in misura del 25% si ottiene un reddito netto di €. 3.600,00 annui.

Assumendo un saggio di capitalizzazione pari al 2,5 % si può determinare che il valore di mercato per redditività con il metodo finanziario sarà :

$$3.600,00 \cdot 1/2,5\% = \mathbf{144.000,00 \text{ €. (euro centoquarantaquattromila /00)}}$$

- Valore di Mercato:

Da quanto sopra detto si assume quale più probabile valore di mercato del bene la media aritmetica dei tre valori desunti dai rispettivi metodi di stima.

$$(118.000,00 + 138.000,00 + 144.000,00)/3 = 133.333,00 \text{ che arrotondato per difetto diviene €. } 133.000,00$$

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento è di €. **133.000,00 (euro centotrentatremila/00)**

STIMA DEL VALORE D'ASTA

Al valore di stima precedentemente ottenuto, come richiesto viene applicato un abbattimento del 5% forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, in considerazione anche del fatto che l'immobile non ha certificato di agibilità.

Così facendo il valore stimato a base d'asta diviene:

$$\text{€ } 133.000,00 \times 5\% = \text{€ } 5.888,00 \text{ arrotondato a € } 6.650,00$$

Abbattimento forfettario € 6.650,00 (seimilaseicentocinquanta/00 euro)

$$\text{€ } 133.000,00 - 6650,00 = \text{€ } 126.350,00$$

- Stima del valore d'asta € 126.000,00 (centoventiseimila/00 euro)

Di seguito si riepilogano i costi per la regolarizzazione Urbanistica e Catastale:

Relazione di Consulenza Tecnica d' Ufficio 16



Regolarizzazione	Sanzioni	Diritti e	Marche da	Spese	Sommano
Edilizia	€. 1000,00	Tasse €. 171.65	bollo 18,00 €.	tecniche 2.500,00 €	3689.65 €
Regolarizzazione Catastale	//	109,00 €	//	1.500,00	1609,00 €

Risposta al quesito - X

(X). Il bene da sottoporre alla vendita non è parte di quota indivisa, entrambi gli esecutati sono proprietari al 50% ciascuno del bene

Risposta al quesito - XI

(XI). Il pignoramento del bene è sulla proprietà intera, non si tratta né di nuda proprietà né di usufrutto ecc.

Siracusa li 26/10/2018

Il C.T.U.

Dott. arch. Elisabetta Giuffrida

Allegati:

A- ; Verbale di sopralluogo;

B- Documentazione fotografica dell'immobile;

C- Documentazione Urbanistica – certificato di destinazione urbanistica;

D- Ispezioni Ipotecarie;

E- Documentazione Catastale

F- Certificazione Energetica;

G- Specifica Onorario e spese.

H- Comunicazioni alle parti;

Specifica Onorario e spese tecniche C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica d' Ufficio 17

