

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**“RINNOVO DELLA RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO”**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 66/1990

G.E.

Dott.ssa Concita Cultrera

ASTE
GIUDIZIARIE.it
PROMOSSA DA

BDS S.p.A.

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Siracusa li, 03.01.2023



TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 66/1990 R.G.Es.
G.E. Dr.ssa Concita Cultrera



RELAZIONE DI STIMA

Sommario

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA.....	2
2. VERIFICHE DI REGOLARITA' E RISPONDENZA.....	2
2.1 Regolarità urbanistico-edilizia	
2.2 Proprietà dei beni	
3. DATI GENERALI DEL BENE.....	3
3.1 Ubicazione dell' immobile e caratteristiche generali della zona	
3.2 Stato di possesso	
3.3 Vincoli, oneri giudici e altre informazioni	
3.4 Descrizione del complesso edilizio	
4. VALUTAZIONE DEL BENE	5
4.1 STIMA SINTETICO-COMPARATIVA	
4.2 STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI	
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO al netto dei costi presuntivi	

Con verbale di udienza 08/02/2022 del G.E. dott.ssa C. Cultrera ha disposto il rinnovo della stima nominando il sottoscritto dott. arch. Sebastiano Quercio consulente tecnico d'ufficio nella proc. esecutiva immobiliare n.66/1990 promossa da BDS S.p.A. nei confronti di

La perizia di stima risulta così articolata:

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA.

A) Proprietà per $\frac{1}{2}$ a e $\frac{1}{2}$ a l di fabbricato sito in Pachino, Via Roma n.227, censito al N.C.E.U. al foglio 16, p.lla 2523, sub. 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 151,84 e p.lla 2523, sub. 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita Euro 151,84.

2. VERIFICHE DI REGOLARITA' E RISPONDENZA.

2.1 Regolarità urbanistico-edilizia

In data 21/07/1971 il Comune di Pachino ha rilasciato Licenza Edilizia n. 157 in testa alla ditta nata a riguardanti lavori di modifica ed ammodernamento casa di abitazione a piano terra a seguito della quale il Comune di Pachino ha rilasciato il Permesso di Abitabilità in data 11/04/1973.

Durante il sopralluogo e sulla scorta del progetto approvato si è riscontrato che:



limitatamente alla parte realizzata con licenza edilizia n.157/71 non risultano apportate modifiche.

Successivamente, è stato realizzato il primo piano in assenza di titolo edilizio; al secondo piano, in corrispondenza del piano di calpestio della terrazza è stato realizzato un vano da cui si accede direttamente dal vano scala; tale vano è stato realizzato in assenza di titolo edilizio.

Per gli ampliamenti realizzati in assenza di titolo edilizio non risulta essere stata presentata presso il Comune di Pachino istanza di Sanatoria edilizia. La parte di costruzione realizzata abusivamente risale certamente anteriormente il 5/7/1973. Tale circostanza si evince dalla planimetria catastale dalla quale risultano anche i vani realizzate in assenza di Licenza edilizia .

2.2 Proprietà dei beni

L'unità immobiliare censita con la particella 2523/1 sub. 2523/2 risulta di proprietà degli esecutati per la quota di ½ ciascuno.

3. DATI GENERALI DEL BENE

3.1 Ubicazione dell' immobile e caratteristiche generali della zona.

L'immobile si trova ubicato nell'interland del centro storico di Pachino. All'immobile è possibile accedervi da via Roma 227. La destinazione d'uso prevalente dell'edilizia circostante è di tipo residenziale.

3.2 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, l'immobile era occupato abusivamente dalla famiglia

3.3 Vincoli, oneri giudici e altre informazioni

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

1. iscrizione di ipoteca in rinnovazione contro del 22/11/2006 ai nn.30642/9122 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo. Formalità di riferimento iscrizione n. 1752 del 1986;

2. trascrizione pignoramento immobiliare a favore della Sicilcassa del 10/08/1994 – ai nn. 12703/9856 rinnovato l'1/8/2014 ai nn.1633/8949.

Come relazionato nella precedente relazione di stima, in data 25/09/2013 il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l'archivio Notarile di Siracusa per visionare l'atto di compravendita degli immobili oggetto di esecuzione. Si è rilevato che nell'atto, notaio rogante Alì Giovanni da Pachino, non si rileva alcuna cessione del diritto di usufrutto da parte dei coniugi

... , acquirenti, a favore di

né esistono atti successivi. Inoltre ai coniugi ... , nella qualità di venditori, gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti per atto di vendita del 27/09/1973 da Notaio F. Barone da Pachino registrato a Noto il 15/10/1973 al n. 2931.

Si può pertanto ritenere non sussistente il diritto di usufrutto gravante sulla particella 2523 sub.1 a favore di

Attualmente la sola trascrizione del pignoramento della Sicilcassa S.p.A. è stata rinnovata in data 01/08/2014 ai nn.1633/8949 sui beni identificati al foglio 16, p.lla 2523, sub. 1 e sub.2.

3.4 Descrizione del complesso edilizio

Il giorno 18/10/2022 alle ore 09.20 il sottoscritto ha eseguito la ricognizione dei luoghi rilevan-

do uno stato di conservazione generale alquanto precario in quanto si è rilevato che norma l'impianto elettrico non è a norma così come l'impianto idrico sanitario ed è assente l'impianto di riscaldamento. I serramenti sono fatiscenti.

Dal piano terra (sub.1) è possibile accedere alla particella 2532 sub. 1 (censito come garage).

Si è rilevato la realizzazione del primo piano il quale non risulta essere stato realizzato a seguito di licenza o concessione edilizia. Al secondo piano è stato realizzato un vano anch'esso in assenza di licenza/concessione edilizia.

L'immobile sito in Pachino in via Roma 227 censito in catasto al foglio 16 particella 2532 sub.1 si trova connesso dall'interno, mediante una porta, con la particella 2523 sub.1.

Tale connessione non pregiudica l'autonomia funzionale delle due particelle in quanto hanno accesso diretto e autonomo rispettivamente la prima particella (2523 sub.1) dalla strada comunale summenzionata mentre la seconda particella (2532 sub.1) da via Biagio Pisana n.53.

Si stima che il ripristino dell'autonomia funzionale mediante la chiusura della porta con muratura costi circa € 550,00.

Si accede alla particella 2523 sub.1 e sub.2 da via Roma 227.

Il piano terra è rivestito per tutta la sua altezza da intonaco civile per esterni con finitura in idropittura.

Il piano terra è composto dall'ingresso, da una camera da letto, cucina, servizi igienici e ripostiglio. L'impianto di riscaldamento è assente e l'impianto elettrico non è a norma. L'altezza del piano terra è di circa ml. 3,50.

Arrivati al primo piano troviamo un corridoio lungo il quale si aprono tre camere da letto, un ripostiglio e un bagno. Da due delle tre camere poste al primo piano è possibile affacciarsi da un balcone su via Roma.

L'altezza del primo piano è di circa ml. 3,20.

Al secondo piano troviamo un locale il cui stato di conservazione non è soddisfacente in quanto l'intradosso del solaio di copertura è in parte ammalorato, presumibilmente a causa delle infiltrazioni dell'acqua meteorica.

Il primo piano ed il locale a livello della terrazza realizzate in assenza di titolo edilizio sono sanabili ai sensi dell'ex art. 13 della Legge 47/85 così come modificato ed integrato dall'art. 36 del D.P.R. 380/01. (Costi della sanatoria inseriti in calce alla consulenza)

La superficie utile risulta così calcolata:

Superficie utile calpestabile in mq degli ambienti posti al piano terra.						
Ingresso/ corridoio	Pranzo	Letto	Bagno	Ripostiglio	Vano scala	Totale
Mq 15,60	Mq 18,00	Mq 16,60	Mq 4,70	Mq 1,60	Mq 6,80	Mq 63,30

Superficie utile calpestabile in mq degli ambienti posti al primo piano.							
bagno	Camera da letto	Camera da letto	Camera da letto	Corridoio	Balcone	Ripostiglio	Totale
Mq 2,60	Mq 10,60	Mq 18,30	Mq 16,80	Mq 7,90	Mq 7,00	Mq 3,50	Mq 66,70

Superficie utile calpestabile in mq degli ambienti posti al secondo piano.

Cucina	Disimpegno	Lastrico solare	Totale
Mq 17,30	Mq 2,60	Mq 41,00	Mq 60,90

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La superficie commerciale è stata calcolata adottando i criteri di cui alla norma UNI 10750/2005 e il disposto del DPR 138/98, pertanto sono state considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi e della terrazza;

La superficie commerciale, arrotondata per eccesso all'unità, è pari a 180,00mq. oltre:

balcone posto al primo piano mq. 7,00 x 25%= mq.1,75

lastrico solare posto al secondo piano mq.41,00x25%=mq. 10,25

Per una superficie commerciale complessiva di mq. 192,00.

Internamente l'appartamento ha tutte le rifiniture risalenti all'epoca di costruzione (1971) ed è così accessoriata:

- infissi interni: in legno;
- infissi esterni: in ferro e tapparelle avvolgibili in pvc;
- tramezzature interne: con mattoni forati da 8 cm intonacati a civile e tinteggiati;
- plafoni: intonacati a civile e tinteggiati in bianco;
- bagni: rivestimento a parete in ceramica, per un'altezza di circa 2,00 mt, vasca, e pezzi igienico-sanitari;
- impianto idrico: funzionante, dotato di acqua fredda e calda;
- impianto elettrico: funzionante ma non a norma secondo la L. 37/2008;
- impianto termico: assente.

4. VALUTAZIONE DEL BENE - LOTTO UNICO (Particella 2523/1 e 2523/2).

I beni oggetto di pignoramento (particelle 2523/1 e 2523/2) non sono comodamente divisibili e, pertanto, si procede alla sua valutazione nella sua interezza.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato alla attualità, è quello che si basa sulla media ottenuta tra la:

- 1) stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza vendibile dei beni oggetto di pignoramento, con riferimento ai prezzi unitari derivanti dalle indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari che operano nel Comune di Pachino e le risultanze della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per la provincia di Siracusa, tenendo conto di tutti quegli elementi che possono influire sulla valutazione.
- 2) stima per capitalizzazione dei redditi;

4.1) STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Per quanto concerne le condizioni intrinseche, sono state considerate le condizioni strutturali, le opere di finitura, gli impianti tecnologici, gli accessori, il grado di vetustà, le condizioni di conservazione e manutenzione dell'appartamento e del fabbricato. Per le caratteristiche estrinseche, si citano la scarsa presenza di attività commerciali.



Da un'analisi dei valori di mercato presenti in Pachino per appartamenti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in oggetto, posti nell'immediate vicinanze, si è riscontrata un'oscillazione da 400,00 a 750,00 Euro per mq.

Le quotazioni di mercato relative ad appartamenti, quali risultano dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Pachino, Fascia/zona: Semicentrale.

Abitazioni civili di tipo economico	Minimo (€/mq)	Massimo (€/mq)
	500	700

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, tenuto conto delle attuali caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene che si possa applicare un valore unitario pari a 400,00 Euro/mq.

Pertanto si può individuare il seguente valore attribuibile al lotto unico:

$$\text{mq. } 192,00 \times \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 76.800,00$$

4.2) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI.

I valori di locazione desunti dalle quotazioni di mercato relative ad appartamenti, quali risultano dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Pachino, Fascia/zona: Semicentrale risultano essere:

Abitazioni civili di tipo economico	Minimo (€/mq)	Massimo (€/mq)
	2,5	3,5

Tenuto conto dell'attuale stato di conservazione si ritiene la più probabile quotazione di mercato sia pari ad €/mq 1,80.

Per cui si ha $V = Rn/i$ per:

R = reddito annuo generato dall'immobile al netto delle spese operative applicate nella misura del 25%;

I = saggio di capitalizzazione

$$\text{€ } 1,80 \times 192,00 = \text{€ } 345,60 \times 12 = \text{€ } 4.147,20 \text{ (reddito lordo)}$$

$$\text{€ } 4.147,20 \times (-25\%) = \text{€ } 3.110,40 \text{ (reddito netto)}$$

$$V = Rn/i = \text{€ } 3.110,40 / 0,004 = \text{€ } 77.760,00$$

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO:

$$\text{€ } (76.800,00 + 77.760,00) = \text{€ } 154.560,00$$

Costi presuntivi:

. di € 3.000,00 per oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e diritti di segreteria relativi alla sanatoria del primo e secondo piano.

. per ricostruire l'unità funzionale tra le particelle 2523/1 e 2532/1 € 550,00.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO al netto dei costi presuntivi € 73.730,00.

Alla presente si allega:

- All. 1 - Rilievo fotografico;
- All. 2 - APE;
- All. 3 - Visura catastale;
- All. 4 - Visura ipotecaria;
- All. 5 - Planimetria catastale;
- All. 6 - Nota spese e competenze.

Siracusa li, 03.01.2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU

Arch. Sebastiano Quercio

Elaborato firmato digitalmente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

