

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda Sezione Civile

*Esecuzioni immobiliari*

Procedura esecutiva immobiliare R.G. Es. 6.434/2016

*promossa da:* CREDITO VALTELLINESE s.p.a

*contro:* Sig. [REDACTED]

e [REDACTED]

\*\*\*\*\*

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

Con Decreto di nomina del 02/05/2018 il Giudice Onorario della II Sezione Civile del Tribunale di Siracusa Dott.ssa Concita Cultrera provvedeva a nominare, quale esperto per la stima dei beni pignorati, l'arch. [REDACTED] il quale in data 24/05/2018 depositava presso la Cancelleria "Rinuncia all'incarico di CTU". In sede di udienza nel giorno 27 del mese di Febbraio anno 2019, relativamente alla procedura esecutiva in oggetto, l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Concita Cultrera provvedeva a nominare quale CTU la sottoscritta Arch. Maya Fichera, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n. 379 il quale, prestando contestualmente il giuramento con formula di rito, accettava l'incarico assegnato al precedente tecnico e precisamente: "...accertare se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, secondo le quote di spettanza dei condividenti, senza pregiudizio dell'originario valore economico e della destinazione economico-funzionale

degli stessi...”, “... procedendo in ogni caso ad un aggiornamento dei valori di stima e verificando la regolarità urbanistica dell'immobile.”

Il termine per il deposito della perizia in modalità telematica, veniva fissato per il 17/07/2019.

La sottoscritta, seguendo il mandato conferitomi, ha proceduto all'acquisizione di tutti quei dati, informazioni e documenti che sono stati ritenuti necessari alla stesura della presente relazione di stima.

La presente relazione risponde a tutti i quesiti posti dal Giudice nel citato decreto per i beni oggetto della procedura esecutiva e precisamente:

*Appartamento per civile abitazione, sito in Floridia, via Alessandro Manzoni n. 62, piano primo;*

I beni sono identificati al Catasto Fabbricati del comune di Floridia al foglio 18 p.lla 305 sub.2 (appartamento) di proprietà dei sigg. [REDACTED]

e [REDACTED]

La relazione è suddivisa nei seguenti paragrafi:

**A) RISPOSTA AI QUESITI**

1. Operazioni peritali
2. Identificazione del bene ed eventuale possibile divisione

**B) STIMA DEL BENE**

**C) CONCLUSIONI**

\*\*\*\*\*

**A) RISPOSTA AI QUESITI**

**1. OPERAZIONI PERITALI**

Operazioni peritali del 9/04/2019

Le operazioni peritali sui luoghi sono state espletate in prima convocazione





competenti uffici tecnici comunali, estraendo copia di tutta la documentazione necessaria per completare l'incarico ricevuto.

## 2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED EVENTUALE POSSIBILE DIVISIONE DELLO STESSO

Il bene oggetto del pignoramento risulta costituito da una unità immobiliare e precisamente:

- *Appartamento per civile abitazione, sito in Floridia, Siracusa via A. Manzoni 62 piano primo; identificato al Catasto Fabbricati del comune di Floridia al foglio 18 p.lla 305 sub.2.*

La sottoscritta ha verificato l'atto di provenienza nel quale il bene veniva così descritto: *“unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Floridia via Manzoni 46 (ora n. civ. 62) e precisamente appartamento a piano primo, composto da 2 vani, cameretta, cucina e accessori... .. E' compresa nella vendita la comproprietà proporzionale dell'ingresso, delle scale, della terrazza ubicata a terzo piano e di tutti i corpi comuni per legge o per destinazione”.*

La sottoscritta, al fine di rispondere al mandato come richiesto dal Giudice per l'esecuzione, ritiene e dichiara che l'immobile oggetto di stima, dopo verifica planimetrica, non è “comodamente divisibile” secondo le quote di spettanza dei condividenti, senza creare pregiudizio dell'originario valore economico nonché della destinazione economico-funzionale dello stesso. Pertanto il bene pignorato dovrà formare unico lotto di vendita.

### B) STIMA DEL BENE

#### I. INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Nel corso del sopralluogo presso l'immobile, si è proceduto ad una ispezione





stato di fatto ed inoltrare la procedura DOCFA per la corretta dichiarazione delle unità immobiliari. I costi per la procedura descritta, quantificati in € 500,00 saranno detratti dal valore totale del bene. Si allegano le visure storiche dei beni e le relative planimetrie (Allegato C).

## **II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE**

Il bene oggetto di stima è inserito in uno stabile a due elevazioni fuori terra oltre il piano terra, realizzato in diverse fasi come ampliamento e successiva sopraelevazione di una casa terrana. Come si dirà dettagliatamente nei prossimi paragrafi, in data 13/11/1961 il comune di Floridia rilasciava alla ditta

la Concessione per la Esecuzione di Opere avente ad oggetto la costruzione del piano terra della casa sita in Floridia in via A. Manzoni 46. Al piano terra fa riferimento anche la certificazione di Abitabilità n. 58 del 18/02/1966. Il piano primo, oggetto della stima, fu realizzato a seguito di rilascio di Nulla Osta n. 8 del 27/01/1968 rilasciato al citato (Allegato D).

Lo stabile, a destinazione residenziale, presenta un appartamento indipendente al piano terra, un appartamento al piano primo (oggetto di stima) ed un appartamento al piano secondo. Al terzo piano si trova la terrazza scoperta.

L'appartamento oggetto di stima, è accessibile dall'odierno civico 62 di via A. Manzoni, catastalmente riportato ancora sotto il civico 46 ( come da atto di vendita e Nulla Osta urbanistici).

Lo stabile, avente una pianta regolare, risulta inserito in un contesto urbano popolare in cui il livello qualitativo del tessuto edilizio risulta vario, con edifici di nuova edificazione, edifici ristrutturati e molti stabili monofamiliari a due o tre elevazioni fuori terra. L'area in cui sorge, nelle vicinanze del cam-

po sportivo comunale e della villa comunale, risulta fornita di tutti i servizi necessari e può considerarsi in zona semi-centrale seppur in un contesto popolare.

La struttura del fabbricato, per quanto è stato possibile verificare durante il sopralluogo, risulta in muratura portante con solai latero-cementizi. La rampa di scale che dal piccolo ingresso, al quale si accede da un portoncino in legno, conduce ai piani, è stata realizzata in prosecuzione della rampa esistente che dal piano terra conduceva al lastrico solare. L'intero corpo scala fino al piano primo è in buono stato manutentivo, mentre dal primo al secondo piano si presenta in cattivo stato conservativo. L'appartamento al secondo piano, sovrastante il bene da stimare, risulta essere accessibile e disabitato, pertanto soggetto ad infiltrazioni ed in pessimo stato manutentivo con evidenti aree di distacco di intonaco. Il lastrico solare presenta recenti lavori di piccola manutenzione ai muretti d'attico, ai quali è stata applicata una scossalina protettiva in lamierino zincato. I tamponamenti esterni risultano privi di coibentazione, intonacati e tinteggiati sul prospetto principale, lasciati a rustico nei restanti. Lo stabile si presenta complessivamente in discrete condizioni.

Distributivamente l'appartamento si compone di quattro vani oltre due servizi igienici ed un ripostiglio e precisamente: una camera da letto, due camerette da letto, un locale cucina/soggiorno, un servizio igienico principale ed uno di servizio ed un ripostiglio. L'appartamento si presenta in ottime condizioni, pavimentato, intonacato e rifinito in ogni parte. Le pareti interne, realizzate in forati, sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in PVC con infissi in vetrocamera con serrande a cassette in tutti gli ambienti tranne che in una camera dove sono presenti gli



scuri, in ottimo stato di manutenzione. Gli infissi interni sono in pvc del tipo

“a soffietto”, e in legno con riquadri in vetro l’infisso della camera padronale, di discreta fattura ed in buono stato manutentivo.

Le pavimentazioni sono in clinker ceramico di discreta fattura e si presentano anch’esse in buone condizioni.

L’appartamento risulta collegato alla rete idrica, fognaria ed elettrica. Non è stato possibile verificare le certificazioni dei citati impianti. Non è presente alcun impianto di condizionamento/riscaldamento.

Il servizio igienico principale, pavimentato e piastrellato, è dotato di tutti i pezzi sanitari e di un boiler elettrico per l’acqua calda sanitaria. Le finiture sono di media fattura ed in buono stato di conservazione e manutenzione. Il Wc di servizio, pavimentato e piastrellato fino a 2 mt di altezza su un lato, è dotato di wc e pilozza. L’appartamento di complessivi mq 93, ha un’altezza interna netta di metri 3.20 e risulta discretamente illuminato ed areato, poiché ogni ambiente prospetta su un pozzo luce, posto sul prospetto ovest dell’immobile. Il locale cucina/soggiorno possiede due portafinestra che si affacciano su un balcone piastrellato e con ringhiere in ferro, prospiciente su via A. Manzoni.

Il sig. [REDACTED] dichiara di non risiedere nell’appartamento, che non è mai stato costituito un condominio nello stabile e che non è presente alcun contratto di affitto.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica (Allegato E).

### **III. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA EURBANISTICA**

In data 06/03/2019 la sottoscritta ha richiesto all’ufficio Tecnico del Comune



di Floridia, la copia della documentazione tecnica inerente il fabbricato ed il bene oggetto della presente relazione. Dalla ricerca condotta presso gli archivi è stato possibile risalire alla storia urbanistica relativa al lotto in oggetto.

In data 13/11/1961 il comune di Floridia rilasciava alla ditta [REDACTED] la Concessione per la Esecuzione di Opere avente ad oggetto la costruzione del piano terra della casa sita in Floridia in via A. Manzoni 46. Al piano terra fa riferimento anche la certificazione di Abitabilità n. 58 del 18/02/1966. Il piano primo, oggetto della stima, fu realizzato a seguito di rilascio di Nulla Osta n. 8 del 27/01/1968 rilasciato al citato [REDACTED]

[REDACTED] Relativamente al piano secondo, sempre su richiesta di [REDACTED] [REDACTED] si ha traccia di un N.O. protocollata con il numero 466 del 31/08/1968.

E' stato possibile estrarre copie delle planimetrie allegare al titolo edilizio ed eseguire un puntuale riscontro sui luoghi.

Durante il sopralluogo è stato possibile accertare la realizzazione di opere difformi a quanto riportato nel titolo edilizio.

Tali difformità consistono in:

- Eliminazione del piccolo ripostiglio;
- Ampliamento della superficie della camera padronale;
- Restringimento del WC, diventato piccolo servizio;
- Realizzazione di un'altra cameretta;
- Eliminazione del soggiorno e del cucinino;
- Realizzazione di un wc e di un ripostiglio.

La sottoscritta ha altresì condotto una accurata ricerca presso gli archivi dei rispettivi Settori del Comune di Floridia al fine di verificare l'esistenza del



certificato di abitabilità/agibilità. Dai riscontri effettuati non è emersa alcuna richiesta o concessione rilasciata.

Dagli elaborati del PRG del comune di Floridia si rileva che l'immobile oggetto di pignoramento si colloca in un'area regolamentata dall'art. 8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione nella zona identificata come Zona B "*Are****e parzialmente o totalmente edificate***"; la norma ammette in questa zona e nello specifico caso in esame "*nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni e sopraelevazioni che devono attenersi alle seguenti condizioni: indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1000 metri cubi complessivi per lotti aventi una superficie compresa fra i 120 ed i 200 mq (...)*".

#### **IV. SANABILITÀ DI EVENTUALI IRREGOLARITÀ URBANISTICHE E/O EDILIZIE**

La situazione descritta presenta piccole difformità di distribuzione interna rispetto al titolo autorizzativo. Per quanto indicato nella vigente normativa (DPR 380/2001 e L.R. 16/2016) l'intervento può essere considerato quale "Attività edilizia libera" come indicato nell'art. 3 della L.R. 16, e precisamente c. 2 lett. a) "*interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3 c. 1 lett. b) del D.P.R. 380/2001, come introdotto dall'art. 1, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio... .*".

Esaminati i parametri edificatori previsti nel PRG del comune di Floridia, esaminati gli elaborati e le superfici assentite nel titolo edilizio, considerato lo stato dei luoghi, per quanto riportato nell'art. 3 della L.R. 16, e precisamente c. 2 lett. a) esso può essere regolarizzato presentando pratica CILA (Certificazione Inizio Lavori Asseverata) per lavori già eseguiti, unitamente alla relativa ricevuta di pagamento della sanzione pecuniaria pari ad € 1.000

all'ufficio tecnico del comune di Floridia. La norma prevede infatti che " per interventi già realizzati, di cui all'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001, occorre effettuare il pagamento della sanzione di € 1000,00 ".

I costi per la regolarizzazione urbanistica tramite CILA fino al rilascio del certificato di agibilità dei locali, possono essere così riassunti:

- sanzione amministrativa opere interne	€ 1.000,00
- spese per verifica impianto elettrico-idrico e fognario e successivo rilascio di certificazione	€ 500,00
- spese catastali rettifica planimetrie	€ 500,00
- competenze tecniche	€ 1.200,00
<b>Sommano spese</b>	<b>€ 3.200,00</b>

Le competenze tecniche prevedono gli adempimenti per la presentazione della documentazione necessaria agli uffici competenti, la rettifica catastale e la presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

#### **V. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Dagli atti visionati, non è stato possibile riscontrare il rilascio di attestazione di prestazione energetica. E' stata fatta altresì la visura dell'APE al catasto Energetico della Sicilia e l'immobile in questione non risulta presente in archivio. Al fine di espletare il mandato, è stato redatto dalla sottoscritta iscritta al n. 2279 dell'albo dei certificatori della regione Sicilia, Attestazione di Prestazione Energetica che si allega alla presente stima (Allegato F).

#### **VI. VALUTAZIONE DEL BENE**

##### Criterio di stima

Il criterio di valutazione utilizzato è basato sull'utilizzo di due metodi di stima:

1) stima per metodo sintetico comparativo;

2) stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti annui.

Il più probabile valore dell'immobile pignorato, al netto dei costi necessari per la regolarizzazione urbanistica, è stato ricavato dalla media aritmetica dei due valori trovati.

*STIMA PER METODO SINTETICO COMPARATIVO*

La sottoscritta, attesa la tipologia del bene, ha ritenuto opportuno utilizzare il criterio di stima del **"metodo sintetico comparativo"** basato sulla ricerca del più probabile valore di mercato che l'immobile avrebbe in una libera contrattazione di vendita. Tale metodo determina il valore del bene rapportato alla superficie commerciale, in base ad indagini di mercato per beni aventi le medesime caratteristiche ed ubicate in aree omogenee simili, servite da opere di urbanizzazione primarie e secondarie, nonché in relazione al grado di vetustà e delle finiture dell'immobile. La stima tiene in debito conto la posizione della struttura, la consistenza e la qualità delle finiture e le reali condizioni del bene così come esposte nei paragrafi precedenti. Sono stati altresì valutati i costi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria e le spese tecniche necessarie per sanare gli abusi realizzati e descritti in dettaglio.

In riferimento al calcolo delle *superfici commerciali* imputate nella stima, considerati i criteri di calcolo forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ed i parametri utilizzati in concreto nel corrente mercato immobiliare, si precisa che tali superfici sono così definite:

*"la superficie commerciale dell'immobile è computata come somma dei vani principali ed accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento e/o delle pertinenze esclusive accessorie a ser-*



vizio dell'unità immobiliare. La superficie dei vani principali e degli accessori diretti è determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). Per quanto attiene le pertinenze esclusive esse sono computate nella misura del 25% nel caso di balconi e terrazzi scoperti e nella misura del 35% nel caso di superfici esterne coperte".

Nello specifico si è tenuto conto di una superficie commerciale complessiva dell'appartamento pari a **mq 95.80**.

Si rimanda alla allegata planimetria dello stato di fatto.

Riferendosi alle operazioni di vendita di immobili in zona, aventi caratteristiche analoghe a quelle in oggetto, tenendo conto delle attuali condizioni del bene, i valori unitari di mercato si attestano intorno a valori compresi tra 600,00 €/mq e 900,00 €/mq per gli appartamenti. Nel caso specifico si considera il seguente valore unitario di mercato: **€/mq 600,00**.

Riferendosi alle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del secondo semestre del 2018, si riscontra che è riportato un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari di tipo civile in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea, escludendo gli immobili di particolare pregio o degrado; tali valori sono compresi tra 740,00 €/mq e 970,00 €/mq, per un valore medio di **€/mq 850,00**.

La sottoscritta, considerati i valori medi di mercato, le quotazioni tabellari OMI e **le condizioni reali dell'immobile**, ritiene opportuno utilizzare per la stima il valore di **€/mq 725,00**.



Pertanto considerate le superfici commerciali determinate si ha:

appartamento: mq 95.80 x 725,00 €/mq = € 69.455,00 in cifra tonda

**€ 69.400,00**

*STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI NETTI ANNUI*

Con questo metodo analitico si intende calcolare il più probabile valore dell'immobile mediante l'attualizzazione della rendita posticipata perpetua, intendendo con rendita il reddito medio annuo netto dell'immobile, cioè il reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte, sfitti ed inesigibilità.

- Reddito medio annuo accertato che il fabbricato è localizzato in una zona residenziale e che nella stessa zona immobili con caratteristiche simili hanno un reddito mensile medio (canone di affitto) pari a € 350,00 si ha un reddito lordo medio annuo pari a :

$$R = 12 \text{ mesi} \times 350,00 \text{ €/mese} = \text{€ } 4.200,00$$

- Spese medie annue facenti carico al proprietario  $Sp = Q + Imp. + Sf.$  ed Ines dove:  $Q =$  manutenzione ordinaria e straordinaria (6% di R) + quota di reintegrazione (4% di R) = € 252,00 + 168,00 = € 420,00  
 $Imp. =$  imposte e tributi vari (Irpef, IMU, ecc. 28% di R) = € 1.176,00  
 $Sf. ed Ines. =$  sfitto ed inesigibilità (2% di R) = € 84,00

$$\text{Quindi: } Sp = \text{€ } 420,00 + \text{€ } 1.176,00 + \text{€ } 84,00 = \text{€ } 1.680,00$$

- Tasso di capitalizzazione (si è scelto di utilizzare il 3.5%)

$$r = 3.5\%$$

- Valore dell'immobile (senza aggiunte e detrazioni)

$$V = (R - Sp) / r = (4.200,00 - 1.680,00) / 3,5\% = 72.000,00$$

Pertanto il valore dell'immobile per capitalizzazione del reddito si può stimare in € 72.000,00

*MEDIA ARITMETICA*

Procedendo con la media aritmetica dei due valori, ottenuti per l'appartamentosi ottiene il più probabile valore dell'immobile oggetto di stima:

$$V_{\text{appartamento}} = (\text{€}69.400,00 + \text{€}72.000,00) / 2 = \text{€} 70.700,00$$

A tale importo devono essere detratti i costi descritti pari a € 3.200,00

$$V = V_m - \text{Costi} = \text{€}70.700,00 - \text{€} 3.200,00 = \text{€} 67.500,00$$

**IN CIFRA TONDA: €67.500,00**

### C) CONCLUSIONI

Con le determinazioni esposte ai precedenti capitoli il sottoscritto CTU ritiene di avere asseverato al mandato ricevuto dal Giudice Istruttore, ed in particolare, si può concludere che:

“la sottoscritta CTU ha proceduto a rispondere ai quesiti posti, nel Decreto di nomina del 02/05/2018, all' [REDACTED] (rinunciatario), subentrando per nomina, in sede di udienza nel giorno 27 del mese di Febbraio anno 2019, ed in particolare si è proceduto alla valutazione dell'immobile al fine di poterne disporre la vendita”.

Pertanto, a conclusione del proprio mandato, rassegna la presente relazione tecnica di consulenza, allegando in calce la seguente documentazione:

- Allegato A: Verbale di sopralluogo;
- Allegato B: Planimetrie comparative dell'immobile;
- Allegato C: Visure e planimetrie catastali;
- Allegato D: Documentazione urbanistica;

- Allegato E: Documentazione fotografica;

- Allegato F: APE.

Siracusa 13.05.2019



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Arch. Maya Fichera

