

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**Esecuzioni immobiliari**

Esecuzione immobiliare  
G.E.  
promossa da  
contro

n°287/2007  
Dott. Giuseppe Artino Innaria

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto arch. **no**, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n° 496, con studio in vicolo Cappuccini, 36, in data 26 febbraio 2008 ha presentato giuramento in qualità di esperto per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) fornisca una sommaria descrizione dell/i bene/i pignorato/i;
- c) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- e) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- g) accerti per i fabbricati le conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, qualificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;
- h) accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

# SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

## a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento per civile abitazione ubicato al 1° piano di un fabbricato urbano di tipo condominiale.

### Indirizzo

via XIV Ottobre, 83 96011 Augusta (SR), 1° piano interno B.

### dati catastali

censito al N.C.E.U. al foglio 91, particella 3612, sub 13, cat. A/3, classe 4, consistenza vani 7, rendita catastale € 560,36,

### composizione

gli ambienti che compongono l'unità immobiliare in esame risultano i seguenti:

ambiente	mq	coeff. Correttivo spazi accessori	superficie commerciale
ingresso	12,46	1	12,46
salone	31,16	1	31,16
corridoio	19,64	1	19,64
letto 1	18,82	1	18,82
letto 2	11,78	1	11,78
wc 1	3,90	1	3,90
wc 2	7,47	1	7,47
letto 3	25,68	1	25,68
cucina/pranzo	41,21	1	41,21
balcone 1	4,80	1/3	1,60
balcone 2	2,52	1/3	0,84
balcone 3	5,76	1/3	1,92
<b>totale superficie commerciale</b>			<b>176,48</b>

### Pertinenze e accessori

Le pertinenze dell'immobile di uso comune ai condomini sono: l'androne d'ingresso, il vano scala e ascensore con rispettivo torrino, il terrazzo ed il cavedio.

### Conformità

Lo stato dei luoghi risulta essere conforme in quanto l'immobile è stato oggetto di modifiche interne, senza aver alterato i parametri di superficie complessiva e di volumetria.

## b) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto del pignoramento, è un appartamento per civile abitazione ubicato in via XIV Ottobre, 83, al 1° piano interno B di un fabbricato urbano di tipo condominiale.

### Edificio e caratteristiche esterne

L'edificio, realizzato intorno agli anni '70, di forma rettangolare allungata, ha una struttura portante in conglomerato cementizio armato e solai in latero-cemento, si compone di 7 piani fuori terra destinati ad abitazione, un androne d'ingresso, il vano scala e ascensore con rispettivo torrino, il terrazzo, il cavedio, ed

un piano ammezzato che si affaccia internamente sul cavedio, con accesso dal vano scala costituito da due vani, un disimpegno e un wc (vedi planimetria catastale).



Sito nel centro storico della città di Augusta, in una zona ben fornita da servizi di carattere commerciale e amministrativo, delimitato a nord ed a sud da fabbricati di simile tipologia costruttiva, ad est si affaccia su via XIV Ottobre, ad ovest su via Colonnello, con vista sul porto commerciale.

Il piano terra, risulta composto da due unità immobiliari, di cui una attualmente adibita a locale commerciale, con accessi esterni indipendenti, separati dal portone d'ingresso dell'edificio in alluminio verniciato scuro, dal quale si accede ad un androne pavimentato in lastre di segato di marmo; da qui, tramite una larga scalinata rivestita con lastre di marmo di differente colore, si passa ad un pianerottolo rialzato da cui si accede: al piano ammezzato che si affaccia sul cavedio, con accesso dal vano scala, costituito da due vani un disimpegno e un wc; al vano ascensore e alla scala condominiale, quest'ultima pavimentata in marmo chiaro e delimitata con ringhiera in ferro smaltato.

I prospetti sono rivestiti con intonaco di cemento e finitura con tonachina tipo Terranova di ordinaria fattura ma di insufficiente manutenzione.

Il cavedio interno rivestito con intonaco di cemento e finitura con tonachina tipo Terranova di scarsa fattura e insufficiente manutenzione, necessita di lavori di manutenzione ordinaria, consistenti nel rifacimento degli intonaci.

Sul fronte di via XIV ottobre il basamento è rivestito da lastre di marmo segato, per un'altezza circa 3 m, e da aree rettangolari, ai lati delle portefinestre sui balconi, di mosaico di colore salmone.

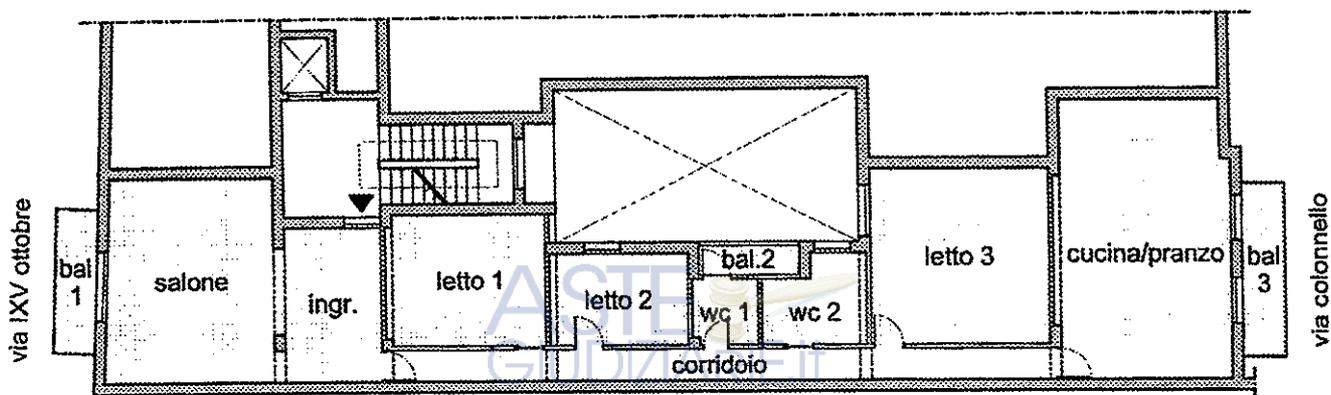
I balconi, del medesimo prospetto, presentano notevoli distacchi e sono provvisti di rete di protezione, pertanto necessitano di lavori di manutenzione ordinaria, consistenti nel rifacimento degli intonaci sull'intradosso e sui frontalini con risanamento delle strutture intelaiate degli stessi.

### Unità immobiliare

Gli ambienti che compongono l'unità immobiliare in esame risultano i seguenti:

ASI  
GIUDIZIARIE.IT

ambiente	mq	coeff. Correttivo spazi accessori	superficie commerciale
ingresso	12,46	1	12,46
salone	31,16	1	31,16
corridoio	19,64	1	19,64
letto 1	18,82	1	18,82
letto 2	11,78	1	11,78
wc 1	3,90	1	3,90
wc 2	7,47	1	7,47
letto 3	25,68	1	25,68
cucina/pranzo	41,21	1	41,21
balcone 1	4,80	1/3	1,60
balcone 2	2,52	1/3	0,84
balcone 3	5,76	1/3	1,92
<b>totale superficie commerciale</b>			<b>176,48</b>



pianta scala 1:200

Dal vano ingresso si accede al soggiorno e ad un lungo corridoio che dà accesso ai restanti ambienti costituenti l'immobile: letto1, letto2, bagno1, bagno2, letto3 e cucina-pranzo.

Il soggiorno ha un affaccio sul balcone del prospetto principale, le tre camere da letto ed il wc2 si aprono sul cavedio, il wc1 sul balcone2 chiuso con struttura precaria, anch'esso sul cavedio, la grande cucina pranzo presenta due affacci sul balcone del prospetto posteriore ed il disimpegno attraversa tutto l'immobile unendo alle estremità il salone e l'ingresso.

L'altezza netta utile dell'immobile risulta di m 2,95.

#### Ingresso soggiorno

I due vani sono separati da un pilastro che scandisce due aperture, larghe rispettivamente 2,40 metri e 0,95 metri.

#### Pareti

Le pareti, intonacate e tinteggiate, sono rivestite da carta da parati chiara con motivi floreali e stucchi a motivi geometrici. In basso sono percorse da uno zocchetto in ceramica. Le finiture sono di ordinaria fattura e sufficiente manutenzione.

#### Pavimentazione

La pavimentazione è realizzata con mattonelle in gres porcellanato di colore grigio chiaro di 30x30 centimetri, di buona fattura ed in buono stato di conservazione.

#### Infissi e porte

L'infisso dell'unica apertura del soggiorno (porta finestra), che conduce sul balcone di via XV ottobre, è in legno massello verniciato bianco con sistema di oscuramento in avvolgibile; non presenta particolari caratteri estetici di rilievo e risulta di mediocre qualità, presumibilmente risalente all'epoca di costruzione dell'immobile.

La porta d'ingresso è del tipo blindato di buona qualità e in buono stato di conservazione.

La porta interna che conduce al corridoio è in legno tamburato laccato bianco con bugne in vetro a specchio, del tipo all'inglese, di buona qualità ed in buono stato di conservazione.

#### Impianti

Nella parete adiacente alla porta d'ingresso è collocato un termosifone a metano.

Nella parte riservata al soggiorno è collocato un termosifone a metano oltre che un condizionatore a parete del tipo split con compressore esterno.

#### Balcone 1

##### Pareti

Le pareti sono rivestite con intonaco di cemento e finitura con tonachina tipo Terranova e ai lati dell'infisso da mosaico di colore salmone. Le finiture sono di ordinaria fattura e sufficiente manutenzione.

##### Pavimentazione

La pavimentazione è realizzata con mattonelle di colore grigio chiaro di 30x30 centimetri, di discreto pregio ed in buono stato di conservazione.

##### Ringhiere

Le ringhiere sono in ferro verniciato di colore nero con porzioni rettangolari in vetro satinato. Si presentano in buono stato di conservazione.

##### Intradosso

Sull'intradosso e sui frontalini si presentano notevoli distacchi e sono provvisti di rete di protezione, pertanto necessitano di lavori di manutenzione ordinaria, consistenti nel rifacimento degli intonaci con risanamento delle strutture intelaiate degli stessi.

#### Letto 1

##### Pareti

Le pareti, intonacate e tinteggiate, sono rivestite da carta da parati chiara con motivi floreali e stucchi a motivi anch'essi floreali. In basso sono percorse da uno zocchetto in ceramica. Le finiture sono di ordinaria fattura e sufficiente manutenzione.

##### Pavimentazione

La pavimentazione è realizzata con mattonelle in gres porcellanato di colore grigio chiaro di 30x30 centimetri, di buona fattura ed in buono stato di conservazione.

##### Infissi

La finestra, che si affaccia sul cavedio, è ad un'anta, in legno massello verniciato bianco con sistema di oscuramento in avvolgibile; non presenta particolari caratteri estetici di rilievo e risulta di mediocre qualità, presumibilmente risalente all'epoca di costruzione dell'immobile.

La porta d'accesso è scorrevole, in legno tamburato laccato bianco con bugne in vetro a specchio, del tipo all'inglese, di buona qualità ed in buono stato di conservazione.

#### Letto 2

##### Pareti

Le pareti, intonacate e tinteggiate, sono rivestite da carta da parati rosa con motivi floreali e stucchi a motivi anch'essi floreali. In basso sono percorse da uno zocchetto in ceramica. Le finiture sono di ordinaria fattura e sufficiente manutenzione.

##### Pavimentazione

La pavimentazione è realizzata con mattonelle in gres porcellanato di colore grigio chiaro di 30x30 centimetri, di buona fattura ed in buono stato di conservazione.

## **Corridoio**

### Pareti

Le pareti, intonacate e tinteggiate di colore chiaro. In basso sono percorse da uno zocchetto in ceramica. Le finiture sono di ordinaria fattura e sufficiente manutenzione.

### Pavimentazione

La pavimentazione è realizzata con mattonelle in gres porcellanato di colore grigio chiaro di 30x30 centimetri, di buona fattura ed in buono stato di conservazione.

### Impianti

E' presente un termosifone a metano.

## **c) STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità degli esecutati.

## **d) FORMALITÀ VINCOLI O ONERI**

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

## **e) FORMALITÀ VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Dall'indagine effettuata sull'esistenza di formalità, vincoli e oneri di natura condominiale gravanti sul bene, in data 28 luglio 2008 risulta una pendenza del quale inquilino del 1° piano interno B, nei confronti del condominio di via XIV ottobre di € 1403,76, come descritto nella dichiarazione dell'Amministratore pro-tempore del condominio, rag. , allegata alla presente.

## **f) DESTINAZIONE URBANISTICA**

Gli strumenti urbanistici del Comune di Augusta prevedono che il bene oggetto del pignoramento sia destinato a civile abitazione.

## **g) CONFORMITÀ ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA**

- La costruzione è stata realizzata in base alla licenza edilizia n° 353/332 del 18 ottobre 1964.
- La costruzione è stata realizzata in conformità alla licenza/concessione edilizia.

Di cui si allega copia del nulla osta per l'esecuzione dei lavori.

## **h) DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ**

- L'immobile pignorato è provvisto di dichiarazione di abitabilità rilasciata il 18 novembre 1965.

Di cui si allega copia dell'autorizzazione di abitabilità.

# VALORE DELL'IMMOBILE

## PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene, si ritiene di servirsi del metodo di comparazione del prezzo al metro quadrato. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato, presso le agenzie immobiliari del posto e tramite banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame, tenuto conto della vetustà, del grado di finitura, dello stato di conservazione, dell'ubicazione, della situazione occupazionale e della consistenza e della rendita dello stesso.

Il metodo di stima adottato consiste nel ricercare il più probabile valore di mercato basandosi su dati di compravendita di abitazioni in luogo con caratteristiche analoghe a quello di stima. Da indagini effettuate nel Comune di Augusta, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari ubicate nelle immediate vicinanze si attesta un valore di mercato a metro quadrato di superficie utile abitabile di € 1.000,00 ed un valore di locazione compreso fra 3 e 4,5 €/mq x mese.

Per la stima si è tenuto conto oltre che dell'anno di costruzione dell'abitazione, del suo stato complessivo, della sua superficie media e della sua posizione.

La procedura di stima verrà condotta con l'applicazione dei seguenti metodi:

- Stima in base ai parametri economici;
- Stima per capitalizzazione dei redditi netti;

Di seguito si riporta il calcolo del valore catastale a semplice titolo conoscitivo discostandosi eccessivamente del valore reale.

### Valore catastale

L'immobile è riportato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Siracusa, ex U.T.E., oggi Agenzia del Territorio, al Foglio 91 p.la 3612, sub. 13 categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 560,36.25 per un valore catastale di:

superficie totale escluso i balconi	x	rendita catastale	=	valore catastale - Vc
mq 172,12		€ 560,36		€ 96.449,16

### Stima in base ai parametri economici

la stima verrà effettuata utilizzando come parametro economico il prezzo medio per metro quadro applicato nella zona per immobili aventi le medesime caratteristiche:

totale superficie commerciale	x	Prezzo al mq	=	valore
mq 176,48		€1.000,00		€ 176.480,00

a sottrarre - coefficiente di vetustà del 20 %	=	€ 35.296,00
--	---	-------------

valore economico - Ve	=	€ 141.184,00
-----------------------	---	--------------

### Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti, ordinari detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile;

il valore più probabile si ottiene dalla seguente relazione  $Vcr = (R - S) / T$  dove

- R : reddito lordo medio annuo
- S : spese medie annue
- T : tasso di capitalizzazione applicato

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Per le caratteristiche dell'immobile in oggetto espresse finora, il canone d'affitto mensile si distingue intorno a € 660,00 con il conseguente reddito lordo medio annuo R di € 7.920,00.

Le spese di manutenzione e tasse varie si stimano pari al 15 % del reddito lordo medio annuo per un valore S di € 1.188,00.

Tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età, si può assumere un saggio di capitalizzazione T pari al 3 %.

reddito lordo medio annuo € 7.920,00	-	spese medie annue € 1.188,00	=	valore € 6.732,00		
				a dividere - saggio di capitalizzazione 3 %	=	€ 224.400,00
				a sottrarre - coefficiente di vetustà del 20 %	=	€ 44.880,00
				valore per capitalizzazione dei redditi - Vcr	=	€ 179.520,00

La media dei due valori sarà il più probabile valore di mercato del fabbricato:  $V = (Ve + Vcr) / 2$

(	€ 176.480,00	+	€ 179.520,00	)/2 =	€ 178.000,00
---	--------------	---	--------------	-------	--------------

diconsi centosettantottomila/00

Sono parte integrante della presente relazione di stima i seguenti allegati:

- 1) Comunicazione inizio operazioni peritali del 09 06 2008;
- 2) Verbale di Sopralluogo del 09 06 2008;
- 3) Comunicazione operazioni peritali del 24 06 2008;
- 4) Verbale di Sopralluogo del 24 06 2008;
- 5) Attestazione contabilità condominiale;
- 6) Rilievo fotografico
- 7) visura e planimetria catastale;
- 8) copia del nulla osta per la costruzione dell'immobile;
- 9) copia dell'autorizzazione di abitabilità;
- 10) fatture spese sostenute

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Augusta 31 luglio 2008

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

