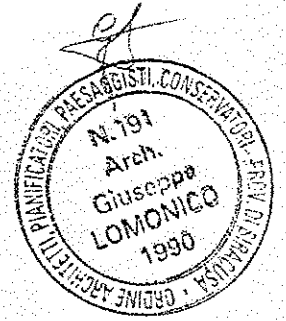


TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura Esecutiva Immobiliare

n° 110/2004 del R.G.

Promossa da : BANCO di SICILIA S.p.A.

Contro:

G. E. : Dott. ARTINO

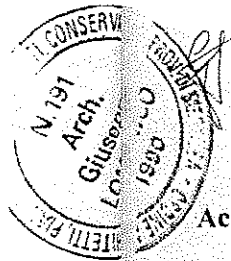
C.T.U. : Arch. Giuseppe Lomonico

- Oggetto: A) **RELAZIONE di STIMA del più probabile valore di mercato dell'intero immobile per civile abitazione, sito in Palazzolo Acreide (SR), via Primosole senza numero, piano primo e secondo, corpo est lato nord, in Catasto Fabbricati al foglio n° 30, particella n° 563 sub 46, piano terra, primo e secondo, categ. A/2, classe seconda, vani 8,00, rendita catastale euro 578,43.**
- B) **RELAZIONE di STIMA del più probabile valore di mercato dell'intero immobile (box auto), sito in Palazzolo Acreide (SR), via Primosole senza numero, piano seminterrato del corpo ovest, in Catasto Fabbricati al foglio n° 30, particella n° 563 sub 18, piano terra, categoria C/6, classe terza, mq 30,00, rendita catastale euro 120,85.**

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Lomonico, iscritto, dal 06/09/1990, all'Albo degli Architetti della provincia di Siracusa al n°191, con studio in Siracusa, via S. Olivieri n°31/B, in riferimento all'incarico ricevuto dal G.E. Dott. Artino, dopo aver prestato il giuramento di rito, nell'udienza del 28 giugno 2005, relativa alla Procedura in epigrafe, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei seguenti immobili :

A) intero immobile per civile abitazione, sito in Palazzolo



Acreide (SR), via Primosole senza numero, piano primo e secondo, corpo est lato nord, in Catasto Fabbricati al foglio n° 30, particella n° 563 sub 46, piano terra, primo e secondo, categoria A/2, classe seconda, vani 8,00, rendita catastale euro 578,43 ; *****

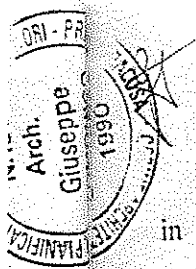
B) intero immobile (box auto), sito in Palazzolo Acreide (SR), via Primosole senza numero, piano seminterrato del corpo ovest, in Catasto Fabbricati al foglio n° 30, part.IIa n° 563 sub 18, piano terra, categoria C/6, classe terza, mq 30,00, rendita catastale euro 120,85, relazione di seguito quanto richiesto. *****

Con Pignoramento trascritto il 24 maggio 2004 ai n.ri 11446/7679, i due immobili "A" (Appartamento) e "B" (box auto) risultano pignorati per intero in piena proprietà contro [redacted] a favore del Banco di Sicilia S.p.A.

Un primo sopralluogo degli immobili era stato fissato con lettere raccomandate alle parti in data 14 ottobre 2005, ma alla stessa data risultavano assenti le parti interessate. In seguito ad una seconda lettera raccomandata il sopralluogo degli stessi immobili è stato effettuato in data 18 novembre 2005, in presenza del debitore [redacted] *****

A - B - IMMOBILE "A" (Appartamento in Palazzolo A., foglio 30, part.IIa 563 sub 46)
IMMOBILE "B" (Box Auto in Palazzolo A., foglio 30, part.IIa 563 sub 18)

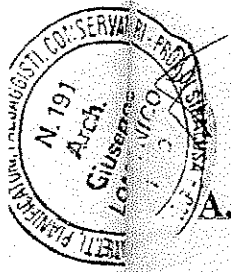
Gli immobili "A" e "B" (entrambi pignorati per intero) fanno parte di un complesso condominiale sito in Palazzolo Acreide (SR), via Primosole s.n., composto da due corpi edilizi del tipo a schiera denominati corpo est e corpo ovest. Ciascuno dei due corpi edilizi è composto da tre blocchi in aderenza (separati da giunti sismici) sviluppatanti con asse longitudinale in direzione nord-sud. Il corpo est risulta prospiciente la via Primosole. Ciascuno dei due corpi edilizi si eleva su tre livelli fuori terra, oltre un piano seminterrato. Il piano seminterrato del corpo est (piano terra su via Primosole) risulta adibito ad attività commerciali, mentre il piano seminterrato del corpo ovest (piano terra dal cortile interno) risulta adibito a box auto. La struttura portante dei due corpi edilizi è in cemento armato del tipo antisismico con solai di piano in latero-cemento. Le costruzioni sono



in discreto stato di manutenzione anche se necessitano di interventi manutentivi nelle facciate (pitturazione dei prospetti). Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con persiane esterne di colore verde. Ogni unità immobiliare è accessibile da un proprio ingresso indipendente. ****

A.1 L'IMMOBILE "A" (Appartamento) in Palazzolo Acreide è censito in Catasto Fabbricati al foglio n° 30, part.lla n° 563 sub 46, via Primosole s.n., piano terra, primo e secondo (corpo est lato nord), categoria A/2, classe seconda, vani 8,00 e rendita catastale Euro 578,43 (c.f.r. allegato "B1" - visura catastale, allegato "C1" - estratto di mappa, allegato "D1" - planimetria catastale). **L'immobile A confina** ad est con via Primosole, a nord ed ad ovest con area condominiale, ed a sud con proprietà [REDACTED]. Inoltre lo stesso appartamento A è sovrastante l'appartamento di proprietà [REDACTED]. **L'accesso all'appartamento** (piano terra dal cortile) avviene dal cortile interno tramite un portoncino (c.f.r. foto n° 3 e planimetria catastale). Dal piano terra, percorso un piccolo corridoio, tramite una scala di pertinenza si accede al piano primo e secondo. **Il piano primo** è composto da ingresso, disimpegno, cucina con ripostiglio, salone, tre camere, bagno e doppio servizio, oltre due balconi sui lati est ed ovest. Il pavimento interno è in ceramica smaltata e gli intonaci sono del tipo civile. **Al piano secondo** sono presenti un locale impianti, una lavanderia e due terrazzini (rispettivamente sul lato est e sul lato ovest). **La superficie interna lorda al piano primo** è di mq 139,39, oltre due balconi di mq 8,80 ciascuno. **La superficie interna lorda al piano secondo** è di mq 26,00 circa, oltre due terrazzini di mq 40,00 ciascuno.

B.1 L'IMMOBILE "B" (Box Auto) in Palazzolo Acreide è censito in Catasto Fabbricati al foglio n° 30, part.lla n° 563 sub 18, via Primosole s.n., corpo ovest, piano terra (corrispondente al piano seminterrato), categoria C/6, classe terza, mq 30,00 e rendita catastale Euro 120,85 (c.f.r. allegato "B1" - visura catastale). **L'immobile B confina** con area condominiale, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED]. **La superficie interna lorda** è di circa mq 35,00. Il pavimento interno è in ceramica smaltata di seconda scelta, gli intonaci sono del tipo civile con idropittura lavabile.



A.2 - B.2 VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA

L'intero complesso condominiale in cui sono inseriti gli immobili A e B (oggetto di pignoramento), risulta edificato con Concessione Edilizia n° 58 del 23.07.1990, successiva C.E. in Variante n° 49 del 23.09.1991 e successiva C.E. in Variante n° 33 del 04.09.1992. ****

Dal sopralluogo effettuato si è riscontrato che gli immobili A (appartamento) e B (Box Auto) risultano conformi agli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia n° 33 del 04.09.1992.

Inoltre gli stessi immobili A e B risultano conformi alle risultanze catastali. *****

Per l'intero complesso condominiale (con esclusione dei locali commerciali del corpo est) è stato rilasciato Permesso di Abitabilità e di Uso, di seguito allegato alla lettera "E1". *****

A.3 - B.3 - STORIA DEL DOMINIO

Gli immobili "A" (appartamento) e "B" (box auto), pervennero

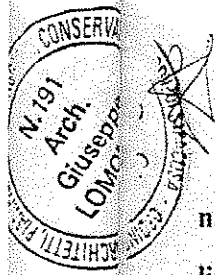
in forza dell'Atto di Compravendita del Notaio G. Zocco da Siracusa il 18 dicembre 1993 ai n.ri 18963/14661, da potere della [REDACTED] *****

Alla predetta società pervennero per averli costruiti sull'area acquistata con Atto ricevuto dal Notaio F. Grasso da Siracusa il 19 gennaio 1990, trascritto a Siracusa il 26 gennaio 1990 ai n.ri 1657/1365, da potere della Società [REDACTED] ****

Alla Società [REDACTED] l'area pervenne in forza dell'atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Riggio da Fiumefreddo il 29 settembre 1982, trascritto a Siracusa il 13 ottobre 1982 ai n.ri 15203/12811, da potere di [REDACTED]

Dalla relazione notarile allegata al fascicolo di parte gli immobili "A" e "B" risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli :

1) Ipoteca di lire 3.500.000.000, iscritta il 06 marzo 1991 ai n.ri 4412/490, a favore della Gestione di Credito Fondiario Cassa Centrale di Risparmio V.E. per le Province Siciliane con sede in Palermo (oggi Banco di Sicilia S.p.A.), e contro la [REDACTED] annotata di frazionamento in 01.12.1992 ai



n.ri 1632/156 con riguardo agli immobili in oggetto per due quote di mutuo rispettivamente di lire 85.000.000 per l'appartamento e di lire 10.500.000 per il garage ; *****
2) Fondo Patrimoniale trascritto il 18 dicembre 1993 ai n.ri 18964/14662 ; *****
3) Pignoramento Immobiliare trascritto in data 24 maggio 2004 ai n.ri 11446/7679 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo. *****

A.4 - B.4 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

a) VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura : Non Esistono

b) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI DA CANCELLARE O REGOLARIZZARE ALLA VENDITA A CARICO DELLA PROCEDURA

- Iscrizioni e trascrizioni

1) Cancellazione di Ipoteca volontaria (di lire 3.500.000.000, iscritta il 06 marzo 1991 ai n.ri 4412/490), annotata di frazionamento in 01.12.1992 ai n.ri 1632/156 con riguardo agli immobili in oggetto per due quote di mutuo rispettivamente di lire 85.000.000 per l'appartamento e di lire 10.500.000 per il garage ; *****

Imposta Ipotecaria	esente
Tassa Ipotecaria fissa	Euro 25,82
Bolli	esente

Sommano	Euro 25,82

L'Ipoteca è iscritta sulle due particelle, per cui Euro 25,82 x 2 = Euro 51,64

2) Cancellazione Pignoramento Immobiliare trascritto in data 24 maggio 2004 ai n.ri 11446/7679 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo, e contro [REDACTED] suddetto, sopra gli immobili A e B. *****



Imposta Ipotecaria fissa	Euro	129,11
Tassa Ipotecaria fissa	Euro	25,82
Bolli	Euro	43,86
<hr/>		
Sommano	Euro	198,79

Il Pignoramento è iscritto sulle due particelle, per cui Euro 198,79 x 2 = Euro 397,58

SPESE a CARICO della PROCEDURA per gli Immobili "A" e "B" Euro 449,22

A.5 STIMA dell'Immobile "A" (Appartamento in Palazzolo Acreide)

La costruzione, con struttura portante in cemento armato del tipo antisismico, è stata edificata nell'anno 1992. Il criterio di valutazione è basato sull'utilizzo di due metodi di stima :

- 1) stima per attualizzazione del reddito netto annuo ;
- 2) stima per confronto diretto o comparativa.

Il più probabile valore di mercato risulterà dalla media aritmetica dei due valori trovati.

A.5.1 STIMA PER ATTUALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO ANNUO

Con questo metodo analitico si intende calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante la 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. **Accertato che il fabbricato è localizzato in zona urbana residenziale, tenuto conto delle buone condizioni di esercizio,** e che nella stessa zona immobili con caratteristiche simili hanno un reddito mensile medio (canone di affitto) pari a Euro 600,00, si ha un reddito lordo medio annuo pari a :

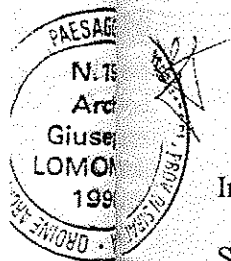
$$12 \text{ mesi} \times \text{Euro } 600,00/\text{mese} = \text{Euro } 7.200,00$$

Per cui $R = RI - (Q + \text{Imp.} + \text{Sf. ed Ines.})$, dove

R = reddito netto medio annuo;

RI = reddito lordo medio annuo;

Q = manutenzione ordinaria e straordinaria (6% di RI) e quota di reintegrazione (4% di RI);



Imp = imposte e tributi vari (Irpef, Ici, ecc.) = 11% di RI)

Sf. e Ines. = sfitto (10% di RI) ed inesigibilità (2% di RI)

Da ciò si ha : $R = 7.200,00 - (720,00 + 792,00 + 864,00) = \text{Euro } 4.824,00$

$V = R/r = 4.824,00 / 0,03 = \text{Euro } 160.800,00$, dove V è il valore di stima dell'intero immobile "A" ed r è il saggio di capitalizzazione. *****

A.5.2 STIMA PER CONFRONTO DIRETTO O COMPARATIVA

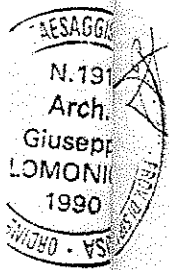
Accertato che, nella zona interessata, esiste un mercato di beni delle stesse caratteristiche di cui si conoscono i prezzi spuntati in compravendite avvenute di recente, tenuto conto del buono stato di manutenzione del bene, è possibile dedurre dei parametri comparativi. Pertanto, per la stima dell'immobile, è possibile utilizzare il metodo di stima sintetica comparativa, utilizzando come parametro di riferimento la superficie interna lorda dell'immobile. In seguito ad opportuni accertamenti ed indagini, si può attribuire un valore di Euro 900,00 al metro quadrato per la superficie interna lorda al piano primo, un valore di euro 300,00 al mq per la superficie dei balconi al piano primo, un valore di euro 500,00 al mq per la superficie accessoria coperta al piano secondo ed un valore di euro 300,00 per la superficie dei terrazzini al piano secondo. Quindi si ha un valore di mercato dell'intero immobile "A" pari a :

piano primo :	superf. coperta	mq	139,39	x	euro	900,00/mq	=	Euro	125.451,00
	balconi	mq	17,60	x	euro	300,00/mq	=	Euro	5.280,00
piano secondo :	superf. coperta	mq	26,00	x	euro	500,00/mq	=	Euro	13.000,00
	terrazzini	mq	80,00	x	euro	300,00/mq	=	Euro	24.000,00

Valore Totale Immobile "A"								Euro	167.731,00

A.5.3. MEDIA ARITMETICA

Procedendo con la media aritmetica dei due valori di mercato, ottenuti separatamente con i due metodi di stima, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile "A" oggetto di stima. Per cui : $V = (160.800,00 + 167.731,00) / 2 = \text{Euro } 164.265,50$ ed in cifra tonda Euro 164.000,00 (centosessantaquattromila euro/zerocentesimi). *****



B.5 STIMA dell'Immobile "B" (Box Auto)

La costruzione, con struttura portante in cemento armato del tipo antisismico, è stata edificata nell'anno 1992. Il criterio di valutazione è basato sull'utilizzo di due metodi di stima :

- 1) stima per attualizzazione del reddito netto annuo ;
- 2) stima per confronto diretto o comparativa.

Il più probabile valore di mercato risulterà dalla media aritmetica dei due valori trovati.

B.5.1 STIMA PER ATTUALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO ANNUO

Con questo metodo analitico si intende calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante la 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. **Accertato che il box auto è localizzato in zona urbana residenziale, tenuto conto delle buone condizioni di esercizio, e che nella stessa zona immobili con caratteristiche simili hanno un reddito mensile medio (canone di affitto) pari a Euro 100,00, si ha un reddito lordo medio annuo pari a :**

$$12 \text{ mesi} \times \text{Euro } 100,00/\text{mese} = \text{Euro } 1.200,00$$

Per cui $R = RI - (Q + \text{Imp.} + \text{Sf. ed Ines.})$, dove

R = reddito netto medio annuo;

RI = reddito lordo medio annuo;

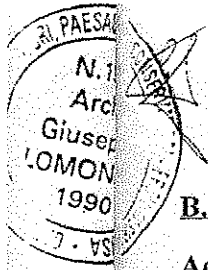
Q = manutenzione ordinaria e straordinaria (6% di RI) e quota di reintegrazione (4% di RI);

Imp = imposte e tributi vari (Irpef, Ici, ecc. = 11% di RI)

Sf. e Ines. = sfitto (10% di RI) ed inesigibilità (2% di RI)

$$\text{Da ciò si ha : } R = 1.200,00 - (120,00 + 132,00 + 144,00) = \text{Euro } 804,00$$

$V = R/r = 804,00 / 0,03 = \text{Euro } 26.800,00$, dove V è il valore di stima dell'intero immobile "B" ed r è il saggio di capitalizzazione. *****



B.5.2 STIMA PER CONFRONTO DIRETTO O COMPARATIVA

Accertato che, nella zona interessata, esiste un mercato di beni delle stesse caratteristiche di cui si conoscono i prezzi spuntati in compravendite avvenute di recente, tenuto conto del buono stato di manutenzione del bene, è possibile dedurre dei parametri comparativi. Pertanto, per la stima dell'immobile, è possibile utilizzare il metodo di stima sintetica comparativa, utilizzando come parametro di riferimento la superficie interna lorda dell'immobile. In seguito ad opportuni accertamenti ed indagini, si può attribuire un valore di Euro 900,00 al metro quadrato per la superficie interna lorda, quindi si ha un valore di mercato dell'intero immobile "B" pari a :

$$\text{mq } 35,00 \times \text{euro } 900,00/\text{mq} = \text{Euro } 31.500,00$$

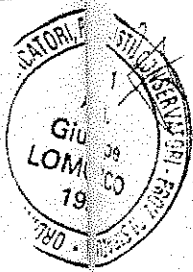
B.5.3. MEDIA ARITMETICA

Procedendo con la media aritmetica dei due valori di mercato, ottenuti separatamente con i due metodi di stima, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile "B" oggetto di stima. Per cui : $V = (26.800,00 + 31.500,00) / 2 = \text{Euro } 29.150,00$ ed in cifra tonda Euro 29.000,00 (ventinovemilaeuro/zerocentesimi). *****

QUADRO RIASSUNTIVO

Valore Intero	IMMOBILE "A"	EURO	164.000,00
Valore Intero	IMMOBILE "B"	EURO	29.000,00

VALORE TOTALE	Immobili Pignorati	EURO	193.000,00
(centonovantatremilaeuro/00centesimi)			



CONCLUSIONI

In seguito agli accertamenti eseguiti, ai sopralluoghi effettuati, riscontrata l'esistenza di un mercato di beni delle stesse caratteristiche, il sottoscritto Architetto Giuseppe Lomonico con la presente relazione, a cui allega :

alla lettera "A1" il verbale di sopralluogo,

alle lettere "B1" le visure catastali,

alla lettera "C1" un estratto di mappa catastale,

alla lettera "D1" la planimetria catastale dell'immobile "A",

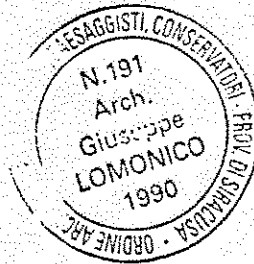
alla lettera "D2" le piante del piano primo, secondo e copertura dell'immobile "A", allegate alla Concessione Edilizia n°33 del 04/09/1992,

alla lettera "E1" il permesso di Abitabilità e di uso dell'intero complesso edilizio,

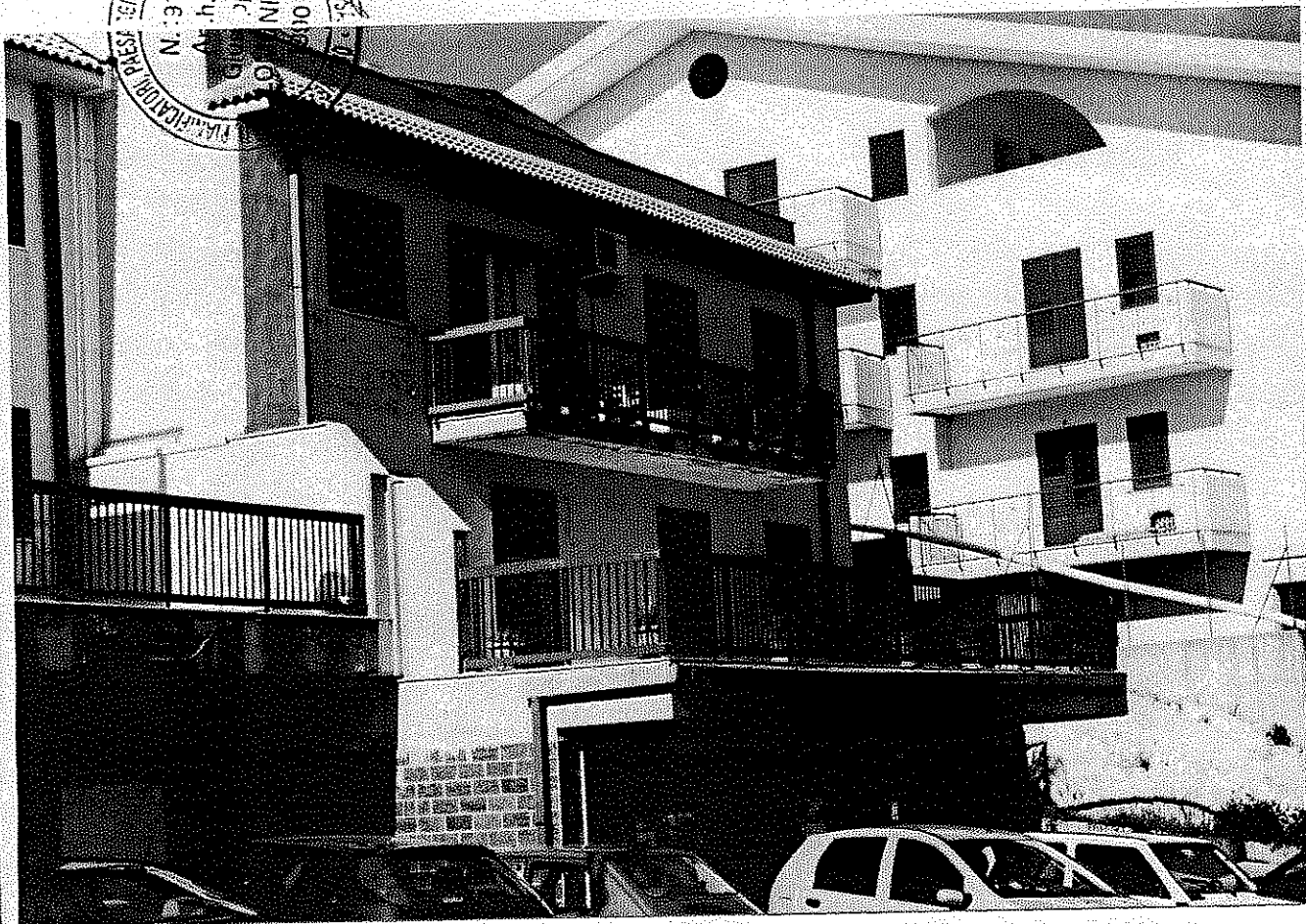
ed alla lettera "E2" una relazione fotografica composta da n°4 (quattro) foto, ritiene di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli, rimanendo a disposizione della S.V. per eventuali e/o ulteriori chiarimenti.*****

Siracusa, 20 dicembre 2005

Il C.T.U.
Arch. Giuseppe Lomonico



21-12-05



REGISTRI CONSERVATORI - PROV. DI SPALDI
N. 191
Arch.
Giuseppe
LOMONICO
1990

Foto 1 - IMMOBILE "A" IN PALAZZOLO ACREIDE (SR)

VISTA DA VIA PRIMOSOLE s.u. PIANO PRIMO E SECONDO
(CORRISPONDENTI AI PIANI SECONDO E TERZO)

Allegato "E2"

RELAZIONE FOTOGRAFICA
Composta da n° 4 (quattro foto)

Flaminio

REGISTRI CONSERVATORI - PROV. DI SPALDI
N. 191
Arch.
Giuseppe
LOMONICO
1990

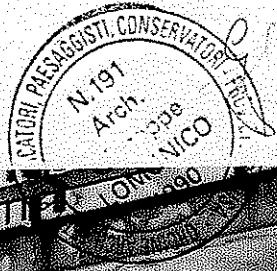


FOTO 4 - IMMOBILE "B" (BOX AUTO) IN PALAZZOLO ACREIDE (SR)
LOCALIZZATO AL PIANO TERRA DEL CORPO OVEST.