

**TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE N. 151/2005 R.G.

promossa da

nei confronti di

Giudice dell'Esecuzione

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CTU

Dott. Ing. Concetto Capodicasa

Ing. Concetto Capodicasa



REGISTRARIA
C.A. 10/11/09
M. CANICATTI
Dott.ssa *Giuglia Conti*

PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione, con ordinanza del 15/09/2005, ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Concetto Capodicasa, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 1009, sez. A, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei beni pignorati relativi all'esecuzione immobiliare n

Il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito nell'udienza del 10/02/2006 ed ha provveduto a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali, fissato per il 25/07/2006, tramite raccomandate A/R.

In assenza dei debitori l'inizio delle operazioni è stato dapprima rinviato al 25/07/2006 e successivamente al 05/10/2006. Poiché anche in tali occasioni non è stato possibile accedere agli immobili pignorati è stato necessario attendere la nomina del custode giudiziario e la relativa immissione in possesso, avvenuta solo in data 19/03/2009 (v. verbali allegati).

Operate quindi tutte le indagini necessarie per la definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione, al fine di individuare i requisiti positivi o negativi, il sottoscritto ritiene ora di potere esporre coscientemente quanto appresso.

IMMOBILI PIGNORATI

Dal atto del 11/07/2005 si rileva che gli immobili gravati dal pignoramento sono i seguenti:

- I appartamento in Lentini, via Tindari 59, piano secondo e terzo;
- II terreno e fabbricato rurale in Lentini, c.da Sigona, di complessivi Ha 2.72.23;
- III terreno in Lentini, c.da Percettore di are 24.78;

D) terreno in Lentini, c.da Carrubazza, di are 2.73.

Si evidenzia che l'immobile A è in realtà costituito da due appartamenti indipendenti anche se accatastati come un'unica unità immobiliare. Ai fini della presente stima si ritiene pertanto opportuno procedere ad una valutazione separata dei due beni.

IMMOBILE "A1"

Trattasi dell'appartamento sito al secondo piano di un edificio residenziale sito in Lentini, nella via Tindari n. 59, risalente alla metà degli anni sessanta, originariamente a tre elevazioni fuori terra e successivamente sopraelevato di un ulteriore piano.

L'edificio ricade in una zona semiperiferica del centro abitato di Lentini, nei pressi dello stadio comunale, ed ha struttura portante in muratura con solai di tipo misto in latero-cemento.

Situazione catastale e confini

Nel N.C.E.U. di Lentini l'immobile è censito unitamente all'appartamento di terzo piano al foglio 67, particella 53 sub 6 (ex sub 4), categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani (v. visura e planimetria catastale allegata).

Confina con la via P. Mascagni, con proprietà , con proprietà e con proprietà loro aventi causa.

La situazione catastale non appare regolare avendo riscontrato l'inesistenza della fusione con l'appartamento di terzo piano. Sono state inoltre rilevate alcune modifiche della distribuzione interna rappresentata nella planimetria catastale.

Il costo della regolarizzazione può attendibilmente essere stimato in € 500,00.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalla documentazione ipocatastale agli atti della procedura si rileva che non sussistono

domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge.

Dalla stessa certificazione risulta inoltre che l'immobile è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale iscritta il 24/01/2005 ai nn. 476/1936 a favore della Banca di Agricola [redacted] di Perugia contro [redacted], per la quota di 1/1 in piena proprietà;
- ipoteca giudiziale iscritta il 31/03/2005 ai nn. 7656/1988 a favore della Banca di Agricola [redacted] di Perugia contro [redacted], per la quota di 1/1 in piena proprietà;
- pignoramento dell'11/07/2005, trascritto il 14/07/2005 ai nn. 10217/17660 a favore della Banca Agricola [redacted] di Perugia contro [redacted], per la quota di 1/1 in piena proprietà.

Titolo di proprietà e stato di possesso

L'immobile è pervenuto in piena proprietà ad [redacted] per atto di vendita rogato dal Notaio [redacted] in data 24/03/1999, trascritto il 29/03/1999 ai nn. 3111/4123, da potere di [redacted] [redacted]. A questi ultimi era pervenuto per averlo edificato su terreno acquistato con atto rogato dal Notaio [redacted] il 20/02/1963, trascritto il 15/03/1963 ai nn. 3523/3575.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nel possesso della proprietaria.

Situazione urbanistica

L'edificio cui appartiene l'immobile risulta realizzato in forza della licenza edilizia n. 101/63, relativa ai piani terra, primo e secondo, e della concessione edilizia in sanatoria n. 87/92 del 05/06/1992, riferita al terzo piano.

L'attuale distribuzione interna è lievemente diversa da quella risultante dalla C.E. in sanatoria. Le modifiche risultano eseguite senza la preventiva autorizzazione ma non

comportano alterazione della sagoma della costruzione, né aumento del valore dell'immobile. Conseguentemente, la regolarizzazione della situazione urbanistica potrà essere ottenuta attraverso il pagamento della sanzione ex art. 37 del d.p.r. n. 380/2001, presuntivamente stimata nella misura minima di € 516,45.

Non risulta rilasciata autorizzazione di abitabilità.

Consistenza, rifiniture e condizioni di manutenzione

L'appartamento è costituito da una zona destinata a pranzo-soggiorno con annesso angolo cucina, bagno, camera, due ripostigli, pozzo luce e balcone sulla via Tindari.

La superficie convenzionale è di circa 103 mq ottenuta sommando alla superficie lorda interna (101,20 mq) quella del balcone (5,10 mq), quest'ultima corredata con un coefficiente pari a 0,30.

L'altezza netta interna è di 3,00 mt.

Le rifiniture interne, di qualità standard, sono costituite da pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi interni in legno di tipo tamburato, infissi esterni in legno con scuri e persiane avvolgibili, impianti idrico, di scarico ed elettrico del tipo sottotraccia.

Il prospetto esterno è rifinito con rivestimento plastico e zoccolatura in marmo.

Le condizioni generali di manutenzione possono definirsi discrete.

Stima per valore commerciale

Il valore parametrico attribuibile all'appartamento in considerazione della posizione, della consistenza, dell'attuale stato di manutenzione e dell'andamento del mercato immobiliare è stato determinato in €/mq 750,00. Tale parametro è stato individuato elaborando informazioni ricevute da agenzie immobiliari, nonché valori tratti da riviste specializzate e dall'Osservatorio Immobiliare curato dall'Agenzia del Territorio.

Il valore commerciale dell'immobile è pertanto il seguente:

$$103 \times \text{€}/\text{mq } 750,00 = \text{€ } 77.250,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Il metodo, di tipo analitico, perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito prodotto dal bene in esame.

Individuato pertanto un potenziale reddito annuo lordo di € 3.600,00, il reddito netto annuo è ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte, tasse e altre detrazioni d'uso, determinati nella misura del 40%. Il reddito netto è pertanto il seguente:

$$€ 2.400,00 \times 0,60 = € 2.160,00$$

Il valore ricavato per capitalizzazione del reddito netto al tasso del 3% annuo è pari a:

$$€ 2.160,00 / 0,03 = € 72.000,00$$

Valore finale

Poiché dall'applicazione dei criteri sopra utilizzati scaturiscono più entità di valori omogenei, sarà lecito determinare la media fra i risultati ottenuti, pervenendo alla identificazione di un valore venale quanto più possibile oggettivo.

Il valore dell'immobile è pertanto il seguente:

$$€ (77.250,00 + 72.000,00) / 2 = € 74.625,00$$

ed in cifra tonda € 74.600,00

Tenuto conto degli oneri previsti per la regolarizzazione urbanistica e catastale, presuntivamente pari a circa € 1.000,00, il valore finale del bene ammonta ad € 74.600,00 se i suddetti oneri saranno assunti dalla procedura e ad € 73.600,00 qualora gli stessi saranno lasciati interamente a carico dell'acquirente.

IMMOBILE "A2"

Traffasi dell'appartamento sito al terzo piano dell'edificio in precedenza descritto, sito in ~~Lezani~~ Lezani, via Tindari 59.

Situazione catastale e confini

Nel N.C.E.U. di Lentini l'immobile è censito, unitamente all'appartamento di secondo piano, al foglio 67, particella 53 sub 6 (ex sub 5), categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani (v. visura e planimetria catastale allegata).

Confina con la via P. Mascagni, con proprietà , con proprietà e con proprietà o loro aventi causa.

Anche in questo caso la situazione catastale appare irregolare per l'inesistenza della fusione con l'appartamento di secondo piano e per alcune modifiche della distribuzione interna. Il costo della regolarizzazione può attendibilmente essere stimato in € 500,00.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalla documentazione ipocatastale agli atti della procedura si rileva che non sussistono domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge.

Dalla stessa certificazione risulta inoltre che l'immobile è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale iscritta il 24/01/2005 ai nn. 476/1936 a favore della Banca di Agricola , per la quota di 1/1 in piena proprietà;
- ipoteca giudiziale iscritta il 31/03/2005 ai nn. 7656/1988 a favore della Banca di Agricola , per la quota di 1/1 in piena proprietà;
- pignoramento dell'11/07/2005, trascritto il 14/07/2005 ai nn. 10217/17660 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa per la quota di 1/1 in piena proprietà.

Titolo di proprietà e stato di possesso

L'immobile è pervenuto in piena proprietà ad Inserra Elena per atto di vendita rogato dal

Notaio Carmelo I. in data 24/03/1999, trascritto il 29/03/1999 ai nn. 3111/4123, da
notare di e . A questi ultimi era pervenuto per averlo
notificato su terreno acquistato con atto rogato dal Notaio Salvatore Sorrento il 20/02/1963,
trascritto il 15/03/1963 ai nn. 3523/3575.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nel possesso della proprietaria.

Situazione urbanistica

La attuale distribuzione interna dell'appartamento in esame è lievemente differente rispetto a
quella risultante dalla C.E. in sanatoria n. 87/92 del 05/06/1992. Sul terrazzo a livello
rispiciente la via Tindari è stato inoltre realizzato un piccolo locale di sgombero con
struttura precaria metallica.

Le modifiche interne risultano eseguite senza la preventiva autorizzazione ma non
comportano alterazione della sagoma della costruzione, né aumento del valore
dell'immobile. Conseguentemente, la loro regolarizzazione potrà essere ottenuta attraverso
il pagamento della sanzione ex art. 37 del d.p.r. n. 380/2001, presuntivamente stimata nella
misura minima di € 516,45.

Relativamente alla struttura non autorizzata sul terrazzo a livello se ne prevede invece la
demolizione, considerate la precarietà e le pessime condizioni di manutenzione, il cui costo
può attendibilmente essere valutato in € 400,00.

Lo che in questo caso non risulta rilasciata autorizzazione di abitabilità.

Consistenza, rifiniture e condizioni di manutenzione

L'appartamento è costituito da ingresso, disimpegno, cucina, due camere, bagno, pozzo luce,
e terrazzo a livello sulla via Tindari.

La superficie convenzionale è di circa 84 mq, ottenuta sommando alla superficie lorda interna
(76,80 mq) quella del terrazzo (22,70 mq), quest'ultima corretta con un coefficiente pari a

3.30. L'altezza netta interna è di 2.80 mt.

Le rifiniture interne, di qualità modesta, sono costituite da pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi interni in legno di tipo tamburato, infissi esterni in legno con scuri e persiane avvolgibili, impianti idrico, di scarico ed elettrico del tipo sottotraccia.

Allo stato attuale l'immobile è utilizzato come deposito e versa in condizioni di manutenzione appena discrete.

Stima per valore commerciale

Il valore parametrico attribuibile all'immobile in considerazione della posizione, della consistenza, dell'attuale stato di manutenzione e dell'andamento del mercato immobiliare è stato individuato in €/mq 700,00 con criteri analoghi a quelli utilizzati per l'appartamento sottostante.

Il valore commerciale è pertanto il seguente:

$$84 \times \text{€/mq } 700,00 = \text{€ } 58.800,00$$

Stima per capitalizzazione del reddito

Individuato un potenziale reddito annuo lordo di € 3.000,00, il reddito netto annuo è ottenuto detraendo a quello lordo gli importi per imposte, tasse e altre detrazioni d'uso, determinati nella misura del 40%. Il reddito netto è pertanto il seguente:

$$\text{€ } 3.000,00 \times 0,60 = \text{€ } 1.800,00$$

Il valore ricavato per capitalizzazione del reddito netto al tasso del 3% annuo è pari a:

$$\text{€ } 1.800,00 / 0,03 = \text{€ } 60.000,00$$

Valore finale

Il valore dell'immobile ottenuto dalla media dei risultati sopra determinati è pari a:

$$\text{€ } (58.800,00 + 60.000,00) / 2 = \text{€ } 59.400,00$$

Tenuto conto degli oneri previsti per la regolarizzazione urbanistica e catastale,

presuntivamente pari a circa € 1.400,00, il valore finale del bene ammonta ad € 59.400,00 se i suddetti oneri saranno assunti dalla procedura e ad € 58.000,00 qualora gli stessi saranno lasciati interamente a carico dell'acquirente.

IMMOBILE "B"

Trattasi del terreno agricolo con annesso fabbricato rurale sito nella contrada Sigona di Lentini, esteso Ha 2.72.23

Ad esso si perviene da una stradella che si diparte dal km 11 della strada provinciale 104, nel tratto parallelo al fiume Gornalunga.

Situazione catastale e confini

Nel N.C.T. il terreno è così censito (v. visure ed estratto di mappa allegati):

- foglio 12, particella 140, seminativo di are 2.40;
- foglio 12, particella 328, agrumeto per Ha 1.34.00 e seminativo per ettari 1.34.61;
- foglio 12, particella 390, fabbricato rurale di are 1.22.

Confina con le particelle 14, 332, 258, 330, 329, 325, e 326 del foglio 12 del Comune di Lentini.

La situazione catastale appare regolare.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalla documentazione ipocatastale agli atti della procedura si rileva che non sussistono comande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Della stessa certificazione risulta inoltre che il terreno è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta il 04/07/1996 ai nn. 10539/1105 a favore del Banco di Sicilia – Credito Agrario e Peschereccio Palermo, contro [redacted], per la quota di 1/1

in piena proprietà;

- ipoteca giudiziale iscritta il 24/01/2005 ai nn. 476/1936 a favore della Banca di Agricola Popolare di Ragusa contro _____, per la quota di 1/1 in piena proprietà;
- ipoteca giudiziale iscritta il 31/03/2005 ai nn. 7656/1988 a favore della Banca di Agricola Popolare di Ragusa contro _____, per la quota di 1/1 in piena proprietà;
- pignoramento dell'11/07/2005, trascritto il 14/07/2005 ai nn. 10217/17660 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa contro _____, per la quota di 1/1 in piena proprietà.

Il terreno è inoltre gravato nell'intero dal vincolo di indivisibilità costituito con atto in Notaio Carmelo del 26/06/1996, trascritto il 04/07/1996 ai nn. 10538/8554.

Titolo di proprietà e stato di possesso

Il terreno è pervenuto in piena proprietà a _____ per atto di acquisto rogato dal Notaio _____ in data 26/06/1996, trascritto il 04/07/1996 ai nn. 10537/8553, da potere di _____.

Lo stato attuale risulta nel possesso del proprietario.

Situazione urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Lentini in data 16/04/2009 (v. allegato) si rileva che il terreno ricade in zona agricola E. Per il fabbricato rurale non sono state rinvenute informazioni in merito all'eventuale rilascio di titoli autorizzativi edilizi. Lo stesso risultava comunque già esistente al momento dell'acquisto da parte del Sig. _____ in quanto espressamente identificato nell'atto del 26/06/1996.

Caratteristiche e stato attuale

Il terreno, impiantato per circa metà della sua estensione ad agrumeto, possiede forma

irregolare, andamento pianeggiante e buona esposizione.

È dotato di viabilità interna, di fabbricato rurale di circa 30 mq destinato a deposito, di impianto di irrigazione a baffle sotto chioma e di acqua irrigua in ragione di 10 ore per ogni turno irriguo del Consorzio di Bonifica Piana di Catania.

Allo stato attuale la parte destinata ad agrumeto si presenta in discrete condizioni vegeto-produttive, mentre risulta incolta la rimanente parte.

Stima con metodo comparativo-sintetico

Il valore del terreno è desunto attraverso un procedimento di stima sintetico comparativo, avvalendosi del valore agricolo medio della regione agraria di appartenenza, rettificato in relazione agli aspetti peculiari propri del bene.

In considerazione delle discrete condizioni in cui versa attualmente il terreno e della distanza dai centri abitati, si è ritenuto lecito ridurre ad €/ha 25.000,00 la media dei valori agricoli in vigore nel 2008 nella Regione Agraria n. 4 denominata "Piana di Lentini", pubblicati sulla GURS n. 43/2008, corrispondenti alla classificazione di agrumeto (€/ha 38.500,00) e di seminativo irriguo (€/ha 16.500,00).

Il valore del terreno resta pertanto determinato in:

€/ha 25.000,00 × Ha 2.72.23 = € 68.057,50 ed in cifra tonda € 68.000,00.

IMMOBILE "C"

Trattasi del terreno agricolo sito nella contrada Percettore di Lentini, esteso are 24.78.

Ad esso si perviene da una stradella che si diparte nei pressi del km 21 della strada statale 194 Ragusana.

Situazione catastale e confini

Nel N.C.T. il terreno è censito al foglio 73, particella 121, agrumeto di are 24.78 (v. visura

ed estratto di mappa allegati).

Confina con le particelle 181, 120, 122 e 127 del foglio 73 del Comune di Lentini.

La situazione catastale non appare regolare poiché sul terreno risulta edificato un fabbricato non dichiarato. Tuttavia dovendosene prevedere la demolizione per quanto meglio esposto nel seguito, non si ritiene che debbano essere considerati oneri per la regolarizzazione catastale.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalla documentazione ipocatastale agli atti della procedura si rileva che non sussistono domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Dalla stessa certificazione risulta inoltre che il terreno è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta il 04/07/1996 ai nn. 10539/1105 a favore del Banco di Sicilia – Credito Agrario e Peschereccio Palermo, contro _____ ed _____, ciascuno per la quota di 1/2;
- ipoteca giudiziale iscritta il 24/01/2005 ai nn. 476/1936 a favore della Banca di Agricola Popolare di Ragusa contro _____ ed _____, ciascuno per la quota di 1/2;
- ipoteca giudiziale iscritta il 31/03/2005 ai nn. 7656/1988 a favore della Banca di Agricola Popolare di Ragusa contro _____ ed _____, ciascuno per la quota di 1/2;
- pignoramento dell'11/07/2005, trascritto il 14/07/2005 ai nn. 10217/17660 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa contro _____ ed _____, ciascuno per la quota di 1/2.

Titolo di proprietà e stato di possesso

Il terreno è pervenuto a [redacted] ed [redacted] per successione di [redacted]
[redacted] deceduto il 22/05/1969 e per atto di acquisto rogato dal Notaio Francesco di Mari
[redacted] data 25/08/1982, trascritto il 17/09/1982 ai nn. 10537/8553, da potere di [redacted]
[redacted]
Lo stato attuale risulta nel possesso dei proprietari.

Situazione urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Lentini
[redacted] data 16/04/2009 si rileva che il terreno ricade in zona agricola E, in parte sottoposta a
vincolo paesaggistico.

Su di esso insiste un fabbricato di circa 50 mq ad unica elevazione, realizzato in assenza di
titolo autorizzativo edilizio.

Detto fabbricato, avente struttura in muratura e copertura a tetto, presenta attualmente
gravi danni alle strutture e risulta da tempo inutilizzato.

È parere del sottoscritto deve pertanto prevedersene la demolizione il cui costo può
credibilmente essere stimato in € 2.000,00

Caratteristiche e stato attuale

Il terreno, impiantato per circa tre quarti della sua estensione ad agrumeto, possiede forma
triangolare, andamento pianeggiante e buona esposizione.

È dotato di viabilità, di impianto di irrigazione a baffo sotto chioma e di acqua irrigua.

Le condizioni vegeto-produttive sono appena discrete.

Stima con metodo comparativo-sintetico

In considerazione delle attuali condizioni si è ritenuto lecito ridurre ad €/ha 30.000,00 il
valore agricolo medio valido per l'anno 2008, corrispondente alla classificazione catastale

agrumento e pari a €/ha 38.500,00.

Il valore del terreno resta pertanto determinato in:

€/ha 30.000,00 × Ha 0.24.78 = € 7.434 ed in cifra tonda € 7.500,00.

Tenuto conto degli oneri di demolizione del fabbricato abusivo su di esso realizzato, presuntivamente stimati in € 2.000,00, il valore finale del bene ammonta ad € 7.500,00 se i suddetti oneri saranno assunti dalla procedura e ad € 5.500,00 qualora gli stessi saranno lasciati interamente a carico dell'acquirente.

IMMOBILE "D"

Trattasi del terreno esteso 273 mq, in parte edificabile, sito nella periferia del centro abitato di Lentini, in contrada Carrubazza.

Situazione catastale e confini

Nel N.C.T. il terreno è censito al foglio 67, particella 1250, agrumento di are 02.73 (v. visura ed estratto di mappa allegati).

Confina con le particelle 1248, 1249, 1879 e 1785 del foglio 67 del Comune di Lentini.

La situazione catastale appare regolare.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalla documentazione ipocatastale agli atti della procedura si rileva che non sussistono formande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

Dalla stessa certificazione risulta inoltre che il terreno, alla data del 26/07/2007, è gravato

dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta il 04/07/1996 ai nn. 10539/1105 a favore del Banco di Sicilia – Credito Agrario e Peschereccio Palermo, contro [redacted] e [redacted], ciascuno per la quota di 1/2;

- ipoteca giudiziale iscritta il 24/01/2005 ai nn. 476/1936 a favore della Banca di Agricola Popolare di Siracusa contro [redacted] ed [redacted], ciascuno per la quota di 1/2;
- ipoteca giudiziale iscritta il 31/03/2005 ai nn. 7656/1988 a favore della Banca di Agricola Popolare di Siracusa contro [redacted] ed [redacted], ciascuno per la quota di 1/2;
- pignoramento dell'11/07/2005, trascritto il 14/07/2005 ai nn. 10217/17660 a favore della Banca Agricola Popolare di Siracusa contro [redacted] ed [redacted], ciascuno per la quota di 1/2.

Titolo di proprietà e stato di possesso

Il terreno è pervenuto a [redacted] ed [redacted] per atto di divisione rogato dal Notaio S. [redacted] in data 05/12/1979, di cui non si rilevano agli atti della procedura gli estremi della trascrizione.

Allo stato attuale risulta nel possesso dei proprietari.

Situazione urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Lentini in data 16/04/2009 (v. allegato) si rileva che il terreno ricade in zona "CE3-1" e precisamente: parte nel lotto edificabile B4, parte in viabilità di P.P.A. e parte in aree destinate a verde di quartiere ed attrezzature sportive.

Dallo stralcio della planimetria di P.P.A. (v. allegato) si rileva che la parte di terreno ricadente nel lotto edificabile B4 è estesa circa 60 mq.

Caratteristiche e stato attuale

Allo stato attuale il terreno è in gran parte occupato dalla sede della viabilità di piano, non ancora ultimata; la rimanente parte versa in stato di abbandono.

Stima del terreno

Il valore della porzione di terreno edificabile è determinato attraverso il metodo di stima noto come "valore di trasformazione", che consente di ricavare il più probabile prezzo dell'area dalla differenza fra il valore di mercato dell'edificato ed il coacervo dei seguenti costi: costo di costruzione - spese tecniche, oneri finanziari ed imprevisti - utile d'impresa.

Con riferimento alla superficie del lotto B4 pari a 1400 mq, alla superficie convenzionale su di esso edificabile stimata in circa 370 mq, ed individuato un valore dell'edificato pari a €/mq. 1.600,00, il valore del prodotto lordo vendibile a seguito della trasformazione risulta pari a:

$$370 \times \text{€/mq } 1.600,00 = \text{€ } 592.000,00$$

In considerazione dell'attuale mercato edilizio della zona, il costo unitario di costruzione per un fabbricato residenziale può essere stimato in €/mq 800,00, tenuto conto dell'incidenza dei costi per la realizzazione dei volumi tecnici e delle sistemazioni esterne. Il costo di costruzione risulta pertanto pari a:

$$370 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 296.000,00$$

L'incidenza per spese tecniche, oneri finanziari ed imprevisti è stimabile in ragione del 20% del costo di costruzione ed è quindi pari a:

$$\text{€ } 296.000,00 \times 0,20 = \text{€ } 59.200,00$$

In considerazione della tipologia d'intervento è altresì stimabile un utile d'impresa in ragione del 20% del valore di mercato dell'edificato, pari pertanto a:

$$\text{€ } 592.000,00 \times 0,20 = \text{€ } 118.400,00$$

Il valore dell'area edificabile è quindi il seguente:

$$\text{€ } (592.000,00 - 296.000,00 - 59.200,00 - 118.400,00) = \text{€ } 118.400,00$$

Tale valore è quello che si concretizza al compiersi dell'operazione immobiliare, cioè dopo

che il prodotto abbia trovato collocazione sul mercato. Poiché la stima è finalizzata all'individuazione del valore del terreno al momento attuale, il risultato sopra determinato deve essere attualizzato mediante il fattore di anticipazione $1/(1+q)^n$, dove il saggio d'interesse q può assumersi pari al 3% ed il tempo di trasformazione n può essere stimato in 5 anni, tenuto conto delle difficoltà conseguenti all'elevato numero di particelle catastali che costituiscono il lotto B4. Il valore rapportato all'attualità risulta pertanto pari a:

$$€ 118.400,00 \times 1/(1+0.03)^5 = € 102.132,88$$

Il che corrisponde un valore unitario di circa €/mq 73,00.

Il valore della parte edificabile della particella 1250 resta pertanto così determinato:

$$mq 58 \times €/mq 73,00 = € 4.380,00.$$

Il valore della rimanente parte destinata ad attrezzature e viabilità può essere attendibilmente assunto pari all'indennità che i proprietari riceveranno in seguito al necessario esproprio per pubblica utilità.

Tale indennità può essere attendibilmente posta pari alla metà del valore venale delle aree edificabili limitrofe, determinato come sopra, e quindi in definitiva pari a:

$$mq (273 - 60) \times €/mq 73,00 \times 0,50 = € 7.774,50.$$

Il valore complessivo del terreno ammonta pertanto a:

$$€ (4.380,00 + 7.774,50) = € 12.154,50 \text{ ed in cifra tonda } € 12.200,00.$$

CONCLUSIONI

Si riepilogano di seguito i valori dei beni oggetto di stima.

A. Appartamento in Lentini, via Tindari 59, piano secondo:

oneri previsti per la regolarizzazione urbanistica e catastale = € 1.000,00;

valore finale = € 74.600,00 con oneri assunti dalla procedura;

valore finale = € 73.600,00 con oneri a carico dell'acquirente.

A2) Appartamento in Lentini, via Tindari 59, piano terzo:

oneri previsti per la regolarizzazione urbanistica e catastale = € 1.400,00;

valore finale = € 59.400,00 con oneri assunti dalla procedura;

valore finale = € 58.000,00 con oneri a carico dell'acquirente.

B) Terreno e fabbricato rurale in Lentini, c.da Sigona, di Ha 2.72.23:

valore finale = € 68.000,00.

C) Terreno in Lentini, c.da Percettore di are 24.78:

oneri previsti per la regolarizzazione urbanistica e catastale = € 2.000,00;

valore finale = € 7.500,00 con oneri assunti dalla procedura;

valore finale = € 5.500,00 con oneri a carico dell'acquirente.

D) Terreno in Lentini, c.da Carrubazza, di are 2.73:

valore finale = € 12.200,00.

Il valore complessivo degli immobili stimati ammonta ad € 221.700,00.

...

Ritenendo di avere espletato il mandato conferitogli il sottoscritto rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Siracusa, 30 maggio 2009

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Concetto Capodicasa

Ing. Concetto Capodicasa



Allegati:

1. copia verbale di immissione in possesso redatto dall'ufficiale giudiziario il 19/03/2009;
2. verbale operazioni peritali del 19/03/2009;
3. visure catastali appartamenti e terreni;
4. planimetria catastale appartamenti;
5. 3 estratti di mappa catastale terreni;
6. certificato di destinazione urbanistica del 16/04/2009;
7. stralcio planimetria P.P.A. zona C3-1 Carrubazza;
8. documentazione fotografica;
9. lettere di trasmissione della CTU alle parti con allegate ricevute delle raccomandate di invio
10. specifica competenze C.T.U. e documentazione spese.