

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 233/08

CREDITORE PROCEDENTE: UNICREDIT [REDACTED] MENT BANK S.P.A.

DEBITORE [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. LEUZZI SALVATORE

IL C.T.U.

ARCH. ALESSANDRA SANFILIPPO

1 ARCH. ALESSANDRA SANFILIPPO – VIA CAPODIECI N. 23 – 96100 SIRACUSA

CEL:

-alessandrasanfilippo@hotmail.com

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

29 011, 2009

IL CANCELLIERE

Dott.ssa Giovanna Conti

Tribunale di Siracusa – Proc. Esecutiva immobiliare n. 233/08

Promossa da: Unicredit Management Bank Spa

Nei confronti di:

PREMESSO CHE:

in data 23/02/2009 il sottoscritto Arch. Alessandra Sanfilippo, libero professionista in Siracusa, via Capodieci n. 23, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Siracusa con il n. 689, è stato nominato C.T.U. relativamente al procedimento in epigrafe al fine di valutare il prezzo dell'immobile appresso descritto ,

in data 06/05/2009 il C.T.U. è comparso all'udienza per il giuramento di rito;

il G.d.E. ha posto i seguenti quesiti al C.T.U.:

- 1. esatta indicazione ed individuazione del bene componente il lotto;**
- 2. breve descrizione sintetica del bene;**
- 3. stato di possesso dell'immobile;**
- 4. vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;**
- 5. elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e regolarità sotto il profilo urbanistico;**
- 6. descrizione analitica del bene compreso nel lotto;**
- 7. eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;**
- 8. valutazione complessiva;**
- 9. Conclusioni e Sintesi Valutativa.**

il C.T.U., nell'impossibilità di accedere all'immobile in oggetto, benchè questo fosse abitato dall'esecutata, a seguito di n. 2 tentativi falliti di eseguire il sopralluogo necessario all'inizio delle operazioni peritali, ha richiesto ed ottenuto dal Giudice dell'Esecuzione l'Autorizzazione all'uso della Forza Pubblica.

Il C.T.U. ha, pertanto, dovuto eseguire più accessi secondo la seguente tempistica, oltre ricerche ed approfondimenti presso i competenti uffici pubblici al fine di reperire la documentazione richiesta:

- il giorno 14/05/2009 in Siracusa, presso il Catasto Urbano;
- il giorno 12/06/2009 in Siracusa, presso l'Archivio Notarile;
- il giorno 15/06/2009 presso gli immobili oggetto di stima in Siracusa, Via Francica Nava n. 3, non riuscendo ad effettuare il sopralluogo;
- il giorno 23/06/2009 presso gli immobili oggetto di stima in Siracusa, Via Francica Nava n. 3, non riuscendo ad effettuare il sopralluogo;
- il giorno 28/09/2009 presso gli immobili oggetto di stima in Siracusa, Via Francica Nava n. 3, accompagnato dai Carabinieri del Comune di Siracusa e dal Fabbro, Sigr. _____ con un aiutante;

oltre altri sopralluoghi presso i medesimi uffici per ottenere certificazioni previste dai quesiti ed acquisire informazioni in merito all'immobile oggetto di stima;

CIÒ PREMESSO

il C.T. U. presenta la

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

1. BENE IMMOBILIARE DA STIMARE (quesito 1)

Il bene oggetto di stima consiste nella piena proprietà di un appartamento al piano rialzato, ubicato in un complesso edilizio di tipo economico (ex case dell'Istituto Autonomo Case Popolari) destinato a civile abitazione, sito nel Comune di Siracusa (SR), in Via Francica Nava n. 3, distinto al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 33 p.lla 1103 sub. 7, confinante a nord e a sud con appartamento di proprietà di altra ditta, ad ovest con la Via Francica Nava, e ad est, con area di pertinenza dei fabbricati.

In occasione del sopralluogo, avvenuto in data 28/09/2009 alla presenza degli esecutati, e dei Carabinieri, nel procedere alla esatta individuazione dei beni, si sono riscontrate le seguenti differenze rispetto alla relazione notarile e alle Visure Catastali:

- L'appartamento distinto al N.C.E.U. del Comune di Rosolini al foglio 33 p.lla 1103 sub. 7 descritto come ubicato al civico n. 68 della Via Tisia risulta invece ubicato al civico n. 3 della Via Francica Nava.

Inoltre si evidenzia che la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. 2° comma, redatta dal Dott.

Bertone depositato in Cancelleria il 20/02/2009, contiene un errore di identificazione catastale, riportando la dicitura foglio 3, invece che foglio 33, come si evince dall'atto di pignoramento e dalle visure catastali da me eseguite il 14/05/2009.

Quanto sopra viene riferito per gli approfondimenti ed i provvedimenti che saranno ritenuti opportuni.

2. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE (quesito 2)

L'appartamento oggetto della presente relazione di stima, ubicato al civico n. 3 della Via Francica Nava, facente parte di un complesso edilizio di tipo economico-popolare costituito da n. 10 fabbricati, è inserito in un quartiere residenziale del Comune di Siracusa, a media densità abitativa caratterizzato da fabbricati di n. 3/4 piani fuori terra.

La zona è prettamente residenziale, con presenza di esercizi commerciali e servizi di tutti i tipi, quali per esempio un parco a verde pubblico (parco Robinson), uffici di tipo amministrativo ed istituzionale (Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate), ed è servita da strade, luce, telefono, fornitura idrica, rete di pubblica fognatura, risultando discretamente collegata con la viabilità principale.

Il fabbricato di cui l'appartamento in oggetto fa parte è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponamenti esterni e tramezzature interne in laterizio forato e solai tradizionali del tipo in laterocemento.

I prospetti esterni sono rivestiti da intonaco tradizionale, in condizioni conservative medio-scarse.

L'aspetto architettonico è lineare, le finiture generali del fabbricato sono tipiche dell'Edilizia Economica Popolare degli anni 60-70.

Lo stato di manutenzione e il grado di finitura dell'appartamento in oggetto si possono considerare nel complesso ordinari, dal punto di vista statico le strutture risultano integre, non affette da lesioni o fessurazioni.

Dal civico n. 3 della Via Francica Nava, in posizione arretrata rispetto al ciglio stradale si accede tramite portone comune al vano scale condominiale a servizio di n. 6 appartamenti. L'appartamento oggetto della presente relazione di stima, risulta ubicato al piano rialzato ed è composto da n. 5,5 vani, di cui n. 2 camere, n. 1 cucina, n. 1 soggiorno e n. 1 bagno, oltre ad un ingresso, un disimpegno ubicato in posizione baricentrica e n. 2 verande.

Il fabbricato manca di ascensore.

3. STATO DI POSSESSO DELL' IMMOBILE E SITUAZIONE OCCUPAZIONALE (quesito 3)

Attualmente l'immobile è occupato dall' esegutata, signora

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE (quesito 4)

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito (ovvero convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione, atti di asservimento urbanistico, limitazioni d'uso)

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

Vedasi relazione notarile in atti.

Dalla visura eseguita dal sottoscritto a scopo di aggiornamento in data 02/10/09 presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa non risultano pubblicate ulteriori formalità (vedasi allegato n. 5).

Storia immobiliare e provenienza:

I beni in oggetto sono pervenuti all' attuale proprietaria

a seguito di "Contratto di cessione in proprietà di alloggio popolare costruito a totale carico dello stato con pagamento del prezzo in unica soluzione" rogato dal Notaio Dott. Saro Di Trapani in data 07/07/1994 in Siracusa, registrato a Siracusa il 19/07/1994, ai numeri 11296/8758 (vedasi allegato n. 4).

5. ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE E REGOLARITA' SOTTO IL PROFILO URBANISTICO (quesito 5)

L'immobile è stato edificato dal Demanio dello Stato – Ramo Lavori Pubblici, in data anteriore al 01/09/1967.

Sulla base delle ricerche eseguite presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, e presso L'istituto Case Autonome Popolari, non è stato possibile risalire né al progetto originario, né all'Abitabilità di tutto il complesso.

Il sopralluogo ha permesso di accertare che lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto indicato sia nella planimetria catastale che nella planimetria dell'immobile allegata all'atto di cessione in proprietà di alloggio popolare.

In particolare risultano effettuate delle modifiche all'interno dell'appartamento, in quanto i n. 2 servizi igienici presenti negli elaborati planimetrici allegati, sono di fatto accorpati in modo da costituire un unico locale igienico di dimensioni ml 2,14 x ml 2,32; inoltre nel fronte posteriore prospiciente l'area di pertinenza dei fabbricati è stata realizzata sul parapetto una piccola chiusura della veranda, per una superficie inferiore al mq.

Inoltre, il ripostiglio disegnato nella planimetria catastale all'interno del vano cucina non è presente.

Per questo motivo lo stato attuale dei fatti è difforme dalla situazione catastale, e non risulta presentata alcuna istanza di condono a nome della signor

Dal momento che trattasi di abusi non in contrasto con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati, il C.T.U. ritiene che tali difformità possano essere sanate mediante l'applicazione dell'art. 13 della Legge regionale n. 47/85 riguardante le modifiche effettuate all'interno delle unità edilizie, e mediante l'art. 20 della legge Regionale n. 4 del 2003 riguardante la chiusura di verande

o balconi, previo pagamento di un circa 25 €/mq per ciascun metro quadro di veranda o balcone chiuso con struttura amovibile in alluminio e vetro.

La spesa prevista, ammonta a circa € 500,00 di cui circa € 475,00 per l'abuso interno all'immobile ed € 25,00 per la chiusura della veranda; oltre alle spese tecniche per l'espletamento della pratica, spese catastali per l'aggiornamento delle mappe, tasse per l'istruttoria del progetto da versare al Comune di Siracusa, per un importo complessivo pari a circa € 1.500,00.

6. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE (quesito 6)

Descrizione analitica dell'appartamento per civile abitazione sito al piano rialzato, Via Francica Nava n. 3, Siracusa

L'immobile sito al piano rialzato, a cui si accede tramite scala comune, si compone di un piccolo ingresso (ml 1,20 x ml 1,24) che da accesso al disimpegno di forma regolare (ml 2,17 x ml 2,50) ubicato al centro dell'appartamento, tramite cui si accede a tutti gli ambienti della casa: zona pranzo di superficie pari a circa mq 15,50 (ml 3,40 x ml 4,56), n. 2 camere, di cui una adibita a camera da letto matrimoniale di mq 13,48 (ml 3,92 x ml 3,44) con affaccio sull'area condominiale e l'altra di mq 12,07 prospiciente la via Francica Nava, oltre alla cucina di mq 10,75 e ad unico bagno di mq 4,97 (ml 2,14 x 2,32).

Sono inoltre presenti due verande, una prospiciente la Via Francica Nava (ml 2,50 x 1,30), e una sul fronte posteriore (ml 1,90 x ml 11,00). Quest'ultima veranda è stata pannellata con infissi in alluminio e coperta con pannelli di termocopertura per una superficie pari a circa mq 0,80.

L'appartamento si presenta in condizioni scarse, i materiali sono quelli utilizzati all'epoca dell'edificazione (anni '60-'70), in quanto non si evidenziano opere di manutenzione recenti, sono presenti e visibili fenomeni di umidità per risalita capillare dal terreno fino ad un'altezza di circa cm 50 dall'area pavimentata.

Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni in alluminio del tipo ad avvolgibile.

I pavimenti interni sono in ceramica, le pareti sono tinteggiate con tradizionale ducotone.

I balconi risultano piastrellati con materiale ceramico.

Il bagno risulta rivestito con piastrelle di ceramica del tipo 20x20 di colore verde, fino ad un'altezza pari a circa ml. 2,00.

L'altezza netta interna dell'appartamento risulta pari a ml 2,80.

Gli impianti sono funzionanti; le linee telefoniche, elettriche, idriche e di fognatura sono collegate alla rete cittadina: tutto rispondente alle vigenti norme in fatto di sicurezza ed igiene. Il condizionamento degli ambienti è garantito dalla presenza di n. 1 pompa di calore (caldo-freddo) dislocata nella camera da letto matrimoniale.

L'esposizione e l'illuminazione diurna degli ambienti risultano discrete, in quanto tutti i vani prendono luce direttamente dall'esterno tramite finestre e balconi che si affacciano sulla pubblica Via e sull'area condominiale e sono funzionalmente ben disposti.

TAB - 1 COMPUTO DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELL'APPARTAMENTO

DESTINAZIONE	Mq	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	Mq VIRTUALI
APPARTAMENTO	77,34	1	77,34
VERANDE E BALCONI	5,15	0,5	2,57
			Tot. 79,91

7. DOTAZIONI CONDOMINIALI E PERTINENZE (quesito 7)

In base alla documentazione in possesso e secondo le informazioni raccolte sul posto durante il sopralluogo, nell'immobile non risultano dotazioni condominiali, né pertinenze.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI (quesito 8)

La valutazione è effettuata paragonando due differenti metodi di valutazione: il primo (di cui al punto 8.1) si basa sui valori normali di mercato di immobili simili al fabbricato oggetto di stima

opportunamente ponderati attraverso i rispettivi parametri qualitativi e dimensionali; il secondo (di cui al punto 8.2) trae origine da valutazioni certe sulla redditività dell'immobile rapportata al saggio di capitalizzazione di analoghi investimenti aventi il medesimo profilo di rischio e la medesima durata. La presente stima è stilata secondo criteri prudenziali sulla base delle informazioni raccolte in loco circa la dimensione e la qualità delle finiture di immobili analoghi a quello in esame.

E' opportuno precisare che, per entrambi i metodi adottati, la superficie dell'appartamento é quella «catastale» così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998.

La superficie catastale dell'unità immobiliare é definita come somma della superficie reale dell'appartamento, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni all'appartamento ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc.) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale appare particolarmente adatta per arrivare al probabile valore di mercato dell'appartamento, in quanto direttamente confrontabile con i prezzi unitari desumibili del mercato medesimo.

Il computo metrico della superficie dell'unità immobiliare è eseguito «a tavolino» sulla base delle planimetrie catastali ufficiali, previa verifica di alcune dimensioni fondamentali effettuate in loco, in sede di sopralluogo.

I due metodi di valutazione descritti possono fornire una visione più completa dell'analisi eseguita.

8.1 STIMA SINTETICA

Il procedimento utilizzato nella presente perizia estimativa è quello basato sul metodo sintetico comparato mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione.

Nel caso in esame è maggiormente efficace rapportare il valore di mercato alla superficie catastale che, in prima approssimazione, coincide con la superficie «commerciale», comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili ad uso civile.

Indagini di mercato

Le indagini di mercato fanno riferimento a due tipi di fonti:

- le fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili a destinazione simile riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- le fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locale e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate.

Fonti indirette:

Zona periferica di Siracusa- Bosco Minniti

- osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 1° semestre 2009 –

Abitazioni di tipo economico – Stato conservativo normale

minimo €/mq 800,00

massimo €/mq 1.100,00

Fonti dirette (prezzi di offerta di beni assimilabili):

Le informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari della zona, riportano per la zona di interesse valori compresi tra €/mq 700,0 e €/mq 800,00 per appartamenti da ristrutturare ma comunque abitabili.

Valutazione:

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato finalizzato alla determinazione del valore di mercato all'attualità, tenute presenti le caratteristiche urbanistico – ambientali peculiari della zona in cui si trova inserito l'immobile in esame, la sua ubicazione, nonché gli scomodi dovuti alla vetustà del fabbricato nel suo intero, e al suo aspetto di casa di tipo economico-popolare.

Considerate inoltre le condizioni in cui si trova l'appartamento, si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario a metro quadro per superficie catastale di € 800,00

appartamento: mq 79,71 x €/mq 800,00 = € 63.768,00

8.2 STIMA REDDITUALE

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico è il più attendibile per valutare gli immobili ad uso civile inseriti in zone urbanizzate, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito.

Questo metodo si basa sul principio che il valore di un bene immobile sia proporzionale alla sua capacità reddituale.

Per poter procedere occorre:

- determinare il reddito annuo lordo realizzato dall'affitto dell'immobile (R);
- determinare le spese annue medie (S);
- capitalizzare il reddito annuo netto $Bf = (R-S)$ dividendo per il tasso di capitalizzazione r:

Il valore di mercato (V_0) è determinato dalla seguente espressione:

$$V_0 = Bf/r$$

Bf è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile, al netto delle spese che il possessore deve mediamente sostenere (tale quantità è forfetizzabile nel 30% del canone annuo di locazione);

r è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio del fabbricato. Tale valore è paragonabile al saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto dell'inflazione.

Le risultanze delle indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame hanno rilevato che per locazioni di immobili aventi caratteristiche estrinseche similari a quello oggetto della presente stima sommaria vengono attribuiti i seguenti valori medi unitari al mese:

Zona periferica di Siracusa- Bosco Minniti

- osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia dell'entrate 1° semestre 2009 -

Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo normale

minimo €/mq 3,10 massimo €/mq 4,50

In base ai valori di mercato di tale zona e per l'ampiezza del locale stesso si può prudentemente attribuire un valore al metro quadro di superficie di 3,50 € al mese

mq 79,71 x 3,50 €/mq = € 278,98

otteniamo € 278,98 mensili.

Reddito lordo annuo (R) = € 278,98 x 12 mesi = € 3.347,76

Il reddito netto annuo (Bf) lo ricaviamo sottraendo da (R) le spese (S).

Quindi: € 3.347,76 - 30% € 3.347,76 = € 3.347,76 - 1.004,33 = € 2.343,43

Si precisa che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indicano chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 3,1 % ed il 3,6 % sul canone netto.

Capitalizzando al tasso r del 3,1 % avremo € 2.343,43 : 0,034 = € 68.924,41

9. CONCLUSIONI E SINTESI VALUTATIVA (quesito 9)

In sintesi le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

- valore di mercato per confronto € 63.768,00
- valore di mercato per capitalizzazione dei redditi € 68.924,41

Sulla base dei conteggi eseguiti, il valore mediano risulta pari a € 66.346,20 a cui bisogna sottrarre le spese per la regolarizzazione dell'immobile che forfettariamente sono state calcolate in € 1.500,00.

Dalle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato, per arrotondamento, da attribuire all'immobile in argomento risulta pari a € 65.000,00
(Euro sessantacinquemila/00)

10. ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 – Verbale di sopralluogo;

Allegato 2 – Documentazione fotografica;

Allegato 3 – Planimetrie e visure catastali;

Allegato 4 – Atto di provenienza del bene;

Allegato 5 – Ispezioni Ipotecarie;

Con la presente relazione, costituita da 13 pagine dattiloscritte e n. 5 allegati, il C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Siracusa 26/10/2009

Depositato in Cancelleria in data

C.T.U.
Arch. Alessandra Sanfilippo

