

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Il Sezione Civile
Esecuzioni immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 28/2018

promossa da *omissis*, creditrice
contro *omissis*, debitore

Creditrice

omissis

rappresentata e difesa dall'Avv. Nunzio Perrotta
via Megara n. 77
96011 AUGUSTA (SR)
telefax 0931 977888
nunzio.perrotta@avvocatisiracusa.legalmail.it

Debitore

Omissis

Esperto stimatore

Arch. Patrizia Carnazzo
Via Roma n. 1
96013 CARLENTINI (SR)
tel. 095 991973 - cell. 338 5413567
patrizia1@archiworldpec.it

Giudice

Dott.ssa Concita Cultrera

INDICE

Premessa	pag 3
Risposta al quesito di cui al provvedimento del G.E. del 26/03/2019	pag 3
Identificazione e stima del bene sito in Lentini (SR) via Paradiso n. 103 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio n. 91 particella n. 9276 sub 3	
Conclusioni	pag 10
Elenco documenti allegati	pag 11

La sottoscritta Arch. Patrizia Carnazzo, nata a Milano il 24/10/1966, C.F. CRNPRZ66R64F205B, libero professionista, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. di Siracusa, n. 631, con studio tecnico in Carlentini (SR) via Roma n. 1, mobile 3385413567, email patriziacarnazzo@tiscali.it, pec patrizia1@archiworldpec.it, nominata esperto stimatore nella causa di cui al Ruolo Generale n. 28/2018, promossa da *omissis*, creditrice, contro *omissis*, debitore, al termine degli adempimenti peritali, ritiene di potere rassegnare la presente relazione.

PREMESSA

Con ordinanza emessa dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzioni Dott.ssa Concita Cultrera il 26 marzo 2019 la scrivente è stata nominata esperto stimatore e invitata a prestare giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico. L'incarico è stato accettato il giorno 3 aprile 2019.

Secondo le modalità stabilite dal Giudice e dopo avere controllato la completezza della documentazione ipotecaria e catastale relativa al bene oggetto di stima, la scrivente ha stabilito l'inizio delle operazioni peritali per giorno 2 luglio 2019 alle ore 9.30 presso l'immobile pignorato sito in Lentini (SR) via Paradiso n. 103, identificato al Catasto Fabbricati del soprascritto Comune al foglio n. 91 particella n. 9276 sub 3.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza della scrivente, del Geom. Aldo Carnazzo, ausiliario dell'esperto stimatore, e *omissis*, madre del proprietario *omissis*, debitore. Dopo avere dato lettura del quesito, si è proceduto alla ricognizione dell'appartamento pignorato, effettuando il rilievo geometrico-dimensionale del bene e il rilievo fotografico.

RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PROVVEDIMENTO DEL G.E. DEL 26/03/2019

Dopo questa premessa la sottoscritta risponde al sopracitato mandato con la consequenzialità dello stesso.

Identificazione e stima del bene sito in Lentini (SR) via Paradiso (ex via Degli Allori) n. 103 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio n. 91 particella n. 9276 sub 3

Il bene pignorato è una casa unifamiliare, costituita da una piano, ubicata all'interno del centro storico di Lentini (SR) nel quartiere denominato "Badia", un'area residenziale, dotata di servizi, indicata nel Piano Regolatore Generale del Comune citato come zona "A1-2" (*Zona di interesse storico che presenta una morfologia urbana di particolare pregio ambientale*). Come riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica *l'edificio è gravato dal vincolo urbanistico "Centro Storico", derivante dal P.R.G.*

Al *omissis*, il bene è pervenuto per Atto di Compravendita del 9 settembre 2008, rogante Dott.ssa Banna Grazia Manuela, Notaio in Carlentini, rep. n. 6670, trascritto a Siracusa l'11 settembre 2008 ai nn. 20841/14052, da potere *omissis*.

L'immobile pignorato ha due ingressi, di cui uno non utilizzato, che si aprono su una scala esterna, all'interno di un cortile, tipico spazio urbano del centro storico lentinese. L'edificio, con affacci a sud e a nord, sufficientemente illuminato e arieggiato, è costituito dal seguente sistema tecnologico:

- struttura/chiusura esterna verticale: muratura rifinita con intonaco civile internamente ed esternamente;
- chiusura esterna verticale: portoncini metallici con tamponamenti in parte opachi e in parte vetrati, infissi con telai in legno, tamponamento in vetro e dispositivo di oscuramento tipo scuri interni in legno; infissi con telai metallici, tamponamento in vetro e dispositivo di oscuramento tipo serranda;
- chiusura superiore: copertura piana a terrazza;
- partizione interna verticale: muratura rifinita con intonaco e, nel bagno e parzialmente in cucina, con piastrelle di ceramica;
- partizione interna verticale: infissi in legno tamburato;
- partizione interna orizzontale: solaio in laterocemento;
- partizione esterna inclinata: scala esterna in muratura e rivestimento con mattonelle di cotto, protetta dai muri d'ambito e da una ringhiera metallica;
- partizione esterna orizzontale: terrazza, balconi;

- opere di finitura orizzontali: pavimentazione realizzata con mattonelle di ceramica e di cotto.

Sono presenti i seguenti impianti tecnologici: idrico, elettrico, termico, fognario.

Gli elementi e i manufatti presenti nell'appartamento sono di tipo economico popolare in stato di conservazione normale.

Il sistema ambientale dell'unità immobiliare è articolato in cucina, salotto, due camere da letto, una camera destinata a locale spogliatoio, disimpegno, bagno, terrazza e due balconi. La cucina e la terrazza antistante sono posti più in alto di circa cm 60 rispetto al piano degli altri locali che si raggiungono attraverso tre scalini posti tra la cucina e il salotto.

L'immobile è occupato dal proprietario, *omissis*.

Le coordinate G.P.S. sono: 37.1701, 14.5953.

A seguire, si riportano le superfici del manufatto soprascritto.

Piano unico (h media 3,10)		
Cucina	m ²	12,75
Salotto	m ²	19,30
Camera da letto	m ²	17,85
Camera da letto	m ²	10,00
Locale spogliatoio	m ²	9,75
Bagno	m ²	3,45
Disimpegno	m ²	3,35
Totale superficie netta	m²	76,45
Terrazza, balconi e scala esterna	m ²	18,05

Confini e dati catastali

L'immobile oggetto di stima confina a nord con via Paradiso, a sud, a est e a ovest con le proprietà di altre ditte identificate catastalmente, in ordine, con le particelle n. 7336, n. 1815, n. 8298. All'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Siracusa - Territorio, l'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini (SR) al foglio n. 91 particella n. 9276 sub 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale m² 112, totale escluso aree scoperte m² 107, rendita Euro 195,22; indirizzo via Degli Allori n. 123 piano 1; il predetto bene è intestato al *omissis*, (proprietà per 1/1). Annotazioni: costituita per soppressione della particella ceu sez fgl 93 pla 711 sub 3 per allineamento mappe.

Nella seguente tabella si riportano le caratteristiche catastali dell'immobile:

Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
91	9276	3	A/3	1	6 vani	Totale: m ² 112 Totale escluso aree scoperte: m ² 107	€ 195,22

Si rileva la mancata rispondenza dei dati catastali con l'atto di pignoramento in cui l'immobile è identificato al foglio n. 93 particella n. 711 sub 3, soppressa con variazione protocollo n. SR0015157 del 23/02/2016 per bonifica identificativo catastale (n. 5031.1/2016).

Provvedimenti autorizzativi urbanistici ed edilizi

La scrivente, dopo avere inoltrato domanda all'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini (SR) al fine di ottenere copia dei provvedimenti autorizzativi rilasciati per l'immobile in oggetto, ai fini della verifica della regolarità urbanistica ed edilizia, ha acquisito la seguente documentazione che si allega alla relazione:

- Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area censita in Catasto del Comune di Lentini (SR) al foglio 91 particella 9276.

Presso il soprascritto ufficio non sono presenti titoli abilitativi per l'immobile che, come risulta dall'atto di compravendita del 09/09/2008 con cui *omissis* ha acquistato il bene, è stato edificato in data anteriore al 1967.

L'edificio è privo di Certificato di Abitabilità; per acquisirlo occorre presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), sostenendo una spesa di circa € 1.500,00.

Il bene pignorato destinato a residenza non è dotato di APE a norma di legge né nazionale né regionale per cui la scrivente, come indicato nel quesito, ha provveduto a redigere l'attestato che descrive le prestazioni energetiche dell'immobile, risultante essere di Classe Energetica D.

Valore dell'immobile oggetto del pignoramento

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima secondo i metodi di seguito indicati.

1) Stima in base alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

L'esperto stimatore ha condotto una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per abitazioni di tipo economico siti nel Comune di Lentini (SR), zona semicentrale, codice di zona C1, in stato conservativo normale e destinazione residenziale, prevede un range di valori che va da un minimo di €/m² 400,00 a un massimo di €/m² 540,00 per superficie lorda.

L'esperto stimatore ha considerato un valore medio pari a €/m² (400,00 + 540,00)/2= €/m² 470,00 sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione all'interno del centro abitato;
- distanza dei servizi pubblici e privati;
- esposizione riferita ai punti cardinali;
- funzionalità e distribuzione degli ambienti che formano l'unità immobiliare;

- tipologia del bene stimato;
- rifiniture e impianti di cui è dotato.

Al suddetto valore di mercato si applicano dei coefficienti correttivi sul costo base che tengano conto della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile. I predetti indicatori vengono ricavati dalle tabelle allegate alla L. 392 del 27/07/1978, che si ritengono tuttora valide al fine di valutare lo stato di vetustà e di manutenzione di un immobile.

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- 1% per i successivi quindici anni;
- 0,50 % per gli ulteriori trenta anni.

Per quanto riguarda la vetustà, facendo riferimento al periodo di costruzione precedente al 1967, si applica un coefficiente correttivo del 30% al costo base.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e manutenzione, ritenuto normale, si applica un coefficiente correttivo pari a 1,00.

Pertanto, è stato ottenuto il seguente importo: $\text{€}/\text{m}^2 (470,00 \times 1,00) - 30\% = \text{€}/\text{m}^2 329,00$ da arrotondare a $\text{€}/\text{m}^2 300,00$.

2) Metodo sintetico comparativo

Con il criterio sintetico comparativo, i prezzi dei singoli beni immobili, siano edifici o terreni, scaturiscono sia da indagini condotte sui luoghi, consultando agenzie immobiliari, operatori del settore esperti della zona di interesse, nonché consultando i costi di costruzione, rilevabili da Camere di Commercio, da Collegi Professionali, ecc., espressi in $\text{€}/\text{m}^2$ o $\text{€}/\text{m}^3$ di costruzione.

Nel caso in specie, per l'immobile descritto è scaturito un valore di mercato pari a $\text{€}/\text{m}^2 300,00$.

Mediando i valori sopra riportati si ottiene: $\text{€}/\text{m}^2 (300,00 + 300,00)/2 = \text{€}/\text{m}^2 300,00$.

Per la determinazione della consistenza dell'immobile il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a

destinazione ordinaria, come indicato dalla Direzione dell'Agenzia delle Entrate che si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella Banca Dati O.M.I., affinché i dati economici in essa contenuti possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

Il calcolo per la determinazione delle superfici è stato eseguito scegliendo come unità di misura il metro quadrato di superficie utile lorda, con un'incidenza nella misura del 60% della superficie destinata a terrazza e balconi.

I parametri dimensionali più significativi del bene stimato si evincono dal sottostante prospetto:

Superficie utile lorda dell'immobile incidenza 100%	
Casa unifamiliare	Totale m² 107,00

Superficie delle pertinenze di ornamenti incidenza 60%	
Terrazza e balconi	Totale m² 5,00

Considerato che la superficie utile lorda ragguagliata dell'immobile è di m² 112,00, è stato determinato il valore di €/m² 300,00 x m² 112,00= € 33.600,00.

Per quanto sopra descritto e riferito, considerato il costo da sostenere per acquisire il certificato di abitabilità pari a circa € 1.500,00 **il valore di mercato del bene** sottoposto all'attenzione dell'esperto stimatore sito in Lentini (SR) via Paradiso (ex via Degli Allori) n. 103, censito al Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio n. 91 particella n. 9276 sub 3, è **pari a € 33.600,00 – 1.500,00= € 32.100,00 da arrotondare a € 30.000,00 (diconsi euro trentamila/00).**

CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, relativamente all'immobile sito in Lentini (SR) via Paradiso (ex via Degli Allori) n. 103, censito al Catasto Fabbricati del citato Comune al foglio n. 91 particella n. 9276 sub 3, la scrivente dichiara che:

- **Il valore è pari a € 30.000,00 (diconsi euro trentamila/00);**
- **I dati catastali non corrispondono con l'atto di pignoramento dove l'immobile è identificato al foglio n. 93 particella n.711 sub 3, soppressa con variazione protocollo n. SR0015157 del 23/02/2016 per bonifica identificativo catastale (n. 5031.1/2016);**
- **L'edificio è privo di Certificato di Abitabilità; per acquisirlo occorre presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), sostenendo una spesa di circa € 1.500,00;**
- **Le prestazioni energetiche risultano essere di Classe Energetica D.**

L'esperto stimatore, con la presente relazione che si compone di n. 10 pagine e degli allegati indicati in calce, ritiene di avere assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera per qualsiasi chiarimento e/o supplemento di indagine.

Carlentini, 17 ottobre 2019

Con osservanza
Arch. Patrizia Carnazzo

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

1. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte creditrice del 17/06/2019;
2. Comunicazione di inizio delle operazioni peritali alla parte debitrice del 17/06/2019;
3. Verbale del sopralluogo del 02/07/2019;
4. Visura catastale foglio n. 91 particella n. 9276 sub 3;
5. Estratto di mappa del foglio n. 91 particella n. 9276;
6. Planimetria catastale dell'immobile situato nel Comune di Lentini (SR) via Paradiso n. 103;
7. Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile distinto al foglio n. 91 particella n. 9276;
8. Copia dell'Atto di Compravendita del 9 settembre 2008, rogante Dott.ssa Grazia Manuela Banna, Notaio in Carlentini, rep. n. 6670/2019;
9. Attestazione di prestazione energetica;
10. Rilievo fotografico del bene stimato;
11. Attestazione di invio della relazione peritale alle parti.