

TRIBUNALE DI SIRACUSA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Esecutiva immobiliare n. 174/2016 R.G.

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

<i>Procedura promossa da:</i> BANCA AGRICOLA POPOLARE RAGUSA	<i>contro:</i> [REDACTED] [REDACTED]
--	--

\_\_\_\_\_  
(arch. Pietro Di Mari.)

*arch. Pietro Di Mari via Monte Altesina n° 30 Tel e fax: 0931 740972 ---339/1319260*



\*\*\*

PARTE RICORRENTE (Creditore procedente):

Banca Agricola Popolare di  
Ragusa Soc. Coop. per Az.  
A.r.l.

CONTROPARTE (Debitore):

sig. [REDACTED]

e sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

ESPERTO INCARICATO:

arch. Pietro Di Mari  
via Monte Altesina n° 30 -  
96100 Siracusa



## PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto arch. Pietro Di Mari, iscritto all'Albo degli Architetti di Siracusa al n° 184, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del tribunale di Siracusa, in data 01/08/2016 è stato incaricato, prestando giuramento di rito, di procedere alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento nel procedimento di cui in epigrafe.

### INDICE

QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	pag. 4
ESECUZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI	pag. 8
SVOLGIMENTO DELLE INDAGINI PERITALI	pag. 8
ACCESSO AI LUOGHI	pag.10
DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE	pag. 11
STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE	pag. 15
FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA	pag. 20
NOTE CONCLUSIVE	pag. 21

Fanno inoltre parte integrante della presente relazione, anche se rilegati in fascicoli separati, i seguenti documenti:

1. Appendice A:
  - a) Attestato di prestazione energetica (APE);
2. Appendice B:
  - a) localizzazione dell'immobile;
  - b) rilievo fotografico dell'immobile;
  - c) rilievo geometrico dell'immobile;
3. Appendice C:
  - a) Raccolta documentazione varia relativa all'immobile;
4. Distinta onorario e spese.



## QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Il giudice dispone che l'esperto:

1. CONTROLLI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567, co.2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

2. COMUNICHI alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;

3. PROVVEDA: -

I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alle discipline delle aree di parcheggio di cui ella L. 122/1989 e alle L. 1150/1942;

4. REDIGA quindi, tante sezioni delle relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatorie dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che non comunque risulteranno non opponibili



*all'acquirente, in particolare:*

*i. quanto ai vincoli che resteranno :1 a carico dell'acquirente:*

*\* domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato)e altre trascrizioni:*

*\* atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

*\* altri pesi e limitazioni d'uso (es, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

*ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*

*\* iscrizioni di ipoteche;*

*\* trascrizioni di pignoramenti;*

*iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

*\* l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

*\* l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie)*

*\* eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*

*\* eventuali spese condominiali scadute, non. pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

*\* pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

*VI. la verifica della regolarità edilizie e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normative;*

*VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo delle possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e delle normative in forza della quale l'istanza sia state presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli sanatoria immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;*

*VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire l'attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II*



lettere a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005:

- a) gli edifici ricadenti nell'ambito della discipline delle parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3 bis;
- b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multi-piano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto del comma 3 ter;
- f) gli edifici adibiti e luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni delle stime, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticate per l'essenza delle garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniere distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalle date della stime alla data indicate nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore delle procedure e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento delle nude proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi del titolare del diritto



*pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;*

**5. ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia delle concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienze del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

**6. DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art. 16 bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo poste ordinarie);

**7. INVII** , contestualmente al deposito delle perizie e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia delle medesime ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, e mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli e fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleghi in ogni caso all'origine della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

**8. RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di eccesso, dando prove di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

**9. RIFERISCA** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà -da motivarsi specificamente- di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte delle pubblica amministrazione, alleghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.



## ESECUZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

Il sottoscritto arch. Pietro Di Mari con studio in Siracusa via Monte Altesina n° 30, nominato tramite PEC, ricevuta il 27/07/2016, Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Siracusa, dott. Luca Gurrieri, nella procedura esecutiva n° 174/2016 del R.G., ha prestato giuramento in cancelleria il giorno 01/08/2016 mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico di CTU, ed ha avviato le operazioni preliminari consistenti nella acquisizione dei documenti presenti all'interno del fascicolo telematico ed alla esatta individuazione delle Parti (Creditrice e Debitrice) con relativi indirizzi, e degli eventuali rappresentanti legali.

## SVOLGIMENTO DELLE INDAGINI PERITALI

Le operazioni sono state avviate provvedendo alla individuazione geografica e catastale del bene oggetto di stima, procedendo quindi al controllo delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuando contestualmente accesso ai dati catastali.

I beni oggetto di stima fanno parte di uno stabile condominiale ubicato a Carlentini in via Etnea n° 192 scala B, edificato dalla società "La nuova costruzione di Sesto Alfina e& C." s.a.s., con inizio lavori del 14/09/1983 e ultimazione degli stessi il 09/12/1986, in conformità alla Licenza Edilizia n° 48 del 7/04/1983 e successiva variante n° 20 del 10/02/1984 e n° 141 del 16/10/1986, rilasciate dal Comune di Carlentini.

Per detto stabile il 18/12/1986 con atto n° 16731/86 venne rilasciata dal Genio Civile di Siracusa il Certificato di Conformità delle opere in c.a. ed infine il Comune di Carlentini ne ha autorizzato l'abitabilità con atto del 16 gennaio 1987.





I beni oggetto della presente perizia sono costituiti da un appartamento ubicato al secondo piano della scala B del suddetto stabile denominato “Complesso Stella Elea”, con accesso da via Etnea n° 192, ed un garage posto al piano interrato con accesso dalla medesima via; Essi sono stati venduti dall'impresa esecutrice il 28/04/1987, con atto di compravendita rogato dal notaio Domenico Incontro da Francofonte con Repertorio n.33642/4782 e registrato a Lentini il 14/5/1987 al n.955, ai sigg. ██████████, coniugato in comunione di beni con la sig.ra ██████████, per l'intera nuda proprietà ed ██████████ per l'intero usufrutto.

Successivamente, con atto del notaio Banna Grazia Manuela di Carlentini, il 19/12/2008 l'usufrutto venne riunito alla nuda proprietà in favore del sig. ██████████, con nota reg. generale n. 33494 e part. 23115.

Il 29/03/2011, con Repertorio 8590/3482 del 25/03/2011 presso il notaio Banna Grazia Manuela di Carlentini, venne iscritta un'ipoteca volontaria sull'immobile sopra descritto ed oggetto della presente stima, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, che di seguito ha generato la Trascrizione del 06/06/2016 - Registro Particolare 7097 Registro Generale 9318 del Verbale Di Pignoramento Immobili.

Notificato ai proprietari l'atto di pignoramento avanzato dalla Banca creditrice, in data 8/6/2016 ha fatto seguito l'istanza di vendita del compendio pignorato.

Da segnalare infine l'intervento nella procedura esecutiva operato dall'avv. Luciano Strazzeri, con il quale richiesto di partecipare alla distribuzione del ricavato per una somma pari a € 6.837,92 oltre interessi sulla sorte capitale, meglio specificato in ricorso per decreto ingiuntivo.



## ACCESSO AI LUOGHI

Ultimate le operazioni propedeutiche al primo accesso ai luoghi, il sottoscritto ha fissato per il 26/10/2016 alle ore 11,00 il sopralluogo presso l'immobile pignorato, per l'espletamento delle operazioni peritali, comunicandolo alla Parti il 17/10/2016 con racc. A/R 15089412161-8 indirizzata al sig. [REDACTED], racc. A/R 15089412161-7 indirizzata alla sig.ra [REDACTED] e con P.E.C. indirizzata al sig. avv. Strazzeri Luciano.

### Primo sopralluogo:

Il giorno stabilito, all'ora e luogo sopra indicato, il sottoscritto CTU recandosi sui luoghi, è stato ricevuto dai coniugi proprietari, sig.ri [REDACTED], dando così inizio alle operazioni peritali; purtroppo subito interrotti per un improvviso malore della sig.ra [REDACTED]. Compilato il verbale di sopralluogo, dette attività vennero rinviate a data successiva. Il 14/11/2016 venne comunicato alle parti che il 18/11/2016 alle ore 10,00 si sarebbe dato corso al proseguo delle attività peritali.

### Secondo sopralluogo:

Previo avviso tramite raccomandata A/R n° 15089411940-0 indirizzata al sig. [REDACTED], e n° 15089411939-8 indirizzata alla sig.ra [REDACTED] nonché con PEC. indirizzata all'avv. Strazzeri Luciano, il giorno ed all'ora stabilita, alla presenza dei proprietari, si è dato reale inizio alle attività, consistenti nel rilievo geometrico e fotografico dell'immobile, oltre all'acquisizione delle informazioni circa la regolarità urbanistica dell'immobile e sullo stato di manutenzione e conservazione.

L'appartamento è posto al secondo piano del corpo "B" del complesso condominiale denominato "Stella Elea", ed è raggiungibile anche grazie ad un ascensore condominiale; in atto è abitato ed è in pieno possesso dei proprietari, risulta essere regolarmente arredato ed è in buono stato di manutenzione. Alla costante presenza dei



proprietari, viene ispezionato l'immobile, effettuato il rilievo fotografico e geometrico dell'intero appartamento, prendendo appunti in separati fogli; sono state condotte indagini per stabilire la tipologia dei materiali adoperati per la costruzione da utilizzare per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), in atto mancante. E' stata infine effettuata una raccolta documentale di atti riguardanti l'appartamento ed il condominio, messi a disposizione dai proprietari.

Le suddette operazioni sono state condotte anche presso il garage posto al piano interrato. Ultimate le operazioni peritali, alle ore 13,00 è stato redatto il verbale di sopralluogo regolarmente sottoscritto dai presenti.

## **DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI**

Oggetto della presente perizia sono due unità immobiliari posti rispettivamente al piano secondo (appartamento) e piano interrato (garage) di uno stabile condominiale che si sviluppa su cinque livelli fuori terra e uno interrato, dotato di ascensore e cortile comune.

L'edificio che li contiene è un fabbricato di non recente costruzione (ultimazione delle opere 1986), realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato ordinario. Esso è ubicato a Carlentini Nord in zona semicentrale (quartiere Santuzzi) contigua all'abitato di Lentini; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di servizi principali quali farmacie, studi medici, chiese, aree a verde attrezzato, uffici postali e bancari, negozi e botteghe, ecc.

Le finiture esterne del fabbricato condominiale sono in discreto stato di manutenzione; esso è di tipologia a "linea" ed è composto da quattro corpi di fabbrica (A, B, C e D) ciascuno con una scala autonoma interna che consentono l'accesso alle unità immobiliari poste ai vari piani direttamente dal cortile condominiale; dalla viabilità pubblica è possibile l'accesso al piano sotto-strada ove si affacciano gli accessi dei garage interrati.

L'appartamento ed il garage risultano essere conforme a quanto previsto in



progetto ed a quanto riportato in catasto. Soltanto l'indicazione catastale delle quote di proprietà e dell'usufrutto non risulta aggiornata presentando infatti riserve per atti intermedi non esistenti.

Il costo presumibile per la ricostruzione dei dati intermedi e la variazione catastale, comprensiva di onorario e oneri catastali, per le due unità immobiliari è di euro 600.

#### APPARTAMENTO

Il bene oggetto di stima è sito in Carlentini via Etnea n° 192, ed è ubicato al piano secondo del corpo scala B int. 4, riportato in catasto al F. 16 p.lla 14 sub 27 cat. A/2 cl 2 cons 6 vani, Rendita € 418,33 esso confina su tre lati con cortile condominiale e con vano scala e appartamento int. 3 (sub 26 propr. [REDACTED]).

Sono state effettuate le ispezioni ipotecarie e ricostruita la provenienza dei beni. La proprietà del bene pignorato è così suddivisa: coniugi [REDACTED] 100% quote indivise. Le coordinate satellitari dell'immobile espresse in gradi decimali sono le seguenti:

Latitudine 37.297881° --- Longitudine 15.002895°

Lo stabile condominiale è denominato "Condominio Stella" e la gestione condominiale è demandata ad un soggetto esterno.

Inoltre come da comunicazione inviata dall'Amministratore del Condominio, risulta a carico dei coniugi [REDACTED], un debito pari a Euro 3.612,91 relativa al saldo degli anni dal 2013 al 2015 e parte del 2016.

Saldo al 31/12/2013	1066.74
Rate cond. Gennaio-Dicembre 2014 (€ 35.50 x 12)	426.00
Rate cond. Gennaio-Dicembre 2015 (€ 35.50 x 12)	426.00
Rate cond. Gennaio-Dicembre 2016 (€ 35.50 x 12)	426.00
Quota straord. Sistemazione ascensore	156.00
Quota Sistemazione tubazione acqua	76.00
Quota Lavori terrazza	1799.00
<b>Totale € 4375.74- 762.83(somme versate) =</b>	<b>€ 3612.91 (da pagare)</b>

L'appartamento si presenta internamente in buono stato di conservazione ed è



evidente la cura e la manutenzione costante, esso è regolarmente pavimentato con mattonelle in ceramica a tappeto in tutte le camere ad eccezione del servizio igienico nel quale assumono colore e formato diverso.

Le murature non presentano segni di dissesto, umidità o condensa (salvo delle tracce in cucina). I servizi igienici e la cucina sono regolarmente funzionanti, impianti sottotraccia e pareti rivestite di ceramica, L'interno dell'abitazione è in buone condizioni generali così come gli infissi interni in legno tamburato e quelli esterni anch'essi in legno douglas completi di persiana a lamelle orientabili. La superficie esterna delle persiane però richiede da tempo un idoneo intervento di manutenzione straordinaria.

Gli ambienti sono dotati di impianto di riscaldamento invernale alimentato a gas con elementi radianti statici in ghisa.

## GARAGE

Il bene oggetto di stima è ubicato in Carlentini via Etnea piano interrato ed è riportato in catasto al F.16 p.lla 1705 sub 27 cat. C6 cl 6 mq 28 Rendita € 11,35, esso confina lateralmente con altri garage (sub 26 propr. [REDACTED] e sub 28 propr. [REDACTED]), con corsia d'accesso su via Etnea e con cortile condominiale. Sono state effettuate le ispezioni ipotecarie e ricostruita la provenienza dei beni.

Il locale garage è accessibile a piedi per mezzo della scala interna e dell'ascensore, mentre è possibile accedervi con le automobili per mezzo di una rampa carrabile condominiale protetta da un cancello con apertura comandata a distanza, ubicato su via Etnea. Il garage ha una superficie di circa 28 mq ( 6,4x4,4) ed ha altezza pari a m 2,70. Esso è pavimentato con mattonelle di 20x20 su tutta la superficie e la pareti presentano la finitura a rinzaffo tipo "mediterraneo"; il tutto è conforme agli atti autorizzativi rilasciati.

Le coordinate satellitari dell'immobile sono le seguenti:

Latitudine 37.297952° --- Longitudine 15.002805°

I dati metrici degli immobili oggetto della presente perizia vengono riportati, distinti per destinazione d'uso, nel seguente quadro riepilogativo



Tabella riassuntiva dei principali dati metrici e qualitativi

Denominazione del vano	Superfici nette mq.	Coeff. di ponderazione commerciale	Superficie commerciale mq.	esposizione	Stato di manutenzione
Ingresso	4,34	1,21	5,25	-	buono
Soggiorno	30,47	1,21	36,87	NE	buono
Cucina	12,25	1,21	14,82	NE	buono
Disimpegno	5,14	1,21	6,22	-	buono
Ripostiglio	2,76	1,21	3,34	-	buono
W.C.	4,95	1,21	5,99	NE	buono
Bagno	5,13	1,21	6,21	E	buono
Camera 1	17,25	1,21	20,87	SO	buono
Camera 2	15,96	1,21	16,94	SO	buono
<b>RIEPILOGO</b>	<b>98,25</b>		<b>116,51</b>		
Locali accessori e pertinenze					
Balconi 1	6	0,5	3	NE	buono
Balconi 2	4,2	0,5	2,1	NE	buono
Balconi 3	6	0,5	3	SO	buono
Balconi 4	3,3	0,5	1,65	SO	buono
<b>RIEPILOGO</b>	<b>19,5</b>		<b>9,75</b>		

Appartamento Sommano  $116,51+9,75 = 126,26$  arrotondata a 126 mq.

<b>Totale superficie commerciale equivalente mq.</b>	<b>126</b>
--	------------

Locale Garage					
Vano principale	28,40	0,6	17,04		discreto
			0		
<b>RIEPILOGO</b>	<b>28,4</b>		<b>17,04</b>		

Garage arrotondata a 17 mq.

<b>Totale superficie commerciale equivalente mq.</b>	<b>17</b>
--	-----------



#### ANNOTAZIONI:

la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

Il coefficiente commerciale 1,21 è stato utilizzato per tenere conto della superficie occupata dalle pareti che delimitano i vani e dello stato di manutenzione.

Si segnala, in particolare per i vani accessori e le pertinenze, il coefficiente tiene conto del *peso commerciale* inferiore che questi locali non residenziali hanno rispetto ai quelli principali, del grado di finitura e della fruibilità.

### STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Per la stima del bene in oggetto non si utilizzeranno soltanto i sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non può essere basato solo sulla rendita effettiva, ma anche sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò la stima verrà effettuata anche attraverso un indagine di mercato immobiliare, mediata dall'esperienza personale e dall'utilizzo delle indagini conoscitive svolte dall'Agenzia del Territorio.

Da ricerche effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dall'interesse per immobili del genere, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Siracusa) e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari) tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, ritiene di procedere alla valutazione con l'aggiunta di alcune considerazioni.



## Stima attraverso le offerte di vendita dalle agenzie immobiliari di zona

Di seguito si riportano le valutazioni medie per mq. di appartamenti oggetto di vendita da parte delle agenzie immobiliari operanti nel Comune di Carlentini, selezionando tra quelle ubicate in aree limitrofe, le più simili al bene da stimare per estensione della superficie abitabile netta, accessori e pertinenze, livello di finiture e stato di manutenzione.

Da tale indagine si è potuto appurare che il prezzo unitario di vendita è oscillante tra 1.118 e 1.354 €/mq.

Pertanto effettuando la media aritmetica tra i due valori estremi rilevati si ottiene  $(1.118 + 1.354)/2 = 1.236$  €/mq., che rappresenta il prezzo medio richiesto in zona per ogni metro quadrato di superficie commerciale.

Considerando un abbattimento del prezzo di vendita per libera contrattazione di mercato del 12%, inclusa anche la quota di provvigione spettante alle Agenzie immobiliari, nonché la differenza del livello di tassazione sulla compravendita effettuata sulla base del valore catastale piuttosto che sul valore di mercato, si otterrebbe un valore finale di:

per l'appartamento  $1.236 \text{ €/mq} \times 126 \text{ mq.} \times (-12\%) = \text{€. } 137.047,68$

per il garage  $1.236 \text{ €/mq} \times 17 \text{ mq.} \times (-12\%) = \text{€. } 18.490,56$

**Per un totale di € 155.538,24**

Detto valore rappresenta il prezzo richiesto per la vendita.





**Stima mediante l'utilizzo dei parametri dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio**

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm . La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso ( D.P.R. 138 /98).

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta ( N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili con destinazione residenziale, ubicate in zone con caratteristiche similari nel Comune di Carlentini, in stato conservativo normale, oscilla tra un valore minimo di 660 €/mq ed un valore max di 960 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

<b>Riferimento:</b> Anno 2016-Semestre 1	<b>Codice di zona:</b> E1
<b>Provincia:</b> SIRACUSA	<b>Microzona catastale n.:</b> 2
<b>Comune:</b> Carlentini	<b>Tipologia prevalente:</b> Abitazioni civili
<b>Fascia/zona:</b> Suburbana/Quartiere santuzzi	<b>Destinazione:</b> Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	660	960	L	3	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	750	L	2,1	3,1	L
Box	NORMALE	1100	1500	L	5	7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Lo stato di conservazione medio dell'immobile, riferito agli spazi interni all'appartamento è soddisfacente anche se non sono presenti finiture di pregio;

Lo stato di manutenzione buono dei prospetti, e il livello di finitura accettabile degli spazi condominiali (quali la scala, il piccolo androne, il cortile, ecc) la costruzione realizzata dopo la classificazione sismica del territorio (1981) induce ad incrementare il valore unitario massimo di mercato, accettando una aumento del 15 %:  $(960+15\%) = 1.104 \text{ €/mq}$ .

per l'appartamento  $1.104 \text{ €/mq} \times 126 \text{ mq} = \text{€ } 139.104$

per il garage  $1.104 \text{ €/mq} \times 17 \text{ mq} = \text{€ } 18.768$

**Per un totale di € 157.872,00**

### **Stima attraverso l'utilizzo dei canoni di locazione**

Una terza valutazione è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene pignorato, attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito netto medio annuo ritraibile dal proprietario dell'immobile in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.



Utilizzando i valori medi di locazione forniti dall'agenzia del territorio, sono stati ricavati i seguenti dati per la stima analitica:

Abitazioni civili valore di locazione min 3 €/mq e valore di locazione max 4,4 €/mq;

in considerazione del già descritto stato di manutenzione, non si applica alcuna decurtazione sul valore di locazione massimo, ma si opera la media aritmetica tra i due limiti:  $(3+4,4)/2 = 3,70$  €/mq.

Pertanto a fronte di una superficie commerciale calcolata di 126 mq, per l'appartamento e di 17 mq per il garage il valore di locazione dell'immobile sarebbe di  
mq 126 x 3,70 €/mq = 466,20 €/mese e, quindi, di € 466,20 x 12 mesi = 5.594,40 €/anno  
mq 17 x 3,70 €/mq = 62,90 €/mese e, quindi, € 62,90 x 12 mesi = 754,80 €/anno (garage)

Il reddito annuo netto, considerando in detrazione il costo per la manutenzione ordinaria e straordinaria (6%), quota di reintegrazione (4%), imposte locali e tasse varie (23%), sfitto ed inesigibilità (2%), è pari al reddito lordo decurtato del 35 % per le spese a carico del proprietario e cioè:

$$€ 5.594,40 \times 0,65 = € 3.636,36 \text{ (reddito netto annuo appartamento)}$$

$$€ 754,80 \times 0,65 = € 490,62 \text{ (reddito netto annuo garage)}$$

per la capitalizzazione del reddito annuo netto è necessario stabilire il Saggio annuo di capitalizzazione (r) che viene calcolato riferendosi al rendistato medio lordo della Banca d'Italia. Pertanto per un investimento ad uso residenziale il tasso netto di capitalizzazione sarà del 2,50 %

Si capitalizza il reddito netto con la seguente formula:

$V = \text{Reddito netto annuo} / r$ , pertanto il valore (V) attualizzato dell'immobile sarà:

$$V = € 3.636,36 / 0,025 = \underline{\underline{145.454,40 \text{ euro (appartamento)}}}$$

$$V = € 490,62 / 0,025 = \underline{\underline{19.624,80 \text{ euro (garage)}}}$$



## FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DISTIMA

Riepilogando quindi i tre risultati ricavati dei tre criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

• Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari appartamento garage	<u>€ 137.047,68</u> <u>€ 18.490,56</u>
• Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari appartamento garage	<u>€ 139.104,00</u> <u>€ 18.768,00</u>
• Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile attraverso i canoni di locazione appartamento garage	<u>€ 145.454,40</u> <u>€ 19.624,80</u>
e eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta appartamento garage	<u>€ 140.535,36</u> <u>€ 18.961,12</u>

A detto valore capitale (medio ordinario), al netto dell'Atto di intervento dell'avv. Strazzeri e del debito residuo condominiale, non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato. Pertanto il valore di mercato degli immobili oggetto di stima, dopo arrotondamento, da considerarsi al fine della determinazione del prezzo base di vendita è di:

**euro 140.535,36 + 18.961,12 = 159.496,48 arrotondato a Euro.159.500**



## NOTE CONCLUSIVE

In conclusione, visti i luoghi ed esaminati gli atti, il sottoscritto arch. Pietro Di Mari fermo restando il giudizio espresso sul valore dell'immobile pignorato, così come calcolato nelle pagine precedenti, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti e/o osservazioni che il Giudice dell'Esecuzione e/o le Parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Allega nel contempo, i verbali delle operazioni peritali, oltre all'usuale documentazione a corredo.

Siracusa, li 20 gennaio 2017

  
  
\_\_\_\_\_  
( arch. Pietro Di Mari.)

**Perizia di Stima**

