

STUDIO TECNICO

dott. ing. Sebastiano Fontana

via IBLEA 178
96010 MELILLI (SR)

Tel./Fax 0931 951147
cell. 348 0176763
mail fontana.sebastiano@virgilio.it
pec sebastiano.fontana@ordineingegnerisiracusa.it

P.IVA 01591500895
C.F. FNT SST 78P27 1754T

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedente:

Esecutato:

R.G.Es.: 184 / 2012

G.E.: dott. Luca GURRIERI

RELAZIONE DI STIMA

DATA: 17-01-17

TIMBRO

dott. ing. Sebastiano FONTANA

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178. 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.: FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI		
	G.E.	dott. Luca GURRIERI	FILE: rel.tec_RGEs184-12
	R.G.Es.	184/12	data prossima udienza: <u>17-02-2017</u>
	Procedente		
	Esecutato		Pag. 3 di 27

**All'On. Ilmo Giudice delle Esecuzioni
del Tribunale di Siracusa**

Premesso che:

- in data 22/02/2016 il sottoscritto dott. **ing. Sebastiano Fontana**, con studio in Melilli (SR), in via Iblea n. 178, ed iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1800 sez. A, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare avente come:

procedente: **XXXXXXXX XXXXXXXX +3**

esecutato: **XXXXXXXX XXXXXXXX**

- all'udienza del 01/07/2016 il sottoscritto C.T.U. prestava il giuramento di rito e prendeva cognizione del mandato affidatogli che dispone che il sottoscritto:
 - I. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c.;
 - II. **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;
 - III. **PROVEDA:**
 - 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, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla L. 122/1989 e alla L. 1150/1942;
 - IV. **REDIGA** quindi, tante sezioni della 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, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate GPS dei beni medesimi;
 - II. Una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott. Luca GURRIERI	FILE: rel.tec_RGEs184-12
	R.G.Es.	184/12	data prossima udienza: <u>17-02-2017</u>
	Procedente		
	Esecutato		Pag. 4 di 27

- III. L'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi a che titolo, ovvero del 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 della 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 edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. L'individuazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- VI. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- VII. In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del P.d.R. 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 della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria 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 immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma VI, della legge 28/02/1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma V del decreto del P.d.R. 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 attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli artt. 6 co. I e 3 co. II lettera a) del D.Lgs. 192/2015, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott. Luca GURRIERI	FILE: rel.tec_RGEs184-12
	R.G.Es.	184/12	data prossima udienza: <u>17-02-2017</u>
	Procedente		
	Esecutato		Pag. 5 di 27

cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art. 136, comma 1, lettera 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 esigenza 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'art. 3 del D.P.R. 26/08/1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione di impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter, f) gli edifici adibiti a 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 della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera 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, incrementato del valore locatizio del bene alla data di stima alla data indicata 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 della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott. Luca GURRIERI	FILE: rel.tec_RGEs184-12
	R.G.Es.	184/12	data prossima udienza: <u>17-02-2017</u>
	Procedente		
	Esecutato		Pag. 6 di 27

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione dei termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

- in data 04/11/2016, previo avviso alle parti a mezzo pec e raccomandata A/R, il sottoscritto si recava presso l'immobile sito in Villasmundo per eseguire le operazioni di stima. Sul posto, però, il sottoscritto non trovava nessuno e, pertanto, non riusciva a dare inizio alle operazioni di stima;
- in data 11/11/16, dopo essere riuscito ad avere dei contatti indiretti con la parte eseguita, il sottoscritto eseguiva un secondo sopralluogo. In tale circostanza, grazie alla presenza delle sorelle dell'esecutato, il sottoscritto riusciva ad accedere in ambedue gli immobili oggetto di stima;

Tanto premesso il sottoscritto presenta la seguente:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott. Luca GURRIERI	FILE: rel.tec_RGEs184-12
	R.G.Es.	184/12	data prossima udienza: 17-02-2017
	Procedente		
	Esecutato		Pag. 7 di 27

SOMMARIO

1	Localizzazione dell'appartamento sito in Villasmundo	8
2	Dati catastali appartamento Villasmundo	9
2.1	Catastale appartamento Villasmundo	9
3	Descrizione generale dello stabile condominiale appartamento Villasmundo	10
4	Descrizione dell'appartamento Villasmundo	11
5	Calcolo delle superficie commerciale appartamento Villasmundo	14
6	Stato di possesso	15
7	Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene	15
8	Conformità urbanistica	15
9	Agibilità o abitabilità dell'immobile	15
10	Stima dell'appartamento Villasmundo	15
10.1	Stima per capitalizzazione dei redditi dell'appartamento Villasmundo	15
10.2	Stima per comparazione dell'appartamento Villasmundo	17
10.3	Valore stimato dell'appartamento Villasmundo	17
11	Localizzazione dell'appartamento sito in Augusta	18
12	Dati catastali appartamento Augusta	19
12.1	Catastale appartamento Augusta	19
13	Descrizione generale dello stabile condominiale appartamento Augusta	20
14	Descrizione dell'appartamento Augusta	21
15	Calcolo della superficie commerciale appartamento Augusta	23
16	Stato di possesso	24
17	Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene	24
18	Conformità urbanistica	24
19	Agibilità o abitabilità dell'immobile	25
20	Stima dell'appartamento Augusta	25
20.1	Stima per capitalizzazione dei redditi dell'appartamento Villasmundo	25
20.2	Stima per comparazione dell'appartamento	27
20.3	Valore stimato dell'appartamento Villasmundo	27

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI	
	G.E.	dott. Luca GURRIERI
	R.G.Es.	184/12
	Procedente	
	Esecutato	
		FILE: rel.tec_RGEs184-12
		data prossima udienza: 17-02-2017
		Pag. 8 di 27

1 Localizzazione dell'appartamento sito in Villasmundo

L'appartamento oggetto di stima ricade nel comune di Melilli, nella frazione di Villasmundo, nella via delle Rose, in C.da Corvo, e fa parte di uno stabile condominiale che comprende in totale n. 21 appartamenti e n. 23 garage, vedi Fig.1.

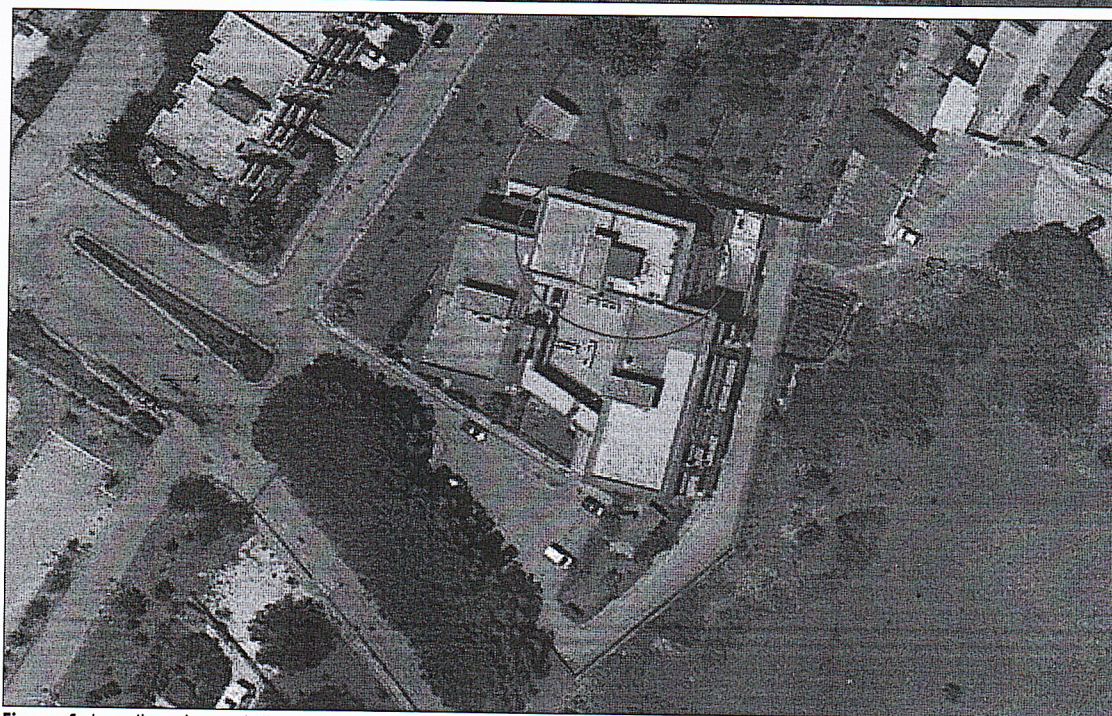


Figura 1: localizzazione dello stabile condominiale ove insite l'appartamento oggetto di stima

STUDIO TECNICO		TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI	
dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	G.E.	dott. Luca GURRIERI	FILE: rel.tec_RGEs184-12
	R.G.Es.	184/12	data prossima udienza: <u>17-02-2017</u>
	Procedente		
	Esecutato		Pag. 9 di 27

2 Dati catastali appartamento Villasmundo

Il fabbricato ove insiste l'appartamento oggetto di stima ricade nel foglio di mappa 15 del Comune di Melilli, nella particella 1150. Nella seguente figura 2 si riporta uno stralcio del foglio di mappa con evidenziato lo stabile condominiale.

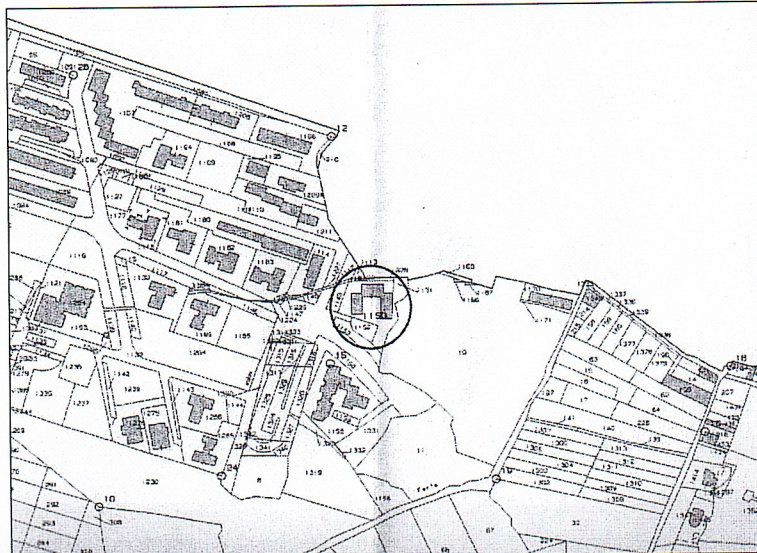


Figura 2: stralcio del foglio di mappa 15

2.1 Catastale appartamento Villasmundo

Catastalmente, l'appartamento oggetto di stima risulta censito al NCEU al **Fg. 15, Part. 1150, sub 42, Cat. A/3**, consistenza 5,5 vani e rendita pari a € 454,48.

Nella successiva Fig. 3 è riportata la pianta catastale dell'appartamento.

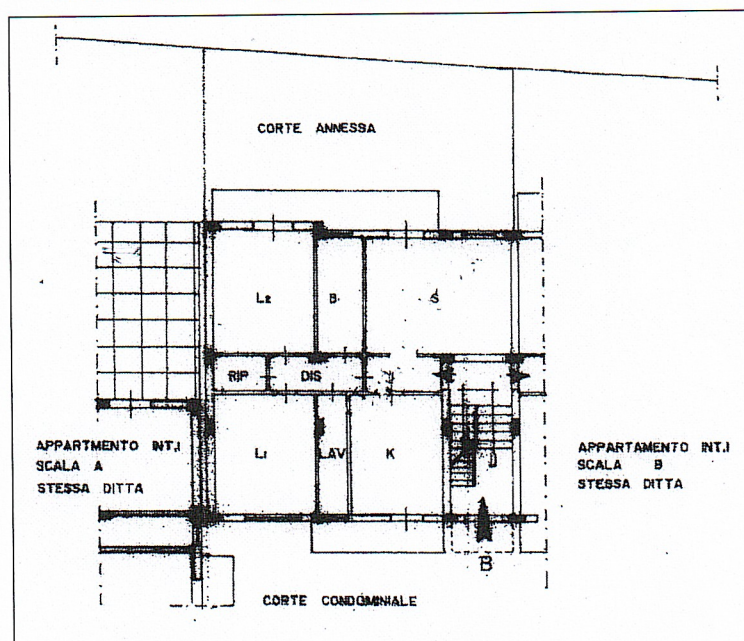


Figura 3: pianta catastale appartamento

STUDIO TECNICO		TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI	
dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.: FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	G.E.	dott. Luca GURRIERI	FILE: rel.tec_RGEs184-12
	R.G.Es.	184/12	data prossima udienza: <u>17-02-2017</u>
	Procedente		
	Esecutato		Pag. 10 di 27

3 Descrizione generale dello stabile condominiale appartamento Villasmundo

I lavori di costruzione dello stabile condominiale, ove insiste l'appartamento oggetto di stima, hanno avuto inizio alla fine degli anni 80 e sono stati conclusi prima del 17 luglio 1992 data in cui risulta rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità dello stabile condominiale.

Lo stabile condominiale è costituito da tre distinti corpi di fabbrica simicamente giuntati ognuno dei quali si sviluppa per tre elevazioni fuori terra: piano terra rialzato, piano primo e piano secondo. Ogni piano comprende n. 7 appartamenti: in totale, quindi, il complesso condominiale comprende 21 appartamenti e 23 garage nel piano interrato.

Da un punto di vista strutturale lo stabile risulta costituito da telai spaziali in calcestruzzo armato e solai il latero-cemento. Le tamponature sono realizzate con doppia fodera di laterizi con interposta intercapedine.

Per quanto concerne le finiture, esternamente lo stabile risulta intonacato e rifinito con tonachino; il corpo scala, privo di ascensore, risulta intonacato a civile con rampe aventi gradini interamente rivestiti con granito e con parapetto in ferro smaltato.

Il portone d'ingresso è in alluminio e vetro.

L'accesso al complesso condominiale avviene attraverso un cancello pedonale che conduce in un cortile interno interamente pavimentato dal quale si accede ai tre distinti corpi scala. Per quanto concerne lo stato di manutenzione lo stabile si presenta, nel complesso, in discreto stato di manutenzione.

Di seguito si riporta un'immagine dello stabile condominiale.

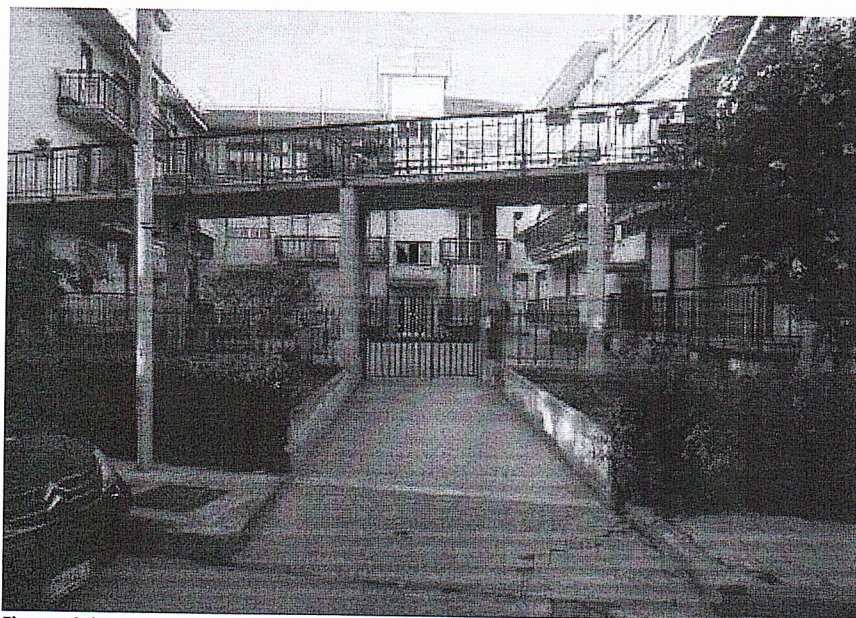


Figura 4: ingresso pedonale stabile condominiale

dott. ing. Sebastiano Fontana
via Iblea 178, 96010 Melilli (SR)
Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763
mail: fontana.sebastiano@virgilio.it
c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895

4 Descrizione dell'appartamento Villasmundo

L'appartamento oggetto di stima ricade nel corpo scala "B" del complesso condominiale ed occupa il piano terra rialzato. Prospetta a Sud sul cortile interno condominiale ed a Nord su un'area cortilizia pertinenziale allo stesso appartamento.

La distribuzione interna dei locali è quella riportata nella figura sottostante ove è evidenziata anche la porzione di terreno di esclusiva pertinenza dell'appartamento.

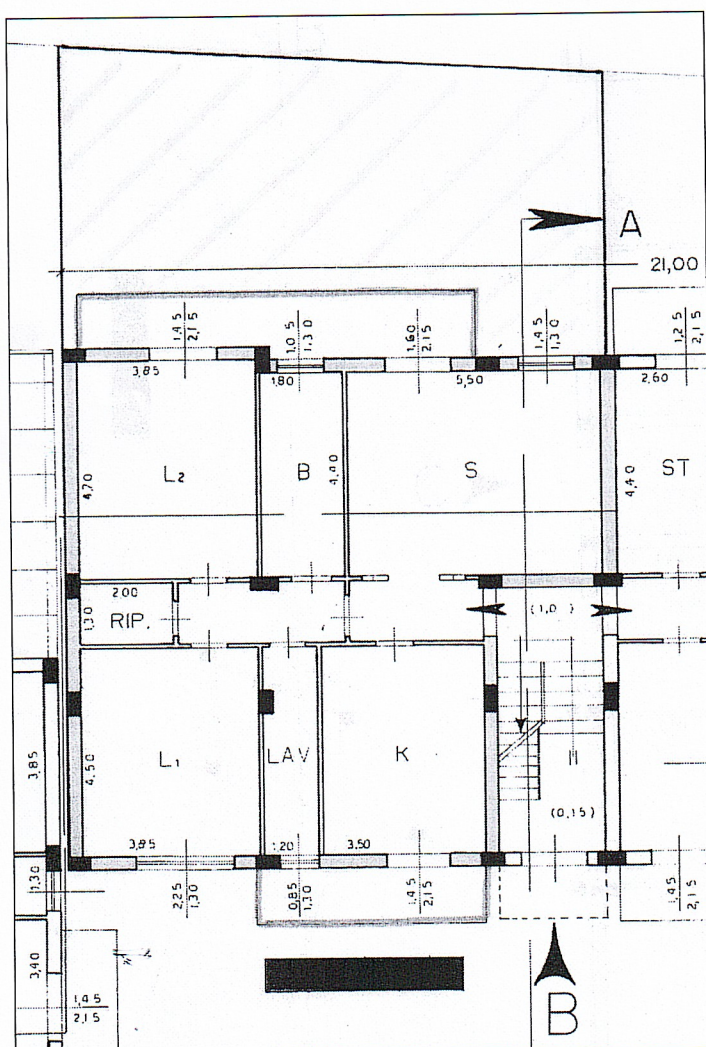


Figura 5: pianta appartamento e corte pertinenziale

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e discretamente rifinito: i pavimenti sono in ceramica smaltata e le pareti sono intonacate e rifinite con pittura e carta da parati. Per quanto concerne gli impianti l'appartamento è dotato di impianto idrico, fognario, elettrico e citofonico.

STUDIO TECNICO		TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI	
dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	G.E.	dott. Luca GURRIERI	FILE: rel.tec_RGEs184-12
	R.G.Es.	184/12	data prossima udienza: <u>17-02-2017</u>
	Procedente		
	Esecutato		Pag. 12 di 27

Il bagno risulta dotato di vasca da bagno, lavabo, water e bidet. Le pareti risultano essere rivestite con ceramica smaltata fino a circa 2,2 m di altezza.

Anche la lavanderia ha le pareti rivestite con ceramica smaltata ed è dotata di solo lavatoio. L'impianto idrico è comunque predisposto per l'allaccio di altri sanitari.

Per quanto concerne gli infissi, quelli interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in alluminio con avvolgibile in plastica. La porta d'ingresso è del tipo blindata. Di seguito riportano alcune immagini che meglio mostrano quanto descritto.

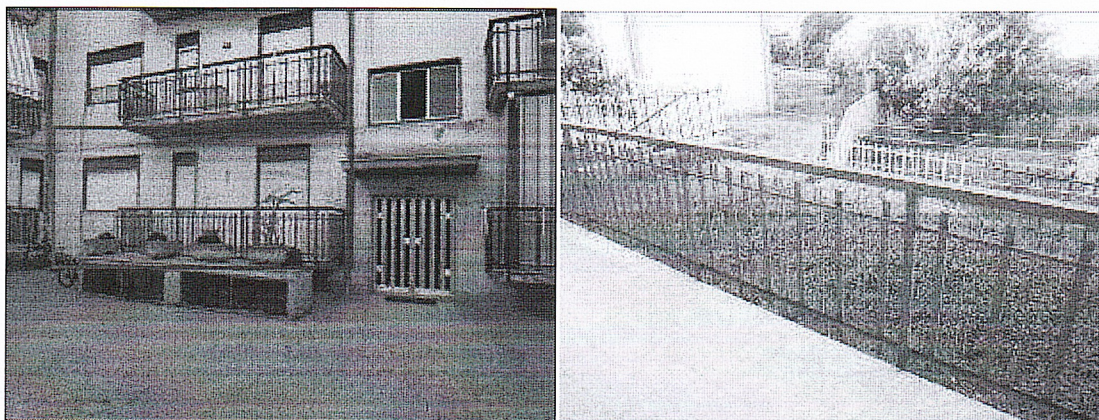


Figura 6: prospetto su cortile condominiale e vista area pertinenziale esterna



Figura 7: corpo scala ed ingresso appartamento

STUDIO TECNICO**dott. ing. Sebastiano Fontana**

via Iblea 178, 96010 Melilli (SR)

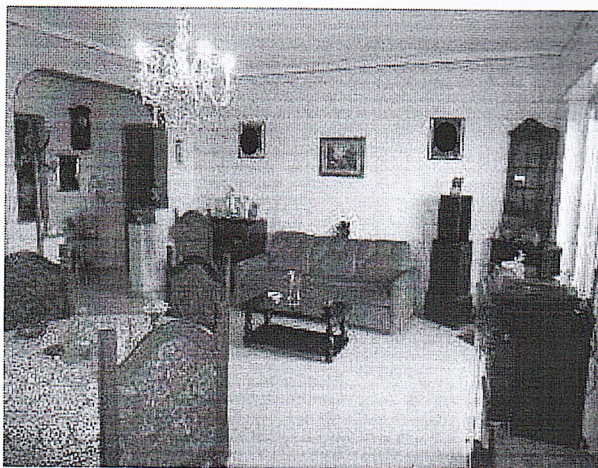
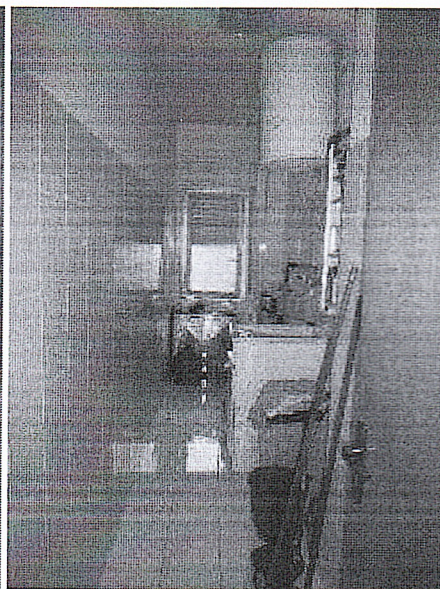
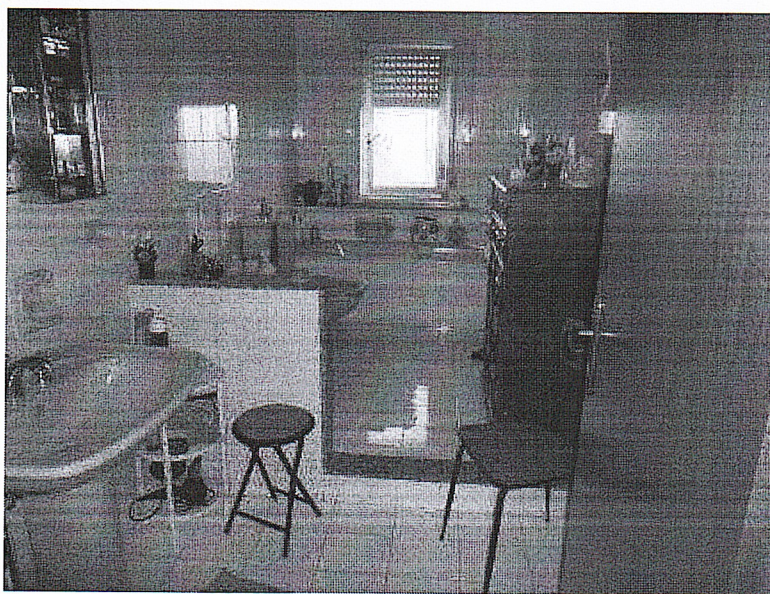
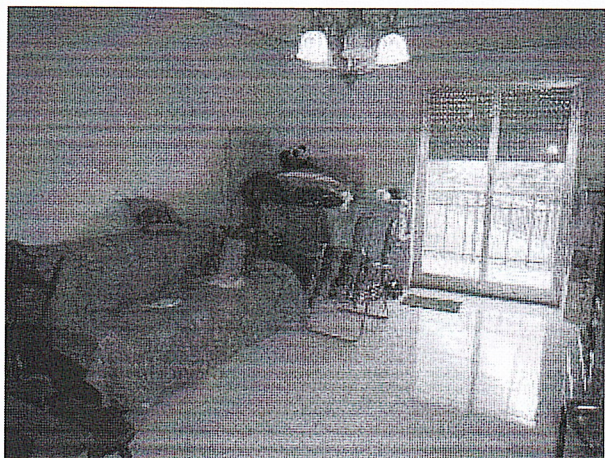
Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763

mail: fontana.sebastiano@virgilio.it

c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895

TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI

G.E.	dott. Luca GURRIERI	FILE: rel.tec_RGEs184-12
R.G.Es.	184/12	data prossima udienza: <u>17-02-2017</u>
Procedente		
Esecutato		Pag. 13 di 27

**Figura 8:** soggiorno e cucina**Figura 9:** bagno e lavanderia**Figura 10:** camere da letto

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott. Luca GURRIERI	FILE: rel.tec_RGEs184-12
	R.G.Es.	184/12	data prossima udienza: 17-02-2017
	Procedente		
	Esecutato		Pag. 14 di 27

5 Calcolo delle superficie commerciale appartamento Villasmundo

La superficie commerciale dell'appartamento, determinata secondo quanto disposto dal DPR138/98, risulta pari a **130,73 m²**. Di seguito si riporta lo sviluppo del calcolo eseguito.

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
CUCINA		3,53	4,36	15,39
SOGGIORNO		5,84	4,40	25,70
BAGNO		4,35	1,85	8,05
LAVANDERIA		4,49	1,15	5,16
LETTO 1		4,50	3,84	17,28
LETTO 2		4,71	3,62	17,05
RIPOSTIGLIO		1,98	1,33	2,63
DISIMPEGNO		3,38	1,33	4,50
INGRESSO		1,34	3,13	4,19
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		99,95
		Superficie commerciale		99,95

Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
PARETI DA 30 cm		32,00	0,30	9,60
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)		Superficie lorda		9,60
		Superficie commerciale		9,60

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Nuova superficie		35,30	0,10	3,53
Superfici pareti interne (100%)		Superficie lorda		3,53
		Superficie commerciale		3,53

Superfici pareti in comunione	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
PARETI DA 30		13,00	0,30	3,90
Superfici pareti in comunione (50%)		Superficie lorda		3,90
		Superficie commerciale		1,95

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
BALCONE CUCINA		5,00	1,20	6,00
BALCONE SOGGIORNO		8,60	1,20	10,32
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)		Superficie lorda		16,32
		Superficie commerciale		4,90

Superfici scoperte - Giardini di appartamento	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
CORTE ANNESSA		12,00	9,00	108,00
Superfici scoperte - Giardini di appartamento (10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente)		Superficie lorda		108,00
		Superficie commerciale		10,80

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.: FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI		
	G.E.	dott. Luca GURRIERI	FILE: rel.tec_RGEs184-12
	R.G.Es.	184/12	data prossima udienza: 17-02-2017
	Procedente		
	Esecutato		Pag. 15 di 27

	Superficie utile netta	99,95
	Superficie utile lorda	103,48
	Superficie commerciale	130,73

6 Stato di possesso

L'appartamento, nel corso dell'accesso eseguito, risultava libero.

7 Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

Dall'ispezione ipotecaria eseguita risulta che l'appartamento è gravato da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI datato 28/05/2012, avente Reg. Part. N. 7510 e Reg. Gen. N. 9524 e da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 12/09/12 avente Reg. Part. N. 11826 e Reg. Gen. N. 14956 (vedi allegati).

8 Conformità urbanistica

Dagli accertamenti eseguiti presso il competente ufficio urbanistica del comune di Melilli (vedi allegati) è emerso che lo stabile condominiale è stato costruito sulla scorta dei seguenti titoli:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 132 del 15/09/1989;
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 47 del 10/05/1991 in variante alla precedente.

9 Agibilità o abitabilità dell'immobile

Lo stabile condominiale risulta dotato del certificato di abitabilità rilasciato dallo stesso comune di Melilli in data 17/07/1992.

10 Stima dell'appartamento Villasmundo

Il valore di un bene è l'espressione di un giudizio di stima perché rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, il bene verrà scambiato. Pertanto la stima è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

Il valore dell'unità abitativa verrà determinato come media dei valori ottenuti attraverso la "stima per capitalizzazione dei redditi" e la "stima sintetica per comparazione".

10.1 Stima per capitalizzazione dei redditi dell'appartamento Villasmundo

La stima per capitalizzazione dei redditi è effettuata previo calcolo del "Reddito netto (R_N)" e calcolo del "tasso di capitalizzazione corretto (r)".

REDDITO NETTO

Il reddito mensile lordo reale ricavabile per tale appartamento, ottenuto da indagini di mercato su immobili situati in zona e di analoghe caratteristiche, è pari a circa € 290,00.

Il reddito annuale lordo risulta così pari a:

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott. Luca GURRIERI	FILE: rel.tec_RGEs184-12
	R.G.Es.	184/12	data prossima udienza: <u>17-02-2017</u>
	Procedente		
	Esecutato		Pag. 16 di 27

$$R_L = R_m \times 12 = € 290,00 \times 12 = € 3.480,00$$

Al reddito lordo sopra determinato vanno detratte le spese attinenti l'immobile, quindi

$$R_N = R_L - S \quad \text{dove}$$

$$R_N = \text{Reddito netto annuo}$$

$$S = \text{Spese annue per manutenzione, servizi ed imposte, assunte pari al 30\%}$$

$$\rightarrow R_N = € 3.480,00 \times (1 - 0,30) = € 2.436,00$$

TASSO DI CAPITALIZZAZIONE

Il valore base del tasso di capitalizzazione è assunto pari al 3,5%; a tale valore sono stati aggiunti e detratti i valori correttivi che tengono conto delle *caratteristiche intrinseche ed estrinseche* dell'appartamento, come riportati nella tabella seguente.

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE

1.	Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti: $\pm 0,22\%$	-0,10
2.	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici): $\pm 0,28\%$	-0,20
3.	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali: $\pm 0,18\%$	+0,10
4.	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato: $\pm 0,08\%$	-0,02
5.	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio: $\pm 0,06\%$	-0,05

CARATTERISTICHE DI POSIZIONE

6.	Caratteristiche di panoramicità: $\pm 0,36\%$	+0,20
7.	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità: $\pm 0,20\%$	+0,10
8.	Quota rispetto al piano stradale: $\pm 0,08\%$	+0,05
9.	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti: $\pm 0,06\%$	-0,02

CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE

10.	Grado di rifinitura interna ed esterna: $\pm 0,16\%$	-0,08
11.	Necessità di manutenzione ordinaria o straordinaria: $\pm 0,12\%$	-0,05
12.	Età dell'edificio: $\pm 0,10\%$	-0,05

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott. Luca GURRIERI	FILE: rel.tec_RGEs184-12
	R.G.Es.	184/12	data prossima udienza: <u>17-02-2017</u>
	Procedente		
	Esecutato		Pag. 17 di 27

SOMMANO

-0,12

Il tasso di capitalizzazione, r , per tale appartamento è così determinato

$$r = r' + c \rightarrow 3,50 - 0,12 = 3,38 \%$$

VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il più probabile valore di mercato per capitalizzazione di tale appartamento si ottiene dalla seguente formula

$$V_m = R_N / r \quad \text{dove}$$

V_m = Valore di mercato dell'immobile;

R_N = Reddito annuale netto;

r = Tasso di capitalizzazione; quindi

$$V_m = € 2.436,00 / 0,0338 = 72.071,00 \quad €$$

10.2 Stima per comparazione dell'appartamento Villasmundo

Da indagini di mercato, assunte da operatori del settore, è emerso che il mercato immobiliare della zona, per immobili di analoghe caratteristiche, presenta dei valori che oscillano tra le 450,00 e le 650,00 €/mq.

La **superficie commerciale** dell'appartamento, comprensivo del terrazzo, risulta pari a **130,73 m²**.

In considerazione di ciò tenendo conto delle caratteristiche dell'appartamento si ritiene corretto stimare lo stesso con il seguente valore unitario:

VALORE UNITARIO		SUPERFICIE COMMERCIALE		VALORE DI MERCATO
580,00 €/mq	x	130,73 mq =		75.823,40 €

10.3 Valore stimato dell'appartamento Villasmundo

Il più probabile valore di mercato risulta dato, quindi, ragionevolmente, dalla seguente media:

$$V_m = € (72.071,00 + 75.823,40) / 2 = 73.947,2 \quad €$$

Il valore stimato dell'appartamento risulta, quindi, pari ad 73.947,2 € che si approssima a **€ 74.000,00** (dicansi € settantaquattromila/00).