

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliare

RELAZIONE DI STIMA

Procedimento n. 382/2015 R.G.E.

Creditori e intervenuti

BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. S.A.

Giudice Esecutore

Dott. SALAMONE Chiara



Il consulente tecnico

INGFRANCESCO INTAGLIATA
INGEGNERIA CIVILE, EDILE E GEOTECNICA
www.intagliata.it

Solarino 25.01.2017



Il sottoscritto **dott. ing. Francesco INTAGLIATA**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1561 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, nella qualità di Consulente Tecnico nominato dal G.E. per il procedimento in epigrafe in data 14.06.2016 con giuramento avanti al funzionario di cancelleria in data 16.06.2016,

PREMESSO CHE:

- in data 17.06.2016 ha comunicato al creditore precedente a mezzo PEC la necessità di provvedere al versamento dell'acconto prima dell'inizio delle operazioni peritali e che solo in data 17.10.2016 è pervenuto l'acconto richiesto
- in data 17.10.2016 ha comunicato al debitore a mezzo raccomandata A/R n. 616169047512 e al creditore precedente a mezzo PEC l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi fissato per giorno 07.11.2016 ore 15.30, ove nessuno si presentava;
- previo accertamento della nuova residenza dell'esecutata, ha effettuato con successo un nuovo accesso peritale il giorno 22.12.2016 alle ore 15.30 (**All. 01**);
- sono stati svolti tutti gli accertamenti necessari presso gli Uffici pubblici competenti; si prega di rassegnare la presente relazione stima, così articolata:

1. OPERAZIONI PRELIMINARI	5
1.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	5
1.2 VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA	5
1.3 VERIFICA DELLA RISPONDENZA CATASTALE.....	5
1.4 VERIFICA DELLA PROPRIETÀ DEI BENI.....	5
2. RELAZIONE DI STIMA	6
2.1 CONTESTO URBANO	6
2.2 STATO DI POSSESSO	6
2.3 VINCOLI E ONERI GIURIDICI	6
2.4 PRATICHE EDILIZIE IN CORSO.....	7
2.5 DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE	7
2.6 DOTAZIONI CONDOMINIALI E PERTINENZE	10
2.7 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	10
3. VALUTAZIONE DEL BENE	10
3.1 STIMA MEDIANTE METODO COMPARATIVO	11
3.2 STIMA MEDIANTE METODO ANALITICO	11
3.3 RIEPILOGO	11
4. DISTINTA DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA	11



1. OPERAZIONI PRELIMINARI

2 1.1 Individuazione dei beni oggetto del pignoramento

3 Il bene oggetto della presente stima è così identificato:

4 Piena proprietà di un appartamento sito in Siracusa, Corso Umberto I n. 198, piano 5°, censito
5 al NCEU al Foglio 169, p.la 3266 (ex 379), sub. 7, cat. A/3, cl. 3, vani 6,5, rendita € 604,25.

6 I confini sono così individuati:

- 7 - Ovest: con edificio in stato di abbandono di proprietà pubblica;
8 - Est: libero;
9 - Nord: libero;
10 - Sud: prospiciente il Corso Umberto I;

11 1.2 Verifica della regolarità urbanistica ed edilizia

12 Il fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, è stato edificato giusto progetto
13 approvato in data 14/03/1966.....e modificato con progetto n. 7578
14 approvato dalla Commissione Edilizia del 21/02/1973 (**All. 05**). E' Altresì presente
15 Autorizzazione di Abitabilità n. 5688/Ig del 20/05/1976 (**All. 06**).

16 L'appartamento così come rilevato risulta conforme ai titoli edilizi.

18 1.3 Verifica della rispondenza catastale

19 I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento identificano correttamente gli immobili, a
20 meno della variazione degli identificativi per allineamento mappe del 16/06/2015 a seguito del
21 quale la particella n. 379 è diventata l'attuale 3266.

22 La planimetria catastale redatta dal geom. Monaco in data 27.12.1974 risulta conforme allo
23 stato di fatto rilevato.

24 L'estratto di mappa catastale invece non identifica correttamente la particella. (**All. 04**).

25 1.4 Verifica della proprietà dei beni

26 Come da certificazione notarile in atti redatta dal Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano di
27 Corleone, la titolare della piena proprietà dei beni è la sig.ra
28 pervenuto giusto atto di compravendita in Notaio Luisa Costanza di Siracusa del 01.04.2010
29 rep. 30392/20888, trascritto il 13.04.2010 ai n..

30 9101/6026, da potere

31

32 **2. RELAZIONE DI STIMA**

33 **2.1 Contesto urbano**

34 L'immobile ricade nei pressi della stazione ferroviaria di Siracusa e della stazione dei bus
35 interurbani, sul corso Umberto I. Trattasi di una zona piuttosto degradata benché prossima all'isola
36 di Ortigia e a molte attività commerciale nonché le stazioni già citate, soprattutto per la presenza di
37 un rudere a ridosso del fabbricato condominiale in stato di abbandono. La zona è dotata di tutte le
38 opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fornita di tutti i servizi essenziali, attività di vicinato
39 e ampia possibilità di parcheggio.

40 **2.2 Stato di possesso**

41 Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dalla sig.ra qualificatasi quale
42 zia dell'esecutata e che dichiarava di occupare l'immobile, col mobilio di sua proprietà, a titolo
43 gratuito così come offerto dalla nipote attualmente residente al nord Italia (**All. 01**).

44 **2.3 Vincoli e oneri giuridici**

45 Come risulta dalla certificazione notarile allegata ai fascicoli d'ufficio e redatta dal Notaio
46 dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone, a tutto il 28.12.2015 risultano le seguenti iscrizioni e
47 trascrizioni pregiudizievoli:

- 48 - ISCRIZIONE N. 20154/4171 del 23/09/2009 nascente da ipoteca legale ai sensi dell'art.
49 77 del D.P.R. 602/73 in dipendenza di atto amministrativo del 14/07/2009, Serit Sicilia
50 Spa Agente della Riscossione, con sede in Siracusa, rep. 30941/2009 a favore di Serit
51 Sicilia Spa e contro..... Capitale € 17.533,58; ipoteca € 35.067,16 durata 20 anni.
- 52 - ISCRIZIONE N. 9102/2215 del 13/04/2010 nascente da ipoteca volontaria concessa a
53 garanzia di mutuo fondiario stipulato con atto del 01/04/2010 in Notaio Luisa Costanza
54 da Siracusa rep. 30393/20899 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa contro
55 -----. Capitale € 150.000,00; ipoteca € 225.000,00 durata 25 anni.
- 56 - TRASCRIZIONE N. 17495/12572 del 24/11/2015 nascente da verbale di pignoramento
57 immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa in data
58 04/11/2015 rep. 4132/2015 a favore di Banca Agricola Popolare di Siracusa e contro

59 **2.4 Pratiche edilizie in corso**

60 Non risultano pratiche edilizie in corso.

61 **2.5 Descrizione complessiva e sintetica del bene**

62 **Il fabbricato**

63 Il fabbricato in cui ricade l'immobile è stato realizzato a cavallo fra la fine degli anni '60 e
64 l'inizio degli anni '70, con struttura portante in travi e pilastri di calcestruzzo armato, tamponamenti
65 laterizi intonacati a civile e, solo al piano terra, rivestiti con lastre di marmo, solai latero-cementizii e
66 copertura piana calpestabile. Esso è costituito da n. 6 elevazioni fuori terra: le unità immobiliari
67 poste al piano terra prospicienti il corso Umberto sono destinate a piccole attività commerciali di
68 vario genere mentre le unità immobiliari poste ai piani superiori, accessibili dal civico n. 198, hanno
69 la prevalente destinazione residenziale.

70 Lo stato di manutenzione generale è sufficiente: i frontalini ed i sottobalconi presentano segni
71 di infiltrazione d'acqua così come il prospetto Est. Anche la terrazza di copertura presenta
72 sicuramente problemi di tenuta all'acqua meteorica, stante i segni di infiltrazione ed i crolli al piano
73 sottostante coincidente con l'immobile oggetto di stima.

74 Il vano scala condominiale si presenta in buono stato di manutenzione, recentemente
75 tinteggiato, dotato di ascensore con porte manuali risalente all'epoca di costruzione del fabbricato,
76 con scale rivestite con soglie di marmo.

77 **L'unità immobiliare oggetto di vendita**

78 Il bene oggetto di vendita è costituito da un appartamento per civile abitazione ubicato al 5° ed
79 ultimo piano del sopra descritto fabbricato ed è costituito da un ampio ingresso, un salotto, due
80 camere, corridoio, bagno, cucina e ripostigli. Oltre ad un terrazzo a livello scoperto ed un balcone
81 prospiciente il corso Umberto I. L'appartamento gode di una bellissima vista sul porto (**All. 02**).

82 L'immobile ha altezza interna netta pari a 2,93m e pari a 2,70m nella zona corridoio
83 controsoffittata. La superficie complessiva calpestabile è pari a 105mq circa oltre alle superfici
84 scoperte, come meglio calcolato appresso.

85 L'immobile è così accessoriato:

- 86 - porta d'ingresso: tamburata con serratura blindata;
87 - infissi interni: tamburati in legno laminato;
88 - infissi esterni: in alluminio anodizzato con vetro singolo, dotati di avvolgibile in legno.

89 Gli infissi sul prospetto Nord sono inoltre dotati di persiane blindate colore verde.

- 90 - tramezzature interne: in mattoni forati da 10cm intonacati a civile e tinteggiati a

91 ducotone in colori tenui. Solo per il vano cucina è presenta una finitura al plastico
92 graffiata;

93 - pavimentazione e rivestimenti: in segatoni di marmo, soglie in marmo, balconi e
94 terrazzi in cotto;

95 - plafoni: intonacati a civile e tinteggiati in bianco, parzialmente ammalorati e in parte
96 controsoffittati con pannelli di gesso;

97 - parapetti e scale: ringhiere balconi in scatolari di ferro e ferro battuto, in buono stato di
98 manutenzione;

99 - impianto idrico: funzionante. Dotato di acqua fredda e calda a mezzo boiler elettrico;
100 pezzi sanitari composti da lavabo, bidet, tazza igienica, box doccia.

101 - impianto elettrico: funzionante con quadro generale ubicato nell'ingresso;

102 - impianto termico e di raffreddamento: assente. Predisposizione per caldaia e per
103 riscaldamento con fancoil a soffitto. Impianto di condizionamento estivo non
104 funzionante;

105 - impianto citofonico: presente e funzionante.

106 Non sono stati esibiti i certificati di conformità degli impianti aggiornati pertanto, presa visione
107 degli stessi, si ritiene che siano risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato e quindi non a norma
108 con le vigenti disposizioni in materia.

109 Trovandosi all'ultimo piano, la copertura dell'appartamento è costituita dalla terrazza
110 condominiale la quale necessita di interventi di manutenzione straordinaria atteso che dalla stessa si
111 propagano infiltrazioni di acqua meteorica che hanno causato l'ammaloramento degli intonaci a
112 plafone nonché il crollo di parte degli intonaci, delle pignatte e del calcestruzzo copriferro in una
113 delle camere. Il fenomeno riguarda l'intero immobile ed anche le pareti di tamponamento poste ad
114 est dalle quali è evidente (sia dalle foto riprese dall'interno che da quelle riprese dall'esterno) lo stato
115 di ammaloramento. Inoltre

116 Per quanto attiene il ripristino degli ammaloramenti interni all'abitazione, essi riguardano
117 principalmente i plafoni e consistono sommariamente nella rimozione dell'intonaco ammalorato e
118 distaccato e dell'eventuale calcestruzzo copriferro, nel trattamento dei ferri d'armatura, nel
119 ripristino del copriferro mediante applicazione di malta cementizia tixotropica, nella posa in opera
120 di nuovo intonaco, strato di finitura oltre alla tinteggiatura finale.

121 Si stima che circa un terzo della superficie dei plafoni, pari a 105,00mq, e dei tamponamenti,
122 pari a 37,70mq circa, necessiti delle operazioni di risanamento mentre la totalità della superficie di
123 quelle di tinteggiatura finale. Pertanto si può stimare un costo pari a € 160,00 ogni metro quadro di
124 superficie di solaio trattata e € 40,00 per ogni metro quadro di pareti trattate all'intradosso oltre a

125 12,00€/mq per la preparazione alla tinteggiatura e 7,00€/mq per la tinteggiatura del totale (nel
126 prezzo sono compresi i costi per trasporto e conferimento in discarica). Si avrà pertanto un costo di
127 ripristino, arrotondato alle centinaia di euro, pari a:

128 $K_{solai} = 105,00 \text{ mq} * (160/3 + 7 + 12*2/3) \text{ €/mq} = 7.200,00 \text{ €}$

129 $K_{pareti} = 37,70 \text{ mq} * (40/3 + 7 + 12*2/3) \text{ €/mq} = 1.100,00 \text{ €}$

130 **Calcolo della superficie commerciale**

131 Il calcolo della superficie commerciale linda è ottenuta adottando i criteri di cui alla norma
132 UNI 10750, elaborata dall'UNITER, ovvero il disposto del DPR 138/98, pari alla somma:

- 133 - della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota
134 delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
135 - dalla superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
136 ○ di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
137 ○ di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

138 Di seguito, in forma tabellare, si riassumono le superfici dei vani principali, degli accessori
139 diretti e delle pertinenze dei beni oggetto di vendita, espresse in metri quadrati, unitamente alla loro
140 esposizione ed al coefficiente di omogeneizzazione utilizzato.

141 Locale	142 Sup. Netta	143 Esposizione	144 Coeff. omog.
142 Ingresso	6,05	-	1,00
143 Salotto	18,85	Sud	1,00
144 Corridoio	8,77	-	1,00
145 Camera	18,96	Sud	1,00
146 Camera	19,63	Sud	1,00
147 WC	4,60	Cavedio	1,00
148 Cucina	14,03	Nord	1,00
149 Corridoio	2,55	Cavedio	1,00
150 Ripostiglio	3,30	Nord	1,00
151 Ripostiglio	8,33	Nord	1,00
152 Veranda	35,90	Nord	0,50
153 <u>Balcone</u>	<u>17,67</u>	<u>Sud</u>	<u>0,30</u>
154 TOT. Netta Abitabile	105,07		
155 oltre balconi e verande	53,57		

156 **Superficie commerciale linda = 152,00 mq**

157 **2.6 Dotazioni condominiali e pertinenze**

158 Il condominio è dotato di terrazza di copertura calpestabile ad uso comune e di un ascensore
159 di vecchio impianto posto fra le rampe di scale.

160 Il condominio è gestito da tale sig. titolare dell'attività commerciale
161 omonima posta al piano terra dello stesso fabbricato, il quale dichiarava che la quota condominiale
162 ordinaria è pari a € 26,00 mensili e che non risultano quote arretrate ne' lavori di manutenzione
163 straordinaria già deliberate o cause pendenti.

164 **2.7 Attestato di prestazione energetica**

165 Non è stato prodotto dalla parte debitrice alcun attestato di prestazione energetica (APE) e
166 da una visura presso il Portale Siciliano dell'Energia SIENERGIA, non risultano caricati attestati di
167 prestazione energetica per l'immobile in oggetto. Pertanto il sottoscritto ha provveduto alla sua
168 redazione ex-novo producendolo in allegato alla presente relazione di stima (**All. 08**) con
169 trasmissione al Catasto Energetico Fabbricati tramite il citato portale.

170 Di seguito si riassumono le principali caratteristiche di prestazione energetica dell'immobile,
171 così come riportato nell'allegato APE:

172 **Classe Energetica Globale: E**

173 **Prestazione energetica globale: 172,70 kWh/m²anno**

174 Prestazione energetica raggiungibile: 115,60 kWh/m²anno.

175 **3. VALUTAZIONE DEL BENE**

176 Per giungere alla valutazione del bene in oggetto è stata effettuata un'indagine di mercato
177 presso le agenzie immobiliare della zona che hanno in carico immobili simili al bene da stimare,
178 ricadenti sullo stesso territorio, sulla base delle più recenti trattative di compravendita. I valori sono
179 poi stati anche confrontati con quelli proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare
180 dell'Agenzia del Territorio per la zona "Centrale B3", i cui dati sono disponibili sino al 1° semestre
181 2016. Sono inoltre disponibili dati circa i canoni di locazione pertanto si utilizzerà, oltre al metodo
182 comparativo che consiste nel confrontare beni simili a quello da stimare e di cui si conoscono le
183 quotazioni di mercato attuali, anche il metodo di capitalizzazione dei redditi che consiste nel
184 determinare il più probabile reddito dell'immobile capitalizzandolo ad un tasso d'interesse fissato. Il
185 valore di mercato sarà determinato come la media dei valori ottenuti utilizzando i due metodi
186 descritti.

187 **3.1 Stima mediante metodo comparativo**

188 L'indagine di mercato ha fornito un valore medio unitario di circa 900,00€/mq di superficie
189 linda per immobili simili ubicati ai piani alti in fabbricati dotati di ascensore, con vista mare.

190 Pertanto il valore del bene oggetto di vendita, arrotondato alle centinaia di euro, è così
191 calcolato:

192 $V_1 = 152 \text{ mq} \times 950,00 \text{ €/mq} = \mathbf{136.800,00\text{€}}$

193 Il valore concorda con quanto riportato dall'O.M.I. che fornisce valori compresi fra 800 e
194 1050€/mq di superficie linda.

195 **3.2 Stima mediante metodo analitico**

196 Per immobili di pari caratteristiche, in condizioni di manutenzione buone, nei pressi della zona
197 umbertina, in immobili di non particolare pregio, il prezzo medio di locazione, in base alle
198 informazioni reperite dal sottoscritto presso le agenzie immobiliari della città, si aggira attorno a
199 500,00€/mensili, anche per la vocazione turistica che presenta la zona. Applicando una detrazione
200 del 25% per spese di manutenzione, IMU, IRPEF, sfitti, insolvenze, ecc, si ottiene un reddito netto
201 annuo pari a:

202 $R_n = € 600,00 \times 0,75 \times 12 \text{ mesi} = € 5.400,00$

203 Capitalizzando tale valore al tasso $i = 4,00\%$ si ottiene il valore analitico dell'immobile:

204 $V_2 = R_n / i = € 5.400,00 / 0,04 = € 135.000,00.$

205 **3.3 Riepilogo**

206 Il più probabile valore di mercato del bene, detratti costi stimati per il ripristino delle parti
207 ammalorate, arrotondato alle migliaia di euro, è pari a:

208 $V = (V_1 + V_2) / 2 - K_{\text{solaio}} - K_{\text{pareti}} = \mathbf{128.000,00 \text{ € (diconsi centoventottomila euro).}}$

209 **4. Distinta degli allegati alla relazione di stima**

- 210 - All. 01: Verbale delle operazioni peritali (1 pag.);
211 - All. 02: Rilievo fotografico a colori (9 pag.);
212 - All. 03: Rilievo planimetrico (1 pag.);
213 - All. 04: Visura, planimetria ed estratto di mappa catastale (5 pag.);
214 - All. 05: Licenza Edilizia (5 pag.);
215 - All. 06: Autorizzazione di abitabilità (4 pag.);

- 216 - All. 07: Atto di provenienza (6 pag.);
217 - All. 08: Attestato di prestazione energetica (6 pag.);
218 - All. 09: Comunicazioni alle parti (2 pag.);
219 - All. 10: Certificati di residenza dell'esecutata (5 pag.)
220 - All. 11: Ricevuta di avvenuta consegna relazione alle parti (3 pag.).
221 - Nota spese e competenze (Fascicolo separato).

222 Si rassegna la presente relazione di stima composta da n° 12 pagine con righe numerate,
223 rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

224 Con osservanza.

Il C.T.U.

225 Solarino, lì 25.01.2017

dott. ing. Francesco Intagliata

