

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Seconda sezione civile
Esecuzioni immobiliari

Procedimento n. **341/2017 RG** - G.E. dott.ssa **CHIARA SALAMONE**



OGGETTO DEL PROCEDIMENTO: Esecuzione immobiliare post Legge 80

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



1) - GENERALITA'

In data 30/04/2018 l'ill.mo Giudice, dott.ssa Chiara Salamone, nominava esperto, per l'espletamento dell'incarico di cui al procedimento in oggetto, il sottoscritto

l'accettazione dell'incarico avveniva con giuramento in data 08/05/2018.

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima, riportati negli atti del procedimento 341/2017 risultano essere le seguenti unità immobiliari, facenti parte dell'edificio sito nel Comune di Carlentini, via Antonio Gramsci n. 37:

- *Appartamento al piano terzo, composto da quattro vani ed ascensori; confinante con la predetta via Gramsci, con vano scala, con proprietà o aventi causa e con spazio condominiale, salvo altri;*
- *Vano garage al piano seminterrato, della superficie di metri quadrati 23 (ventitre); confinante con entrata di accesso, con proprietà o aventi causa, con proprietà della Società "P.V. Costruzioni s.r.l." o aventi causa, salvo altri.*

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carlentini al foglio 16, particella 2315, subalterni:

- *13 (tredici) via Antonio Gramsci SN, piano 3, sona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, metri quadrati 125,, rendita catastale €. 383,47, l'appartamento;*
- *17 (diciassette) via Antonio Gramsci SN, piano S1, sona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, metri quadrati 23, rendita catastale €. 78,40, il garage.*

In fase preliminare il sottoscritto C.T.U. ha provveduto all'effettuazione delle "Visure catastali" e delle "Visure ipotecarie", acquisendo le copie cartacee delle visure catastali storiche (**"ALLEGATI n. 1-2"**), delle planimetrie (**"ALLEGATI n. 3-4"**), degli elaborati planimetrici (**"ALLEGATI n. 5-6-7"**) e delle iscrizioni e trascrizioni immobiliari negli ultimi vent'anni precedenti la data di trascrizione del pignoramento (**"ALLEGATI n. 8-9-10-11-12-13"**).

Nella stessa fase ha esaminato dettagliatamente le caratteristiche degli immobili sopraelencati con particolare riferimento alla loro ubicazione, alla loro formazione interna, ai loro stati di possesso e ad ogni altro requisito, ad essi relativo, indispensabile per poter individuare la possibilità di suddividerli in lotti funzionali separati. Per gli immobili in questione il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno di predisporre n. 1 lotto funzionale, comprendente tutte le unità immobiliari pignorate e così costituito:



LOTTO FUNZIONALE n. 1, comprendente l'immobile identificato con la sigla "1A", costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- Unità immobiliare di civile abitazione sita in Carlentini (SR), via Antonio Gramsci n. 37, piano terzo, censita al NCEU del Comune di Carlentini (SR), al foglio 16, particella 2315 subalterno 13, cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, superficie catastale totale m² 125 (totale escluso aree scoperte m² 117) RC Euro 383,47
- Unità immobiliare, uso garage, sita in Carlentini (SR), via Antonio Gramsci n. 37, piano seminterrato, censita al NCEU del Comune di Carlentini (SR), al foglio 16, particella 2315 subalterno 17, cat. C/6, cl. 5, consistenza m² 23, superficie catastale m² 26, RC Euro 78,40
- Beni comuni per Legge (quote parti dell'androne, e vano-scala e del verde condominiale).

Risulta escluso dalla stima la quota parte del terrazzo,

Con lettera del 05/06/2018 ("ALLEGATO n. 16"), spedita tramite P.E.C. furono richieste al Dirigente dell'Urbanistica del Comune di Lentini, informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili; se, nel caso i sopraccitati immobili fossero regolari sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro abitabilità/agibilità, fossero stati rilasciati dall'Ente, per essi, "Concessioni e/o Licenze Edilizie", "Certificati di Abitabilità e/o Agibilità", con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui i suddetti fabbricati fossero costruzioni abusive o comprendenti, in parte, opere abusive, se fossero state presentate per gli stessi immobili richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultassero sanate o sanabili; nel qual caso fu richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risultasse



essere stata rilasciata), una copia dei Certificati di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciati; fu richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la loro sanabilità; con la stessa lettera fu richiesto, anche, il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte, relativamente agli stessi immobili.

Furono allegate alla lettera sopraccitata copie, in formato pdf, del "Decreto di nomina dell'esperto stimatore", del "Verbale di giuramento per conferimento incarico di stima", delle visure catastali storiche, delle planimetrie e degli elaborati planimetrici degli immobili; si allegò inoltre copia della nota di trascrizione del 29/04/2003 (**"ALLEGATO n. 10"**),.

In data 15/08/2018 il Comune di Carlentini consegnò al sottoscritto C.T.U. (**"ALLEGATO n. 17"**), copia della Concessione Edilizia n. 17 del 28/03/2001, completa degli elaborati grafici, rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Carlentini



Unitamente alla Concessione Edilizia n. 17 del 28/03/2001, venne consegnata al sottoscritto C.T.U. copia dell'”Autorizzazione di abitabilità” del 16/12/2002 . (**“ALLEGATO n. 18”**), rilasciata dal Responsabile dell’Ufficio Tecnico del Comune di Carlentini

Nel corso dell’incarico è stato effettuato n. 1 sopralluogo, come appresso specificato:

Sopralluogo n. 1: è stato effettuato in data 19/12/2018 presso l’immobile sito nel Comune di Carlentini, via Antonio Gramsci n. 37, piani seminterrato e terzo; con lettera spedita via PEC il 26/11/2018 (**“ALLEGATO n. 19”**), presso lo studio legale era

Furono controllate ed annotate, per gli immobili oggetto di stima, l’esposizione, la tipologia, la composizione interna, le altezze interne utili, le caratteristiche strutturali, con particolare riferimento alle strutture portanti verticali ed orizzontali, le fondazioni, le coperture, le scale interne ed esterne, i tamponamenti, gli intonaci, i pavimenti ed i rivestimenti, gli infissi interni ed esterni, gli impianti tecnologici e lo stato di manutenzione dell’immobile; furono anche rilevate le dimensioni dei locali. Venne eseguito un rilievo fotografico dei prospetti esterni su via Antonio Gramsci e sul cortile interno condominiale e di alcuni locali interni degli immobili.

Durante il sopralluogo fu redatto il “Verbale di sopralluogo n. 1” (**“ALLEGATO n. 21”**).



2) – OGGETTO DELL’INCARICO

L’incarico conferito consiste nelle seguenti operazioni peritali:

- a) Indicazione e individuazione beni;
- b) Descrizione sintetica dei beni;
- c) Stato di possesso dei beni;
- d) Formalità, vincoli ed oneri giuridici;
- e) Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria;
- f) Descrizione analitica dei singoli beni;
- g) Dotazioni condominiali e pertinenze;
- h) Valutazione complessiva dei beni;
- i) Valutazione quota indivisa

3) – SVOLGIMENTO DELL’INCARICO

Considerati la suddivisione e l’inserimento degli immobili in un unico lotto funzionale, l’esplicazione dei quesiti è stata effettuata nel fascicoletto che segue, relativo ai lotto funzionale n. 1, di cui fanno parte i beni oggetto di stima.

LOTTO FUNZIONALE n. 1, comprendente l’immobile identificato con la sigla “1A”, costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- Unità immobiliare di civile abitazione sita in Carlentini (SR), via Antonio Gramsci n. 37, piano terzo, censita al NCEU del Comune di Carlentini (SR), al foglio 16, particella 2315 subalterno 13, cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, superficie catastale totale m² 125 (totale escluso aree scoperte m² 117) RC Euro 383,47
- Unità immobiliare, garage, sita in Carlentini (SR), via Antonio Gramsci n. 37, piano seminterrato, censita al NCEU del Comune di Carlentini (SR), al foglio 16, particella 2315 subalterno 17, cat. C/6, cl. 5, consistenza m² 23, superficie catastale m² 26, RC Euro 78,40
- Beni comuni per Legge (quote parti dell’androne, e vano-scala e del verde condominiale).



FASCICOLETTO n. 1

LOTTO FUNZIONALE n. 1

Immobile “1A”: Unità immobiliare di civile abitazione sita in Carlentini, via Antonio Gramsci n. 37, piani seminterrato e terzo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Carlentini al foglio n. 16, particella n. 2315, subalterni n. 13 e 17.



IMMOBILE “1A”

Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni

L’immobile, costituito dal terzo piano di un fabbricato a quattro piani fuori terra, comprende anche un garage a piano seminterrato, e la quota parte del vano scala comune esterno all’unità immobiliare e delle aree esterne condominiali, parti comuni dell’edificio; pertanto fanno parte anche dell’immobile “1A”, per una quota stimata dal C.T.U. pari ad 1/8, l’androne di ingresso, a piano terra, ed il vano scala del fabbricato;

Ai fini della valutazione delle aree condominiali esterne il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno valutare la quota condominiale dei proprietari dei beni pignorati, incrementando di una percentuale pari al 5% il valore di stima ricavato con le metodologie previste nell’esplicazione del “Quesito h) - Valutazione dell’immobile “1A””.



Foto 1 – Immobile “1A” – Vista del fabbricato da Sud-Est



Risulta esclusa dalla stima la quota parte del terrazzo, che, in base al titolo di acquisto del
 sembrerebbe appartenere agli esecutati (il terrazzo è un bene comune e, come tale, se non è espresso esplicitamente il contrario nel titolo, è di proprietà di tutti i condomini, con quote di proprietà proporzionali ai millesimi di proprietà delle singole unità immobiliari), ma in effetti non è così; infatti la venditrice dell'immobile non aveva diritti sui terrazzi di copertura, come esplicitamente espresso nell'atto di acquisto



Foto 2 – Immobile “1A” – Prospetto Ovest su cortile condominiale

L'immobile è sito nel Comune di Carlentini, al terzo piano di un fabbricato che risulta avere il portone d'ingresso al numero civico 37 di via Antonio Gramsci.



E' costituito da n. 2 unità catastali individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Carlentini, la prima (unità abitativa) al foglio n. 16, particella n. 2315, subalterno n. 13, piano terzo, zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale m² 125, Superficie catastale totale escluse le aree scoperte m² 117, Rendita €. 383,47 (**“ALLEGATO n. 1”**); l'altra (garage) al foglio n. 16, particella n. 2315, subalterno n. 17, piano seminterrato, zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza m² 23, Superficie catastale totale m² 26, Rendita €. 78,40 (**“ALLEGATO n. 2”**).



Foto 3 – Immobile “1A” – Prospetto principale su via Antonio Gramsci

L'immobile “1A” ha due prospetti liberi; quello ad Est, su via Antonio Gramsci, e quello ad Ovest, su cortile condominiale; gli altri due prospetti, quelli a Nord e Sud, sono in aderenza con altre unità immobiliari.





Foto 4 – Immobile “1A” – Prospetto Est dell’unità immobiliare

Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni

L’immobile risulta essere inserito in una zona importante del Comune di Carlentini, ricca di svariate attività commerciali; essa è sorta su un’area, edificata in epoca abbastanza recente, per la maggior parte di essa, da soggetti residenti, prima dell’insorgere dei fabbricati di tale zona, presso il Comune di Lentini, ma, oggi, invece, dopo i necessari ed obbligatori cambi di residenza, essi sono diventati abitanti residenti del Comune di Carlentini; tale zona, pertanto, serve commercialmente, chiaramente in maniera diretta, i nuovi residenti, ma, indirettamente, anche un’altra utenza, esterna, legata a tali soggetti, utenza che appartiene, però, al Comune limitrofo di Lentini. Quindi le attività commerciali, considerato anche che i due comuni risultano urbanisticamente adiacenti, in questa zona risultano essere fiorenti ed in espansione.

L’area risulta essere fornita di tutti i servizi più importanti, quali reti elettrica, idrica e fognaria pubbliche; le sedi stradali sono ben definite e forniscono una ottima visione geometrica dell’area di ubicazione dell’immobile.





Foto 5 – Immobile “1A” – Vista Sud-Est dell’area di ubicazione dell’immobile



Foto 6 – Immobile “1A” – Vista Nord-Est dell’area di ubicazione dell’immobile



Quesito c) – Stato di possesso dei beni



Altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Altre informazioni per l'acquirente

Spese fisse annue di gestione dell'immobile e di manutenzione: spese di gestione variabili in base ai consumi di eventuali impianti tecnologici; spese di gestione di illuminazione e pulizia dell'ingresso comune;

Altre spese: nessuna

Quesito e) – Elenco pratiche edilizie, regolarità edilizia e urbanistica e/o sanatoria

Con lettera del 05/06/2018 (“**ALLEGATO n. 16**”), spedita tramite P.E.C. furono richieste al Dirigente dell'Urbanistica del Comune di Lentini, informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili; se, nel caso i sopraccitati immobili fossero regolari sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro abitabilità/agibilità, fossero stati rilasciati dall'Ente, per essi, “Concessioni e/o Licenze Edilizie”, “Certificati di Abitabilità e/o Agibilità”, con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui i suddetti fabbricati fossero costruzioni abusive o comprendenti, in parte, opere abusive, se fossero state presentate per gli stessi immobili richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultassero sanate o sanabili; nel qual caso fu richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risultasse essere stata rilasciata), una copia dei Certificati di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciati; fu richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la loro sanabilità; con la stessa lettera fu richiesto, anche, il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte, relativamente agli stessi immobili.





e dai rilievi effettuati dal sottoscritto in sede di sopralluogo (“**Tav. n. 1 – Immobile “1A” – Piano seminterrato**”, “**Tav. n. 2– Immobile “1A” – Piano terzo**”), si evince che:

- L’immobile risulta essere munito di Concessione Edilizia n. 17 del 28/03/2001, rilasciata dal Responsabile dell’Ufficio Tecnico del Comune di Carlentini

con la quale

C.E. si autorizzava la sopracitata società alla costruzione di un edificio residenziale, da ubicare in Carlentini Nord, via Gramsci lotto E, edificio n. 1, in catasto al foglio n. 16, p.lle n. 188, 189, e 2293;

- l’immobile risulta essere dotato del Certificato di Abitabilità/Agibilità.
- dai rilievi effettuati dal C.T.U. si conferma che l’unità immobiliare risulta conforme alla Concessione Edilizia n. 17 del 28/03/2001, rilasciata dal Responsabile dell’Ufficio Tecnico del Comune di Carlentini ed alla planimetria depositata in catasto, a meno di limitate variazioni interne di tramezzature, effettuate per rendere maggiormente funzionale la stessa unità, variazioni inessenziali dal punto di vista urbanistico ed edilizio, in quanto esse non hanno modificato la superficie utile, la volumetria e le caratteristiche strutturali dell’immobile.

Quesito f) – Descrizione analitica dei singoli beni

Ubicazione: l’unità immobiliare residenziale risulta ubicata in via Gramsci, al numero civico 37, piano terzo di un fabbricato costituito da un piano seminterrato adibito a garage, un piano terra utilizzato per negozi e n. quattro piani fuori terra con le unità residenziali;

Esposizione: il prospetto principale, quello su cui risulta trovarsi il portone d’ingresso del fabbricato, risulta essere orientato ad Est, quello posteriore ad Ovest;

Tipologia è un appartamento di un fabbricato condominiale;

Composizione interna: è costituito da un garage a piano seminterrato e dall’unità abitativa a terzo piano, di cui fanno parte un salone, che rappresenta anche l’area d’ingresso dal vano scala comune, e da un corridoio attraverso il quale si accede alla cucina, al bagno, alla lavanderia, alle due camere da letto ed al ripostiglio; l’immobile risulta avere anche due balconi sul prospetto principale, un balcone ed una veranda coperta nel prospetto posteriore;





Foto 7 – Immobile “1A” – Ingresso (civico n. 37) del fabbricato



Foto 8 – Immobile “1A” – Garage a piano seminterrato





Foto 9 – Immobile “1A” – Salone



Foto 10– Immobile “1A” – Cucina





Foto 11– Immobile “1A” – Veranda coperta



Foto 12– Immobile “1A” – Area comune condominiale



Altezza interna utile: tutti i locali dell'immobile, compreso il garage, hanno un'altezza netta, da quota pavimento a soffitto, di metri lineari 2,75



Foto 13 – Immobile “1A” – Lavanderia

Caratteristiche strutturali: l'intera costruzione, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, è un fabbricato in cemento armato;

Strutture portanti verticali: le strutture portanti verticali sono pilastri in cemento armato;



Fondazioni: non sono visibili; si può presupporre, per analogia ad altre strutture similari, che esse siano costituite da travi rovesce in cemento armato;

Strutture portanti orizzontali: sono costituite da travi in c.a. e solai in latero-cemento;

Copertura: l'immobile ha come copertura il solaio a quota pavimento dell'appartamento a quarto piano;



Foto 14 – Immobile “1A” – Bagno

Manto di copertura: l'immobile è privo di manto di copertura;

Scale esterne: sono costituite da nove rampe di scale del vano scala comune del fabbricato, che permette l'accesso ai locali delle varie unità immobiliari;

Scale interne: l'immobile è privo di scale interne;

Tamponamenti: sono costituiti da una singola o una doppia fila di forati, questi ultimi dello spessore di cm 8;

Intonaci: quelli interni sono eseguiti con gesso scagliola dello spessore complessivo non superiore a 1,5 cm sul grezzo senza traversato, con strato finale di pittura in tutte le pareti; quelli esterni sono costituiti da intonaco plastico;



Pavimenti: in gres porcellanato in tutti i locali, con esclusione del bagno e della lavanderia, dove sono in ceramica;



Foto 15 – Immobile “1A” – Stanza da letto matrimoniale

Infissi esterni: in alluminio anodizzato;

Infissi interni: in legno;

Impianto elettrico: a Norma, con un interruttore generale magnetotermico differenziale di protezione, con corrente nominale $I_n = 16 \text{ A}$ e corrente differenziale pari a $0,03 \text{ A}$; e n. 2 interruttori magnetotermici con corrente nominale rispettivamente di 10 A e 6 A ;

Impianto idrico: impianto sotto traccia, allacciato alla rete idrica condominiale, a sua volta alimentata dalla rete idrica pubblica comunale;

Impianto termico: l'immobile è privo di impianto termico;

A.P.E.: il sì, _____ fa presente al C.T.U. che non è stato mai redatto APE (Attestazione di prestazione energetica) per l'immobile; il C.T.U. ha provveduto a redigere l'“Attestazione di prestazione energetica” per tale immobile, (**“ALLEGATO n. 22”**);





Foto 16 – Immobile “1A” – Stanza da letto singola

Stato di manutenzione: l’immobile risulta in generale, allo stato attuale, in ottimo stato di conservazione e manutenzione. Risulta abitato dalla famiglia dei sigg..

Nella tabella n. 1 si riporta il calcolo della superficie equivalente dell’immobile (“**Tav. n. 1 – Immobile “1A” – Piano seminterrato**”, e “**Tav. n. 2 – Immobile “1A” – Piano terzo**”); esso viene effettuato secondo le indicazioni riportate nella pubblicazione di Virginio Panecaldo “Come si valutano fabbricati e terreni edificatori”, edita da Buffetti Editore, tenendo conto che, nella stima del valore di un immobile, considerando pari ad 1,00 (uno) il costo per metro quadrato di superficie utile (SU) di un locale, il costo di un metro quadrato di superficie non residenziale (SNR) può, con buona approssimazione, ritenersi pari al 60% del costo di 1 m² di superficie utile, ed il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, pozzi luce, ecc. può, con buona approssimazione, ritenersi pari ad 1/3 del costo sempre della superficie utile; si utilizzeranno, quindi, dei fattori di equivalenza, pari ad 1,00 per la SU, pari a 0,60 per la SNR, pari a 1/3 per balconi, terrazzi, pozzi luce, ecc.; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.



Ai fini del calcolo complessivo della superficie equivalente, considerato che il fabbricato è costituito da n. 8 unità immobiliari, due per ogni piano per i quattro piani fuori terra, le parti comuni (aree androne a piano terra ed ascensore e vano scala per tutti i piani del fabbricato) sono state quantificate, per ciascuna delle unità immobiliari, con una superficie pari al 1/8 della loro superficie complessiva.

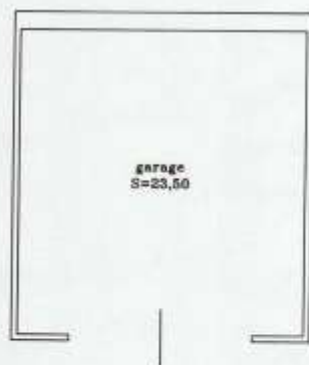
L'area del terrazzo non viene presa in considerazione per quanto riportato nell'esplicazione del "Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni".

Tabella n. 1

<u>Locali dell'immobile "1A" via A. Gramsci n. 52 – Piani seminterrato e terzo</u>			
<u>LOCALE</u>	<u>SUP. NETTA</u>	<u>COEFF.</u>	<u>SUP. EQUIV.</u>
vano-scala; 25,55*6/8	S = mq. 19,16	0,60	mq 11,50
P. S. – garage	S = mq. 23,50	0,60	mq 14,10
3°.P. – disimpegno	S = mq. 3,41	1,00	mq 3,41
3°.P. – lavanderia	S = mq. 5,71	1,00	mq 5,71
3°.P. – bagno	S = mq. 7,56	1,00	mq 7,56
3°.P. – ripostiglio	S = mq. 3,00	1,00	mq 3,00
3°.P. – cucina	S = mq. 16,20	1,00	mq 16,20
3°.P. – letto singolo	S = mq. 13,44	1,00	mq 13,44
3°.P. – letto matrimoniale	S = mq. 17,02	1,00	mq 17,02
3°.P. – salone	S = mq. 33,75	1,00	mq 33,75
3°.P. – balcone	S = mq. 4,94	0,33	mq 1,63
3°.P. – veranda coperta	S = mq. 12,96	0,60	mq 7,78
3°.P. – balcone	S = mq. 4,16	0,33	mq 1,37
3°.P. – balcone	S = mq. 7,04	0,33	mq 2,32
Superficie equivalente di calcolo = S_{1A} =			mq 138,79



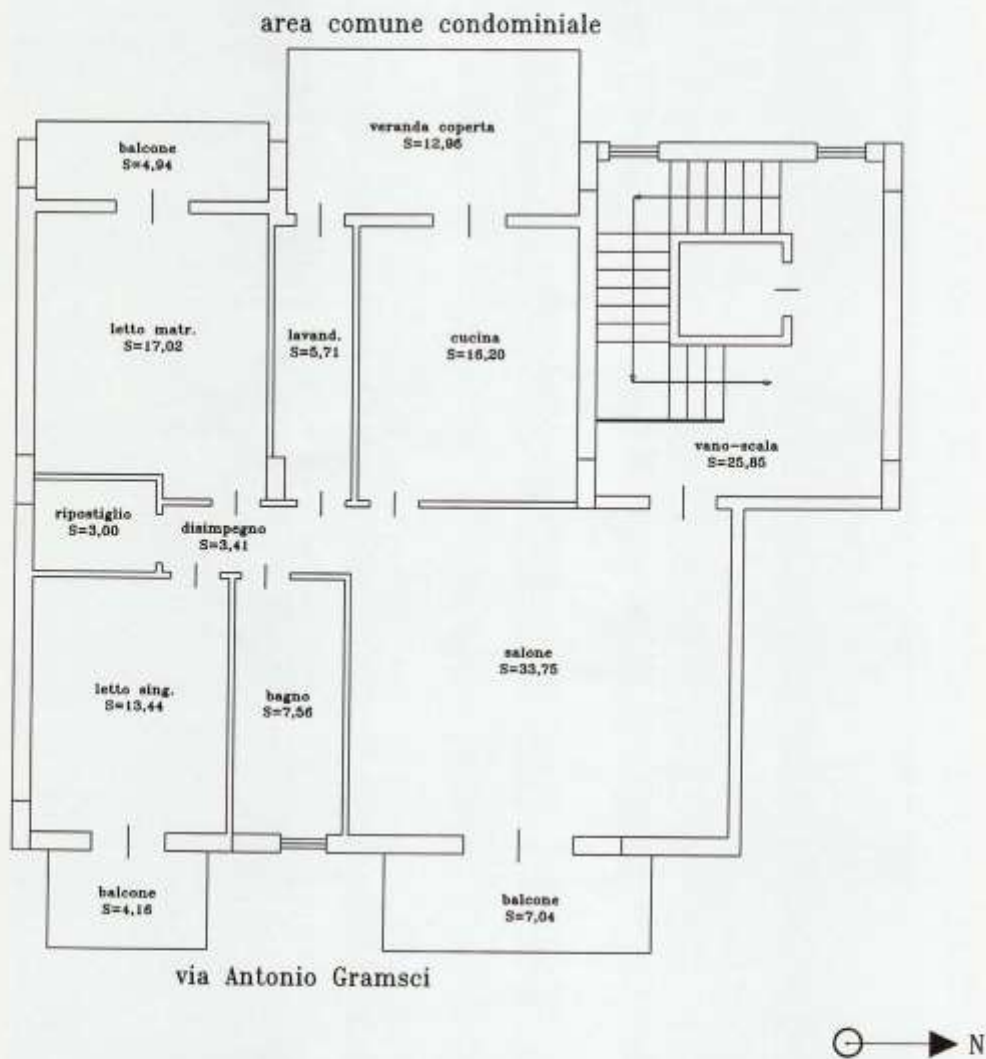
Immobile in Carlentini - via A. Gramsci n. 37, piano seminterrato
Comune di Carlentini - N.C.E.U. - Fog. 16, p.lla 2315, sub. 17



TAV. n. 1 - Immobile "1A" - Piano seminterrato



Immobile in Carlentini - via A. Gramsci n. 37, piano terzo
Comune di Carlentini - N.C.E.U. - Fog. 16, p.lla 2315, sub. 13



TAV. n. 2 - Immobile "1A" - Piano terzo

Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze

L'immobile risulta avere come dotazioni condominiali la quota parte del vano scala del fabbricato, e delle aree esterne comuni condominiali, in compartecipazione con le altre sette unità immobiliari.

Ai fini della stima dell'immobile "1A", l'area del terrazzo non viene presa in considerazione, in quanto gli esecutati non hanno alcun diritto su di esso, per quanto riportato nell'esplicazione del "Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni".

Ai fini del calcolo complessivo della superficie equivalente, considerato che il fabbricato è costituito da n. 8 unità immobiliari, due per ogni piano per i quattro piani fuori terra, le parti comuni (aree androne a piano terra ed ascensore e vano scala per tutti i piani del fabbricato) sono state quantificate, per ciascuna delle unità immobiliari, con una superficie pari al 1/8 della loro superficie complessiva (calcolata come somma delle superfici di piano per i piani, pari a n. 6, che vanno dal piano seminterrato fino al quarto piano).

Ai fini della valutazione delle aree condominiali esterne il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno valutare la quota condominiale dei proprietari dei beni pignorati, incrementando di una percentuale pari al 5% il valore di stima ricavato con le metodologie previste nell'esplicazione del "Quesito h) - Valutazione dell'immobile "1A"

Quesito h) – Valutazione dell'immobile "1A"

L'immobile "1A" risulta costituito, nel suo insieme, dai locali del garage a piano seminterrato, dai locali dell'appartamento a terzo piano e dalle dotazioni condominiali dell'immobile sito in Carlentini, via A. Gramsci n. 37. La valutazione del nostro immobile viene eseguita utilizzando due metodologie di stima diversificate; dai valori ricavati nei due calcoli, che indicheremo con V_{1A-1} e V_{1A-2} , si ricava la stima V_{1A-S} del fabbricato "1A", come media dei due importi calcolati; stima al lordo di spese supplementari (D_{1A}), nel caso in cui l'immobile non risultasse perfettamente regolare dal punto di vista urbanistico e strutturale e/o necessitasse di spese varie per l'ottenimento di certificazioni tecniche o per l'esecuzione di interventi tecnici di regolarizzazioni catastali ed altro.

La stima effettiva del fabbricato "1A", V_{1A} , si otterrà per differenza tra il valore economico V_{1A-S} (importo al lordo di spese e detrazioni) e l'importo delle eventuali detrazioni D_{1A} , che nel nostro caso sono uguali a $D_{1A}=0,00$; in quanto l'immobile risulta perfettamente regolare dal punto di vista urbanistico e strutturale e non necessita di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie, e/o per l'esecuzione di interventi tecnici di manutenzione, e/o di



regolarizzazioni catastali, e/o altro; il valore V_{1A} coinciderà, quindi, con il valore V_{1A-S} . e sarà calcolato direttamente come media dei valori V_{1A-1} e V_{1A-2}

Il procedimento seguito è, pertanto, il seguente:

- a) calcoliamo le stime, al lordo di spese, della proprietà dell'immobile, V_{1A-1} e V_{1A-2} , secondo le due metodologie diversificate scelte;
- b) calcoliamo la stima della proprietà dell'immobile V_{1A-S} , come media degli importi calcolati nelle due metodologie utilizzate V_{1A-1} e V_{1A-2} ; importo di stima, che è al lordo di eventuali detrazioni (D_{1A}), derivanti da spese necessarie all'esecuzione di opere varie;
- c) essendo nulle le detrazioni D_{1A} , per come prima riportato, V_{1A} coinciderà con V_{1A-S} ;

I metodi di valutazione utilizzati sono due: quello di "Stima per confronto" e quello di "Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti".

Metodo di confronto

I dati di confronto sono stati forniti da agenzie immobiliari operanti nel Comune di Carlentini; si è proceduto con una stima di riferimento fornita per una costruzione simile, dal punto di vista della zona di ubicazione e della tipologia dei materiali, all'immobile oggetto di stima..

Pertanto, ai fini della valutazione dell'immobile con il metodo di confronto, si è optato, nella scelta dell'immobile di riferimento, per un'unità immobiliare situata, sempre sulla via Gramsci, al terzo piano di un fabbricato condominiale a tre piani fuori terra, posizionato sul lato opposto della strada; immobile avente le stesse caratteristiche di allocazione e costruttive, essendo una costruzione in cemento armato, situata anch'essa a terzo piano; l'unica differenza è data dal fatto che l'immobile oggetto di stima ha come dotazione il diritto della comproprietà delle aree esterne comuni condominiali (diritto non posseduto dall'immobile di riferimento); per tale motivo, calcolato il prezzo di riferimento P_{R1A} , esso sarà maggiorato del 5% per tenere conto di tale dotazione supplementare.

L'immobile di riferimento risulta essere costituito da un vano scala, con comproprietà della quota parte di superficie netta calcolata in m^2 12,82, da un ingresso della superficie netta di m^2 6,47, da un bagno di m^2 8,36, da una cucina di m^2 12,22, da due camere da letto, della superficie rispettivamente di m^2 12,63 e m^2 18,39 e da un balcone della superficie di m^2 6,50. Il prezzo pagato per la vendita è stato di €. 76.000,00. Calcolato il prezzo unitario P_{1A-Rif} del fabbricato di riferimento, il valore trovato coinciderà con P_{1A} , a meno della maggiorazione del 5% per la dotazione della comproprietà delle aree esterne comuni condominiali, prezzo poi da applicare alle superfici equivalenti dei locali dell'immobile "1A", ai fini del calcolo del suo valore di stima V_{1A-1} .



La superficie equivalente dell'unità immobiliare di confronto è data come somma: a) delle superfici utili dell'ingresso, del bagno, della cucina e delle due camere da letto, moltiplicate per il coefficiente di riduzione uguale ad 1,00; b) della superficie non residenziale del vano-scala, valutata in quota parte pari a mq 12,82, moltiplicata per il coefficiente di riduzione uguale ad 0,60; c) della superficie non residenziale del balcone, moltiplicata per il coefficiente di riduzione, uguale ad 0,33, per quanto detto prima. La superficie equivalente del fabbricato di riferimento è, quindi, data da $((6,47 + 8,36 + 12,22 + 12,63 + 18,39) \times 1,00 + 12,82 \times 0,60 + 6,50 \times 0,33)$ ed è pari a 67,91 m²; il valore di P_{1A-Rif} sarà dato dal rapporto 76.000,00/67,91, pari a 1.119,13 €/m²; il valore unitario di stima P_{1A}, da applicare alle superfici equivalenti dei locali dell'immobile "1A" coinciderà, per quanto detto prima, al valore unitario di stima P_{1A-Rif} di riferimento, a meno della maggiorazione del 5% per la dotazione supplementare delle aree esterni comuni condominiali; cioè

$$P_{1A} = P_{1A-Rif} \times 1,05 = (1.119,13 \times 1,05) = 1.175,09 \text{ €/m}^2$$

A questo punto, avendo già calcolato, nell'esplicazione del quesito f), la superficie equivalente dell'immobile, S_{1A}, ed avendo ricavato anche il prezzo P_{1A}, da applicare a tale superficie, è possibile effettuare la stima V_{1A-1} dell'immobile; cioè

$$V_{1A-1} = P_{1A} \times S_{1A} = \text{€ } (1.175,09 \times 138,79) = \text{€ } 163.090,74$$

Metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dall'immobile;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- riduzione per vetustà dell'immobile (H)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo (V_{1A-C})

La capitalizzazione V_{1A-C} del reddito netto medio annuo del nostro immobile sarà dato da

$$V_{1A-C} = ((R-S)/r)$$

Considerando:

- il reddito lordo medio annuo R costituito dal fitto (pari a 580 euro/mese) lordo medio annuo attribuibile pari ad € 6.960,00;
- le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari al 7% di R;



- le perdite per sfitti ed insolvibilità pari all'incirca al 2% di R;
- la quota annua di ammortamento pari all'incirca del 4% di R;
- le imposizioni fiscali annue pari all'incirca all'10% di R;
- il tasso di capitalizzazione (r) pari a 0,03
- la quota di svalutazione H dell'immobile per vetustà pari a circa il 10% del valore di stima;

si avrà. a fronte di un reddito lordo medio annuo

$$R = \text{€}. 6.960,00$$

una spesa media annua pari all'incirca al 23% di R, cioè

$$S = 23\% \text{ di } \text{€}. 6.960,00 = \text{€}. 1.600,80$$

e, considerando il valore del tasso di capitalizzazione di $r = 0,03$, avremo il valore della capitalizzazione V_{1A-C} del reddito netto medio annuo, pari a

$$V_{1A-C} = (R-S)/r = (6.960,00 - 1.600,80)/0,03 = \text{€}. 178.640,00$$

La riduzione per vetustà è pari

$$H = 10\% \text{ di } V_{1A-C} = 10\% \text{ di } \text{€}. 178.640,00 = \text{€}. 17.864,00$$

Avremo il valore

$$V_{1A-2} = V_{1A-C} - H = \text{€} (178.640,00 - 17.864,00) = \text{€}. 160.776,00$$

Stima dell'immobile "1A"

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima V_{1A} della piena proprietà dell'unità immobiliare, al netto di qualsiasi spesa e/o detrazione, in quanto l'immobile è regolare dal punto di vista urbanistico e strutturale; come media tra i valori ricavati nei due metodi utilizzati (metodo a confronto e metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti), V_{1A-1} e V_{1A-2} ; cioè

$$V_{1A} = (V_{1A-1} + V_{1A-2})/2 = \text{€}(163.090,74 + 160.776,00)/2 = \text{€}. 161.933,37$$

Stima dell'immobile "1A"

$V_{1A} =$	€. 161.933,37
------------------------------	----------------------

Quesito i) – Valutazione quota indivisa

Considerato che i sig.

hanno ciascuno la proprietà di 1/2

della proprietà dell'immobile stimato "1A", avremo



$$V_{1A-Scal.} = 1/2 \text{ di } V_{1A} = 1/2 \text{ di } \text{€}. 161.933,37 = \text{€}. 80.966,69$$

$$V_{1A-Papp.} = 1/2 \text{ di } V_{1A} = 1/2 \text{ di } \text{€}. 161.933,37 = \text{€}. 80.966,69$$

Quota di proprietà

nell'immobile "1A"

$V_{1A-Scal.} =$	€. 80.966,69
------------------------------------	---------------------

Quota di proprietà di

nell'immobile "1A"

$V_{1A-Papp.} =$	€. 80.966,69
------------------------------------	---------------------

Quanto sopra ad espletamento dell'incarico ricevuto dalla S.V. Ill.ma.



