

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Sezione esecuzioni civili
Reg. Gen. Esec. Imm. N.271/2014
G.E. dott. ssa Chiara Salamone

1

Proc. di Esecuzione Immobiliare

Promossa da: **Unicredit Credit Management Bank s.p.a.** con l' avv. Francesco Alba di Caltagirone

Contro: [REDACTED]

INDICE

<i>Premessa</i>	<i>pag.2</i>
1. OGGETTO DELLA STIMA	<i>pag.3</i>
2. SVOLGIMENTO DELL' INCARICO	<i>pag.4</i>
2.1 Ubicazione del bene oggetto del pignoramento	<i>pag.4</i>
2.2 Inquadramento urbanistico del bene oggetto della stima	<i>pag.5</i>
2.4 Stato di possesso	<i>pag.7</i>
3. REDAZIONE DELLA CONSULENZA	<i>pag.7</i>
3.1 Individuazione del bene	<i>pag.7</i>
3.2 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	<i>pag.8</i>
4. SPESE CORRENTI E STRAORDINARIE	<i>pag.11</i>
5. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	<i>pag.11</i>
6. STIMA DELL' UNITA' IMMOBILIARE	<i>pag.14</i>
6.1. Risultati della valutazione	<i>pag.14</i>
6.2. Determinazione della superficie commerciale	<i>pag.14</i>
6.3. Valore di mercato dell' unità immobiliare – metodo comparativo	<i>pag.15</i>
6.4. Conclusioni	<i>pag.15</i>

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA	<i>pag.15</i>
--------------------------------	---------------

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
16/04/2015
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
ROBERTO MONTANALI

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Premessa

In data 04/11/2014, il giudice dott.ssa Chiara Salamone nominava C.T.U. la sottoscritta dott. arch. Angelica Mosto, C.F. MSTNLC68L54I754T, iscritta all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Siracusa al n.157 ed all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa, al n.370, con studio in Siracusa, via delle Fornaci n.20, nell'ambito del procedura esecutiva in oggetto (all. n.1 decreto nomina).

Prestato il giuramento di rito (all. 2 verbale di conferimento) in data 18/11/2014, davanti al Giudice dell' Esecuzione, quest'ultimo fissava il termine per la redazione ed il deposito dell'elaborato peritale nel 45esimo giorno antecedente all'udienza fissata per il giorno 16/04/2015.

I quesiti posti sono i seguenti:

1. **L' esatta indicazione e individuazione del bene** mediante indicazione della tipologia dell' immobile, della sua ubicazione, degli accessori, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori;
2. **Una breve descrizione complessiva e sintetica del bene**, nella quale è indicato anche il contesto in cui si trova, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
3. **Lo stato di possesso dell' immobile**;
4. **I vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene**, distinguendo quelli che resteranno a carico dell' acquirente e quelli che saranno invece cancellati regolarizzati dalla procedura, indicando, in questi ultimi, i costi a ciò necessari;

in particolare i seguenti oneri o vincoli:

- Vincoli che resteranno a carico dell' acquirente:
 - o Per domande giudiziali e altre trascrizioni;
 - o Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - o Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della causa al coniuge;
 - o Altri pesi e limitazioni d' uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.)
- Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura;
 - o Iscrizioni;
 - o Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- Altre informazioni per l' acquirente concernenti:

- L' importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- Eventuali cause in corso;
- Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l' elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicato i suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazioni notarili;

3

5. **L' elencazione delle pratiche edilizie svolte relativamente all' immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico** e, in caso di esistenza di opere abusive, all' indicazione dell' eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
6. **Eventuale dotazione di attestazione di certificazione o di prestazione energetica** in corso di validità o acquisizione dello stesso, ove mancante, ai sensi dell' art.6 d. lgs. 192/2005;
7. **La descrizione analitica del bene:** tipologia, l' altezza interna utile, la composizione interna; in formato tabellare poi, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l' esposizione, le condizioni di manutenzione. Le caratteristiche strutturali del bene;
8. **Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;**
9. **La valutazione complessiva del bene:** si indicherà il criterio di stima utilizzato, le fonti di informazione utilizzate per la stima, esponendo in forma tabellare il calcolo delle superfici, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti per lo stato d' uso e manutenzioni, lo stato del possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura; il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni.

1. OGGETTO DELLA STIMA

Il bene in causa è un unico lotto così definito:

fabbricato unifamiliare indipendente, sito in zona semiperiferica a Lentini (SR), in via Siena n.5, composto di un piano terra, un piano ammezzato, un piano primo, un piano secondo ed una terrazza piana di copertura, al terzo livello.

Il bene è così individuato e censito all' Agenzia del Territorio (all. n.3):

COMUNE DI LENTINI (cod.E532) Foglio 78 – Particella 470, Categoria A/4, Classe 2,
5,5 vani, Rendita Catastale Euro 136,34.

2. SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Verificata la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. presentata, verificata la continuità delle trascrizioni dei titoli d' acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento, acquisiti i documenti e le informazioni del caso, inviate, con congruo anticipo, le comunicazioni alle parti (all. n.2) sull' inizio delle operazioni peritali, alla sottoscritta è pervenuta ricevuta di ritorno della raccomandata inviata all' esecutato dopo circa 20 giorni dalla data di invio; per il suddetto motivo la sottoscritta ha inviato telematicamente il 19/02/2015, tempestiva istanza di proroga (all. n. 4). La proroga richiesta, di almeno 40 giorni dalla prima data di deposito, è stata regolarmente concessa dal giudice esecutore e la sottoscritta CTU ha provveduto a re inviare comunicazione, stavolta tramite Raccomandata 1 (all. n. 5), alla parte esecutata (contestualmente tramite PEC anche per la seconda volta alla parte attrice). La CTU ha quindi potuto effettuare sopralluogo in data 16/03/2015, presso l' immobile di proprietà del suddetto debitore, ha preso visione dei luoghi, sia esternamente che internamente, ha effettuato dettagliato rilievo fotografico, ha effettuato le misurazioni necessarie, ha constatato la presenza di difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale e ha redatto regolare verbale (all. n. 6). Contestualmente, durante il primo sopralluogo, la sottoscritta CTU ha fissato, per il successivo 23/03/2015, un secondo sopralluogo, finalizzato a ulteriori rilievi, date le difformità riscontrate dal confronto con le planimetrie catastali e l' assenza di ulteriori adeguate planimetrie nella documentazione tecnica dell' immobile reperita fino a quel momento.

Visti gli atti del procedimento e visionato l' immobile la scrivente C.T.U. ha verificato:

2.1 Ubicazione del bene oggetto del pignoramento

L' immobile è un fabbricato unifamiliare di tipologia " a schiera" , destinato ad abitazione, che si sviluppa su 5 livelli fuori terra, piano terra e piano rialzato, piano primo, piano secondo e copertura a terrazza piana praticabile.

Esso è ubicato in una zona semiperiferica di Lentini, comune dell' entroterra, situato a 35 km a nord-ovest del capoluogo di provincia Siracusa; la zona è densità abitativa medio-alta, è munita di adeguati servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La destinazione d' uso prevalente è residenziale, le attività commerciali sono presenti nelle vicine strade principali così come i plessi scolastici; la presenza di uffici pubblici, ospedali, attività ricreative si concentra in un raggio di circa 1-3 km.

2.2 Inquadramento urbanistico del bene oggetto della stima:

La sottoscritta C.T.U. ha reperito presso gli uffici preposti (Agenzia del Territorio e Comune di Lentini – Ufficio Urbanistica) materiale utile all' inquadramento urbanistico del bene ed ha appurato che:

L' immobile ricade, secondo il P.R.G. vigente, in zona B2- " Centro urbano con edilizia intensiva" ; si allega stralcio del P.R.G. vigente (all.7 tavola zonizzazione), Nome Tecniche di Attuazione del P.R.G relative alla zona B2 (all. 8) e Regolamento Edilizio (all.9),

La costruzione, come si può notare dai documenti di archivio rilasciati in copia alla sottoscritta dall' Ufficio Urbanistica del Comune di Lentini e dagli atti notarili è stata realizzata, dapprima, solo come " casa terrana" (sul solo PT) intorno agli anni 40 presumibilmente; risulta poi dagli atti, che nel luglio del 1956 sia stato presentato progetto di sopraelevazione, regolarmente approvato dall' Ufficio Tecnico del Comune di Lentini (all.10). Risulta altresì che, nel giugno del 1973, sia stato presentato un " progetto di apertura di porta carraia" al PT dell' immobile in esame, in luogo di una precedente apertura non carrabile (all.11). Non sono presenti in archivio successivi atti riguardanti eventuali altre modifiche sull' immobile presentati all' ufficio urbanistica del Comune di Lentini; ne consegue che, come vedremo in seguito, le modifiche che l' immobile ha subito dagli anni ' 80 fino ad oggi, sono state realizzate in assenza di concessione edilizia.

Attualmente, dai sopralluoghi, i rilievi effettuati e il confronto tra le planimetrie, catastali e fornite dall' Ufficio Comunale, si rileva che il fabbricato in questione abbia subito delle ulteriori modifiche non dichiarate agli uffici competenti e né rilevabili dalle planimetrie catastali.

Come appare evidente dal confronto dell' ultima planimetria presentata al Comune (1956), conforme alla planimetria catastale (all. 12), e lo stato di fatto (all.13), si notano le seguenti difformità:

1. L' originario piano terra è stato trasformato, in epoca posteriore al 1973, presumibilmente intorno agli anni ' 80, in piano terra e piano ammezzato.
E' stato cioè creato un **solaio intermedio** che ha permesso di ricavare:
un piano terra, per l' intera superficie del fabbricato, utilizzato attualmente come autorimessa, e un piano rialzato, chiamato comunemente " mezzanino" con m.2,40 di altezza di interpiano, per l' intera superficie del fabbricato, utilizzato attualmente come cucina-soggiorno con bagno annesso.
2. Il piano primo, all' interno del quale erano precedentemente ricavati: camera da letto, bagno, ripostiglio e cucina-pranzo, oggi si presenta con una diversa

distribuzione e disposizione dei vani: una camera da letto principale con bagno annesso e balcone, una piccola camera cieca, ed un disimpegno centrale.

3. Il piano secondo era originariamente costituito da: una camera da letto, un secondo vano ed una lavanderia, tutti con accesso indipendente su di una terrazza scoperta comune che copriva tutto il resto della superficie di piano.

Attualmente, la superficie della terrazza scoperta di cui sopra risulta coperta, chiusa ed abitabile; all' interno del piano secondo dunque, intorno al 2010, sono stati ricavati, grazie alla nuova cubatura acquisita, altri due vani ciechi, separati da tramezzi in cartongesso, un disimpegno centrale e un bagno con antibagno in luogo della originaria lavanderia e del vano definito " pranzo" .

4. Contestualmente agli ultimi lavori di cui sopra è stata realizzata la attuale terrazza praticabile a copertura del secondo piano del fabbricato; questa è caratterizzata da un casotto di arrivo della scala e un piccolo vano destinato a cucina/lavanderia con accesso dalla terrazza. La terrazza è dotata anche di un barbecue prefabbricato in cemento. Per una buona metà della sua superficie la terrazza è stata coperta con una struttura precaria realizzata con pilastri ed orditura in metallo a sostegno di pannelli di termo-copertura. Il resto della superficie è scoperta e delimitata sul lato libero, con affaccio sulla via Siena, da una ringhiera/parapetto in metallo.

(vedi docc. fotografica completa all.14)

5. Naturalmente le difformità si notano anche dal confronto tra lo stato di fatto del prospetto e il **prospetto** del fabbricato risultante dalle tavole di progetto del 1956 e da quelle presentate nel 1973, per l' ottenimento di autorizzazione alla trasformazione dell' apertura centrale del piano terra in " porta carraia" (all.11, all.13 e docc. fotografica all.14)

L' immobile non risulta dotato di attestazione di prestazione energetica e la scrivente si è adoperata per acquisirla ai sensi dell' art.6 d. lgs. 192/2005 (all.15).

Si ritiene necessaria, ai fini di una definitiva regolarizzazione urbanistica e catastale del bene in oggetto, l' acquisizione dei seguenti documenti:

1. **Concessione in sanatoria** per le opere abusive (ai sensi dell' art.36 D.P.R. n.380/2001 precedentemente art. 13 L.47/85) che sono:
 - **Solaio Intermedio** tra piano terra e piano ammezzato e relativi vani ricavati all' interno;
 - **Chiusura dell' originaria terrazza al secondo piano con creazione di nuovi vani e conseguente ampliamento di cubatura;**

- Realizzazione **piccolo vano** sulla attuale terrazza praticabile di copertura.

2. **Aggiornamento** delle planimetrie catastali;
3. Acquisizione **certificato di abitabilità dell' immobile**.

Di seguito si darà una quantificazione delle spese occorrenti per la suddetta regolarizzazione urbanistico/catastale dell' immobile.

7

2.4 Stato di possesso

Il bene risulta, dall' ispezione ipotecaria eseguita dalla scrivente (all.16) e anche da quella contenuta nel fascicolo di parte, attualmente in proprietà a:

██████████ nato a ██████████, il ██████████, Cod. Fisc.:
██████████ e residente ██████████

quota proprietà 1/1

- o in forza di atto di compravendita (all. n.11), ai rogiti del notaio Riccardo Dagnino da Lentini, in data 27/01/2003, rep. n.12702/1907, trascritto in data 28/01/2003 ai nn.1835/1487, a favore del sig. ██████████ contro ██████████, nata a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 1/1.

L' immobile costituisce l' attuale abitazione del debitore, sig. ██████████ della coniuge.

3. REDAZIONE DELLA CONSULENZA

3.1 Individuazione del bene

Casa indipendente per civile abitazione, sita nel Comune di Lentini, sulla via Siena, al n. civ. 5. L' unità abitativa ha una scala interna in muratura ed è distribuita sui seguenti piani: terra, primo, secondo e terrazza piana di copertura. Il bene è distinto al N.C.E.U. del Comune di Lentini, al foglio 78, p.lla 470, cat. A/4, cl.2, vani 5,5.

All' immobile si accede tramite 2 aperture: una carrabile e una pedonale sulla via Siena, ai nn. 5 e 7.

3.2 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa, in riferimento alla continuità delle trascrizioni relative al ventennio, risulta completa.

Di seguito si riassumono le ipoteche e le trascrizioni gravanti sul bene:

Come riportato nell' ispezione ipotecaria n. SR8294/3 del 2015 condotta dalla scrivente e allegata alla presente (all.15) ed anche dall' ispezione condotta dallo studio del notaio dott.ssa Maria Angela Messana, in Palermo, in data 12/09/2014 e depositata tra i fascicoli di parte in data 09/10/2014, risultano le seguenti formalità:

1. Trascrizione a favore del 28/01/2003 – Reg. part. 1487 Reg. Gen. 1835

Pubblico ufficiale Dagnino Riccardo Repertorio 12702/1907 del 27/01/2003.

Atto tra vivi – Compravendita.

2. Iscrizione del 28/01/2003 – Registro Particolare 172 Registro Generale 1836

Pubblico ufficiale Dagnino Riccardo Repertorio 12703/1908 del 27/01/2003.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

3. Iscrizione del 13/10/2005 – registro particolare 8256 registro generale 25311

Pubblico ufficiale Montepaschi SE.RI.T. servizio riscossioni tributi repertorio 2887/2005 del 30/09/2005.

Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell' art.77 del D.P.R.602/73.

4. Iscrizione del 11/04/2006 – Registro particolare 3802 Registro generale 10512

Pubblico ufficiale S.E.M. SPA repertorio 22900 del 28/02/2006

Ipoteca legale derivante da a norma srt.77 D.P.R. 29/09/73 n.602.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.244 del 29/01/2013 (cancellazione totale)

5. Iscrizione del 30/01/2009 – registro particolare 611 registro generale 2154

Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Agente della riscossione repertorio 77551/2008 del 20/11/2008.

Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell' art.77 del D.P.R.602/73.

6. Trascrizione del 04/08/2014 – registro particolare 8999 registro generale 12691

Pubblico ufficiale Ufficiali Giudiziari Tribunale repertorio 2753/2014 del 27/06/2014.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

Figurano dunque le seguenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria: concessione a garanzia di mutuo iscritta presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Siracusa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/01/2003 ai nn.1836/172, per il montante € 119.000,00 e con capitale di € 59.500,00 nascente da atto di mutuo in notaio Riccardo Dagnino da Lentini del 27/01/2003 rep. n.12702/1908 a favore della Banca di Roma SPA, con sede in Ro,a C.F.06978161005 (domicilio ipotecario eletto in Roma – viale Umberto Tupini n.180) e contro il sig. [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà di cui sopra.

Ipoteca Legale: iscritta a Siracusa il 13/10/2005 ai nn.25311/8256 ai sensi dell' art.77 del D.P.R.602/73, rep. N.2887/2005 del 30/09/2005 con montante di € 12.909,08 a garanzia di un capitale di € 6.454,84 a favore della Montepaschi SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi, con sede in Siracusa C.F.00833920150 e contro [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà in oggetto.

Ipoteca legale iscritta a Siracusa il 30/01/2009 ai nn.2154/611 ai sensi dell' art.77 del D.P.R. 602/73, Rep. n. 77551/2008 del 20/11/2008 con montante di € 21.555,76 a garanzia di un capitale di € 10.777,88 a favore della SE.RI.T. SICILIA S.P.A. Agente della Riscossione, con sede in Siracusa C.F.00833920150 (con domicilio ipotecario eletto in viale Scala Greca n.31) e contro [REDACTED] C.F. [REDACTED] la quota di 1/1 della proprietà in oggetto.

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Siracusa il 04/08/2014 ai nn.12691/8999 nascente da atto giudiziario emesso il 27/06/2004 dagli Ufficiali Giudiziari Tribunale di Siracusa rep. n. 2753/2014 a favore Unicredit Credit Management Bank S.P.A. con sede in Verona C.F. 00390840239 e contro [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà in oggetto.

Le tabelle seguenti riassumono i vincoli e gli oneri gravanti sul bene:

Tabella 1

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL' ACQUIRENTE	
quesito	risposta
Domande giudiziali ed altre trascrizioni	SI
Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura	NO
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
Altri pesi o limitazioni d' uso	NO

10

Tabella 2

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE ANDRANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA		
quesito	risposta	costi
Pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli	- Iscrizione del 13/10/2005 – Reg. Part. 8256 Reg. Gen. 25311. Pubbl. uff. Montepaschi Se.Ri.T. Servizio Riscossioni Tributi Rep.2887/2005 del 30/09/2005. - Iscrizione del 30/01/2009 – Reg. Part. 611 Reg. Gen. 2154 Pubblico Uff. Se.Ri.T. Sicilia SPA Agente della Riscossione Rep. 77551/2008 del 20/11/2008. - Trascrizione del 04/08/2014 – Reg. Part. 8999 Reg. Gen. 12691 Pubblico Uff. Ufficiali Giudiziari Tribunale Rep. 2753/2014 del 27/06/2014 Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento Immobili	€ 4.000,00 circa

Tabella 3

SPESE REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE IMMOBILE	
<i>pratica</i>	<i>costi</i>
Concessione in sanatoria per le opere abusive (ai sensi dell' art.36 D.P.R. n.380/2001 precedentemente art. 13 L.47/85) - tasse e versamenti al Comune	€ 875,00 c.ca
Aggiornamento delle planimetrie catastali - tasse e versamenti	€ 300,00 c.ca
Spese tecniche di presentazione delle pratiche	€ 2.000,00 c.ca
totale	€ 3.175,00

11

Tabella 4

ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
Precedenti proprietari nel ventennio ed atti di acquisto	- Con atto di compravendita del 27/01/2003 rep. n. 12702/1907 il bene è stato acquisito in piena proprietà da [REDACTED] contro [REDACTED] C.F. [REDACTED] - Precedentemente il bene era stato acquisito in piena proprietà da [REDACTED] con atto del [REDACTED] reg.to al n.1492 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
Cause in corso per Domande giudiziali	NO

4. SPESE CORRENTI E STRAORDINARIE

L' immobile è indipendente, non esistono bilanci previsionali di spesa a cui far riferimento; sulla scorta delle informazioni raccolte e visto lo stato di conservazione si stima:

- Spese annue di gestione e manutenzione circa € 1.000,00/anno
oltre i normali consumi per le utenze in genere

5. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

I beni peritati consistono in una casa per civile abitazione sita in una zona semiperiferica posta a Nord del centro storico di Lentini, sulla via Siena n.5; si tratta di un fabbricato di tipologia " a schiera" , costruito in aderenza con altri tre fabbricati analoghi e dotato di un unico prospetto

sulla pubblica via. Da quest' ultima si accede al fabbricato, attraverso 2 aperture: una centrale, carrabile, che immette all' autorimessa sul piano terra, ed un portoncino laterale che immette sulla rampa di scale che conduce ai vari piani (vedi documentazione fotografica all.14 e tavole di rilievo dello stato di fatto all.13).

Si descrive qui di seguito l' unità abitativa:

- Sul **piano terra**, un serramento in metallo ad apertura manuale immette su un unico ambiente adibito a ricovero per automezzi e locale di sgombero. Il suddetto locale è collegato alla rampa di scale interna all' abitazione tramite una porticina in legno.
- Dal portoncino pedonale al piano terra si accede ad una rampa di scale, in muratura, che conduce, in primo luogo, a un **piano ammezzato**, realizzato negli anni ' 80, dividendo la luce di interpiano del piano terra con un solaio intermedio. Nel piano ammezzato si trovano: un unico locale diviso con una semi-parete, adibito a cucina e soggiorno, e un bagno ricavato in parte nel sottoscala.
- Continuando poi a salire, tramite la rampa di scale, si arriva al **piano primo** dove sono ubicati, oltre ad un piccolo disimpegno, la camera da letto padronale con bagno annesso ed una seconda camera.
- Al **secondo piano** poi, sono ubicati, oltre ad un disimpegno/corridoio centrale, due camere, realizzate recentemente con tramezzi in cartongesso, e un bagno con antibagno.
- La scala conduce, per ultimo, al **terzo piano/copertura** dove si trovano oltre al casotto di arrivo delle scale: un piccolo vano adibito a cucina-lavanderia, un barbecue esterno prefabbricato e la terrazza che per la metà della sua superficie è coperta con una struttura precaria in ferro e pannelli di termo-copertura.

La terrazza è dotata di ringhiera parapetto in metallo lungo il prospetto sulla via pubblica.

Si descrivono qui di seguito più in dettaglio le caratteristiche costruttive dei beni peritati:

EDILIZIA

ESTERNI

Elemento	Tipologia	Stato manutenzione
Facciate	intonaco al civile	buono
Portoncino	alluminio pre-verniciato	buono
Inferriate	ferro smaltato	buono
Infissi	alluminio pre-verniciato	buono
	tapparelle in pvc	buono

ABITAZIONE

Elemento	Tipologia	Stato manutenzione
Porte	legno tamburato	sufficiente
Pavimento	piastrelle ceramica	sufficiente
Rivestimenti cucina	piastrelle ceramica	sufficiente/buono
Rivestimenti bagno	piastrelle ceramica	sufficiente
Pareti	trattamento idropittura	buono

13

IMPIANTI**IDRICO**

Elemento	Tipologia	Stato manutenzione
Accessori bagno	lavabo, vaso, bidet, doccia angolare	sufficiente/buono
Rubinetterie	tipo monocomando	buono

RAFFRESCAMENTO

Elemento	Tipologia	Stato manutenzione
Moto condensante	aria-freon	buono
Monosplit	freon-aria	buono

ELETTRICO

Elemento	Tipologia	Stato manutenzione
Distribuzione	quadro	non adeguato

GAS

Elemento	Tipologia	Stato manutenzione
Bombole	fornello cucina	sufficiente

TERMICO

Elemento	Tipologia	Stato manutenzione
Caldaia	a gas con produzione acqua calda ad uso sanitario	mediocre
Termoconvettori	monosplit a pompa di calore c/f	sufficiente

L' immobile è attualmente abitato dall' esecutato e le utenze risultano attive.

6. STIMA DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Il valore di stima è desunto mediante informazioni dirette raccolte in loco sui valori di mercato di unità abitative aventi analoga tipologia a quella dell' immobile peritato, mediato con quelli desunti dall' " Osservatorio dei Valori Immobiliari" dell' Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa (all. 17), tenuti in debito conto:

- la tipologia dell' edificio e la sua posizione nell' ambito della località d' insidenza in relazione ai servizi offerti;
- l' anno di costruzione, la tipologia delle finiture interne e degli impianti installati.

Il procedimento impiegato, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo " ordinario" , quindi facilmente comparabili.

14

6.1 Risultati della valutazione

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

6.2 Determinazione della superficie commerciale

Le superfici vendibili sono state calcolate con i criteri del mercato immobiliare, in particolar modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI10750/2005. Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma delle superfici coperta e scoperta, entrambe le superfici, che concorrono al valore commerciale richiesto, sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici opportunamente moltiplicate per coefficienti di ponderazione determinati dal mercato.

Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell' unità immobiliare è il seguente:

- Muro esterno 100%
- Superficie abitativa netta 100%
- Pareti interne 100%
- Verande esterne 30%
- autorimessa 50%
- Terrazza 50%

Le superfici risultano evidenziate nella tabella seguente:

<i>descrizione</i>	<i>Altezza utile</i>	<i>Superficie netta</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coeff. Sup. comm.le</i>	<i>Superficie comm.le</i>	<i>Stato di manutenzione</i>
Piano Terra						
autorimessa	2,00	44,00	58,00	0,50	29,00	sufficiente
Piano ammezzato						
cucina-soggiorno	2,00	32,00	42,00	1,00	42,00	sufficiente
bagno	2,00	6,00	11,00	1,00	11,00	sufficiente
balconcino		3,00	3,00	0,30	0,90	sufficiente
Piano Primo						
camera	2,85	17,40	21,60	1,00	21,60	buono
camera	2,85	5,80	8,80	1,00	8,80	buono
bagno	2,85	4,40	7,15	1,00	7,15	sufficiente
disimpegno	2,85	5,45	7,00	1,00	7,00	buono
balcone		3,00	3,00	0,30	0,90	buono
Piano Secondo						
camera	2,85	9,50	13,50	1,00	13,50	buono
camera	2,85	8,25	11,70	1,00	11,70	buono
bagno	2,85	7,00	10,90	1,00	10,90	buono
disimpegno	2,85	10,85	13,50	1,00	13,50	buono
balcone		3,00	3,00	0,30	0,90	buono
Piano terzo-copertura						
terrazza	2,85	31,35	38,00	0,50	19,00	buono
camera	2,85	7,00	10,35	1,00	10,35	buono
totale					208,20	

Complessivamente la **superficie commerciale** o vendibile è in cifra tonda pari a **mq.208,00**

6.3 Valore di mercato dell' unità immobiliare – metodo comparativo

Questo metodo si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Il procedimento sintetico comparativo, consiste nel desumere il più probabile valore di mercato da attribuire al bene, a partire dal valore medio unitario, tenendo conto di tutti quei fattori, intrinseci ed estrinseci e caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche, che possono incidere fortemente sulla sua appetibilità o meno sul mercato locale.

Si precisa che i valori economici di cui si tiene conto, sono da intendersi sempre e comunque attualizzati, ovvero relativi al contesto temporale ed economico.

Per il calcolo del valore medio unitario di riferimento, cioè al metro quadrato, si è fatto riferimento sia alle valutazioni dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare, reperibili dal sito web dell' Agenzia del Territorio, che ad indagini condotte presso agenzie immobiliari locali. Si è tenuto conto però, nella valutazione, che, essendo state realizzate negli ultimi 10 anni, e in assenza di concessione, opere che hanno apportato modifiche sia dal punto di vista prospettico, dal punto di vista strutturale e dal punto di vista della cubatura utile; si rende necessaria, come già detto in precedenza, la presentazione di un' istanza di Sanatoria (ai sensi dell' art.36 D.P.R. n.380/2001 precedentemente art. 13 L.47/85) per le opere abusive, realizzate dagli anni ' 80 ad oggi, che comporterà una spesa come da tabella 3.

6.4 Conclusioni

Tutto ciò premesso, si stima per il bene, un valore di mercato a corpo di € 75.000,00, pari a € 350,00/mq, valore unitario medio della superficie commerciale dell' immobile in oggetto. La seguente stima si considera riferita al bene allo stato in cui si trova, libero da persone e cose e vincoli di ogni genere.

Siracusa, lì 13/04/2015

II C.T.U.

Dott. Arch. Angelica Mosto

7. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- All.1 – Decreto conferimento incarico CTU e giuramento di rito;
- All.2 – Comunicazioni alle parti per sopralluogo di inizio operazioni;
- All.3 – Visura catastale aggiornata;
- All.4 – Istanza proroga termini presentazione CTU;
- All.5 – Seconda comunicazione per sopralluogo di inizio operazioni (Racc. 1);
- All.6 – Tavola zonizzazione P.R.G. vigente;
- All.7 – Norme Tecniche di Attuazione P.R.G. vigente (stralcio);
- All.8 – Regolamento Edilizio Comunale di Lentini;
- All.9 – Tavola di progetto presentata ed approvata dal Comune del 1956;
- All.10 – Planimetria catastale;
- All.11 – Documentazione fotografica stato di fatto;
- All.12 – Tavola di progetto presentata ed approvata al Comune del 1973;
- All.13 – Attestazione di Prestazione Energetica dell' edificio;
- All.14 – Visura ipo-catastale aggiornata;
- All.15 – Tavole di rilievo (planimetrie e prospetto) dello stato di fatto;
- All.16 – Quotazioni prezzi unitari Agenzia del Territorio;





TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Esecutiva immobiliare n. 271/2014

Promossa da UNICREDIT SPA

Nei confronti di [REDACTED]

**DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI E DI
CONTESTUALE FISSAZIONE DELL'UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE
MODALITA' DI VENDITA**

Il Giudice dell'esecuzione

- Letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare a margine indicata
- Rilevato che il termine (anche prorogato) per il deposito della documentazione di cui all'art. 567 cod. proc. civ. È spirato ovvero la documentazione ipocatastale è stata depositata
- Visto che può comunque procedersi al conferimento alla stima dei beni pignorati, essendo la valutazione di completezza e di idoneità della documentazione suddetta prevista fino al momento dell'inizio delle relative operazioni
- Visto che, ai termini del nuovo testo dell'art. 569 co. 1 cod. civ., il giudice dell'esecuzione nomina l'esperto convocandolo davanti a sé per prestare il giuramento e fissa l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'articolo 498 che non siano intervenuti
- Considerato che il compito dell'esperto è puntualmente determinato dal nuovo art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile;
- Considerato che la convocazione deve aver luogo per il giorno indicato in dispositivo e senza necessità della comparizione delle parti, per il conferimento dell'incarico
- Ritenuto che fin d'ora va fissata l'udienza alla quale determinare le modalità della vendita;

P.Q.M.

1. nomina esperto per la stima dei beni pignorati il

Sig. ARCH. ANGELICA HOSTO

2. convoca dinanzi a sé l'esperto, per il conferimento dell'incarico di stima, il

3. giorno 18/12/14 alle ore 9:00

4. onera il creditore procedente di notificare l'avviso ex art. 599 c.p.c. agli eventuali comproprietari

5. fissa per la determinazione della vendita, l'udienza del 16/04/15 alle ore 9:30

6. manda la cancelleria per i prescritti adempimenti

7. Siracusa, 4/11/14

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
il 4/11/2014
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Rosaria Bordonali

Il Giudice dell'esecuzione

IL GIUDICE
Dott.ssa Chiara Solimone