

Dott. Arch. STEFANO D'AMICO

TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO

Procedura esecutiva immobiliare n° 342/2017 R.G. Es.

Promossa da: Intesa San Paolo S.p.A.

Contro: Sigg. [REDACTED]

STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

ID	Descrizione dei beni oggetto di pignoramento
A	Casa posta in Avola(SR) in Via Sempione n°64, p.t. 1°, 2° e 3°

SOMMARIO

PREMESSA	2
1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 567	2
2. OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI	4
3. BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	5
I. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento	5
II. Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali	5
A. Casa posta in Avola(SR) in Via Sempione n°64, p.t. 1°, 2° e 3°	
I. Individuazione del bene	6
II. Descrizione complessiva e sintetica del bene	7
III. Stato di possesso dell'immobile	9
IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente	9
V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili dall'acquirente	9
VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene	10
VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene	10
VIII. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)	10
IX. Valutazione del bene	10
X. Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota	12
RIEPILOGO DELLA STIMA	13
CONCLUSIONI	13

PREMESSA

Il Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa **Maria Cristina DI STAZIO**, a seguito del provvedimento emesso in data 16.07.2021 in seno alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G. Es. al n°342/2017, nominava come esperto per la stima dei beni immobili pignorati il sottoscritto Arch. Stefano D'Amico, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n°661, il quale accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica.

Il sottoscritto, tramite il Portale dei Servizi Telematici del Tribunale di Siracusa, accedeva alla consultazione dei registri e del fascicolo telematico, da cui procedeva ad estrarre tutta la documentazione in esso contenuta, consistente in:

- a) Copia dell'Atto di Precetto del 22.03.2017 a firma dell'Avv. Sebastiano Di Luciano, non notificato ai debitori sigg. [REDACTED] e depositato presso la Casa Comunale in data 07.04.2017;
- b) Copia del Verbale di Pignoramento immobiliare del 03.07.2017 a firma dell'Avv. Sebastiano Di Luciano, non notificato ai debitori sigg. [REDACTED] e depositato presso la Casa Comunale in data 05.07.2017;
- c) Richiesta di iscrizione a Ruolo del pignoramento immobiliare a firma dell'Avv. Sebastiano Di Luciano del 03.08.2021;
- d) Nota di iscrizione a Ruolo del pignoramento immobiliare del 21.08.2017;
- e) Copia dell'istanza di vendita a firma dell'Avv. Sebastiano Di Luciano del 07.09.2017;
- f) Copia della Certificazione Notarile Sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta ai sensi della legge n°302-1998 del 25.09.2017 dal Notaio in Terme Vigliatore Dott. Andrea Zuccarello Marcolini, del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, co.2, c.p.c.

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, controllava la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. II c.p.c.; la Certificazione Notarile Sostitutiva del certificato ipo-catastale del

25.09.2017 redatto dal Notaio in Terme Vigliatore Dott. Andrea Zuccarello Marcolini, del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e contenuta nel fascicolo telematico inerente il pignoramento immobiliare a favore della banca **Intesa San Paolo S.p.A.** con sede sociale in Torino Piazza San Carlo n°156 e sede secondaria in Milano Via Monte di Pietà n°8 (c.f. 00799960158) contro [REDACTED] nati rispettivamente a [REDACTED], elenca tutte le iscrizioni e trascrizioni effettuate nei vent'anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento immobiliare del 03.07.2017.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono di seguito elencate:

A. Casa posta in Avola(SR) in Via Sempione n°64, p. T, 1°, 2° e 3°

L'immobile è confinante con la Via Sempione da cui ha accesso dal civico n°64 e con proprietà di terzi, censita al catasto edilizio urbano del Comune di Avola al foglio di mappa 84, p.IIa 1994, cat. A/4, cl. 3, vani 5,5, piano terra, 1°, 2° e 3°.

Detto immobile risulta appartenere per ½ in regime di separazione dei beni, in capo ai sigg. [REDACTED] nati rispettivamente a [REDACTED]. Pervenuto agli stessi giusto atto di vendita in Notar Emanuele Pensavalle [REDACTED] trascritto il [REDACTED].

Ai sigg. [REDACTED], l'unità immobiliare è pervenuta giusto atto di vendita in Notar Angelo Bellucci del [REDACTED].

Si espone a seguire l'elenco delle formalità pregiudizievoli relative agli immobili pignorati, susseguitesi nei vent'anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento:

1. Iscrizione n°13235/4094 del 27.05.2005 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo di € 93.000,00 a favore di **Banca Intesa S.p.A.** con sede in Milano (c.f. 00799960158) contro [REDACTED] nati rispettivamente [REDACTED] in virtù dell'atto in Notar Emanuele Pensavalle di Siracusa del [REDACTED].

██████████. Mutuo di € 62.000,00 della durata di 25 anni. Grava sull'immobile in oggetto.

██████ Trascrizione n° 12395/9350 del 04.08.2017 nascente da verbale di pignoramento immobiliare n° 2738 del 05.07.2017 a favore di **Intesa San Paolo S.p.A.** con sede sociale in Torino Piazza San Carlo n°156 (c.f. 00799960158), contro ██████████ nati

2. OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI

Il sottoscritto, ritenendo la documentazione completa ed idonea, ha così potuto procedere con le comunicazioni alle parti per l'avvio delle operazioni peritali, fissandone l'inizio inizialmente per il 25.09.2021 (*Comunicazioni alle parti*, All. "A"): le stesse, atteso il mancato ritiro da parte del debitore della raccomandata postale di avviso (*Verbale operazioni peritali n°1* All. "B"), venivano posticipate di comune accordo al 20.10.2021 alle ore 10:30, data in cui potevo finalmente effettuare tutte le operazioni utili all'espletamento dell'incarico conferitomi (*Verbale operazioni peritali n°2* All. "B").

Sempre in data 20.10.2021 presentavo presso il protocollo del Comune di Avola, un' istanza di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Avola (*Doc. urbanistica – Istanza Accesso Atti*, All. "D") al fine di ottenere copia della documentazione urbanistica presente in atti ed inerente il bene staggito. Nelle date del 05 e del 10.11.2021, mi veniva consegnato tutto quanto richiesto e rintracciato dai tecnici comunali.

Previa esamina di tutti gli atti del procedimento, il sottoscritto ha pertanto provveduto durante e dopo lo svolgimento delle operazioni peritali a:

- a. individuare con esattezza i beni oggetto di pignoramento;
- b. verificare la regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico degli stessi e della loro agibilità, assumendo tali informazioni presso l'Ufficio Tecnico- Urbanistica del Comune di Avola;
- c. identificare gli immobili, con l'accertamento della corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, assumendo le informazioni presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Siracusa;
- d. verificare la proprietà dei beni in capo ai debitori.

3. BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento

E' oggetto della presente relazione di stima il seguente bene immobile che l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa pignorava con verbale di pignoramento immobiliare n°2738 del 05.07.2017, a favore di Intesa San Paolo S.p.A. con sede sociale in Torino Piazza San Carlo n°156 (c.f. 00799960158):

A. Casa posta in Avola(SR) in Via Sempione n°64, p. T, 1°, 2° e 3°

II. Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

Dall'esame della documentazione catastale (*Doc. catastale - visura storica, All. "C"*), così come peraltro riscontrato anche in seno all'atto di pignoramento ed alla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, si è accertata l'esatta corrispondenza tra i dati specificati nei citati documenti.

II. Descrizione complessiva e sintetica del bene

L'immobile ricade in **"Zona B 1"** del P.R.G. vigente del Comune di Avola, che comprende *"Tessuti con isolati regolari ed edifici contigui"*, giusto art. 36 delle NTA adottate (*Doc. urbanistica - Cert. Dest. Urbanistica, All. "D"*).

Il quartiere possiede complessivamente una buona qualità edilizia, con abitazioni in massima parte di età coeva o anteriore a quella del fabbricato oggetto della presente perizia.

L'unità immobiliare, a tre elevazioni fuori terra, è destinata a civile abitazione e presenta accesso principale dalla pubblica Via Sempione al civico n°84: dall'ingresso al piano terra, si accede verso sinistra ad una camera da letto singola (*Doc. fotografica immobile - Fot. n°1, All. "E"*) con annesso bagno (*Doc. fotografica immobile - Fot. n°2, All. "E"*); la prima rampa di scale conduce al piano primo che si compone di una sala da pranzo (*Doc. fotografica immobile - Fot. n°3, All. "E"*) con annessa zona cottura (*Doc. fotografica immobile - Fot. n°4, All. "E"*). La seconda rampa di scale (*Doc. fotografica immobile - Fot. n°5, All. "E"*) conduce al piano secondo composto da una camera matrimoniale (*Doc. fotografica immobile - Fot. n°6, All. "E"*) e da un bagno (*Doc. fotografica immobile - Fot. n°7, All. "E"*). L'ultima rampa di scale conduce infine al piano terzo composto da un piccolo vano adibito a ripostiglio (*Doc. fotografica immobile - Fot. n°8 - All. "E"*) e dalla terrazza esterna (*Doc. fotografica immobile - Fot. n°9, 10 - All. "E"*).

La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da muratura in blocchi calcarei di tufo locale, con solai di piano e ballatoi esterni in struttura latero-cementizia; le tramezzature interne sono realizzate con mattoni laterizi forati di vario spessore.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle quadrate in gres ceramico di medio formato che si estendono "a tappeto" per ogni piano dell'abitazione, con la sola eccezione dei servizi igienici dove la pavimentazione a pavimento ed il rivestimento a parete si presentano in maiolica ed in diversi formati e colori.

I muri interni sono tinteggiati al civile in varie colorazioni, mentre le porte interne sono in legno color noce chiaro del tipo tamburato; gli infissi esterni, con la sola eccezione del portoncino d'ingresso in legno, sono realizzati in alluminio anodizzato, con doppia anta vetrata interna a battente e persiana avvolgibile esterne con cassonetto interno. All'esterno i prospetti si presentano in

buone condizioni, con la sola eccezione del balcone al piano secondo, che necessita di manutenzione (Doc. fotografica immobile - Fot. n°11, 12, 13 e 14 - All. "E").

L'unità immobiliare presenta allaccio alla rete elettrica, idrica e fognaria: l'impianto elettrico presenta differenziale salvavita mentre gli impianti idrici non risultano essere di recente fattura.

Dal rilievo metrico effettuato in loco dallo scrivente, si desume la seguente tabella degli ambienti interni, con le relative superfici utili (tra parentesi viene indicata l'altezza libera interna degli ambienti):

LOCALE	Superficie netta in mq
Piano terra	
S.U.	
Ingresso (H interna ml 3,32)	<i>mq 7,52</i>
Camera letto singola(H interna ml 3,32)	<i>mq 14,34</i>
Bagno (H interna ml 3,32)	<i>mq 3,96</i>
Piano primo	
S.U.	
Corridoio-disimpegno (H interna ml 3,32)	<i>mq 2,08</i>
Sala pranzo (H interna ml 3,32)	<i>mq 18,60</i>
Zona cottura (H interna ml 3,32)	<i>mq 5,26</i>
S.N.R.	
Balcone	<i>mq 2,80</i>
Piano secondo	
S.U.	
Corridoio-disimpegno (H interna ml 2,90)	<i>mq 2,08</i>
Camera da letto matrimoniale (H interna ml 2,90)	<i>mq 18,60</i>
Bagno (H interna ml 2,90)	<i>mq 3,60</i>
S.N.R.	
Balcone	<i>mq 2,80</i>
Piano terzo	
S.U.	
Corridoio-disimpegno (H interna ml 2,10)	<i>mq 4,98</i>
Ripostiglio (H interna ml 2,90)	<i>mq 5,80</i>
S.N.R.	
Terrazza esterna	<i>mq 14,64</i>

- **Superficie utile (S.U.) totale**, al netto dei muri: **P.T° + P.1° + P.2° + P.3° =**
mq (25,82 + 25,94 + 24,28 + 10,78) = mq 86,82
- **Superficie utile commerciale** (con calcolo delle mura perimetrali computate con una maggiorazione del 10%): mq 86,82 x 10% = mq 86,82 + mq 8,68 = **mq 95,50**
- **Superficie non residenziale (S.N.R.): P.1° + P.2° + P.3° =**

mq $(2,80 + 2,80 + 14,64) = \text{mq } 20,24$

- **Superficie non residenziale commerciale:** mq 20,24 da calcolarsi per i primi 25 mq al 25% = $20,24 \times 0,25 = \text{mq } 5,06$
- **Superficie commerciale totale** = mq 95,50 + mq 5,06 = mq 100,56 ed in cifra tonda **mq 100,00.**

III. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile, così come evidenziato dalla documentazione ipocatastale in atti e dall'atto di proprietà reperito dallo scrivente presso lo studio del Dott. Emanuele Pensavalle Notaio in Siracusa (*Atto di proprietà* - All. "G"), risulta appartenere per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni in capo ai sigg. [REDACTED], nati rispettivamente [REDACTED] [REDACTED] che vi coabitano.

IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuna.

V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente.

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, come già indicati al paragrafo COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, co. 2, c.p.c., sono i seguenti:

1. Iscrizione n°13235/4094 del 27.05.2005 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo di € 93.000,00 a favore di **Banca Intesa S.p.A.** con sede in Milano (c.f. 00799960158) contro [REDACTED] nati rispettivamente [REDACTED] [REDACTED] in virtù dell'atto in Notar Emanuele Pensavalle di Siracusa [REDACTED] [REDACTED]. Mutuo di € 62.000,00 della durata di 25 anni. Grava sull'immobile in oggetto.
2. Trascrizione n° 12395/9350 del 04.08.2017 nascente da verbale di pignoramento immobiliare n°2738 del 05.07.2017 a favore di **Intesa San Paolo S.p.A.** con sede sociale in Torino Piazza San Carlo n°156 (c.f. 00799960158), contro [REDACTED]



VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

L'immobile ricade in "Zona B 1" del P.R.G. vigente del Comune di Avola, che comprende "Tessuti con isolati regolari ed edifici contigui", giusto art. 36 delle NTA adottate (Doc. urbanistica - Cert. Dest. Urbanistica, All. "D").

Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Avola, hanno consentito di reperire la Concessione edilizia in Sanatoria n°108 del 09.10.2013 rilasciata ai debitori sigg. , per gli interventi realizzati in sopraelevazione al secondo piano ed in parte al terzo piano, sull'immobile destinato a civile abitazione già assentito con Nulla Osta del 25.07.1960 e sito in Via Sempione n°64 (Doc. urbanistica Immobile - Concessione edilizia in sanatoria n°108/2013, All. "D").

VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene

Nessuna irregolarità urbanistica riscontrata.

VIII. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Avola, risultano inesistenti in atti l'attestazione di classificazione energetica (A.C.E.) e/o di prestazione energetica (A.P.E.). Il sottoscritto, come prescritto in seno al Verbale di conferimento dell'incarico di stima da parte del G.E., ha provveduto a redigere l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio adibito ad abitazione (A.P.E.) (A.P.E., All. "F").

IX. Valutazione del bene

La qualità architettonica del fabbricato è complessivamente buona, per le motivazioni addotte ai precedenti paragrafi; l'immobile insiste in un quartiere a ridosso del centro storico di Avola, ove le abitazioni sono in massima parte di età coeva o antecedente a quella del fabbricato oggetto della presente perizia: presenta facilità di raggiungimento e parcheggio dalla/sulla pubblica Via Sempione.

Criterio estimativo a vista o sintetico-comparativo

Di regola si ricorre alla comparazione di più valori e di più quotazioni immobiliari, capaci di offrire, nella loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possono caratterizzare il quartiere o la via in oggetto.

Nella fattispecie, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato (sono state interpellati vari operatori immobiliari del luogo); essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione, che risultano oggi compravenduti al prezzo unitario di € 750/mq e quindi:

$$€ 750,00 \times \text{mq } 100 = \underline{€ 75.000,00}$$

Criterio estimativo per valore di mercato

Dai dati reperiti presso *l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Osservatorio del mercato Immobiliare - semestre 1 Anno 2021 ed il Borsino Immobiliare.it*, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione.

Valore di mercato medio

(Tipologia: abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale – abitazioni stabili di qualità nella media di zona): € 600,00/mq

$$\text{E quindi: } € 600,00 \times \text{mq } 100 = \underline{€ 60.000,00}$$

Criterio di stima analitico per capitalizzazione dei redditi lordi

Il più probabile valore di mercato di un bene, si può ricavare mediante la capitalizzazione dei redditi lordi che il bene stesso è capace di fornire, scontati all'attualità con un adeguato saggio di capitalizzazione, detratte le spese medie annue di mantenimento.

Considerate ubicazione, caratteristiche e stato di manutenzione del bene oggetto di stima, lo scrivente ritiene applicabile un prezzo riferito al canone lordo mensile d'affitto di € 2,70 al mq = $2,70 \times \text{mq } 100 = € 270,00$; si ha quindi un *reddito annuo lordo* di:

$$€ 270,00 \times 12 \text{ mesi} = € 3.240,00$$

Le *spese di mantenimento* (manutenzione, luce, imposte, etc) si possono ragionevolmente stimare nella misura del 25%, cosicché il reddito annuo netto da affitto risulta essere:

$$€ 3.240,00 - (3.240,00 \times 0,25) = € 3.240,00 - € 810,00 = € 2.430,00$$

Il *saggio di capitalizzazione*, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della zona etc, può assumersi pari al 3,5 %, per cui il valore dell'immobile è:

$$€ 2.430,00 \div 0,035 = € 69.428,57,00 \text{ ed in cifra tonda } \underline{€ 70.000,00}$$

Dalla media e arrotondamento dei valori ottenuti con i criteri di stima adottati, si ricava il più probabile valore medio di mercato dell'immobile:

$$(\underline{€ 75.000,00} + \underline{€ 60.000,00} + \underline{€ 70.000,00})/3 = € 68.333,33 \text{ ed in cifra tonda } \underline{€ 68.000,00}$$

$$\text{Valore unitario} = 68.000,00/\text{mq } 100 = € 680,00/\text{mq.}$$

X. Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota

<i>P.Illa</i>	<i>Sup. commerciale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Quota indivisa</i>	<i>Valore quota indivisa</i>
927 (ex 1994)	mq 100	Euro 680,00 mq	(1/2)	€ 34.000,00

L'immobile oggetto di stima, in proprietà per ½ ciascuno a [REDACTED]
nati [REDACTED]
[REDACTED] non risulta comodamente divisibile e si valuta in **€ 68.000,00 (eurosessantasettemila,00)**.

RIEPILOGO DELLA STIMA

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo della valutazione desunta dalla relazione di stima del bene pignorato.

		<i>Valutazione complessiva</i>
<i>ID</i>	<i>Descrizione del bene</i>	<i>Euro</i>
A	Casa posta in Avola(SR) in Via Sempione n°64	€ 68.000,00

TOTALE € 68.000,00

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., con le sovraesperte relazioni di stima, ritiene di avere assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sigg. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per qualsiasi chiarimento.

Il C.T.U - Esperto estimatore

Arch. Stefano D'Amico

La presente relazione si compone di n°31 pagine e di n°7 allegati (“A”, “B”, “C”, “D”, “E”, “F”, “G”) e viene depositata telematicamente ed in originale in Cancelleria.

Allegati:

- Allegato “A”, *Comunicazioni alle parti*
- Allegato “B”
 - ✓ *Verbale delle operazioni peritali n°1*
 - ✓ *Verbale delle operazioni peritali n°2*
- Allegato “C”, *Documentazione catastale*
 - ✓ *Visura storica*
 - ✓ *Planimetria catastale*
- Allegato “D”, *Documentazione urbanistica*
 - ✓ *Richiesta accesso atti*
 - ✓ *Concessione edilizia in sanatoria n°108/2013*
 - ✓ *Certificato di destinazione urbanistica*
- Allegato “E”, *Documentazione fotografica*
- Allegato “F”
 - ✓ *A.P.E. (Attestazione di prestazione energetica)*
- Allegato “G”, *Titolo di proprietà*