

Dott. Arch. STEFANO D'AMICO

TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. : Dott. Luca Gurrieri

Procedura esecutiva immobiliare n°: 125/2014 R.G. Es.

Promossa da: [REDACTED]

[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

ID	Descrizione dei beni oggetto di pignoramento
A	APPARTAMENTO ad uso Ufficio, sito in Via Vittorio Emanuele n°285, PT, 1°e 2° nel Comune di Canicattini Bagni (SR)



SOMMARIO

PREMESSA	2
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 567	2
OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI	3
BENI IMMOBILI PIGNORATI	5
A. APPARTAMENTO ad uso Ufficio, posto nel Comune di Canicattini Bagni (SR) in Via Vittorio Emanuele n°285, PT, 1° e 2°	6
A.1 Individuazione del bene oggetto del pignoramento.....	6
A.2 Descrizione complessiva e sintetica del bene.....	6
A.3 Individuazione dello stato di possesso degli immobili.....	7
A.4.Vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene:	
• Indicazione dell'esistenza vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	7
• Indicazione dell'esistenza vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.....	7
• Altre informazioni per l'acquirente	8
A.5.Elencazione pratiche edilizie svolte e regolarità edilizia sotto il profilo urbanistico del bene	9
A.6 Descizione analitica del bene	10
A.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze.....	13
A.8 Valutazione complessiva del bene	13
A.9 Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota.....	15
RIEPILOGO DELLA STIMA	3
CONCLUSIONI	5



PREMESSA

Il Giudice delle Esecuzioni, Dott. Luca Gurrieri, a seguito del provvedimento emesso in data 06/10/2014 in seno alla procedura esecutiva immobiliare n°125/2014 al R.G. Es., nominava come esperto per la stima dei beni 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 all'udienza del 19.12.2014; nell'occasione il sottoscritto procedeva al ritiro dei fascicoli di parte che contenevano:

- a) Atto di riconoscimento di debito e costituzione di ipoteca volontaria del 21.09.2010 in notar ██████████ di Lentini(SR) repert. n. 3965 e n. 2470 raccolta, registrato in Lentini(SR) il 24.09.2010 al n. 1293 Serie 1T;
- b) Atto di precetto del 13.01.2014, notificato al debitore il 28.01.2014;
- c) Atto di pignoramento immobiliare ex art. 555 c.p.c. depositato in cancelleria il 24.02.2014;
- d) Istanza di vendita del 30.03.2014, depositata in Cancelleria il 02.04.2014;
- e) Nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare del 19.05.2014, depositata in Cancelleria il 03.09.2014;
- f) Certificazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c., del 17.07.2014 e depositata in Cancelleria in data 03.09.2014.

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. 2 c.p.c.; la certificazione ipocatastale contenuta nei fascicoli di parte, richiesta in data 17.07.2014 da ██████████ per conto ██████████ e depositata in Cancelleria in data 03.09.2014, inerente il pignoramento immobiliare a favore di ██████████ nato a Lentini (SR) il 25.09.1950 (C.F. ██████████) contro ██████████ nata a Canicattini Bagni il 28.09.1955 (C.F. ██████████), espone tutte le iscrizioni e trascrizioni effettuate nei vent'anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento immobiliare del 19.05.2014.

L'immobile oggetto di pignoramento è di seguito elencato:

- A. Appartamento ad uso ufficio, sito in Via Vittorio Emanuele n°285, PT, 1°e 2° nel Comune di Canicattini Bagni (SR), immobile riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Canicattini

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892



Bagni (SR), al foglio di mappa 17 (ex 19), p.lla 5489 (ex 263), cat. A/10, consistenza 6 vani; detto immobile risulta appartenere in piena proprietà [REDACTED] nata a Canicattini Bagni il 28.09.1955 (C.F. [REDACTED]).

Si espone a seguire l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile pignorato, susseguitesì nei vent'anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento:

- A. Ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Conservatoria dei RR. II. di Siracusa in data 20.04.2004 ai nn. 8882/1940, per un importo di € 100.000,00 (tasso int. annuo 5.1% per un totale di € 200.000,00) a favore di Banco di Sicilia S.p.A., contro [REDACTED] nata a Canicattini Bagni il 28.09.1955 (C.F. [REDACTED]) relativamente all'unità negoziale n.1 - appartamento ad uso ufficio, sito in Via Vittorio Emanuele n°285, PT, 1°e 2°;
- B. Ipoteca volontaria, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Conservatoria dei RR. II. di Siracusa in data 27.09.2010 ai nn. 20950/4234, per un importo di € 30.000,00 a favore di [REDACTED] nato a Lentini (SR) il 25.09.1950 (C.F. [REDACTED]) - CREDITORE IPOTECARIO, contro [REDACTED] nata a Canicattini Bagni il 28.09.1955 (C.F. [REDACTED]) - DEBITORE IPOTECARIO, relativamente all'unità negoziale n.1 - appartamento ad uso ufficio, sito in Via Vittorio Emanuele n°285, PT, 1°e 2°;
- c. Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Conservatoria dei RR. II. di Siracusa in data 19.05.2014 ai nn. 7499/5663 a favore di [REDACTED] nato a Lentini (SR) il 25.09.1950 (C.F. [REDACTED]), contro [REDACTED] nata a Canicattini Bagni il 28.09.1955 (C.F. [REDACTED]), relativamente all'unità negoziale n.1 - appartamento ad uso ufficio, sito in Via Vittorio Emanuele n°285, PT, 1°e 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; ne fissava l'inizio per il giorno 17.01.2015 alle ore 9:30, previa comunicazione tramite pec (posta elettronica certificata) all'Avv.

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892



██████████ legale di parte creditrice e tramite posta ordinaria (raccomandata con R.R.) alla parte debitrice ██████████ (Comunicazioni alle parti, All. "A").

Recatomi quindi il giorno, all'ora e sul luogo stabilito, il sottoscritto si incontrava con la parte debitrice, ██████████ la quale mi consentiva di effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento, sito in Canicattini Bagni (SR) in Via Vittorio Emanuele n°285 (Verbale operazioni peritali, All. "B").

Avuto l'accesso all'immobile, ho potuto procedere ad effettuare rilievo fotografico e metrico, con l'ausilio delle piante catastali già in mio possesso, estratte presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio di Siracusa, in data 15.01.2015, il tutto al fine di verificare la consistenza e lo stato dell'immobile.

Terminate le operazioni di rilievo, il sottoscritto si recava in data 27.02.2015 presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Canicattini Bagni ove presentavo richiesta di accesso agli atti (Documentazione urbanistica - Richiesta Atti, All. "C"); con l'ausilio dei tecnici dell'Ufficio, veniva rintracciata tutta la documentazione urbanistica presente in atti, relativa al fabbricato oggetto della presente perizia, della quale mi veniva fornita una copia. Per finire, in data 06.03.2015 ritiravo presso lo stesso Ufficio il certificato di destinazione urbanistica da me richiesto (Documentazione urbanistica - Cert. dest. urbanistica, All. "C").

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

- a. all'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento;
- b. alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della sua agibilità, assumendo tali informazioni presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Canicattini Bagni;
- c. all'identificazione dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;
- d. a verificare la proprietà dei beni in capo al debitore.



BENI IMMOBILI PIGNORATI

Oggetto della presente relazione di stima è il seguente immobile, che l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa pignorava con verbale del 24.02.2014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Conservatoria dei RR. II. di Siracusa in data 19.05.2014 ai nn. 7499/5663 a favore di [REDACTED] nato a Lentini (SR) il 25.09.1950 (C.F. [REDACTED]), contro [REDACTED] [REDACTED] nata a Canicattini Bagni il 28.09.1955 (C.F. [REDACTED]):

- A. **APPARTAMENTO ad uso Ufficio**, sito in Via Vittorio Emanuele n°285, PT, 1°e 2° nel Comune di Canicattini Bagni (SR), identificato al N.C.E.U al foglio di mappa 17 (ex 19), p.lla 5489 (ex 263), cat. A/10, consistenza 6 vani;

per il quale si relaziona specificatamente nei successivi capitoli della presente perizia tecnica di stima.



A. APPARTAMENTO ad uso Ufficio, sito in Via Vittorio Emanuele n°285, PT, 1°e 2° nel Comune di Canicattini Bagni (SR).

A.1 Individuazione del bene oggetto del pignoramento

Appartamento ad uso Ufficio sito nel Comune di Canicattini Bagni in Via Vittorio Emanuele n°285, PT, 1°e 2°, realizzato nel 1971 e posto ad angolo tra le Vie Vittorio Emanuele e la Via Regina Margherita, composto da 6 vani tra piano terra, piano primo e piano secondo. L'immobile confina nord con la Via Vittorio Emanuele, ad ovest con la Via Regina Margherita, a sud ed est con altra proprietà; presenta esposizione eliotermica a nord-ovest.

L'immobile urbano, oggetto della presente relazione di stima, risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Canicattini Bagni ed identificato dai seguenti riferimenti catastali; la ditta catastale corrisponde alla proprietà (*Documentazione catastale – Visura storica, All. "D"*).

ID	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	17	5489		A/10	U	6	Euro 1.022,58
Indirizzo: Via Vittorio Emanuele n°285			piano: T-2;				

In proprietà a :

1. [REDACTED] nata a Canicattini Bagni il 28.09.1955 (C.F. [REDACTED]), piena proprietà.

A.2 Descrizione complessiva e sintetica del bene

L'immobile in oggetto, ricade all'interno del centro storico del comune di Canicattini Bagni ed è raggiungibile abbastanza agevolmente, essendo prospiciente ad una delle arterie principali della cittadina iblea, la Via Vittorio Emanuele. L'intero quartiere risulta servito dalle normali utenze e forniture cittadine (acqua, luce e fognatura) e la qualità edilizia del contesto circostante appare buona, con abitazioni di età coeva o antecedente a quella del fabbricato oggetto della presente perizia. Il fabbricato, risalente agli anni 70, fu costruito su area già impegnata da altro fabbricato (*Documentazione urbanistica: Nulla Osta n°37, All. "C"*); il contesto circostante presenta, oltre che fabbricati residenziali, attività di tipo commerciale, negozi, botteghe e qualche studio ed ufficio privato.

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892



A.3 Individuazione dello stato di possesso degli immobili

L'immobile risulta essere in possesso [REDACTED] che attualmente vi risiede anche se saltuariamente, al piano terra; i piani primo e secondo dell'immobile, al momento del sopralluogo, sono risultati adibiti ad abitazione ed occupati, così come dichiaratomi dalla stessa proprietaria, da amici-conoscenti che ivi li ospita, senza nessun contratto di affitto e/o locazione. I vani, infatti, a destinazione d'uso d'ufficio, sono stati adattati a camere da letto ed uno dei vani del piano primo, trasformato in cucina.

L'immobile risulta essere *in piena proprietà* [REDACTED] nata a Canicattini Bagni il 28.09.1955, in virtù dei seguenti documenti e titoli, rintracciati in seno alla documentazione ipocatastale presente in atti (*Provenienza del bene*, All. "E"):

- nota di trascrizione di Testamento del 18.10.1983, trascritta presso la Conservatoria dei Registri di Siracusa al reg. gener. 15516 ed al reg. part. n° 13386, con il quale [REDACTED] nato a Canicattini Bagni il 02.11.1926, nomina erede universale [REDACTED] nata a Canicattini Bagni il 28.09.1955;
- nota di trascrizione della denuncia di Successione del 12.02.1986 per morte [REDACTED] nato a Canicattini Bagni il 02.11.1926, trascritta presso la Conservatoria dei Registri di Siracusa al reg. gener. n°2655 ed al reg. part. n°2094, nella quale l'immobile sito in Via Vittorio Emanuele n°285 – cespite 3- è devoluto per intero [REDACTED] nata a Canicattini Bagni il 28.09.1955

A.4 Vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene

- **Indicazione dell'esistenza di vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

Nessun vincolo resterà a carico dell'acquirente.

- **Indicazione dell'esistenza di vincoli che saranno cancellati**

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono quelli indicati al paragrafo COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, co. 2, c.p.c. . Gravano sull'immobile e saranno cancellati dalla procedura le seguenti formalità:

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892



- A. Ipoteca volontaria, per concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Conservatoria dei RR. II. di Siracusa in data 20.04.2004 ai nn. 8882/1940, per un importo di € 100.000,00 (tasso int. annuo 5.1% per un totale di € 200.000,00) a favore di Banco di Sicilia S.p.A., contro [REDACTED] nata a Canicattini Bagni il 28.09.1955 (C.F. [REDACTED]) relativamente all'unità negoziale n.1 - appartamento ad uso ufficio, sito in Via Vittorio Emanuele n°285, PT, 1°e 2°;
- B. Ipoteca volontaria, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Conservatoria dei RR. II. di Siracusa in data 27.09.2010 ai nn. 20950/4234, per un importo di € 30.000,00 a favore di [REDACTED] nato a Lentini (SR) il 25.09.1950 (C.F. [REDACTED]) - CREDITORE IPOTECARIO, contro [REDACTED] nata a Canicattini Bagni il 28.09.1955 (C.F. [REDACTED]) - DEBITORE IPOTECARIO, relativamente all'unità negoziale n.1 - appartamento ad uso ufficio, sito in Via Vittorio Emanuele n°285, PT, 1°e 2°;
- C. Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Conservatoria dei RR. II. di Siracusa in data 19.05.2014 ai nn. 7499/5663 a favore di [REDACTED] nato a Lentini (SR) il 25.09.1950 (C.F. [REDACTED]), contro [REDACTED] nata a Canicattini Bagni il 28.09.1955 (C.F. [REDACTED]), relativamente all'unità negoziale n.1 - appartamento ad uso ufficio, sito in Via Vittorio Emanuele n°285, PT, 1°e 2°.

• **Altre informazioni per l'acquirente**

L'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio antecedente la data del pignoramento è stata effettuata sulla scorta della documentazione ipocatastale presente in atti, da cui si evince che l'immobile è stato sempre in proprietà [REDACTED] nata a Canicattini Bagni il 28.09.1955 in virtù del:

- Testamento del 18.10.1983, con il quale il padre [REDACTED] nato a Canicattini Bagni il 02.11.1926 nominava erede universale la figlia, [REDACTED] nata a Canicattini Bagni il 28.09.1955;
- Successione del 12.02.1986 per morte di [REDACTED] nato a Canicattini Bagni il 02.11.1926, nella quale l'immobile sito in Via Vittorio Emanuele n°285 è devoluto per intero alla figlia [REDACTED]



A.5 Elencazione pratiche edilizie svolte e regolarità edilizia sotto il profilo urbanistico del bene

L'immobile ricade in Zona omogenea "A" comparto "F6"- Centro storico del Comune di Canicattini Bagni, in cui sono permessi solamente interventi di demolizione e ricostruzione sugli edifici che si caratterizzano per nessun pregio architettonico (*Documentazione urbanistica - Certif. dest. urban. All. "C"*).

Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Canicattini Bagni, hanno consentito di reperire il "Nulla Osta per esecuzione lavori edili" n°37 del 04.05.1971 (*Documentazione urbanistica: Nulla Osta n°37, All. "C"*), rilasciato per la "Ristrutturazione edilizia nel mantenimento delle sagome volumetriche della casa in Canicattini Bagni Via Vittorio Emanuele 3° n°285 angolo Via Reg. Margherita" con il quale veniva ristrutturata l'abitazione preesistente. Il Nulla Osta veniva rilasciato "a condizioni" (*Documentazione urbanistica: Nulla Osta n°37, All. "C"*), pertanto la Ditta proprietaria, nella persona de ██████████ (padre dell'odierna debitrice), presentava una Variante al progetto approvato, cui seguiva il nuovo "Nulla Osta per esecuzione lavori edili" n°129 del 12.10.1971 dove, oltre ad ottemperare a quanto richiesto dalla Commissione Edilizia, veniva presentata ed approvata la modifica della sagoma del tetto di copertura che da spiovente verrà realizzato a terrazza piana. Specificatamente, tale modifica, veniva approvata dalla Commissione Edilizia in data 27.11.1971, "a condizione 2) di non consentire la realizzazione di una "cosiddetta" veranda sulla parte anteriore; 3) di ammettere quindi la recinzione della parte libera antistante, in corrispondenza della Via Vitt. Emanuele e Regina Margherita, con un parapetto dell'altezza di m.1(Uno)" (*Documentazione urbanistica: Nulla Osta n°129 e Comunicazione del 04.12.1971, All. "C"*), in quanto "... L'utilizzazione al secondo piano della terrazza con muri perimetrali su tre lati e con copertura superiore costituisce volume in piu' rispetto a quello consentito" (*Documentazione urbanistica: Comunicazione del 30.12.1971, All. "C"*).

Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha potuto constatare che la citata terrazza al piano secondo è stata verosimilmente rinchiusa sui tre lati ed a tetto, in difformità quindi a quanto disposto dalla Commissione Edilizia; quanto realizzato e rilevato dal sottoscritto, costituisce pertanto volume urbanistico abusivo. Dalle informazione desunte presso l'Ufficio Tecnico, l'intervento edilizio, realizzato in difformità al progetto approvato, non risulta sanabile in quanto ricadente in zona A-centro storico, ove le sole attività edilizie consentite sono quelle elencate nell'allegato certificato di destinazione urbanistica (*Documentazione urbanistica - Certif. dest. urban. All. "C"*).

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892



Quanto realizzato abusivamente, sebbene risulta essere stato denunciato presso l'Agenzia del Territorio, come comprovato dall'elaborato planimetrico catastale (*Documentazione catastale - planimetria*, All. "D"), ha comportato essenzialmente:

- a) Aumento di cubatura, con modifiche interne e creazione di un bagno e di un'ulteriore camera;
- b) Conseguente modifica ai prospetti sulle Vie Vittorio Emanuele e Regina Margherita;
- c) Definizione, così come al piano primo (approvato), di ballatoio esterno munito di parapetto ed aggettante sulle Vie Vittorio Emanuele e Regina Margherita.

Ai fini della stima finale dell'immobile, non essendo sanabile l'abuso realizzato, si determinerà l'applicazione di un prezzo dal quale dovranno essere detratti i costi inerenti l'eventuale messa in pristino dello stato dei luoghi: il valore finale dell'immobile sarà così dato dalla differenza tra il valore attuale e quello dei costi per la demolizione della parte abusiva, che possono essere realmente essere quantificati in € 15.000,00 (comprensivi di opere di demolizione, ricostruzione, spese tecniche, quota parte per inconvenienti tecnici ed imprevisti di cantiere).

Dalle ulteriori ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Canicattini Bagni, infine, non risulta essere mai stato rilasciato il Certificato di Abitabilità per l'immobile in oggetto; inesistenti sono pure le attestazioni di classificazione energetica (A.C.E.) e/o di prestazione energetica (A.P.E.).

A.6 Descrizione analitica del bene

Appartamento ad Uso ufficio, localizzato nel centro storico del Comune di Canicattini Bagni, con affaccio sulle Vie Vittorio Emanuele e Regina Margherita (*Doc. fot. immobile, Fot. n°1, 2, 3 e 4*, All. "F"); l'immobile si presenta a tre elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) e terrazza superiore. La struttura portante dell'immobile è mista, essendo stata costruita in muratura di mattoni pressati per le strutture in elevazione, mentre per quelle orizzontali (solai, balconi e ballatoi) con struttura laterocementizia. La copertura è a terrazza piana, raggiungibile da corpo scala interno.

Si accede all'immobile dal civico n°285 di Via Vittorio Emanuele: al piano terra è dunque l'ingresso al vano principale (*Doc. fot. immobile, Fot. n°5*, All. "F") al momento ancora adibito ad



ufficio (ex Agenzia Viaggi, oggi punto informazioni "IperNetwork" - gruppo di acquisti on line) da cui parte il corpo scala che consente di raggiungere il piano primo; nel retro dell'ufficio, è stato ricavato un vano adibito a camera da letto, occupata dalla proprietaria (Doc. fot. immobile, Fot. n°6, All. "F").

Sebbene catastalmente l'immobile è classificato come categoria A/10 (ufficio), l'immobile ai piani primo e secondo è stato adattato ad abitazione; il piano primo presenta distribuzione interna costituita disimpegno, cucina (Doc. fot. immobile, Fot. n°7, All. "F"), camera da letto (Doc. fot. immobile, Fot. n°8, All. "F"), bagno (Doc. fot. immobile, Fot. n°9 All. "F") e balcone esterno (Doc. fot. immobile, Fot. n°10 All. "F")

Il piano secondo, presenta la medesima distribuzione interna, dove nel vano corrispondente alla cucina vi è un'ulteriore camera da letto (Doc. fot. immobile, Fot. n°11, All. "F"), ove il bagno (Doc. fot. immobile, Fot. n°12, All. "F") e la camera da letto (Doc. fot. immobile, Fot. n°13, All. "F"), insistono sulla parte dell'immobile ricavata abusivamente in sopraelevazione alla preesistente terrazza (Cfr. Elab. grafico planim. catastale e Nulla Osta n° 1 e 2); infine, analogamente al piano primo, è presente il balcone esterno (Doc. fot. immobile, Fot. n°14, All. "F"),

Un'ultima rampa di scale, conduce infine alla terrazza di copertura calpestabile (Doc. fot. immobile, Fot. n°15, 16, All. "F"), .

L'intera unità immobiliare si presenta in discreto stato di conservazione: le rampe della scala interna di comunicazione risultano rivestite con marmo, mentre la pavimentazione nelle camere da letto presenta tipico motivo lucido - losangato dell'epoca. Cucina, bagni ed ufficio presentano pavimentazione a motivo quadrato lucido, mentre i servizi igienici (dotati di sanitari - wc, bidet, lavabo e vasca al piano 1° ed accessori) e la cucina, presentano piastrellatura maiolicata a parete a tutt'altezza; l'intero appartamento risulta rifinito con pittura civile in vari colori.

Gli infissi interni sono in alluminio ed anta vetrata. Tutti gli infissi esterni presentano telaio interno in alluminio con anta vetrata e persiana avvolgibile esterna.

I balconi esterni, muniti di ringhiere in ferro, risultano pavimentati con piastrelle lucide a motivo squadrato (10x10 c.ca) antisdrucchiolevole; la terrazza, infine, risulta anch'essa pavimentata e munita di muretto anticaduta dell'altezza di circa 1,00 ml.



La facciata esterna si presenta complessivamente in buone condizioni; presenta al piano terra rivestimento a strisce orizzontali costituite da marmo (granito) bicolore. A partire dal piano primo la finitura esterna è costituita da intonaco civile per esterni, con diversa colorazione in corrispondenza dei due balconi aggettanti sulle pubbliche vie.

L'unità immobiliare presenta allaccio alla rete elettrica, all'acquedotto comunale ed alla rete fognaria comunale. L'impianto elettrico risulta essere stato adeguato alle vigenti norme solamente al piano terra, nella parte dell'immobile adibita ad ufficio; ai piani 1° e 2° gli impianti idrico ed elettrico sono quelli risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato e non risultano a norma con la legislazione vigente; la produzione di acqua calda è garantita da scaldabagno elettrico posto nel bagno sito al piano primo, mentre non risulta presente un impianto di riscaldamento ma solamente alcune pompe di calore e stufe elettriche.

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

<u>LOCALE</u>	<u>Superficie netta in mq</u>
Piano terra	
Ufficio (H interna ml 3.80)	<i>mq 26,92</i>
Retro (H interna ml 3.80)	<i>ml 3,40 x 2,15 = mq 7,31</i>
Piano primo	
Disimpegno vano scala(H interna ml 3.00)	<i>ml 1,90 x 1,00= mq 1,90</i>
Cucina (H interna ml 3.00)	<i>ml 3,60 x ml 3,25 = mq 11,70</i>
Camera (H interna ml 3.00)	<i>mq 14,58</i>
Bagno (H interna ml 3.00)	<i>mq 3,87</i>
Balcone esterno	<i>mq 9,62</i>
Piano secondo	
Disimpegno vano scala(H interna ml 3.30)	<i>ml 1,90 x 1,00= mq 1,90</i>
Cucina(H interna ml 3.30)	<i>ml 3,60 x ml 3,25 = mq 11,70</i>
Camera (H interna ml 3.30)	<i>mq 14,58</i>
Bagno (H interna ml 3.30)	<i>mq 3,87</i>
Balcone esterno	<i>mq 9,62</i>
Piano terzo- Terrazza	<i>mq 30,47</i>

Superficie utile calpestabile totale (p.t + p.1° + p.2°), al netto dei muri: mq 34,23 + mq 32,05 + mq 32,05 = mq 98,33;

Superficie non residenziale (balconi + terrazza): mq 49,71



Superficie non residenziale ragguagliata (coeff. riduzione medio 0.30) : mq 49,71 x 0,30 = mq 14,92

Superficie totale (Sup. utile + sup. n.r. ragg.): mq 98,33 + mq 14,92 = mq **113,25**

A.7 Eventuali dotazioni condominiali e pertinenze

Le uniche pertinenze dell'immobile, sono rappresentate dai balconi siti al piano primo e secondo e dalla terrazza di copertura al piano terzo.

A.8 Valutazione complessiva del bene

La qualità architettonica, sia all'interno che all'esterno del fabbricato è discreta, per le motivazioni addotte ai precedenti paragrafi.

L'immobile ricade all'interno del centro storico del comune di Canicattini Bagni; è raggiungibile agevolmente essendo prospiciente una delle arterie principali della cittadina iblea, la Via Vittorio Emanuele. L'intero quartiere risulta servito dalle normali utenze e forniture cittadine (acqua, luce e fognatura) e la qualità edilizia del contesto circostante appare buona, con abitazioni di età coeva o antecedente a quella del fabbricato oggetto della presente perizia; l'area circostante presenta attività di tipo commerciale, negozi, botteghe e qualche studio ed ufficio privato.

Tutto ciò determina l'applicazione di un prezzo dal quale verranno detratti i costi inerenti l'eventuale messa in pristino dei luoghi, a causa degli abusi edilizi eseguiti senza regolare permesso di costruire e non sanabili (vedi par. A.5).

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; 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 € 650,00/mq e quindi:



€ 650,00 x mq 113,25 = € 73.612,50

Criterio estimativo per valore di mercato

Dai dati reperiti presso l'*Agenzia del Territorio di Siracusa - Osservatorio del mercato Immobiliare - semestre 1 Anno 2014*, 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 medio di mercato
(Tipologia: uffici: € 750,00/mq)

E quindi: € 750,00 x mq 113,25 = € 84.937,50

Criterio di stima analitico per capitalizzazione dei redditi lordi

Il piu' 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 € 2,50 al mq =

= 2,50 x mq 113,25 = € 283,12; si ha quindi un *reddito annuo lordo* di:

€ 283,12 x 12 mesi = € 3.397,50

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:

€ 3.397,50 - (€ 3.397,50 x 0,25) = € 3.397,50 - € 849,50 = € 2.548,00

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

€ 2.548,00 ÷ 0.030 = c.ca € 84.933,00

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

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892



$(€ 73.612,50 + € 84.937,50 + € 84.933,00) / 3 = € 81.161,00$ ed in cifra tonda € 81.200,00.

A tale prezzo, vanno detratte le spese per l'eventuale messa in pristino dello stato dei luoghi, stimate in € 15.000,00, comprensive di tutte le opere di demolizione e ricostruzione, considerando una quota parte per inconvenienti tecnici ed imprevisti di cantiere; pertanto si ha: € 81.200,00 - € 15.000,00 = € 66.200,00 ed in cifra tonda € 66.000,00.

Valore unitario = $66.000,00 / \text{mq } 113,25 = € 582,78/\text{mq}$

A.9 Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

Il bene, sebbene possa essere divisibile, risulta comunque in piena proprietà [redacted] [redacted] nata a Canicattini Bagni il 28.09.1955 (C.F. [redacted]) e quindi non è necessaria la formazione di quote separate. Il valore dell'intera quota è così dato da:

<i>P.IIa</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Quota indivisa</i>	<i>Valore complessivo</i>
5489	mq 113,25	Euro 582,78	(1/1)	Euro 66.000,00

L'immobile oggetto di stima si valuta in totale in **€ 66.000,00 (diconsi eurosessantaseimila,00)**.



RIEPILOGO DELLE STIME

Di seguito si riporta il quadro riepilogativo della valutazioni desunta dalla relazione di stima per il bene pignorato.

		<i>Valutazione</i>
<i>ID</i>	<i>Descrizione del bene</i>	<i>Euro</i>
A	APPARTAMENTO ad uso Ufficio, sito in Via Vittorio Emanuele n°285, PT, 1°e 2° nel Comune di Canicattini Bagni (SR).	€ 66.000,00

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., con la sovraesposta relazione di stima, ritiene di avere assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per qualsiasi chiarimento.

Il C.T.U

Arch. Stefano D'Amico



La presente relazione si compone di n°17 pagine e di n°6 allegati ("A", "B", "C", "D", "E ed "F") e viene depositata in Cancelleria unitamente ai fascicoli di parte per i quali era stato autorizzato il prelievo.

Allegati:

- "A" Comunicazioni alle parti.
- "B" Verbale delle operazioni peritali.
- "C" Documentazione urbanistica:
 - ✓ *Richieste Atti Comune di Canicattini Bagni;*
 - ✓ *Nulla Osta n° 37 del 04.05.1971;*
 - ✓ *Nulla Osta n° 129 del 12.10.1971;*
 - ✓ *Comunicazione del 04.12.1971;*
 - ✓ *Comunicazione del 30.12.1971;*
 - ✓ *Certificato di Destinazione urbanistica*
- "D" Documentazione catastale:
 - ✓ *Visure storiche;*
 - ✓ *Estratto di mappa;*
 - ✓ *Planimetria catastale.*
- "E" Provenienza del bene:
 - ✓ *Copia Nota di trascrizione Testamento;*
 - ✓ *Copia Nota di trascrizione Successione*
- "F" Documentazione fotografica

