

ILL.MO SIG.RE GIUDICE

Dott.ssa ROMEO Alessia Giudice Istruttore (In sostituzione del Dott. GURRIERI Luca)

Procedimento iscritto al N. 55/16 del registro Esecuzioni Immobiliari

Tra

DoBank S.p.A. (Unicredit Credit Management Bank S.p.A.)

(Rappresentata e difesa dall'Avv. VOJVODIC Gianfranco)

Contro

[REDAZIONE]

(Rappresentato e difeso dall'Avv. FAZIO Dario)

Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima del bene, oggetto di pignoramento, costituito da appartamento sito nel Comune di Augusta, in Via Soccorso n. 20/A, al piano secondo, in Catasto al Foglio 91, part.IIIa 3150, sub 3

Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima del bene pignorato

Premessa e Dichiarazione di conformità normativa

Io sottoscritto Arch. Francesco Lombardo con studio tecnico in Augusta in Via P.pe Umberto n. 241, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa sez. A col n. d'ordine 200, Cod. fisc. LMB FNC 61B02 A494N, P. Iva 01987580899

HO ricevuto

in data 21/06/2016, nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** dal Giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Siracusa Dott. Luca Gurrieri, relativamente all'istanza 55/2016, il giorno 28/06/2016 mi sono recato presso gli uffici del Tribunale di Siracusa, ove ho firmato e prestato il giuramento di rito, accettando l'incarico per la redazione della relazione di stima del bene, oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Augusta, in Via Soccorso n. 20/A, al piano secondo, costituito da appartamento in catasto al Foglio 91, part.IIIa 3150, sub 3 che, ai sensi dell'art. 173 bis delle disposizioni attuative del Codice di procedura civile ed in ossequio al decreto di nomina (se ne riporta in sintesi il testo) prevede, quanto segue:

"Il CTU ai sensi dell'art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato proceda al calcolo



della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore al metro quadro ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore del bene venduto per vizi e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese insolute

DISPONE

Che il CTU, prima di ogni attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c., compresi quelli comprovanti l'avvenuta trascrizione dell'accettazione dell'eredità tacita o espressa, segnalando immediatamente all'autorità giudiziaria quelli mancanti e non idonei

STABILISCE

Che nella redazione di stima del CTU risultino, ai sensi dell'art. 137 bis disp. att. c.p.c.

1. L'esatta individuazione dei beni;
2. Una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
3. L'atto di acquisto e l'individuazione dello stato di possesso degli immobili;
4. L'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente;
5. L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, compresa la conformità degli impianti, posti a servizio dell'edificio, alle disposizioni contenute nel D.M. del 22/01/2008 n° 37 l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;
7. La predisposizione dell'attestazione di prestazione energetica;
8. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n° 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 47/1985 ovvero dell'art. 46, comma quinto, del D.P.R. n° 380/2001, specificando il costo per il conseguimento della sanatoria;
9. L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
10. La formazione di più lotti, ove appaia conveniente ai fini del lavoro di vendita ovvero, l'indicazione che le unità non possono essere divise.

Il CTU ottiene, contestualmente al mandato, l'autorizzazione del Giudice a richiedere presso gli uffici preposti i documenti necessari allo svolgimento del suo incarico ed a scaricare on-line la documentazione presente nel fascicolo informatico del portale degli uffici giudiziari. Nel caso, di impossibilità all'accesso nell'immobile oggetto di perizia, è espressamente invitato a darne immediata comunicazione al G.E.

Il sottoscritto CTU

nella redazione della presente relazione di stima si è attenuto scrupolosamente alle disposizioni del



decreto di nomina emesso dal G.E..

Il mandato assegnato prevede il deposito della perizia con modalità telematica, ai sensi dell'art. 16bis del D.L. 179/2012, almeno trenta giorni prima della successiva udienza fissata, al momento del giuramento, per il 17 febbraio 2017. Di fatto, i tempi del procedimento si sono prolungati, più del normale, secondo una serie di eventi, brevemente descritti, in successione temporale a seguire: - in data 30/08/2016, il sottoscritto ha comunicato al G.E. di non aver potuto accedere nell'immobile per il sopralluogo previsto per il giorno 26/08/2016; -nel corso dell'udienza dell'11/10/2016 è stata disposta la nomina del custode ed amministratore dei beni, Avv. Corrado Carpano; -udienza del 17/02/2017, si è avuto il rinvio all'udienza al 29/09/2017; -in data 22/04/2017 presentata, da parte del sottoscritto, richiesta proroga del termine di deposito perizia; -in data 01/05/2017 emissione visto da parte del G.E., sull'istanza di proroga per la CTU, disponendo il *“non luogo a provvedere e che fino a quando non vi sarà effettivo accesso, non decorrerà alcun termine di deposito”*; -in data 02/11/2017 sostituzione giudice Gurrieri Luca con d.ssa Cultrera Concita; -in data 09/02/2018 rinvio udienza al 21/09/2018; -in data 10/05/2018 sostituzione giudice Cultrera Concita con d.ssa Romeo Alessia; -in data 21/09/2018 rinvio udienza al 05/04/2019; -in data 18/03/2019 il custode Avv. Corrado ha potuto effettuare l'accesso all'immobile alla presenza del Sig. [REDACTED] e del sottoscritto CTU che, per l'occasione, ha eseguito i necessari rilievi per redigere la relazione di stima; -in data 25/03/2019 costituzione di parte [REDACTED] (esecutato) per il tramite dell'Avv. Fazio Dario; - in data 05/04/2019 emessa ordinanza di Autorizzazione, ex art. 560 a occupare l'alloggio pignorato da parte del Sig. [REDACTED] e rinvio udienza al 21/06/2019.

In sintesi, per quanto appena descritto, si è arrivati al marzo del 2019 quando preavvisato telefonicamente dal custode, Avv. Corrado Carpano ho potuto, finalmente, effettuare l'accesso all'immobile, la mattina di lunedì 18 marzo 2019 per cui, ho dato seguito fattivamente alle operazioni peritali. A seguire, nel corso dell'udienza del giorno 5/04/19, disposta dal G.E. subentrato Dott.ssa Alessia Romeo ed alla quale sono stato presente, mi è stato dato il termine per il



deposito della relazione di stima almeno trenta giorni prima dell'udienza successiva fissata per 21 giugno 2019, ossia entro il 22/05/2019.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Preso visione di tutta la documentazione agli atti del fascicolo telematico sia, all'epoca del mandato che di recente, ho richiesto on-line, visura storica catastale dell'immobile, estratto di mappa e planimetria catastale.

Fra i documenti del fascicolo di parte, ho appreso che con atto di compravendita redatto dal notaio Giambattista Coltraro di Augusta, il bene in oggetto è stato trasferito al Sig. [REDACTED] in piena proprietà, nato a Milazzo (ME) il giorno [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] che, al momento della stipula, si trovava in regime in regime di separazione dei beni.

Il giorno 26 agosto 2016, ho dato inizio alle operazioni peritali di sopralluogo, previo avviso a mezzo pec (All.to n. 1) alla parte procedente "DoBank S.p.A." (denominazione assunta da Unicredit Credit Management Bank S.p.A.) quale mandataria di banca "UniCredit S.p.A." rappresentata dall'Avv. VOJVODIC Gianfranco ed alla parte convenuta Sig. [REDACTED] a mezzo lettera raccomandata A/R (All.to n. 2). In tale comunicazione si avvisavano le parti dell'inizio delle operazioni peritali e si comunicava loro, la data e l'ora per il sopralluogo da effettuarsi presso il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare. La raccomandata A/R. inviata in data 12/08/2016 al Sig. [REDACTED] non è stata mai ritirata dal medesimo e vengono allegati alla presente copia della ricevuta e del fronte della busta a me restituita, per compiuta giacenza. Nel frattempo, per l'esattezza il giorno 8/08/2016, ho presentato presso l'Ufficio Tecnico di Augusta istanza per il rilascio di copia della concessione e del certificato di abitabilità/agibilità che ho ritirato successivamente.

Come visto sopra, solo di recente, per l'esattezza in data 18/03/2019, ho potuto effettuare il sopralluogo, presso l'Appartamento sito in Augusta, Via Soccorso n.20/A, posto al secondo piano, ai fini della stesura della presente consulenza di stima.



Nel corso del sopralluogo, al quale sono stati presenti, il custode Avv. Corrado Carpano, solamente per le fasi iniziali ed il Sig. [REDACTED] ho effettuato i necessari rilievi, anche fotografici (All.to n. 3, documentazione fotografica) per procedere alla stima del bene.

Ho rilevato la pianta dell'appartamento ed ho controllato in particolare lo stato di manutenzione dello stesso e degli impianti ed, a seguire, le condizioni generali dell'edificio (All.to n. 4, Verbale di sopralluogo). Sulla scorta di quanto visto e rilevato, anche fotograficamente e sulla base di tutta la documentazione in mio possesso, ho redatto la presente relazione, ai sensi dell'art. 173 bis delle disposizioni attuative del Codice di procedura civile che, per maggior chiarezza espositiva, ho suddiviso in 2 parti principali con vari paragrafi seguendo l'ordine indicato nel mandato assegnatomi dalla S.V.I., come a seguire:

PARTE PRIMA: INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

- I.a) Individuazione ed identificazione del bene;
- I.b) Descrizione complessiva e sintetica del bene;
- I.c) Stato di possesso;
- I.d) Vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene;
- I.e) Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

PARTE SECONDA: STIMA DEL BENE

- II.a) Descrizione analitica del bene pignorato;
- II.b) Valutazione complessiva del bene.

PARTE PRIMA: INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

I.a) Individuazione ed identificazione del bene

Il bene oggetto dell'Esecuzione immobiliare consiste in un appartamento ad uso abitativo, ubicato in territorio del Comune di Augusta, facente in Soccorso n. 20/A, al piano secondo censito nel N.C.E.U. al Foglio 91, part.lla 3150 (Ex 213) sub 3.



L'unità immobiliare fa parte di un piccolo corpo edilizio in linea (A sviluppo verticale) con una scala che serve un appartamento per piano, per i 2 piani superiori; fa parte dell'edificio il piano terra, anche esso, ad uso abitativo.

L'immobile oggetto del pignoramento è il seguente:

- **appartamento** facente parte dell'edificio per civile abitazione in catasto al **Foglio 91, particella 3150, sub 3**, piano secondo, interno, categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare) Classe 3, Vani 5 Rendita Euro 214,33 (All.to n. 8 a, Visura storica unità immobiliare). Le coordinate geografiche satellitari sono le seguenti: latitudine 37° 14' 22, 49" N; longitudine 15°13' 18, 66" E; Altitudine mt. 4, circa s.l.m.

I.b) Descrizione complessiva e sintetica del bene

L'edificio di cui fa parte l'appartamento è di forma rettangolare di dimensioni 18*5 mt. circa che si sviluppa sul fronte principale su Via Soccorso, con ingresso pedonale dal Civico n. 20/A (All.to n. 5, Estratto di Mappa catastale con l'edificio evidenziato).

Lo stabile si trova nella parte meridionale del quartiere "Borgata" della città di Augusta, in una zona ai margini di Via G. Lavaggi, una delle strade principali del quartiere ed è adeguatamente servita e dotata delle infrastrutture principali necessarie per la collettività che, rendono di buon livello la qualità della vita urbana per i residenti della zona (All.to n. 6, mappa da Google earth).

Sotto il profilo urbanistico, l'area dove insiste l'edificio, secondo il Piano regolatore del Comune di Augusta vigente in tali aree, che è il piano "Marcon", ricade in zona omogenea classificata "B", sottozona "B/2", che ha una densità edilizia per i lotti di 6 mc/mq., che può definirsi senza dubbio veramente alta (All.to n. 7, Stralcio P.R.G. Marcon).

Nella proprietà dell'appartamento è compresa la quota proporzionale di comproprietà delle parti condominiali: del portone d'ingresso dell'edificio, dell'androne, della scala, degli impianti, della terrazza di copertura dello stabile e di quant'altro di proprietà e d'uso comune per legge, per come stabilito dall'art. 1117 del Codice civile.



I.c) Stato di possesso

La proprietà del bene pignorato risulta intestata, al Sig. [REDACTED] (ME) il giorno [REDACTED] 1999. Cod. Fisc. [REDACTED], coniugato ed in regime di separazione di beni, in base alla seguente documentazione:

- **atto di compravendita del 19 dicembre 2008** redatto dal Notaio Giambattista Coltraro, del distretto notarile di Siracusa, trascritto il 29 dicembre 2008 ai N.ri [REDACTED] (All.to n. 9) da potere del signor [REDACTED], nato ad Augusta il [REDACTED]. Il bene allo stato attuale risulta utilizzato dalla famiglia del medesimo Sig. [REDACTED].

I.d) Vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene**1) A carico dell'acquirente**

Dalle informazioni acquisite non risultano domande giudiziali in corso né, trascrizioni di altro tipo; non risultano, infine, né atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, né altri pesi e limitazioni d'uso.

2) A cura e spese della procedura (cancellati o da regolarizzare al momento della vendita)

Sulla base della certificazione ipocatastale agli atti dell'esecuzione, redatta dalla D.ssa Daniela CORSARO, notaio in Belpasso del distretto notarile di Catania, risultano le seguenti trascrizioni che incidono sul bene nel ventennio precedente, sinteticamente riportate.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Ipoteca volontaria nascente da mutuo del 19 dicembre 2008, atto Notaio Giambattista Coltraro, iscritta il 29 dicembre 2008 ai N.ri 33723/6698, per Euro 130.500,00 (sorte capitale Euro 87.000,00) a favore della BANCA PER LA CASA S.P.A. - Milano, contro il signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'appartamento in Augusta, Via Soccorso n. 20/a, piano secondo, riportato in catasto al foglio 91, particella 3150, sub.3.

PIGNORAMENTI:

- Atto di pignoramento sull'immobile del 22 febbraio 2016, Tribunale di Siracusa, trascritto il 2 marzo 2016 ai N.ri 3349/2465, a favore della DOBANK SPA - Verona, contro il signor [REDACTED] [REDACTED], gravante sulla piena proprietà dell'appartamento in Augusta, Via Soccorso n. 20/a, piano secondo, riportato in catasto al foglio 91, particella 3150, sub. 3.

3) Altre informazioni per l'acquirente

Spese, vincoli/oneri condominiali

Sulla base delle informazioni raccolte e secondo quanto affermato dal Sig. [REDACTED] lo stabile non ha una gestione condominiale affidata ad un amministratore bensì, attua una gestione delle spese comuni autonoma e ridotta al minimo comunque, utilizzata per sola pulizia della scala.

Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio:

Il bene oggetto della stima è stato assegnato al Sig. [REDACTED] coniugato in regime di separazione di beni, con **Atto di compravendita** del 19/12/2008 redatto dal notaio Giambattista Coltraro, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 29/12/2008, ai nn. [REDACTED] proveniente da proprietà del Sig. [REDACTED], nato ad Augusta il [REDACTED]

Al signor [REDACTED] era pervenuto in dipendenza della successione del padre [REDACTED] [REDACTED], nato ad Augusta il [REDACTED] ivi deceduto il 18 ottobre [REDACTED] Denuncia n.ro [REDACTED], [REDACTED] Ufficio Registro di Augusta, trascritta il 16 novembre 1987 ai N.ri [REDACTED], in dipendenza della successione della madre [REDACTED], nata ad Augusta il [REDACTED], ivi deceduta il 26 febbraio 1987, Denuncia n.ro 68, Vol. 124, Ufficio Registro di Augusta, trascritta il 16 novembre 1987 ai N.ri [REDACTED], ed in quota concreta per atto di divisione del 10 maggio 1988 presso il Notaio Sergio Marciano, trascritto il 12 maggio 1988 ai N.ri 8061/6317, intercorso tra lo stesso ([REDACTED]) ed i signori [REDACTED] [REDACTED], nata ad Augusta il [REDACTED], [REDACTED], nato a Soriano [REDACTED], [REDACTED] 6 e [REDACTED]



I.e) Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Come già anzidetto il bene, oggetto del pignoramento, fa parte di un edificio realizzato su regolare Licenza Edilizia (Nulla osta esecuzione lavori) n. 63/64 del 12/06/1964, prot. 3752/372 rilasciata al Sig. [REDACTED] (All.to n. 10 a). La realizzazione dell'edificio è stata eseguita a metà degli '60 ed, a lavori completati compresi delle rifiniture, è stata rilasciata in data 1 agosto 1965, Autorizzazione di Abitabilità da parte del Comune di Augusta (All.to n. 10 b).

Prelevata, dal sito on line dell'agenzia delle entrate (in data 06/04/2019) la planimetria catastale dell'appartamento (All.to n. 8 b) si è constatato la fedele corrispondenza delle misure e della distribuzione interna allo stato dei luoghi tranne che, per un'apertura praticata nella parete che separa la cucina dalla camera da pranzo.

PARTE SECONDA: STIMA DEL BENE**II.a) Descrizione analitica del bene pignorato**

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata in territorio del Comune di Comune di Augusta, nel quartiere borgata, in Via Soccorso n. 20/a, al piano secondo. Il bene pignorato è il seguente: - **appartamento** al N.C.E.U. di Siracusa **foglio 91, particella 3150 (ex 213) sub 3**, piano II, categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare) Classe 3, Vani 5 Rendita Euro 214,33.

Ai fini di una breve presentazione socio-economica della città, si può affermare che Augusta è un grande centro costiero della provincia di Siracusa con una popolazione di quasi 35.000 abitanti, situato a nord rispetto al capoluogo, famoso per il vicino polo petrolchimico, il grande porto naturale sede dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare della Sicilia Orientale e per essere importante base della marina militare italiana nel Mediterraneo. Fatta questa premessa, utile anche ai fini di collocare il bene nel contesto socio-economico in cui è inserito, si è constatato che l'immobile in oggetto fa parte di un edificio ubicato nel cosiddetto, quartiere "Borgata". Questo quartiere, posto a Nord dell'isola di Augusta dove è posizionato il centro storico della città, fortemente cresciuto negli anni '60, è dotato di quasi tutti i servizi primari quali: scuole, chiese,



farmacie, spazi pubblici ecc.. necessari al vivere della collettività. La zona, pur con la forte crisi del mercato immobiliare, mantiene un certo interesse commerciale, anche perché, direttamente collegata alle infrastrutture stradali e ferroviarie ed, in quanto, trovasi in posizione baricentrica rispetto al centro storico della città di Augusta ed il principale quartiere di espansione situato a nord-est, sul promontorio di “Monte Tauro” che degrada ad est verso la zona costiera rocciosa, sicuramente di pregio. L’unità immobiliare, in oggetto, consiste in un appartamento per civile abitazione di tipo popolare, posto al piano II, di un edificio di modeste dimensioni, costruito a metà degli anni '60 quindi, da oltre cinquanta anni. Nella proprietà dell’appartamento è compresa la quota proporzionale di comproprietà delle parti condominiali, così distinte: vano scala, terrazzo di copertura. In zona, c’è una buona possibilità di parcheggio grazie ad un vicino slargo, ai lati di Via Soccorso, occupato solo la mattina come mercato rionale.

La struttura portante dell’edificio è in cemento armato con solai in latero-cemento, la copertura dello stesso è piana, le pareti esterne dell’edificio sono rivestite con intonaco tradizionale. Entrando dal portoncino d’ingresso nel piccolo androne, pavimentato con scaglietta di marmo si trova il vano che racchiude la scala, a due rampe, con pedata in marmo botticino ed alzata in marmo perlato di colore grigio. Le pareti di tamponamento dell’edificio sono in blocchi di tufo, i tramezzi interni sono in laterizi forati, passando a visionare l’appartamento si riscontra che, gli infissi esterni sono in alluminio, provvisti di sistema oscurante mediante persiane in alluminio. Gli infissi interni sono in legno con ante tamburate, in alcuni casi, con telaio a vetri nella parte superiore. Tutte le superfici delle pareti interne ed i soffitti, risultano intonacati e tinteggiati con ducotone, la pavimentazione degli ambienti è in ceramica smaltata. La parete attrezzata della cucina risulta rivestita con piastrelle in ceramica per un’altezza di circa 1,40 mt. mentre, le parti intonacate sono tinteggiate con ducotone. Le pareti del bagno risultano rivestite con piastrelle in ceramica fino all’altezza di m. 2,20 e tinteggiate con ducotone per le restanti parti anche se, sono presenti macchie di umidità da condensa nel soffitto, soprattutto nella parete d’angolo della doccia. L’immobile ha: - l’impianto



elettrico che necessita di intervento per essere adeguato alla normativa vigente (D.M. 37/08); - l'impianto idrico-sanitario in condizioni ordinarie d'uso ed, al momento, si trova con lo scarico del wc. in corso di ripristino per averne la piena funzionalità. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento ma, vi è installato un climatizzatore in camera da pranzo e si presenta con uno stato di manutenzione, anche grazie a dei lavori eseguiti da circa un decennio, che rientra nella normalità. In sintesi, l'immobile appare sia, all'esterno per le parti condominiali che, all'interno, con uno stato di conservazione che, complessivamente comunque, può definirsi quasi buono, per come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata. L'appartamento è composto da: - ingresso dotato di portoncino blindato; -pranzo; -cucina; -disimpegno; - 2 camere da letto, di cui una matrimoniale ed una singola; - bagno; e presenta un'altezza utile interna di 2,93 mt. (All.to n. 11, planimetria di rilievo dell'appartamento). Inoltre, su Via Soccorso si affaccia un piccolo balcone al servizio della camera da letto singola mentre, nel terrazzo di copertura si trova un piccolo box di pertinenza all'appartamento. Sempre in terrazzo si trova un locale di circa 18 mq. che, nella planimetria catastale allegata risulta in proprietà comune al piano primo e secondo. Questo locale non è indicato nell'atto di compravendita e l'esecutato ha dichiarato al sottoscritto, nel corso del sopralluogo del 18 marzo 2019, di non utilizzarlo e di non averne le chiavi (Vedasi all. 2, verbale di sopralluogo).

Si riportano, per comodità di esposizione e per maggiore chiarezza, in formato tabellare, le superfici utili (al netto dei muri) dei locali abitabili e degli accessori che compongono l'appartamento sito in Augusta, in Via Soccorso n. 20/a, al piano secondo.

	Sup. Utile Mq.
Ingresso	1,68
Disimpegno	7,68
Pranzo	15,07
Cucina	3,84
Letto (1) matrimoniale	17,68
Letto (2) camera singola	11,91
Bagno	3,30



Totale Sup. utile	61,16
Sup. accessoria (Tipo 2)	
Balcone (1)	3,49

(N.B. La tabella fa riferimento all'uso dei vani indicato nella planimetria di rilievo allegata).

A seguire si riportano sempre, in formato tabellare, la superficie lorda e le superfici accessorie, ai fini di computare la superficie commerciale dell'immobile, quale parametro necessario, come vedremo, ai fini della valutazione del bene pignorato.

II.b) Valutazione complessiva del bene

In questo caso, poiché si tratta di bene senza particolari caratteristiche costruttive, si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio estimativo quanto più oggettivo possibile, procedere avvalendosi del metodo di stima sintetico-comparativo. Tale metodo consiste:

- a) Nell'eseguire un discreto e riservato accertamento del mercato immobiliare della zona in esame, analizzando i prezzi di mercato di immobili aventi caratteristiche intrinseche analoghe o sufficientemente vicine a quelle del fabbricato da valutare. Nel costruire, quindi, una scala di opportuni valori unitari facendo riferimento anche alle quotazioni indicate dalle riviste specializzate del settore immobiliare e dalla banca dati dell'Agenzia del territorio ed, infine, nell'inserire il fabbricato nelle diverse scale comparative dei valori unitari;
- b) I valori medi ottenuti sono stati rapportati ad un parametro unitario, basandosi su un mercato in condizioni ordinarie. In questo caso, come parametro unitario a cui fare riferimento, si è scelto quello comunemente indicato come "*superficie commerciale*", incrementato delle superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori che, pur non costituendo superficie urbanistica, concorrono alla formazione della superficie commerciale vendibile. Quest'ultima è data dalla somma tra la superficie lorda del fabbricato e la superficie accessoria costituita dalla superficie di pertinenze e accessori, a sua volta moltiplicata per un coefficiente "*K*" (computato caso per caso, secondo la classificazione di appartenenza ed indicato nei testi di estimo). Nel caso specifico, per la superficie accessoria del balcone, viste le dimensioni minime, si è assunto un coefficiente del



50%. Nel determinare il valore del bene in esame, pertanto, si è tenuto conto di tutti i fattori che concorrono riferiti sia, alle caratteristiche intrinseche dell'edificio sia, alla posizione del lotto di appartenenza e particolarmente di: ubicazione e stato dell'edificio; presenza o meno di servizi nella zona; eventuali spese da affrontare; ed, infine, vetustà dell'edificio valutata, nel caso specifico, al 10% anche alla luce dei lavori di manutenzione eseguiti nell'appartamento.

Nel procedere alla stima, la superficie lorda incrementata della quota parte delle superfici accessorie, come anzidetto, concorre a determinare la superficie commerciale, come si può vedere nella tabella successiva dove si mostrano i conteggi che hanno portato a definire la consistenza del bene, sulla base di queste determinazioni.

Superficie Lorda	Mq. 72,03	
Sup. Accessorie / Pertinenze	Sup. computata	Sup. reale
Sup. Accessoria (Balcone)		Mq. 3,49
Sup. Accessoria (Balcone) al 50%	Mq. 1,75	
Pertinenza (Ripostiglio in terrazza) al 100%	Mq. 1,50	Mq. 1,50
Superficie Commerciale	Mq. 75,28	
Esposizione	buona	
Cond. Manutenzione: edificio	mediocre/buona	
Cond. Manutenzione: appartamento	buona	

Riepilogo dati consistenza del bene

Si riporta a seguire in formato tabellare la consistenza del bene pignorato, in riferimento alla superficie commerciale vendibile del bene oggetto di stima, sito in Augusta, in Via Soccorso n. 20/A, piano secondo.

Riepilogo dati:

Superficie Lorda	Mq. 72,03
Superficie accessoria in quota parte	Mq. 1,50
Pertinenza in quota parte	Mq. 1,50
Superficie Commerciale	Mq. 75,28
Esposizione	buona



Cond. Manutenzione: edificio	mediocre/buona
Cond. Manutenzione: appartamento	buona

Valutazione del bene

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, il sottoscritto ha fatto riferimento ai dati che gli sono stati forniti dagli operatori del settore immobiliare, operanti in loco e nelle zone adiacenti che, hanno indicato un valore unitario al nuovo per tipologie immobiliari similari compreso tra 960,00 e 1.000,00 €/mq, considerato anche il momento di flessione del mercato nel settore immobiliare. Tenendo conto, inoltre, di tutti i fattori che concorrono a determinare il valore del bene in esame e particolarmente di: ubicazione; richiesta di immobili di tipo analogo; finiture del fabbricato; vetustà del fabbricato nel caso specifico pari al 10% (Vista l'età del fabbricato di circa 50 anni ed al contempo i lavori di manutenzione eseguiti) si è ottenuto un valore al nuovo medio unitario di mercato pari a 980,00 €/mq, come, a seguire, meglio specificato:

Superficie Commerciale	Mq. 75,28	
Quota di vetustà	10 %	
Valore unitario medio al nuovo	€/ Mq. 980,00	
Valore al nuovo dell'immobile	€ 73.769,50	
Detrazione vetustà	€ 7.376,95	
Valore attuale dell'immobile	€ 66.392,55	
Valore attuale dell'immobile	€ 66.400,00	(Con arrotondamento)

Fonti di informazione

Agenzia del territorio, Riviste specializzate del settore immobiliare, Agenzie immobiliari ed Osservatorio immobiliare della provincia di Siracusa.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli, il sottoscritto C.T.U. sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, ribadisce di poter quantificare il valore attuale del bene in oggetto, per come sopra indicato.



Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, si rimane a disposizione della S.V.I. per eventuali chiarimenti in merito e si rassegna la presente relazione tecnico-estimativa unitamente ai seguenti allegati:

Pec sopralluogo avv. parte procedente	All. N. 1
Raccomandata Ar parte convenuta	All. N. 2
Documentazione fotografica	All. N. 3
Verbale di sopralluogo	All. N. 4
Estratto di mappa catastale con l'edificio evidenziato	All. N. 5
Mappa da Google earth	All. N. 6
Stralcio Piano Regolatore Generale "Marcon"	All. N. 7
Visura catastale storica dell'unità immobiliare	All. N. 8 a
Planimetria catastale appartamento	All. N. 8 b
Atto di acquisto del bene pignorato	All. N. 9
Nulla osta per esecuzione lavori edili	All. N. 10 a
Autorizzazione di Abitabilità	All. N. 10 b
Planimetria di rilievo appartamento	All. N. 11
Attestato di Prestazione Energetica trasmesso alla regione	All. N. 12
Richiesta copia nulla osta lavori edilizia ed abitabilità U.T.C. Augusta	All. N. 13
Ricevuta consegna Pec busta telematica	All. N. 14

oltre al riscontro delle spese anticipate e specifica per la liquidazione delle competenze.

Siracusa, li 29/04/2019

Il C. T. U.

Arch. Lombardo Francesco

Francesco Lombardo

