

# STUDIO TECNICO

via IBLEA 178  
96010 MELILLI (SR)

Tel./Fax 0931 951147  
cell. 348 0176763  
mail fontana.sebastiano@virgilio.it  
pec sebastiano.fontana@ordincingegnerisiracusa.it

P.IVA 01591500895  
C.F. FNT SST 78P27 1754T

**dott. ing. Sebastiano Fontana**

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedente: UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SpA

Esecutato: 

R.G.Es.: 203 / 2015

G.E.: dott.ssa Chiara SALAMONE

## RELAZIONE DI STIMA

DATA: 12 sett. 2016

TIMBRO

dott. ing. Sebastiano FONTANA





<b>STUDIO TECNICO</b> <b>dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott. Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGEs203-15
	R.G.Es.	203/2015	data prossima udienza: <u>13-10-2016</u>
	Procedente	UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT	
Esecutato	[REDAZIONE]	Pag. 3 di 22	

**All'III.mo Giudice delle Esecuzioni  
del Tribunale di Siracusa**

**Premesso che:**

- in data 08/02/2016 il sottoscritto dott. ing. Sebastiano Fontana, con studio in Melilli (SR), in via Iblea n. 178, ed iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1800 sez. A, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare avente come:

procedente:

**UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SpA**

esecutato:

[REDAZIONE]

- in data 09/02/2016 il sottoscritto C.T.U. riceveva, a mezzo PEC, comunicazione dalla Cancelleria della suddetta nomina e prendeva cognizione del mandato affidatogli che dispone che il sottoscritto:
  - I. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c.;
  - II. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;
  - III. **PROVVEDA:**
    - I. All'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
    - II. All'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
    - III. Alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla L. 122/1989 e alla L. 1150/1942;
  - IV. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
    - I. L'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate GPS dei beni medesimi;
    - II. Una descrizione complessiva e sintetica dei beni;



<b>STUDIO TECNICO</b> <b>dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott. Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGEs203-15
	R.G.Es.	203/2015	data prossima udienza: <u>13-10-2016</u>
	Procedente	UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT	
Esecutato	[REDACTED]	Pag. 4 di 22	

- III. L'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi a che titolo, ovvero del debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o della stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. L'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. L'individuazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- VI. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- VII. In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'at. 36 del decreto del P.d.R. del 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma VI, della legge 28/02/1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma V del decreto del P.d.R. del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;
- VIII. L'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli artt. 6 co. I e 3 co. II lettera a) del D.Lgs. 192/2015, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di



<b>STUDIO TECNICO</b> <b>dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.: 3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.: FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott. Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGEs203-15
	R.G.Es.	203/2015	data prossima udienza: <u>13-10-2016</u>
	Procedente	UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT	
Esecutato	[REDACTED]	Pag. 5 di 22	

cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'art. 136, comma 1, lettera b) e c) del d.lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3 bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenza del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del D.P.R. 26/08/1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione di impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter, f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. La valutazione dei beni, indicando distintamente:

- Il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- I criteri di stima utilizzati;
- Le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- Il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- L'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, 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 condominiali insolute;
- Il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- Nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementato del valore locatizio del bene alla data di stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

X. Nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;



<b>STUDIO TECNICO</b> <b>dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott. Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGEs203-15
	R.G.Es.	203/2015	data prossima udienza: <u>13-10-2016</u>
	Procedente	UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT	
Esecutato	[REDACTED]	Pag. 6 di 22	

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione dei termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

- in data 15/02/2016 il sottoscritto provvedeva a prestare, in Cancelleria, il giuramento di rito;
- in data 21/07/2016, previo avviso alle parti a mezzo pec e raccomandata A/R, il sottoscritto eseguiva un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima;

Tanto premesso il sottoscritto presenta la seguente:

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA**

### **SOMMARIO**

<b>1</b>	<b>Localizzazione degli immobili oggetto di stima.....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Dati catastali.....</b>	<b>9</b>
2.1	Catastale appartamento.....	9
2.2	Catastale garage.....	10
<b>3</b>	<b>Descrizione generale dello stabile condominiale.....</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Descrizione dell'appartamento.....</b>	<b>13</b>
4.1	Descrizione del terrazzo.....	16
<b>5</b>	<b>Descrizione del garage.....</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Stato di possesso.....</b>	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.....</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>Conformità urbanistica.....</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>Agibilità o abitabilità dell'immobile.....</b>	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>Stima degli immobili.....</b>	<b>19</b>
10.1	Stima per capitalizzazione dei redditi dell'appartamento.....	20
10.2	Stima per comparazione dell'appartamento.....	21
10.3	Valore stimato dell'appartamento.....	22
10.4	Valore stimato del garage.....	22



<b>STUDIO TECNICO</b> <b>dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott. Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGEs203-15
	R.G.Es.	203/2015	data prossima udienza: <u>13-10-2016</u>
	Procedente	UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT	
Esecutato	[REDACTED]	Pag. 7 di 22	

### 1 Localizzazione degli immobili oggetto di stima

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di uno stabile condominiale che insiste nel comune di Carlentini (SR), ad angolo tra le vie Gramsci e De Gasperi, vie che ricadono in un'area di recente espansione edilizia, collocata a nord del centro di Carlentini e che risulta prossima al comune di Lentini, vedi Fig. 1.



Figura 1: localizzazione dello stabile condominiale ove insistono gli immobili oggetto di stima



<b>STUDIO TECNICO</b> <b>dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott. Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGEs203-15
	R.G.Es.	203/2015	data prossima udienza: <u>13-10-2016</u>
	Procedente	UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT	
Esecutato	[REDACTED]	Pag. 8 di 22	

In particolare gli immobili oggetto di stima sono i seguenti:

1. **Appartamento** per civile abitazione, sito al quarto piano, scala A, interno B, comprensivo di soprastante terrazzo, avente ingresso dalla via Gramsci 29, vedi fig. 2;
2. **Garage** sito al piano interrato dello stesso stabile condominiale, con accesso carrabile dalla via De Gasperi, vedi fig. 3.



Figura 2: stabile condominiale con evidenziato l'appartamento oggetto di stima



Figura 3: stabile condominiale su via De Gasperi con evidenza del passo carrabile che conduce al garage





<b>STUDIO TECNICO</b> <b>dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.: 3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.: FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott. Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGEs203-15
	R.G.Es.	203/2015	data prossima udienza: <u>13-10-2016</u>
	Procedente	UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT	
Esecutato	[REDACTED]	Pag. 9 di 22	

## 2 Dati catastali

Il fabbricato ove insistono gli immobili oggetto di stima ricade nel foglio di mappa 16 del Comune di Carlentini, nella particella 2093. Nella seguente figura 4 si riporta uno stralcio del foglio di mappa con evidenziato lo stabile condominiale.

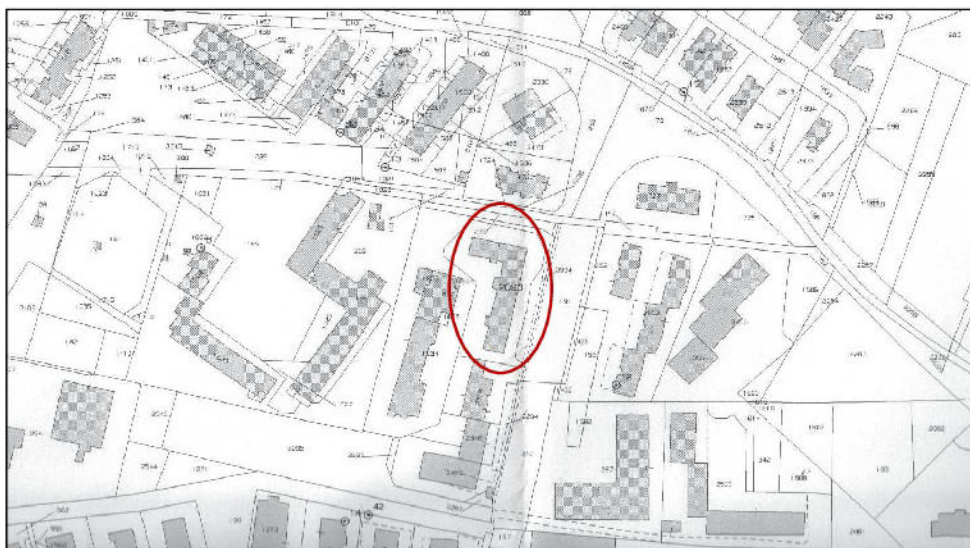


Figura 4: stralcio del foglio di mappa 16

### 2.1 Catastale appartamento

Catastalmente, l'appartamento oggetto di stima risulta, che come detto comprende anche parte del soprastante terrazzo, risulta censito al NCEU al **Fig. 16, Part. 2093, sub 26, Cat. A/2**, consistenza 5,5 vani e rendita pari a € 383,47.

Nella successiva Fig. 5 è riportata la pianta catastale dell'appartamento.

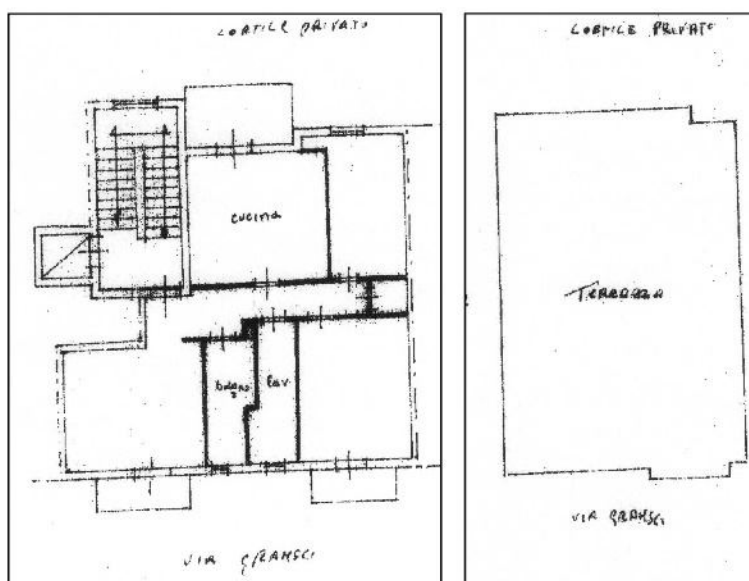


Figura 5: pianta catastale appartamento



<b>STUDIO TECNICO</b> <b>dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.: 3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.: FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott. Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGEs203-15
	R.G.Es.	203/2015	data prossima udienza: <u>13-10-2016</u>
	Procedente	UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT	
Esecutato	[REDACTED]	Pag. 10 di 22	

## 2.2 Catastale garage

Catastalmente, il garage oggetto di stima risulta censito al NCEU al **Fig. 16, Part. 2095, sub 9, Cat. C/6**, consistenza 40 m<sup>2</sup> e rendita pari a € 84,70.

Nella successiva Fig. 6 è riportata la pianta catastale del garage.

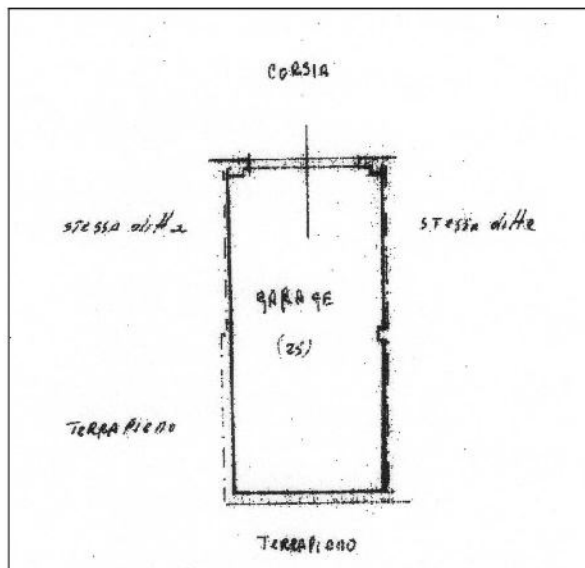


Figura 6: pianta catastale garage

## 3 Descrizione generale dello stabile condominiale

I lavori di costruzione dello stabile condominiale, ove insistono gli immobili oggetto di stima, hanno avuto inizio nel mese di maggio dell'anno 1989 e sono stati conclusi nel mese di febbraio del 1991.

L'intero stabile condominiale è costituito da tre edifici, ciascuno con un proprio corpo scala, costruiti in aderenza e giuntati sismicamente che si sviluppano su 5 piani fuori terra ed un piano seminterrato. La copertura è a terrazza praticabile.

Complessivamente lo stabile condominiale, oggi denominato "condominio minerva" risulta così costituito:

- Il piano seminterrato comprende n. 32 box auto ed ha accesso carrabile dalla via De Gasperi;
- L'intero piano terra è adibito ad attività commerciali;
- I piani in elevazione comprendono complessivamente 24 appartamenti (6 per piano ed 8 per corpo scala) adibiti a civile abitazione.

Da un punto di vista strutturale lo stabile risulta costituito da telai spaziali in calcestruzzo armato e solai il latero-cemento. Le tamponature sono realizzate con doppia fodera di laterizi con interposta intercapedine.



<b>STUDIO TECNICO</b> <b>dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.:FNTSS78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott. Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGEs203-15
	R.G.Es.	203/2015	data prossima udienza: <a href="#">13-10-2016</a>
	Procedente	UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT	
Esecutato	[REDACTED]	Pag. 11 di 22	

Per quanto concerne le finiture, esternamente lo stabile risulta intonacato e rifinito con tonachino; il corpo scala, dotato di vano ascensore, risulta intonacato a civile con rampe aventi gradini interamente rivestiti con marmo e con parapetto in ferro smaltato.

Il portone d'ingresso è in alluminio e vetro.

L'accesso al complesso condominiale avviene attraverso un cancello pedonale che dà sulla via Gramsci. Da tale cancello, attraverso un viale pavimentato con mattonelle in cemento ed abbellito da piccole aiuole piantumate, si raggiunge un cortile comune ai tre corpi scala, anche questo pavimentato ed abbellito da aiuole, sul quale affacciano i tre portoni d'ingresso.

Per quanto concerne lo stato di manutenzione lo stabile si presenta, nel complesso, in discreto stato.

Di seguito si riportavano delle immagini che rappresentano quanto descritto.



Figura 7: ingresso pedonale condominiale dalla via Gramsci



## STUDIO TECNICO

**dott. ing. Sebastiano Fontana**

via Iblea 178, 96010 Melilli (SR)  
Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763  
mail: [fontana.sebastiano@virgilio.it](mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it)  
c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895

## TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI

G.E.	dott. Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGEs203-15
R.G.Es.	203/2015	data prossima udienza: <u>13-10-2016</u>
Procedente	UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT	
Esecutato	[REDACTED]	Pag. 12 di 22



Figura 8: cortile interno condominiale e portone d'ingresso scala "A"



Figura 9: ascensore e vano scala



<b>STUDIO TECNICO</b> <b>dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.: 3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.: FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott. Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGEs203-15
	R.G.Es.	203/2015	data prossima udienza: 13-10-2016
	Procedente	UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT	
Esecutato	[REDACTED]	Pag. 13 di 22	

#### 4 Descrizione dell'appartamento

L'appartamento oggetto di stima, come detto, occupa il quarto ed ultimo piano dello stabile. Prospetta ad est sulla via Gramsci ed a Ovest sul cortile interno. A nord ed a sud, invece, confina con altri appartamenti.

La distribuzione interna dei locali è quella riportata nella figura sottostante ove è rappresentata anche la porzione di terrazzo di esclusiva pertinenza dell'appartamento.

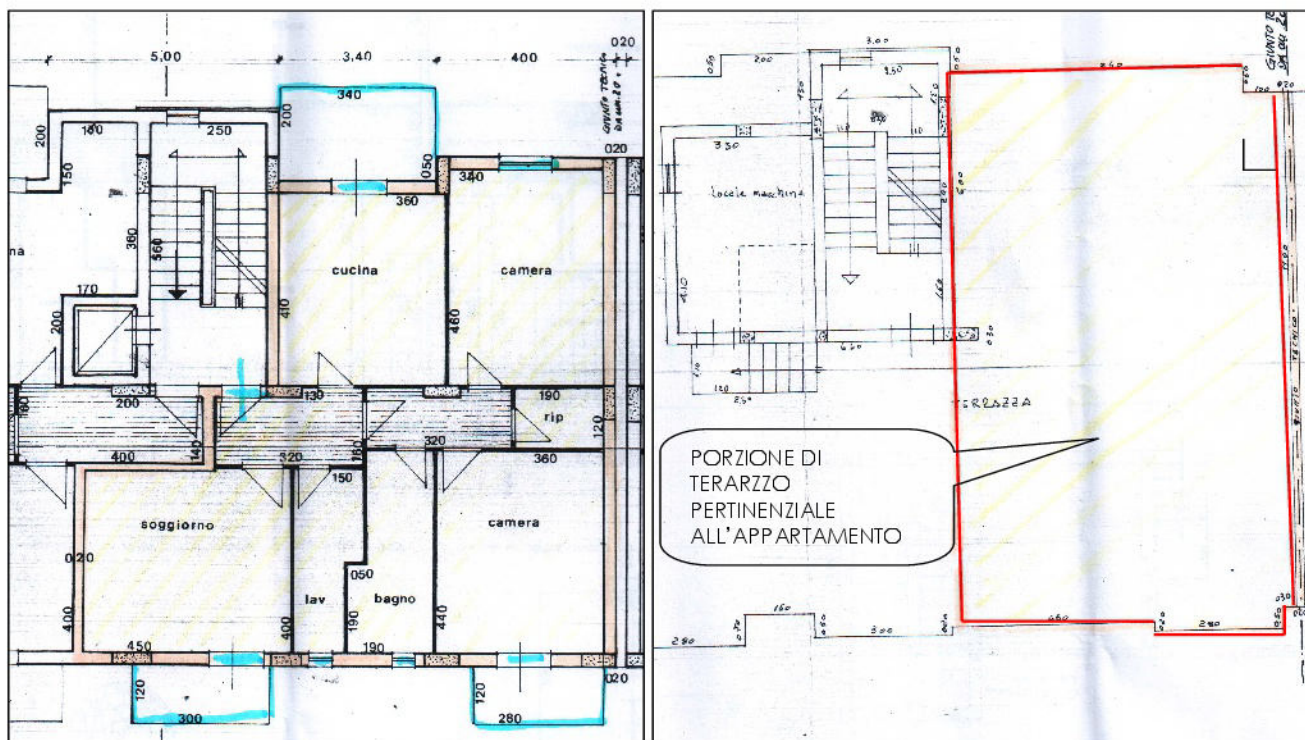


Figura 10: pianta appartamento e terrazzo pertinenziale

L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione e ben rifinito: i pavimenti sono in ceramica smaltata e le pareti sono intonacate e rifinite con pittura spatolata. Sono inoltre presenti stucchi e cornici sul soffitto.

Per quanto concerne gli impianti l'appartamento è dotato di impianto idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento. È inoltre dotato di condizionatori nella camera da letto matrimoniale e nella cucina dove è presente anche un camino a legna la cui canna fumaria attraversa il solaio e fuoriesce sulla porzione di terrazzo pertinenziale all'appartamento.

Il bagno risulta dotato di vasca da bagno, lavabo, water e bidet. Le pareti risultano essere rivestite con ceramica smaltata fino a circa 2,2 m di altezza.

La lavanderia è dotata di lavatoio, water, bidet, box doccia e, naturalmente, di lavatrice. Anche la lavanderia ha le pareti rivestite con ceramica smaltata.



## STUDIO TECNICO

**dott. ing. Sebastiano Fontana**

via Iblea 178, 96010 Melilli (SR)  
Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763  
mail: [fontana.sebastiano@virgilio.it](mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it)  
c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895

## TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI

G.E.	dott. Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGEs203-15
R.G.Es.	203/2015	data prossima udienza: <u>13-10-2016</u>
Procedente	UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT	
Esecutato	[REDACTED]	Pag. 14 di 22

Per quanto concerne gli infissi, quelli interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in legno massello con avvolgibile in plastica. La porta d'ingresso è del tipo blindata. Di seguito riportano alcune immagini che evidenziano quanto descritto.



Figura 11: ingresso-soggiorno



Figura 12: letto matrimoniale

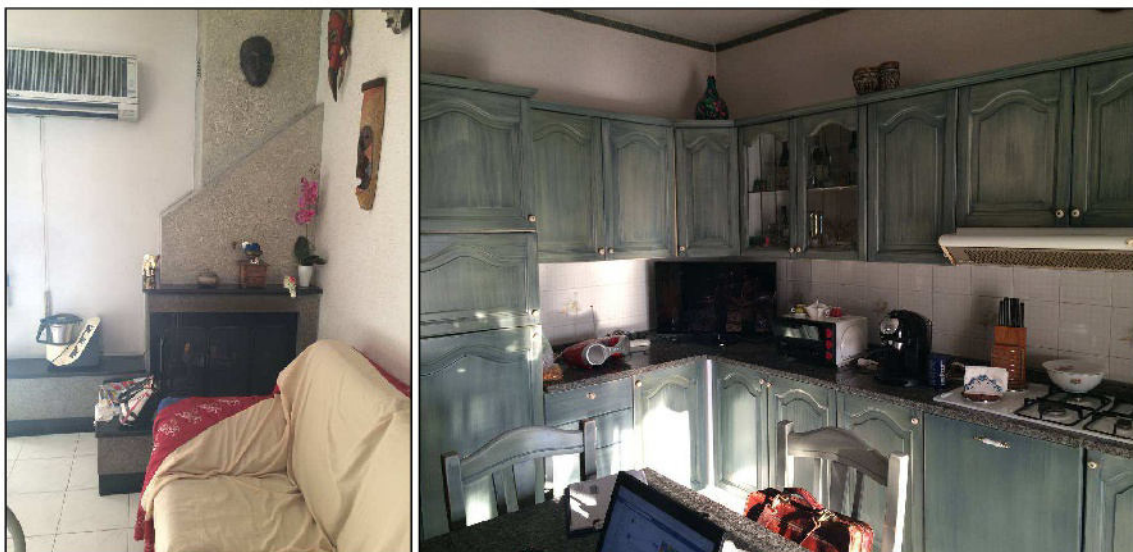


Figura 13: cucina con particolare forno



**STUDIO TECNICO****dott. ing. Sebastiano Fontana**

via Iblea 178, 96010 Melilli (SR)

Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763

mail: [fontana.sebastiano@virgilio.it](mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it)

c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895

**TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI**

G.E.	dott. Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGEs203-15
R.G.Es.	203/2015	data prossima udienza: <u>13-10-2016</u>
Procedente	UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT	
Esecutato	[REDACTED]	Pag. 15 di 22

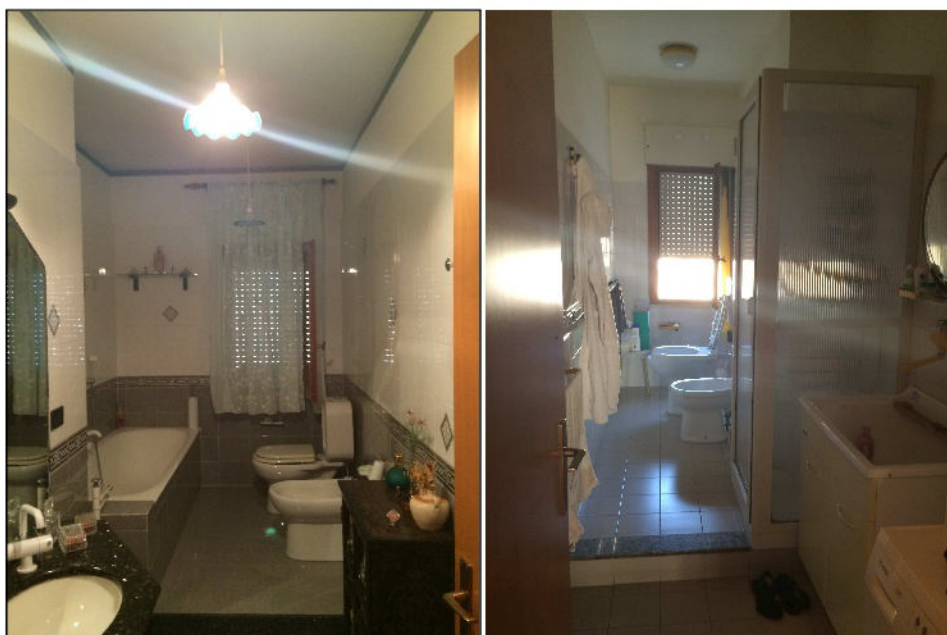


Figura 14: bagno e lavanderia

Di seguito si riportano le dimensioni e le superfici calpestabili di ogni locale:

1. INGRESSO:	.....	1,80 x 3,20 =	.....	5,76	m <sup>2</sup> ;
2. SOGGIORNO:	.....	4,00 x 4,50 =	.....	18,00	m <sup>2</sup> ;
3. CUCINA:	.....	4,10 x 3,60 =	.....	14,76	m <sup>2</sup> ;
4. CAMERA:	.....	4,60 x 3,40 =	.....	15,64	m <sup>2</sup> ;
5. CAMERA:	.....	4,40 x 3,60 =	.....	15,84	m <sup>2</sup> ;
6. RIPOSTIGLIO:	.....	1,90 x 1,20 =	.....	2,28	m <sup>2</sup> ;
7. BAGNO:	.....	4,40 x 1,40 + 1,90 x 0,50 =	.....	7,11	m <sup>2</sup> ;
8. LAVANDERIA:	.....	4,00 x 1,00 + 1,90 x 0,50 =	.....	4,95	m <sup>2</sup> ;
9. CORRIDOIO:	.....	1,20 x 3,20 =	.....	3,84	m <sup>2</sup> ;
10. BALCONE SOGG.:	.....	1,20 x 3,00 =	.....	3,60	m <sup>2</sup> ;
11. BALCONE CAMERA:	.....	1,20 x 2,80 =	.....	3,36	m <sup>2</sup> ;
12. BALCONE CUCINA:	.....	3,40 x 2,00 =	.....	6,80	m <sup>2</sup> ;

La **superficie totale interna calpestabile** risulta dunque pari a **88,18 m<sup>2</sup>**; quella dei balconi risulta pari a **13,76 m<sup>2</sup>**.

La **SUPERFICIE COMMERCIALE** del solo appartamento, considerando la superficie esterna dei balconi per il 30%, risulta pari a **105 m<sup>2</sup>**.



<b>STUDIO TECNICO</b> <b>dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott. Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGEs203-15
	R.G.Es.	203/2015	data prossima udienza: <u>13-10-2016</u>
	Procedente	UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT	
Esecutato	[REDACTED]	Pag. 16 di 22	

#### 4.1 Descrizione del terrazzo

L'appartamento oggetto di stima, oltre a quanto descritto, comprende anche una porzione del soprastante terrazzo. Quest'ultimo, infatti, ha una parte fruibile da tutti i condomini e due parti, invece, pertinenti agli appartamenti dell'ultimo piano.

La porzione di terrazzo più a nord, in particolare, risulta pertinente all'appartamento oggetto di stima.

La proprietà esclusiva è delimitata con un muretto sormontato da una ringhiera metallica ed è dotata di cancelletto pedonale.

La superficie complessiva di tale porzione di terrazzo risulta pari a circa 88 m<sup>2</sup>.

L'area risulta interamente pavimentata con marmette di cemento.

Su una parte di tale terrazzo è stato realizzato un locale chiuso con un muretto in muratura di altezza pari a circa 1 m sormontato da finestrature a nastro in alluminio verniciato e copertura con pannelli in termo copertura. Anche la porta di accesso è in alluminio verniciato. L'interno di tale locale è pavimentato con piastrelle in ceramica smaltata ed è arredato con una cucina in muratura che comprende sia il lavabo che il piano cottura. È anche dotato di impianto elettrico ed provvisto anche di condizionatore esterno.

La superficie di tale locale risulta pari a circa 25 m<sup>2</sup>: in particolare le dimensioni interne risultano pari a 5,2 m x 4,8 m con altezza interna pari a 2,6 m nel punto di colmo e 2,1 m alla gronda.

Di seguito si riportano delle immagini che raffigurano quanto descritto.



Figura 15: porta vano scala e terrazzo





<b>STUDIO TECNICO</b> <b>dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott. Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGEs203-15
	R.G.Es.	203/2015	data prossima udienza: <u>13-10-2016</u>
	Procedente	UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT	
Esecutato	[REDACTED]	Pag. 17 di 22	



Figura 16: locale terrazzo

La **superficie commerciale del terrazzo**, che va sommata a quella dell'appartamento, tenuto conto del locale presente e considerando pari al 30% la superficie esterna, risulta pari a  $25 \text{ m}^2 + (88-25) \text{ m}^2 \times 0,3 = 43,4 \text{ m}^2$ .

### 5 Descrizione del garage

Il garage oggetto di stima è collocato nel piano interrato del complesso condominiale.

Dall'interno del condominio è raggiungibile sia tramite l'ascensore che il corpo scala.

Dall'esterno si raggiunge tramite un varco carrabile munito di cancello automatico.

La corsia di accesso al garage ha una larghezza pari a circa 4,6 m e consente di eseguire agevolmente le manovre di ingresso/uscita.

Il garage ha dimensioni interne pari a 9,8 m x 4,3 m e sviluppa, quindi, una superficie pari a 42,14 m<sup>2</sup>. È inoltre dotato di un piccolo soppalco che sfrutta l'altezza interna che risulta pari a 3,14 m. Il varco d'accesso ha dimensioni pari a 3,1 m di larghezza per 2,32 m di altezza ed è chiusa con avvolgibile a rullo in ferro zincato.

Per quanto concerne le finiture, risulta pavimentato con piastrelle in ceramica ed è intonacato a civile.

Risulta dotato di impianto elettrico.

Di seguito si riportano: la pianta interna del garage e delle immagini che rappresentano quanto brevemente descritto.




## STUDIO TECNICO

**dott. ing. Sebastiano Fontana**

via Iblea 178, 96010 Melilli (SR)  
Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763  
mail: [fontana.sebastiano@virgilio.it](mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it)  
c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895

## TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI

G.E.	dott. Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGEs203-15
R.G.Es.	203/2015	data prossima udienza: <a href="#">13-10-2016</a>
Procedente	UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT	
Esecutato		Pag. 18 di 22

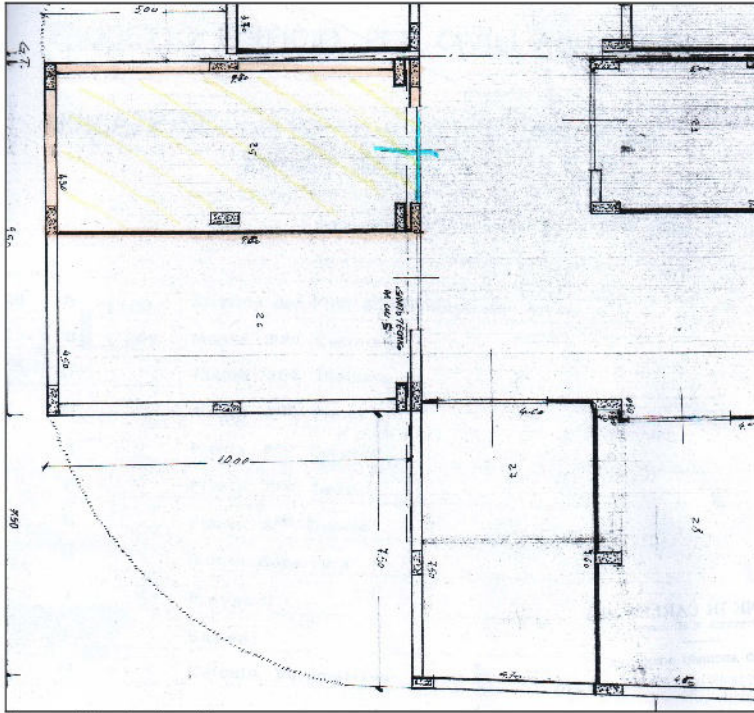


Figura 17: pianta del garage



Figura 18: garage

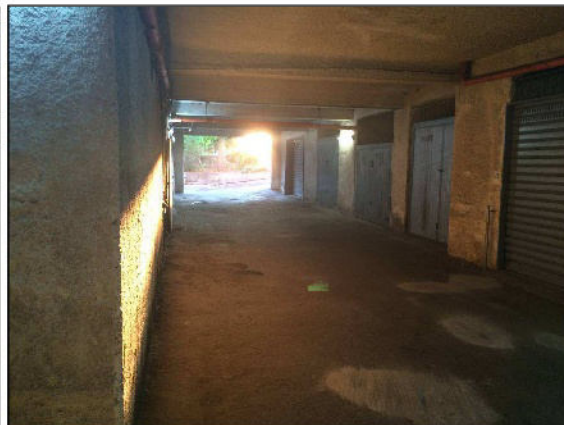


Figura 19: corsia d'accesso ai garage



<b>STUDIO TECNICO</b> <b>dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott. Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGEs203-15
	R.G.Es.	203/2015	data prossima udienza: <u>13-10-2016</u>
	Procedente	UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT	
Esecutato	[REDACTED]	Pag. 19 di 22	

### 6 Stato di possesso

Le unità oggetto di stima, nel corso dell'accesso eseguito, risultavano occupate dalla [REDACTED] eseguita.

### 7 Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

Dall'ispezione ipotecaria eseguita risulta che ambedue gli immobili sono gravati da un'ISCRIZIONE A GARANZIA DI MUTUO datata 30/10/2007, avente Reg. Part. N. 6072 e Reg. Gen. N. 6530, dalla quale è scaturita la TRASCRIZIONE del 19/06/2015, avente Reg. Part. N. 6896 e Reg. Gen. N. 8743, quale VERBALE DI PIGNORAMENTO.

### 8 Conformità urbanistica

Dagli accertamenti eseguiti presso il competente ufficio urbanistica del comune di Carlentini (vedi allegati) è emerso che lo stabile condominiale è stato costruito sulla scorta della seguente concessione edilizia:

- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 36 del 17/03/1989.**

Dal confronto eseguito tra gli elaborati di progetto allegati alla concessione edilizia sopra citata e lo stato dei luoghi è emersa una difformità sul terrazzo oggetto di stima.

In particolare il locale attualmente presente su tale terrazzo e prima descritto, risulta privo di autorizzazioni.

L'opera risulta sanabile ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003 e art. 12 della L.R. n° 15/2006.

Considerata la dimensione dell'opera i costi da sostenere per ottenere la concessione in sanatoria risultano pari a circa 5.850,00 € così determinabili:

1. 45 m<sup>2</sup> X 50 €/m<sup>2</sup>= € 2.250,00 versamento a favore del Comune di Carlentini;
2. ~ € 1.600,00 spese (tecniche + tasse) per pratica catastale;
3. ~ € 2.000 spese tecniche per presentazione pratica e genio civile.

### 9 Agibilità o abitabilità dell'immobile

Lo stabile condominiale risulta dotato del certificato di abitabilità rilasciato dallo stesso comune di Carlentini in data 14/03/1981.

### 10 Stima degli immobili

Il valore di un bene è l'espressione di un giudizio di stima perché rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, il bene verrà scambiato. Pertanto la stima è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.



<b>STUDIO TECNICO</b> <b>dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.: 3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.: FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott. Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGEs203-15
	R.G.Es.	203/2015	data prossima udienza: <u>13-10-2016</u>
	Procedente	UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT	
Esecutato	[REDACTED]	Pag. 20 di 22	

Il valore dell'unità abitativa verrà determinato come media dei valori ottenuti attraverso la "stima per capitalizzazione dei redditi" e la "stima sintetica per comparazione".

### 10.1 Stima per capitalizzazione dei redditi dell'appartamento

La stima per capitalizzazione dei redditi è effettuata previo calcolo del "Reddito netto ( $R_N$ )" e calcolo del "tasso di capitalizzazione corretto ( $r$ )".

#### REDDITO NETTO

Il reddito mensile lordo reale ricavabile per tale appartamento, ottenuto da indagini di mercato su immobili situati in zona e di analoghe caratteristiche, è pari a circa € 450,00.

Il reddito annuale lordo risulta così pari a:

$$R_L = R_m \times 12 = € 450,00 \times 12 = € 5.400,00$$

Al reddito lordo sopra determinato vanno detratte le spese attinenti l'immobile, quindi

$$R_N = R_L - S \quad \text{dove}$$

$$R_N = \text{Reddito netto annuo}$$

$$S = \text{Spese annue per manutenzione, servizi ed imposte, assunte pari al 30\%}$$

$$\rightarrow \underline{\underline{R_N = € 5.400,00 \times (1 - 0,30) = € 3.780,00}}$$

#### TASSO DI CAPITALIZZAZIONE

Il valore base del tasso di capitalizzazione è assunto pari al 3,5%; a tale valore sono stati aggiunti e detratti i valori correttivi che tengono conto delle *caratteristiche intrinseche ed estrinseche* dell'appartamento, come riportati nella tabella seguente.

#### CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE

1.	Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti: $\pm 0,22\%$	-0,18
2.	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici): $+ 0,28\%$	-0,20
3.	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali: $\pm 0,18\%$	+0,00
4.	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato: $\pm 0,08\%$	+0,02
5.	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio: $\pm 0,06\%$	+0,05

#### CARATTERISTICHE DI POSIZIONE



<b>STUDIO TECNICO</b> <b>dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.: 3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.: FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott. Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGEs203-15
	R.G.Es.	203/2015	data prossima udienza: <u>13-10-2016</u>
	Procedente	UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT	
Esecutato		Pag. 21 di 22	

6.	Caratteristiche di panoramicità: ± 0,36%	-0,25
7.	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità: ± 0,20%	-0,10
8.	Quota rispetto al piano stradale: ± 0,08%	-0,05
9.	Dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti: ± 0,06%	-0,02

#### CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE

10.	Grado di rifinitura interna ed esterna: ± 0,16%	-0,10
11.	Necessità di manutenzione ordinaria o straordinaria: ± 0,12%	-0,05
12.	Età dell'edificio: ± 0,10%	-0,10

**SOMMANO -0,98**

Il tasso di capitalizzazione,  $r$ , per tale appartamento è così determinato

$$r = r' + c \rightarrow 3,50 - 0,98 = 2,52 \%$$

#### VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Il più probabile valore di mercato per capitalizzazione di tale appartamento si ottiene dalla seguente formula

$$V_m = R_N / r \quad \text{dove}$$

$V_m$  = Valore di mercato dell'immobile;

$R_N$  = Reddito annuale netto;

$r$  = Tasso di capitalizzazione; quindi

$$V_m = \text{€ } 3.780,00 / 0,0252 = 150.000,00 \text{ €}$$

#### 10.2 Stima per comparazione dell'appartamento

Da indagini di mercato, assunte da operatori del settore, è emerso che il mercato immobiliare della zona, per immobili di analoghe caratteristiche, presenta dei valori che oscillano tra le 800,00 e le 1.300,00 €/mq.

La **superficie commerciale** dell'appartamento, comprensivo del terrazzo, risulta pari a  $105 + 43,4 \text{ m}^2 = 148,4 \text{ m}^2$ .

In considerazione di ciò tenendo conto delle caratteristiche dell'appartamento si ritiene corretto stimare lo stesso con il seguente valore unitario:



<b>STUDIO TECNICO</b> <b>dott. ing. Sebastiano Fontana</b> via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: <a href="mailto:fontana.sebastiano@virgilio.it">fontana.sebastiano@virgilio.it</a> c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	<b>TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI</b>		
	G.E.	dott. Chiara SALAMONE	FILE: rel.tec_RGEs203-15
	R.G.Es.	203/2015	data prossima udienza: <u>13-10-2016</u>
	Procedente	UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT	
Esecutato	[REDACTED]	Pag. 22 di 22	

<b>VALORE UNITARIO</b>		<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>VALORE DI MERCATO</b>
1.100,00 €/mq	x	148,4 mq =	<b>163.240,00 €</b>

### 10.3 Valore stimato dell'appartamento

Il più probabile valore di mercato risulta dato, quindi, ragionevolmente, dalla seguente media:

$$V_{mt} = \text{€} (150.000 + 163.240) / 2 = \text{€ } 156.620,00$$

Il valore stimato dell'appartamento risulta, quindi, pari ad 156.620 € che si approssima a

**€ 156.500,00** (diconsi € centocinquantaseimilacinquecento/00).

### 10.4 Valore stimato del garage

Per la determinazione del valore di stima del garage si è fatto riferimento esclusivamente alla stima per comparazione. Al riguardo sono state condotte delle indagini di mercato così da poter avere dei riferimenti di prezzo dei garage della zona di analoga caratteristica di quello oggetto di stima.

Da tali indagini è emerso che il mercato immobiliare della zona, per garage di analoghe caratteristiche, presenta dei valori che oscillano tra le 500,00 e le 700,00 €/mq.

In considerazione di ciò tenuto conto delle caratteristiche del garage si ritiene corretto stimare lo stesso con il seguente valore unitario:

<b>VALORE UNITARIO</b>		<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>VALORE DI MERCATO</b>
600,00 €/mq	x	42,14 mq =	<b>25.284,00 €</b>

**Il valore attribuito a tale garage risulta quindi pari a 25.284 € che si approssima ad**

**€ 25.000** (diconsi € venticinquemila/00).

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto ritiene, con la sopra riportata relazione, inviata, a mezzo PEC, al creditore precedente ed, a mezzo raccomandata A/R, all'esecutato, composta di n. 22 pagine ed allegati (verbale di sopralluogo; documenti Agenzia del Territorio; documenti comune; certificazione energetica) di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualunque supplemento di indagine o chiarimento che si rendesse necessario.

Melilli, lì 12 settembre 2016

**Il C.T.U.**

Dott. Ing. Sebastiano FONTANA

