

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 31/2014

Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

GIUDICE ESECUTORE: DOTT.SSA CHIARA SALAMONE

RELAZIONE
DEL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Siracusa, 03/03/2016

C.T.U.
(arch. Maria Laura Sindona)

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. Chiara SALAMONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 31/2014, promossa da [redacted], corrente
[redacted] per essa [redacted]
S.p.A. [redacted] codice fiscale e numero di iscrizione
delle imprese di [redacted] in persona del [redacted]
[redacted] qualità di Legale
Rappresentante ai sensi dell'art 28 dello Statuto Sociale, rappresentata e difesa dall'Avv.to
[redacted] ed elettivamente domiciliata presso lo studio dello
[redacted]

CONTRO

[redacted] ed ivi
residente in [redacted]

PREMESSA

In data 18/09/2014 il G.I. dott.ssa Chiara Salamone nominava CTU, per la causa in
oggetto, la sottoscritta arch. Maria Laura Sindona, con studio [redacted]
[redacted] regolarmente iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori della Provincia di Siracusa e all'Albo dei Consulenti Tecnici Architetti del
Tribunale di Siracusa.

Durante detta udienza il G.E. concedeva quale termine per il deposito della relazione
peritale 45gg prima della data del 15/01/2015.

Compito del C.T.U.:

1. **PROVVEDA:**

- a. all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento e alla formazione, ove
opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini;
- b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio, urbanistico e della loro
agibilità, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale
sanabilità e dei relativi costi; all'acquisizione delle certificazioni urbanistiche;

- c. all'esatta identificazione dell'immobile, previo accertamento della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
 - d. alla verifica della proprietà dei beni in capo al debitore, indicando se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.
2. **REDIGA** tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
- a. l'esatta indicazione e individuazione dei beni specificando: tipologia, ubicazione, accessi, dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori e eventuali millesimi di parti comuni;
 - b. una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, indicando tra l'altro il contesto in cui si trovano, le caratteristiche della zona ed i servizi offerti;
 - c. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore;
 - d. i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene;
 - e. l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e la regolarità sotto il profilo urbanistico;
 - f. la descrizione analitica di ciascuno dei beni;
 - g. le eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;
 - h. la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati;
 - i. nel caso di quota indivisa, fornisca la valutazione della sola quota, precisando se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura.

Il Giudice dell'Esecuzione, inoltre:

- autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario di ausiliario il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e controllo della congruità degli importi richiesti;
- Da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.

SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI

Per adempiere all'incarico ricevuto dalla S.V., la scrivente C.T.U. ha proceduto nel seguente modo:

- Ha preliminarmente esaminato gli atti del procedimento e provveduto a completare la documentazione tramite acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa;
- In data 22/10/2014 alle ore 10.30, previo invio fax e raccomandata, la scrivente si è recata in via Vincenzo Bellini nn. 41-43 nel Comune di Carlentini (SR), per dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica e visionare gli immobili oggetto di pignoramento e precisamente:

1. Fabbricato sito in Carlentini (Siracusa) in Via Vincenzo Bellini n.43 angolo via Archimede composto da 4 piani, per complessivi 13 vani catastali, riportato al N.C.E.U. al Fgl. 88, dalla P.lla 6034 Sub 2 (ex p.lla 551 sub 2) e alla P.lla 5867 Sub 5 (ex 546 sub 5);
2. Garage sito in Carlentini (Siracusa) in Via Archimede n. 171 ubicato a piano T, di 64 mq, allo stato rustico, riportato al N.C.E.U. al Fgl. 88, dalla P.lla 6034 Sub 1 (ex p.lla 551 sub 1) e alla P.lla 5867 Sub 4 (ex 546 sub 4);

In tale data non ha avuto accesso agli immobili avendoli trovati chiusi.

Successivamente la scrivente ha inviato una ulteriore comunicazione di sopralluogo a mezzo racc.ta A/R fissandolo per il 12/11/2014 alle ore 10.30, ma neanche in tale occasione ha avuto accesso all'immobile trovato chiuso e deserto.

In data 13/11/14 ha presentato istanza di custodia al G.E. il quale ha provveduto a nominare quale custode l'avv. Marco Lombardo.

- In data 15/10/2014 ha presentato istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Carlentini per richiedere copia delle Concessioni Edilizie e dei Certificati di Agibilità (ove disponibili) riguardanti gli immobili e, successivamente ha provveduto a ritirare la documentazione richiesta presso l'archivio storico comunale del comune di Carlentini sito in piazza Rimembranze.
- In data 14/01/16 la sottoscritta si è portata sui luoghi con il custode ed alla presenza dell'ufficiale giudiziario e della debitrice [REDACTED] per effettuare l'accesso allo stabile. Ma poiché la sig.ra [REDACTED] ha dichiarato di non essere in

possesso delle chiavi il sopralluogo è stato differito alla data del 28/01/16 rendendosi necessario l'intervento del fabbro.

- In data 28/01/16 la scrivente alla presenza del custode avv. Marco Lombardo, dell'ufficiale giudiziario [REDACTED], della debitrice [REDACTED] del proprio collaboratore ai rilievi, [REDACTED] ha avuto accesso all'immobile; in tale data ha potuto eseguire i rilievi all'interno del fabbricato.
- In data 04/02/2016 ha presentato istanza di proroga per giorni 60 autorizzata dal G.E.
- Successivamente la scrivente ha provveduto al controllo e alla consultazione delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa;
- Completate le operazioni sui luoghi e c/o gli uffici comunali, non avendo rinvenuto nel fascicolo l'atto di pignoramento ha provveduto a richiederlo al legale del creditore procedente ed ha proceduto a redigere la seguente Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio.

RISPOSTE AI QUESITI

a. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dalle ricerche e dai sopralluoghi effettuati sui posti, dalla consultazione dei documenti a disposizione, dalle visure catastali, ipocatastali ed urbanistiche risulta che i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare sono costituiti da:

1. **Abitazione di tipo economico**, a Carlentini in Via Vincenzo Bellini angolo Via Archimede, distribuita al piano terra, primo, secondo e terzo.
2. **Garage**, a Carlentini in Via Archimede angolo Via Vincenzo Bellini, distribuito al Piano Terra rispetto la Via Archimede;

Ai fini della presente CTU l'unità abitativa ed il garage vengono descritti quali "Lotto1" e "Lotto2":

- LOTTO 1: Unità abitativa.
- LOTTO 2: Garage.

1) LOTTO 1

Unità abitativa a Carlentini in Via Vincenzo Bellini angolo Via Archimede con accesso dalla Via Vincenzo Bellini dai civici 41 e 43; distribuita al Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo.

L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Carlentini al Fgl. 88, dalla P.Illa 6034 Sub 2 (ex p.Illa 551 sub 2) e dalla P.Illa 5867 Sub 5 (ex 546 sub 5) e dettagliatamente:

Fgl	P.Illa	Sub.	Z.C.	M.Z.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
88	6034	2	1	-	A/3	3	8 vani	-	€ 495,80
Indirizzo:			Via Vincenzo Bellini; Piano T-1-2-3;						
Fgl	P.Illa	Sub.	Z.C.	M.Z.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
88	5867	5	1	-	A/3	3	5 vani	-	€ 309,87
Indirizzo:			Via Vincenzo Bellini n. 43; Piano T-1-2-3;						

Dalla visura catastale le p.Ille risultano intestate a:

- 
 proprietaria per la quota di 1/1;

Si precisa si tratta di un'unica unità abitativa individuata da due p.Ille

2) LOTTO 2

Garage a Carlentini, in Via Archimede, con accesso dal civico 171; distribuito al Piano Terra rispetto la Via Archimede ed al Piano Primo Sottostrada rispetto la Via Vincenzo Bellini.

Il Garage risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Carlentini al Fgl. 88, alla P.Illa 6034 Sub 1 (ex p.Illa 551 sub 1) e alla P.Illa 5867 Sub 4 (ex 546 sub 4) e dettagliatamente:

Fgl	P.Illa	Sub.	Z.C.	M.Z.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
88	6034	1	1	-	C/6	5	34mq	-	€ 115,89
Indirizzo:			Via Vincenzo Bellini n.43; Piano S1;						
Fgl	P.Illa	Sub.	Z.C.	M.Z.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
88	5867	4	1	-	C/6	5	16mq	-	€ 54,54
Indirizzo:			Via Archimede n. 171; Piano S1;						

Dalla visura catastale le p.Ille risultano intestate a:

-

Si precisa si tratta di un unico garage individuato da due p.Ille e non di due garage come erroneamente indicato nell'atto di pignoramento.

Si fa notare che il garage rispetto la Via Archimede è posto al Piano Terra e non al Piano S1 come erroneamente riportato nella visura catastale.

Si precisa altresì che il garage ha un unico accesso dal civico 171 della Via Archimede e non anche dal civico 43 della Via Bellini come risulta dalla visura catastale.

b. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

LOTTO 1

L'unità abitativa è distribuita al piano terra, primo, secondo e terzo ed è posta ad angolo tra la Via Archimede e la Via Vincenzo Bellini nel Comune di Carlentini (Sr). Il fabbricato è realizzato con struttura in muratura portante e solai in c.a. . Il fabbricato è provvisto di balconi lungo i lati Est e Sud , ai piani primo, secondo e terzo; la cui struttura è costituita da soletta in c.a. con sovrastante ringhiera in ferro.

Le facciate si presentano al rustico con un intonaco grezzo ai piani terra e primo e totalmente prive dello strato di intonaco ai piani secondo e terzo . Le solette dei balconi sono ammalorate e mostrano a vista i ferri con fenomeni di deterioramento.

Accessi: l'ingresso all'unità abitativa avviene, previo superamento di alcuni gradini, dal civico 43 e/o dal civico 41 della Via Vincenzo Bellini.

Confini: l'unità abitativa a Nord e ad Ovest confina con altra ditta estranea alla procedura; i prospetti Sud ed Est sono liberi ed aggettano verso due vie comunali rispettivamente Via Bellini e via Archimede.

Composizione interna: L'unità abitativa, con una superficie residenziale lorda di 246,74 mq, funzionalmente risulta distribuita tra il piano terra, primo, secondo e terzo:

Dal civico 43 (foto n.3), della Via Vincenzo Bellini, si accede ad un vano soggiorno "S" con finestre aggettanti verso la Via Bellini e verso la via Archimede (foto nn.1-2-4).

Sulla parete nord del "S" soggiorno (foto n.5) una porta consente l'accesso ad un vano "P" pranzo privo di affacci e/o luci (foto n. 6).

Dal vano "P" pranzo due porte poste sulla parete nord conducono ad un ripostiglio "R", privo di finestre, e ad una camera "C" (foto n.7) dotata di balconcino aggettante verso via Archimede

Sempre dal vano "P" pranzo, due porte poste sulla parete Est conducono rispettivamente alla cucina "K" (foto n.8) e al bagno "WC" (foto n. 9).

I due locali "K" e "WC" sono di modestissime dimensioni ed entrambi dotati di finestra prospiciente la Via Archimede.

Lungo la parete Sud del vano "P" pranzo due porte consentono l'accesso rispettivamente al vano ingresso "I" e al vano "S" soggiorno.

Sempre dal vano "P" pranzo, due porte poste sulla parete Sud consentono l'accesso al vano soggiorno "S" sopra descritto e al vano ingresso "I" a cui si può accedere dall'esterno attraverso la porta al civico 41 della via Vincenzo Bellini (foto n.3).

Nel vano ingresso "I" una scala conduce al primo piano (foto n.10), qui sul pianerottolo una porta sulla parete nord consente l'accesso ad un vano ingresso/disimpegno "I₁" con sviluppo ad elle (foto n.11).

Nel vano ingresso "I₁", sulla parete Nord, due porte conducono rispettivamente ad un locale ripostiglio "R₁" privo di affaccio, e ad una camera "C₁" dotata di balcone aggettante verso la via Archimede (foto n.12);

Dal vano ingresso "I₁" due porte poste sulla parete est consentono l'accesso a due piccoli locali "K₁" cucinal (foto n.13) e ad un "WC₁" (foto n.14) entrambi dotati di finestra prospiciente la via Archimede;

Lungo la parete Sud del vano ingresso "I₁" due porte consentono l'accesso ad un locale pranzo/soggiorno "S₁" dotato di porta finestra che immette sul balcone aggettante verso la viabilità comunale ed al vano scala. Il balcone realizzato in c.a. con sovrastante ringhiera

in ferro circonda l'edificio su due lati, su di esso è posizionato in corrispondenza del WC1 un box in alluminio anodizzato rivestito da pannelli e vetro.

Dal vano scala è possibile salire ulteriormente giungendo al pianerottolo del secondo piano; qui una porta sulla parete nord consente l'accesso ad un vano ingresso/disimpegno "I₂" con uno sviluppo ad elle (vedi foto n. 16).

Dal vano ingresso "I₂" una porta posta sulla parete nord consente l'accesso ad una camera "C₂" dotata di porta-finestra aggettante su balcone verso la via Archimede (foto n.18), detto balcone è realizzato in c.a. con sovrastante ringhiera in ferro;

Sempre dal vano ingresso/disimpegno "I₂" sulla parete Est una porta consente l'accesso a un locale bagno "WC₂" dotato di finestra prospiciente la via Archimede (foto n.19);

Sempre dal vano ingresso "I₂" sulla parete posta a Sud due porte consentono di accedere rispettivamente ad un locale soggiorno/pranzo "S₂" (foto n.17) dotato di porta finestra che immette sul balcone aggettante verso la viabilità comunale e al vano scala.

Dal pianerottolo del vano scala è possibile salire ulteriormente sino a giungere al terzo ed ultimo piano (foto n.20).

Terminata la rampa di scale sul pianerottolo una porta posta ad Est immette in un locale bagno "WC₃" dotato di finestra e di porta-finestra sul terrazzo (foto nn.22-23).

Dal pianerottolo una porta posta sulla parete Nord consente l'accesso ad un locale ingresso "I₃" (foto n.21).

Dal locale ingresso "I₃" una porta posta sulla parete nord consente l'accesso alla camera "C₃" dotata di finestra su cortile interno, una porta posta sulla parete Est consente l'accesso al terrazzo (foto n.24).

Sul terrazzo è presente un vano al rustico denominato "locale forno" con accesso dal terrazzo stesso e dotato di finestra (foto n.24).

Infissi esterni: la porta che immette all'ingresso, in cui è posto il vano scala, dal civico 41 della Via Vincenzo Bellini, è costituito da un portoncino in legno di colore grigio, mentre l'ingresso, che consente l'accesso diretto all'unità abitativa, dal civico 43 è costituito da una porta in legno di colore grigio con vetri e scuri interni.

Le restanti porte e finestre aggettanti a piano terra verso la strada comunale sono in legno di colore grigio con specchiature in vetro, scuri in legno e avvolgibili in pvc color cotto.

Lo stato di manutenzione degli infissi esterni è carente.

Al piano primo e secondo gli infissi esterni sono in legno color mogano con specchiature in vetro e scuri in legno ed avvolgibili in pvc.

Lo stato di manutenzione degli infissi esterni è carente.

Al piano terzo alcune stanze sono prive di infissi esterni e sostituiti da materiali di recupero mentre i restanti infissi esterni sono in legno color mogano; tutti in pessime condizioni di manutenzione.

Infissi interni: al piano terra sono costituiti da porte in legno laccate di colore chiaro, mentre la porta del cucinino è del tipo in pvc a soffietto. Normale lo stato di conservazione. Al piano primo, secondo e terzo vi sono porte in legno tamburato di colore mogano in mediocre stato di conservazione ai piani primo e secondo, pessimo lo stato di conservazione degli infissi posti a piano terzo.

Caratteristiche interne:

Tramezzature e superfici verticali interne: Tutti gli ambienti presentano una finitura con intonaco civile per interni con colorazioni chiare e rivestimento di piastrelle in ceramica per i servizi igienici e la cucina. Lo stato di manutenzione è carente.

Nei locali sono presenti fenomeni di infiltrazioni di umidità sia a parete che a soffitto visibili a piano secondo nei vani "Camera 2" (foto n. 18) e Soggiorno 2 (foto n. 17).

Inoltre un tappeto di guano di uccelli ricopre i pavimenti e i sanitari dei locali di piano primo, piano secondo e piano terzo (v. elaborato fotografico allegato), causata dalla mancanza di infissi a piano copertura.

Pavimentazione: Tutti gli ambienti a piano terra sono pavimentati con mattonelle in scaglie di marmo, mentre sono realizzati in ceramica nel bagno e nel cucinino. Normale lo stato di conservazione.

A piano primo gli ambienti sono pavimentati con mattonelle in scaglie di marmo e in ceramica, il bagno e la cucina sono pavimentati e rivestiti in ceramica. Il pavimento ed il rivestimento delle piastrelle di della cucina è di colore chiaro, nel bagno le piastrelle presentano disegni di colore scuro. Scadente lo stato di conservazione degli stessi per la presenza del guano.

A piano secondo gli ambienti sono pavimentati con mattonelle in scaglie di marmo e in ceramica, il bagno è pavimentato e rivestito in ceramica con piastrelle con disegni di colore scuro. Pessimo lo stato di conservazione degli stessi per la presenza del guano.

A piano terzo gli ambienti sono pavimentati con mattonelle in scaglie di cemento ed un vano in ceramica, il bagno è rivestito in piastrelle ceramica. Anche se è complesso distinguere la tipologia dei pavimenti ormai logorata dal guano; pessimo lo stato di conservazione.

Plafoni: sono piani ed intonacati con intonaco civile e tinteggiatura per interni di colore bianco. La camera "C2" a piano secondo presenta estesi fenomeni di ammaloramenti di intonaco a causa di infiltrazioni d'acqua sia a parete che a soffitto .

Impianto elettrico: L'intera unità immobiliare presenta corpi illuminanti a soffitto. Non è dato certo provare il funzionamento dell'impianto in quanto lo stabile risulta privo di allaccio elettrico .

Al piano terra vi sono i corpi illuminanti costituiti da lampadari a soffitto; a piano primo sono visibili i porta- lampade a soffitto , a piano secondo s'intravedono i cavi elettrici scoperti. Dal rilievo a vista emerge che l'impianto non è a norma , incompleto ed in pessimo stato di conservazione.

Impianto idrosanitario: l'unità immobiliare presenta in totale n.4 servizi igienici:

Il bagno a piano terra è dotato di tazza wc, bidet, lavabo e piatto doccia ; I sanitari sono in ceramica smaltata di colore bianco, completi di rubinetteria in acciaio in mediocre stato di conservazione .

Il bagno a piano primo è dotato di tazza wc, bidet, lavabo e vasca a sedere ; I sanitari sono in ceramica smaltata di colore beige, completi di rubinetteria in acciaio in pessimo stato di conservazione in quanto interamente ricoperti da guano.

Il bagno a piano secondo è dotato di tazza wc, bidet, lavabo e vasca ; I sanitari sono in ceramica smaltata di colore beige, completi di rubinetteria in acciaio in pessimo stato di conservazione in quanto coperti da guano.

Il bagno/lavanderia a piano terzo è dotato di tazza wc in ceramica e pilozza in cemento con rubinetto in acciaio a parete ; pessimo lo stato di conservazione.

Impianto termico: l'appartamento è sprovvisto di impianto termico di riscaldamento.

Nel bagno a piano secondo è posizionato a parete uno scaldacqua elettrico.

Altezza interna utile: ml 2,90 per i locali posti al piano terra, ml 2.65 a piano primo e secondo, e ml 2,30 per i locali posti al piano terzo.

LOTTO 2

Il garage è costituito da un ambiente unico posto a quota stradale rispetto la Via Archimede ed ha una superficie lorda complessiva di mq 66,14.

L'unico accesso avviene, tramite una porta in lamiera di ferro con sistema di scorrimento su binari manuale, dal fronte Est dell'edificio.

Caratteristiche interne ed esterne

Infissi esterni: l'ingresso al garage è costituito da una porta in lamiera di ferro della larghezza di ml 2,83 per una altezza di ml 1,85 con apertura scorrevole su binario ma che in atto risulta bloccata.

Il locale garage è dotato di finestra/luce aggettante verso la Via Archimede.

Superfici verticali interne: le superfici verticali sono al rustico con a vista mattoni in tufo.

Pavimentazione: in battuto di cemento. Normale lo stato di conservazione.

Plafoni: i soffitti sono al rustico con pignatte a vista. Sul soffitto corre tubazione di scarico dei servizi posti ai piani superiori.

Impianto elettrico: il locale è dotato di punto luce, dall'esame a vista l'impianto elettrico non è a norma.

Altezza interna utile: ml 2,05 c.a. per l'intero locale.

c. **PROPRIETÀ DEL BENE**

LOTTO 1

L'unità abitativa dalla visura ipocatastale risulta di proprietà della [redacted] per la quota di 1/1 per averlo comprato in data 11/08/2008 come risulta da atto stipulato dal notaio [redacted] di Vittoria [redacted] del [redacted]

Alla data attuale l'immobile risulta disabitato.

LOTTO 2

Il Garage dalla visura ipocatastale risulta di proprietà della sig.ra [redacted] per la quota di 1/1 per averlo comprato in data 11/08/2008 come risulta da atto stipulato dal notaio [redacted] Rep. [redacted].

Alla data attuale l'immobile risulta disabitato.

d. **VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Il bene oggetto di procedura di esecuzione immobiliare, alla data del 21/02/2014, è gravato dai seguenti vincoli:

i. per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Non vi sono pesi o limitazioni d'uso nel rispetto delle norme urbanistiche.

ii. per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita

- Ipoteca volontaria iscritta il 14/08/2008 ai nn. 19760/4000 nascente da atto di mutuo fondiario in [redacted]

- favore [redacted] per la quota di 1/1, contro [redacted] Marchese nata ad Augusta (GR) il 22/05/1928, gravante sull'abitazione di tipo economico a Carlentini in catasto al Fgl 88 P.lla 546 sub 5 e P.lla 551 sub 2 e sul garage a Carlentini in catasto Fgl 88 P.lla 546 sub 4 e P.lla 551 sub 1.
- Atto esecutivo o Cautelare derivante da Verbale di Pignoramento immobili trascritto il 31/01/2014 ai nn. 1228/1000 nascente da provvedimento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa del 24.12.2013, rep.n. 3812/2013, a favore di [redacted], per la quota di 1/1, contro [redacted] gravante sull'abitazione di tipo economico a Carlentini in catasto al Fgl 88 P.lla 546 sub 5 e P.lla 551 sub 2 e sul garage a Carlentini in catasto Fgl 88 P.lla 546 sub 4 e P.lla 551 sub 1.

iii. altre informazioni per l'acquirente

Proprietari nel ventennio:

- alla [redacted] immobile è pervenuto in data 11/08/2008 per atto di compravendita, Notaio [redacted] da proprietà [redacted] per la quota di 1/5, da proprietà [redacted] per la quota di 1/5, da proprietà [redacted] per la quota di 1/5, da proprietà [redacted] per la quota di 1/5 e da proprietà [redacted] per la quota di 1/5.
- Ai Sig.ri [redacted] i beni sono pervenuti in parte per successione della madre [redacted] deceduta [redacted] e in parte per successione in morte della sorella [redacted] deceduta [redacted]

e. REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carlentini il fabbricato risulta costruito a seguito di regolare Nulla Osta del 22/01/1968 con il quale si autorizzava la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione con 3 elevazioni fuori terra ed un piano sottostrada rispetto la Via Bellini, il tutto per come si evince da progetto allegato al Nulla Osta del 22/01/1968.

Successivamente in data 10/06/1968 veniva rilasciato Nulla Osta per la sopraelevazione del piano secondo e del piano terrazza, il tutto per come si evince da progetto allegato al Nulla Osta del 10/06/1968.

Si fa osservare che di fatto, rispetto alle planimetrie assentite, sono presenti difformità consistenti in una diversa destinazione dei locali posti ai piani terra, primo e secondo. Dette diverse destinazioni riguardano i locali bagno e cucina per i quali è necessaria autorizzazione e parere sanitario. Inoltre rispetto alle planimetrie approvate vi sono modifiche ai prospetti :sono state realizzate meno aperture rispetto a quelle previste nel progetto approvato ed in particolare nel prospetto Sud non è stata realizzata la finestra prevista per ogni piano , nel prospetto Est non sono state realizzate una finestra per il piano terra ed una porta finestra a piano primo e secondo .

Si fa altresì notare che a quota del terzo piano (piano terrazza), nei progetti assentiti era prevista la realizzazione di un locale lavanderia per una superficie complessiva, comprensiva del vano scala, di c.a mq. 20 netti. Di fatto allo stato attuale oltre a detto locale sono stati realizzati altri due locali per una superficie complessiva di mq. 37 netti. Per detti due locali non risultano rilasciate autorizzazioni.

Si fa infine notare che le planimetrie allegate al censimento catastale non sono rispondenti allo stato di fatto né alle planimetrie autorizzate dall'ufficio urbanistica.

Per l'immobile, per come risultata dalle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici comunali e con i dati a disposizione, non risulta rilasciato certificato di abitabilità/agibilità.

RELAZIONE DI STIMA

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

Determinazione della consistenza e calcolo della superficie commerciale

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Per calcolare la superficie di un immobile, ai fini della determinazione del valore venale e del valore di locazione, è necessario fare riferimento alla:

- Superficie Commerciale;
- Superficie Utile.

Per il calcolo di dette superfici si farà riferimento alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" pubblicato dall'Agenzia del Territorio a cura dell'O.M.I., per cui:

- o **la Superficie Commerciale** è pari alla Superficie Lorda dell'immobile più gli eventuali accessori (terrazze, cantine, balconi, ecc.) calcolati in quota parte:

$$S_c = S_l + xA + yB + zC \dots$$

Dove:

S_l = è la superficie lorda dell'immobile cioè la somma delle superfici calpestabili nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali più la metà dei muri di confine;

x, y, z = sono i coefficienti di riduzione per il calcolo di quota parte degli accessori;

A, B, C = sono le superfici degli accessori.

La superficie commerciale è stata computata nel modo seguente:

- Superficie di calpestio dei vani considerata al 100%;
- Superficie dei muri esterni e relativi vani finestra (considerati di spessore pari a cm 30) di proprietà dell'immobile considerata al 100%;
- Superficie dei divisori interni e relativi vani porte (di spessore pari a cm 10 per gli edifici in muratura) considerata al 100%;
- Superficie di divisione tra l'unità e l'unità a fianco (di spessore pari a cm 30) considerata al 50%;
- Superfici di balconi, terrazzi e similari scoperti considerata al 35%;

Criteri di valutazione degli immobili e fonti di informazione

Per giungere alla formulazione di un valore di stima attendibile, è necessario passare attraverso un processo logico estimativo che si estrinseca in tre fondamentali fasi, tra di loro indipendenti e autonome quali:

- 1) **Prima fase:** individuazione dell'appropriato aspetto economico;
- 2) **Seconda fase:** ricerca del procedimento estimativo;
- 3) **Terza fase:** individuazione dei dati elementari necessari per risolvere il procedimento prescelto.

La valutazione, nella perizia in atto, verrà condotta con diversi criteri e individuando, di volta in volta l'appropriato aspetto economico in grado di risolvere esattamente il caso concreto di stima.

Si utilizzeranno i criteri di seguito descritti:

- a) Stima sintetica comparativa.
- b) Stima per capitalizzazione del reddito.

a. Stima sintetica comparativa

Questo procedimento, in considerazione del valore di mercato, è applicabile per il verificarsi di tre condizioni concomitanti quali:

- l'esistenza nello stesso mercato di altri immobili simili (per condizioni intrinseche ed estrinseche) al fabbricato oggetto di valutazione;
- la conoscenza di recenti valori di mercato di immobili simili presi a confronto e resi ordinari;
- l'esistenza di un parametro in comune, cioè di un elemento di confronto, tra beni simili e il bene oggetto di stima.

Soddisfatte queste tre esigenze pratiche si procederà alla determinazione del più probabile valore "normale" di mercato dell'immobile, tenendo presente il principio dell'ordinarietà.

Al valore "normale" di mercato si dovranno eseguire le eventuali relative *aggiunte e detrazioni*, per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare nel momento della stima.

Si determinerà il valore dell'immobile in base alla sua consistenza e si giungerà alla stima dell'immobile con il procedimento sintetico per confronto diretto attraverso le seguenti fasi:

- 1) Individuazione del valore zonale dell'immobile di riferimento, definito "medio" in base alle indagini di mercato su recenti compravendite avvenute nella zona dell'immobile oggetto di valutazione;
- 2) Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco che contribuiscono, in senso positivo o negativo, alla determinazione del valore dell'immobile. Le condizioni intrinseche sono quelle interne e cioè proprie dell'immobile oggetto di stima (la conformazione dell'immobile, il piano, l'esposizione, ecc.); le condizioni estrinseche sono, invece quelle esterne all'immobile oggetto di stima (zona panoramica o meno, servizi pubblici, degrado ambientale, ecc.);
- 3) Comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento "medio" e con i parametri unitari, al fine di assumere i coefficienti incrementali o decrementali attinenti all'immobile da stimare;

- 4) Trasposizione di tali differenze in termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile oggetto di stima. Il dato risultante risulta così fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

b. Stima per Capitalizzazione del reddito.

In base al mercato degli affitti di immobili con caratteristiche simili a quello da stimare si determina il reddito annuo lordo. Tale valore viene successivamente decurtato di una percentuale congrua per spese di manutenzione ed ammortamento, sfitti ed inesigibilità, insolvenze, oneri fiscali, ecc., ottenendo così il reddito annuo netto. Quest'ultimo viene capitalizzato ad un saggio, opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento e all'andamento del mercato.

Fonti di informazione utilizzate per la stima

- Quotazioni Immobiliari pubblicate dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) a cura dell'Agenzia del Territorio – Anno 2015 – I Semestre;
- Agenzie immobiliari operanti nel Comune di Carlentini.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale

Le superfici sono state desunte dai rilievi che la sottoscritta ha effettuato in sede di sopralluogo, segue il calcolo delle superfici in formato tabellare, si computa:

<u>Lotto 1 : Unità abitativa P.T. – P.1 – P.2 – P.3 –</u>									
rif.	Unità abitativa	Sup. netta	Sup. Muri	Sup. Non res.	Coeff.	Sup. comm.			
Piano Terra									
I	Ingresso	Mq	3,20				100%	Mq	3,20
P	Pranzo	Mq	9,78				100%	Mq	9,78
WC	WC	Mq	3,40				100%	Mq	3,40
C	Camera	Mq	15,25				100%	Mq	15,25
K	Cucina	Mq	2,28				100%	Mq	2,28
R	Ripostiglio	Mq	4,45				100%	Mq	4,45
S	Soggiorno	Mq	11,58				100%	Mq	11,58
Piano Primo									
I ₁	Ingresso	Mq	7,83				100%	Mq	7,83
WC ₁	WC	Mq	2,35				100%	Mq	2,35
C ₁	Camera	Mq	15,25				100%	Mq	15,25
K ₁	Cucina	Mq	2,70				100%	Mq	2,70
R ₁	Ripostiglio	Mq	4,45				100%	Mq	4,45

S ₁	Soggiorno	Mq	14,30					100%	Mq	14,30
B ₁	Balcone					Mq	14,54	35%	Mq	5,09
Piano Secondo										
I ₂	Ingresso	Mq	9,60					100%	Mq	9,60
WC ₂	WC	Mq	3,55					100%	Mq	3,55
C ₂	Camera	Mq	19,83					100%	Mq	19,83
S ₂	Soggiorno	Mq	14,30					100%	Mq	14,30
B ₂	Balcone					Mq	14,54	35%	Mq	5,09
Piano Terzo										
I ₃	Ingresso	Mq	8,60					100%	Mq	8,60
C ₃	Camera	Mq	11,53					100%	Mq	11,53
	Locale forno	Mq	11,64					100%	Mq	11,64
WC ₃	WC	Mq	5,25					100%	Mq	5,25
	Terrazzo					Mq	28,45	35%	Mq	9,96
	Muri esterni e tramezzi			Mq	35,88			100%	Mq	35,88
	Muri confine cm 30			Mq	18,20			50%	Mq	9,60
TOTALE									Mq	246,74
SUPERFICIE COMMERCIALE unità abitativa MQ 246,74										

<u>Lotto 2 : Vano rimessa – garage P.T.</u>										
rif.	Garage	Sup. netta		Sup. Muri		Sup. Non res.		Coeff.	Sup. comm.	
	Garage	Mq	55,00					100%	Mq	55,00
	Muri esterni cm 50			Mq	7,68			100%	Mq	7,68
	Muri confine cm 30			Mq	6,92			50%	Mq	3,46
TOTALE									Mq	66,14
SUPERFICIE COMMERCIALE garage MQ 66,14										

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI.

La stima dei beni individuati dal Lotto1 e dal Lotto2 viene eseguita utilizzando:

- l'aspetto economico riferito al valore di mercato, da determinare attraverso un unico procedimento estimativo, **Stima sintetica comparativa**;
- l'aspetto economico riferito alla capitalizzazione del reddito attraverso procedura **sintetica comparativa**.

Si procede alla stima dell'Unità abitativa – LOTTO 1 - P.T., P.1, P.2 e P.3 -

Stima per confronto:

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e la relativa collocazione, se ne valuta il più probabile prezzo medio unitario in €/mq 550,00.

studio tecnico arch. Maria Laura Sindona -

	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore
	(mq)	(€ al mq)	(€)
Valore dell'unità abitativa non gravata da vincoli	246,74	550,00	135.707,00

Stima per capitalizzazione del reddito:

Tenuto conto delle caratteristiche della zona in cui è ubicata l'unità abitativa, se ne stima il valore locativo in €/mq x mese pari a 1,80 le detrazioni per sfitto, inesigibilità, ecc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione al 4,00%.

Procedendo all'applicazione del metodo risulta:

Reddito annuo lordo:	Mq 246,74 x 12 x € 1,80	5.329,58
Detrazioni per sfitto, ecc.: 30%		- 1.598,87
Reddito annuo netto		<u>3.730,71</u>
Valore per capitalizzazione del reddito	€ 3.730,71 x 100/4,00	€ 93.267,75

Il più probabile valore venale dell'unità abitativa è:

$$(\text{€ } 135.707,00 + \text{€ } 93.267,75) / 2 = \text{€ } 114.487,37$$

In cifra tonda € 114.000,00

Diconsi Euro (Centoquattordicimila/00)

Al valore così determinato vanno effettuate le dovute aggiunte e/o detrazioni.

Non sono state ravvisate aggiunte, le detrazioni sono rappresentate dalle spese da sostenere per regolarizzare lo stato di fatto rispetto ai progetti approvati e per il rilascio del certificato di agibilità. Inoltre si ritiene di dover applicare una svalutazione, quantificando le spese necessarie per riportare l'immobile a valori di mercato datosi che l'immobile è al rustico, privo di intonaci e infissi e con estesi fenomeni di infiltrazione di acqua.

Per quanto concerne la regolarizzazione dei locali adibiti ad usi diversi rispetto alle concessioni si è verificato che il ripristino allo stato originario o la regolarizzazione dello stato attuale abbia la stessa misura economica.

Per quanto concerne i vani a quota del piano terrazza, non assentiti, tenuto conto del loro pessimo stato di conservazione, rilevata l'assenza di infissi e viste le coperture da verificare se ne consiglia la demolizione.

La scrivente suggerisce, non configurandosi alcuna necessità di mantenere due p.lle per un immobile che nello stato di fatto urbanisticamente risulta unico, una fusione catastale.

Le spese da sostenere per quanto sopra ammontano approssimativamente a:

Svalutazione dell'immobile per vincoli e condizioni limitative		Spese/€
Su	Stato di manutenzione: riparazioni, infiltrazioni, completamento prospetti.	15.000,00
Sp	Stato di possesso: disabitato.	-
Vo	Vincoli ed oneri giurid. non eliminabili dalla proced.: solo quelli urbanistici.	-
Sc	Spese condominiali insolute - Max 15%: non ricorre.	-
Br	Spese bonifica da eventuali rifiuti nocivi: non ricorre.	-
Su	Spese urbanistiche per abitabilità: immobile privo del certificato di agibilità.	½ 4.000,00
As	Altre svalutazioni: regolarizzazione urbanistica e messa in pristino vani terraz	5.000,00
D	TOTALE	22.000,00

Il più probabile valore di mercato dell'unità abitativa è:

$$114.000,00 - 22.000,00 = \text{€ } 92.000,00$$

Diconsi Euro (Novantaduemila/00)

Si procede alla stima del Garage - P.T

Stima per confronto:

Considerate le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'immobile e la relativa collocazione, se ne valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 400.

	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore
Valore Appartamento non gravato da vincoli	(mq)	(€ al mq)	(€)
	66,14	400,00	26.456,00

Stima per capitalizzazione del reddito:

Tenuto conto delle caratteristiche della zona in cui è ubicato l'appartamento, se ne stima il valore locativo medio in €/mq x mese pari a 1,50 le detrazioni per sfitto, inesigibilità, ecc. in ragione del 40% ed il saggio di capitalizzazione al 4,00%.

Procedendo all'applicazione del metodo risulta:

Reddito annuo lordo:	Mq 66,14 x 12 x € 1,50	1.190,52
Detrazioni per sfitto, ecc.: 40%		- 476,21
Reddito annuo netto		<u>714,31</u>
Valore per capitalizzazione del reddito	€ 714,31 x 100/4,00	€ 17.857,75

Il più probabile valore venale del garage è:

$$(\text{€ } 26.456,00 + \text{€ } 17.857,75) / 2 = \text{€ } 22.156,88$$

In cifra tonda € 22.000,00

Diconsi Euro (Ventiduemila/00)

Al valore così determinato vanno effettuate le dovute detrazioni rappresentate dalle spese (in quota parte) da sostenere per l'ottenimento dell'agibilità e le spese da sostenere per il completamento dell'unità garage che si presenta al rustico :

Svalutazione dell'immobile per vincoli e condizioni limitative		Spese/€
Su	Stato di manutenzione: immobile al grezzo.	8.000,00
Sp	Stato di possesso: abbandonato.	-
Vo	Vincoli ed oneri giurid. non eliminabili dalla proced.: solo quelli urbanistici.	-
Sc	Spese condominiali insolute - Max 15%: non ricorre.	-
Br	Spese bonifica da eventuali rifiuti nocivi: non ricorre.	-
Su	Spese urbanistiche per abitabilità: immobile privo del certificato di agibilità.	½ 4.000,00
As	Altre svalutazioni: non se ne rilevano.	-
D	TOTALE	10.000,00

Il più probabile valore di mercato del garage è:

$$22.000,000 - 10.000,00 = \text{€ } 12.000,00$$

Diconsi Euro (**Dodicimila/00**)

2/i DIVISIBILITÀ DEL BENE

I beni pignorati risultano essere:

1. Fabbricato per civile abitazione distribuito ai piani terra, primo secondo e terzo;
2. Garage al piano terra.

Il Garage non risulta ulteriormente divisibile avendo lo stesso un solo accesso mentre il fabbricato per civile abitazione presenta caratteristiche tali da poter essere suddiviso in n.3 piccole unità abitative indipendenti ubicate rispettivamente a piano terra, primo e secondo, con quale bene comune non censibile il vano scala ed il piano della terrazza con l'annesso locale lavanderia.

Affinché sia vendibile separatamente è necessario presentare domanda di frazionamento urbanistico e catastale.

I beni pignorati e descritti nella presente CTU nelle condizioni attuali possono essere suddivisi in due lotti:

- Lotto1: Fabbricato per civile abitazione;
- Lotto2: Garage.

CONCLUSIONI

I beni oggetto della presente CTU – LOTTO 1 e LOTTO 2 - ai fini dell'esecuzione immobiliare hanno un valore di mercato così riassumibile (e in cifra tonda):

	LOTTO	VALORE IN EURO
1	Appartamento P.T., P.1, P.2 e P.3, Carlentini Via Vincenzo Bellini nn.41-43 angolo Via Archimede. N.C.E.U. – Carlentini – Fgl 88 P.lla 5867 Sub 5 e P.lla 6034 Sub 2	€ 92.000,00 (spese a carico dell'acquirente)
2	Garage P.T., Carlentini Via Archimede n.171. N.C.E.U. – Carlentini – Fgl 88 P.lla 5867 Sub 4 e P.lla 6034 Sub 1	€ 12.000,00 (spese a carico dell'acquirente)

Con la presente relazione di stima, la sottoscritta arch. Maria Laura Sindona, ritiene di aver adempiuto al il compito affidatole dalla S.V. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, ringrazia il G.E. per le proroghe concesse e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Elenco Allegati a margine della presente relazione:

- Verbale di sopralluogo;
- Elaborato Fotografico - *Composto da n° 29 fotografie;*
- Elaborato grafico - n. 5 planimetrie
- *Quotazioni OMI;*
- Certificazioni Urbanistiche
 - *Nulla Osta per esecuzione lavori e successiva variante;*
- Risultanze catastali
 - *Estratto di mappa fg.88 p.lla 6034*
 - *Visure catastali storiche - N.C.E.U. Carlentini, Fgl 88 P.lla 5867 Sub 5;*
 - *Visure catastali storiche - N.C.E.U. Carlentini, Fgl 88 P.lla 6034 Sub 2;*
 - *Visure catastali storiche - N.C.E.U. Carlentini, Fgl 88 P.lla 5867 Sub 4;*
 - *Visure catastali storiche - N.C.E.U. Carlentini, Fgl 88 P.lla 6034 Sub 1;*
 - *Planimetrie catastali N.C.E.U. Carlentini, Fgl 88 P.lla 5867 Sub 5;*
 - *Planimetrie catastali N.C.E.U. Carlentini, Fgl 88 P.lla 6034 Sub 2;*
 - *Planimetrie catastali N.C.E.U. Carlentini, Fgl 88 P.lla 5867 Sub 4;*
 - *Planimetrie catastali N.C.E.U. Carlentini, Fgl 88 P.lla 6034 Sub 1;*
- Ispezioni ipotecarie
 - *Nota di Trascrizione ;*
- Specifica del C.T.U.

Siracusa, 3 Marzo 2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Maria Laura Sindona

Depositata presso la Cancelleria del Tribunale Civile di Siracusa, Sezione Esecuzioni Immobiliari,
insieme al fascicolo di parte.

Siracusa, 3 Marzo 2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Maria Laura Sindona