

Fascicolo "I"

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione n. 230/96

promossa da Banco di Sicilia

contro

[REDACTED]

Relazione di Stima dell'appartamento sito in Palazzolo Acreide, via Carceri n°47, palazzina "A", piano terzo, in catasto al foglio n° 36, p.lla 326 sub 9, di proprietà [REDACTED]

Il sottoscritto arch. Alberto Grande, con studio in Avola, via Cavour n°73, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n°304, previ sopralluoghi eseguiti e verifica della documentazione relativa all'immobile in oggetto, relaziona quanto segue.

Individuazione dei beni componenti il lotto:

Il lotto in oggetto, contraddistinto dalla lettera "I", è costituito da un appartamento sito in Palazzolo Acreide, via Carceri n° 47, palazzina "A", piano terzo. L'accesso avviene tramite vano scala condominiale, dotato di ascensore per disabili.

L'appartamento risulta censito al N.C.E.U. di Siracusa al foglio 36 di Palazzolo Acreide, p.lla 326 sub 9, cat. A/3, classe 3, vani 10,5, r.c. €. 704,96.

Descrizione dell'immobile:

L'immobile pignorato in oggetto catastalmente ed in base all'atto di acquisto risulta un unico appartamento per civile abitazione, con ingresso dal civico 47, palazzina "A", tramite atrio d'ingresso e vano scala condominiale, dotato di ascensore. L'intero appartamento si sviluppa al piano terzo, e presenta una superficie complessiva è di mq. 270,00 circa ed una superficie balconata di mq. 49,00 circa. Confina per tutti i lati con area condominiale e con vano scala.

All'atto del sopralluogo tale immobile risultava frazionato in due appartamenti, tramite la realizzazione di un setto nel vano corridoio, come del resto riportato nella planimetria allegata alla Concessione Edilizia n°57 rilasciata in data 6\10\1994.

L'immobile è composto nel complesso da un salone, cucina abitabile, un soggiorno con vano cottura, quattro camere da letto, studio, camerino, tre bagni, doppio servizio, ripostiglio (v. planimetria allegata), oltre ad un vano cantina ubicato al piano sottostrada, come di seguito dettagliato:

Locale	Sup. netta mq.	Coefficiente	Sup. comm.	Esposizione	Manutenzione
soggiorno	45,00	1,00	45,00	sud	buone
cucina	19,00	1,00	19,00	sud	buone
sogg.cucina	27,50	1,00	27,50	sud	buone
camera	15,20	1,00	15,20	nord	buone
camera	12,40	1,00	12,40	nord	buone
camera	21,50	1,00	21,50	nord	buone
camera	12,60	1,00	12,60	sud	buone
camerino	6,60	1,00	6,60	sud	buone
studio	7,60	1,00	7,60	nord	buone
bagno	5,80	1,00	5,80	nord	buone
wc	4,90	1,00	4,90	nord	buone
bagno	7,60	1,00	7,60	nord	buone
bagno	7,00	1,00	7,00	nord	buone
disimpegno	9,20	1,00	9,20	cieco	buone
disimpegno	6,65	1,00	6,65	cieco	buone
ripostiglio	2,80	1,00	2,80	cieco	buone
balconi	49,00	0,25	12,25	-----	buone
			223,60		

L'altezza utile interna è di mt. 2,70.

Le opere di finitura sono le seguenti: pavimento in piastrelle di ceramica in alcuni vani ed in parquet di legno in altri vani, rivestimento dei servizi in ceramica decorata, infissi interni in legno di noce, infissi esterni in legno con vetrocamera e tapparelle in P.V.C., pareti rifinite con idropittura lavabile, impianto di riscaldamento a gas metano autonomo, impianto idrico ed elettrico sottotraccia, il tutto rispondente alla normativa vigente.

Esternamente l'immobile è trova rifinito con intonaco al civile e stipiti in marmo.

Nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione in tutte le sue parti, sia interne che esterne.

La palazzina di cui fa parte presenta tre elevazioni fuori terra, con piano seminterrato, in cui sono ubicati i box auto, e piano sottotetto. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in forati a doppia camera.

Le zone condominiali comuni sia interne che esterne (atrio d'ingresso, vano scala, pianerottoli di accesso agli appartamenti, prospetti) si presentano rifinite in tutte le parti.

Le pertinenze sono costituite dalla comproprietà proporzionale di tutte le aree circostanti gli edifici, dell'androne e del locale serbatoio acqua ubicati al piano cantinato, del serbatoio gas, realizzato nella porzione di terreno riportato in catasto al foglio 36, p.lla 332.

La palazzina si trova ubicata in zona "B" del P.R.G. del comune di Palazzolo Acreide, area a

destinazione residenziale, limitrofa al centro storico, ben servita dal punto di vista viario e con presenza di svariate attività commerciali.

Stato di possesso dell'immobile: Uno degli appartamenti in oggetto, e precisamente quello ad ovest, risulta abitato dal proprietario, mentre l'altro all'atto del sopralluogo risultava occupato da terzi in assenza di contratto di affitto.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente: è presente servitù di passaggio relativa all'area condominiale esterna così come prevista nell'atto per Notaio Anna Luisa Fragna di Siracusa del 1 giugno 1992, reg.to a Siracusa il 19 giugno al n. 2006.

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura: - Iscrizione n°20484/2159 del 12.12.1991 Ipoteca Volontaria derivante da Contratto di Mutuo del 25.11.1992 ricevuto dal Notaio Fragna Anna Luisa da Siracusa rep. 15236, per la complessiva somma di lire unmiliardocinquecentomila (€ 1.500.000.000); durata ammortamento anni quindici, in favore del Banco di Sicilia S.p.a. Credito Fondiario e contro [redacted]

- Trascrizione n° 6780/551 del 2.05.1996 Verbale di Pignoramento immobili del 8.03.1996 Tribunale di Siracusa RGE 230/96 in favore del Banco di Sicilia S.p.a. e contro [redacted]

Informazioni per l'acquirente:

L'importo annuo delle spese condominiali ordinarie ammonta a € 600,00.

Non sono presenti eventuali spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente.

Non sono presenti cause in corso.

Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio:

L'immobile si appartiene in piena proprietà al sig. [redacted], per atto di compravendita del 21 dicembre 1994 in Notar Annio De Luca in Siracusa, registrato al n°14348 del repertorio, n°6772 progressivo, da potere del signor [redacted]

Il signor [redacted] ha acquistato il suolo edificabile, per atto di compravendita del 1\06\1992 in notaio Fragna Anna Luisa in Siracusa, registrato al n°15054 del repertorio, da potere della sig.ra [redacted]

[redacted] è pervenuto in dipendenza della successione (testamento) di [redacted], deceduto [redacted], denuncia n.ro 124, vol. 199, del 23 settembre 1963.

Pratiche edilizie relative all'immobile:

L'intera palazzina è stata edificata con Concessione Edilizia n°5 rilasciata dal Comune di Palazzolo Acreide in data 14\03\1992, e con successiva variante n°57 rilasciata in data 6\10\1994.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palazzolo Acreide è emerso che non è mai stato rilasciato il relativo Certificato di abitabilità.

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava diviso in due unità immobiliari, come da Concessione Edilizia, ma in difformità a come riportato in catasto, dove risulta unica unità immobiliare. Si renderebbe necessario dunque modificare di conseguenza l'accatastamento, presentando presso l'U.T.E. di Siracusa due distinte planimetrie relative alle due unità immobiliari, con un costo orientativo complessivo di €. 1.600,00 circa, comprendente le spese tecniche e le tasse da versare presso l'U.T.E., pari ad €. 100,00.

Criterio di stima e determinazione del valore dell'immobile

Premesso che il fine della presente stima è la determinazione del prezzo base d'asta per la cessione al pubblico incanto dell'immobile pignorato, il sottoscritto procede alla determinazione del valore dell'immobile seguendo il metodo sintetico che si basa sui prezzi di mercato dei fabbricati, previo esame del mercato degli immobili urbani in Palazzolo Acreide.

A tale uopo il sottoscritto ha eseguito delle ricerche in merito alle contrattazioni e vendite avvenute nella zona, aventi per oggetto fabbricati con le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato in oggetto, con particolare riguardo alla sua ubicazione ed alla sua epoca di costruzione, oltre al grado di finitura ed allo stato di manutenzione dello stesso.

Nel caso in oggetto, premesso che:

- Lo stato d'uso e manutenzione risulta buono, e non è dunque necessario apportare adeguamenti e/o correzioni al valore attribuito;
- L'immobile è in parte occupato da terzi, in assenza di contratto di locazione, ed in parte nel pieno possesso dei proprietari;
- Non sono presenti vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- Considerata l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute;
- Non si ravvisa la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi, alla data del sopralluogo;
- Non si ravvisano eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, e gli oneri per la regolarizzazione catastale ammontano ad €. 1.600,00 circa;

- Considerato che la superficie commerciale è quella di seguito riportata:

Immobile	Sup. Commerciale	Valore al mq.	Valore Totale
Appartamento sito in Palazzolo Acreide, via Carceri n°47, Palazzina "A", piano primo, in catasto al foglio 36, p.lla 326 sub.9	223,60 mq.	€. 1.000,00	€. 223.600,00

Tutto ciò considerato, ed attese le superiori premesse, il sottoscritto, determina il valore dell'immobile in oggetto in:

- €. 223.600,00 (euro duecentotremilaseicento/00) nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura;
- €. 220.000,00 (euro duecentotremila/00) nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione catastale siano lasciati all'acquirente.

Siracusa, 3/11/2009

Il tecnico

Si allega:

- *certificato di definitiva valutazione;*
- *documentazione fotografica del bene;*
- *planimetria dell'immobile;*
- *visura catastale attuale;*
- *visura ipotecaria attuale;*
- *copia della Concessione Edilizia;*
- *copia dell'atto di provenienza del bene.*

CERTIFICATO DI DEFINITIVA VALUTAZIONE

Relativo all'appartamento sito in Palazzolo Acreide, via Carceri n°47, palazzina "A", piano terzo, in catasto al foglio n° 36, p.lla 326 sub 9, di proprietà

Il sottoscritto arch. Alberto Grande, nella qualità di C.T.U. nell'esecuzione immobiliare n° 230/96 promossa da Banco di Sicilia contro premesso che il fine della presente stima è la determinazione del prezzo base d'asta per la cessione al pubblico incanto dell'immobile pignorato, ha proceduto alla determinazione del valore dell'immobile seguendo il metodo sintetico che si basa sui prezzi di mercato dei fabbricati, previo esame del mercato degli immobili urbani in Palazzolo Acreide.

Nel caso in oggetto, premesso che:

- Lo stato d'uso e manutenzione risulta buono, e non è dunque necessario apportare adeguamenti e/o correzioni al valore attribuito;
- L'immobile è in parte occupato da terzi, in assenza di contratto di locazione, ed in parte nel pieno possesso dei proprietari;
- Non sono presenti vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- Considerata l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute;
- Non si ravvisa la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e nocivi, alla data del sopralluogo;
- Non si ravvisano eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, e gli oneri per la regolarizzazione catastale ammontano ad €. 1.600,00 circa;
- Considerato che la superficie commerciale è di mq. 223,60;

Tutto ciò considerato, ed attese le superiori premesse, il sottoscritto, determina il valore dell'immobile in oggetto come segue:

- €. 223.600,00 (euro duecentoventitremilaseicento/00) nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura;
- €. 220.000,00 (euro duecentoventimila/00) nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione catastale siano lasciati all'acquirente.

Siracusa, 3/11/2009

Il tecnico