

SEZIONE N. 3**LOTTO C: Bene sito in Siracusa in via Luigi Vanvitelli n. 49, distinto in Catasto al Fg. 33, p.lla 160, sub. 18**

a) Individuazione ed identificazione del bene

Il bene oggetto dell'Esecuzione immobiliare, individuato come **LOTTO C**, consiste in un'unità immobiliare, oltre diritto al posto auto nell'area esterna condominiale, insistente al piano secondo dell'edificio, denominato "Condominio Primavera", sito nel Comune di Siracusa, in via Luigi Vanvitelli n. 49, interno 6.

Catastalmente, il bene in oggetto risulta identificato al N.C.E.U. di Siracusa nel Comune Censuario di Siracusa, al Foglio di mappa 33, Part.la 160, sub 18, con le seguenti note: Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita Catastale Euro 557,77.

Le coordinate G.P.S. del suddetto bene sono le seguenti: latitudine 37° 05' 37" N; longitudine 15° 17' 04" E; Altitudine mt. 68, s.l.m..

b) Descrizione complessiva e sintetica del bene

Il bene oggetto della stima, individuato come **Lotto C**, consiste in un'unità immobiliare oltre il diritto ad un posto auto nell'area esterna condominiale. Esso insiste in un edificio ad uso abitativo costituente il condominio denominato "Condominio Primavera", a sua volta inserito in un'ampia area, pertinenza dello stesso, destinata in parte a parcheggio asfaltato all'aperto ed in parte a verde, opportunamente recintata, dotata di due accessi carrabili e di un accesso pedonale indipendenti, e confinante a nord e a sud con altre proprietà, ad est con via Luigi Vanvitelli e ad ovest con via Andrea Palma. Il suddetto "Condominio Primavera", di cui il bene oggetto di stima è parte integrante, è ubicato nella zona semicentrale nord-est del Comune di Siracusa, zona, quest'ultima, dotata dei servizi e delle infrastrutture primarie e caratterizzata principalmente da edilizia di tipo residenziale. Al suddetto "Condominio Primavera" si accede direttamente da pubbliche vie, e più precisamente da via Luigi Vanvitelli, tramite cancello automatico carrabile e cancelletto pedonale, e da via Andrea Palma tramite cancello carrabile. Esso, inoltre, risulta costituito da:

- un piano terra in cui insistono l'androne con l'ascensore e la scala di accesso ai piani abitativi e n. 17 garages privati;
- n. 4 piani fuori terra in cui insistono n. 4 unità immobiliari ad uso abitativo per piano;



c) **Stato di possesso del bene**

La proprietà del bene in oggetto risulta intestata a [REDACTED] in base alla seguente documentazione:

- **Atto di Compravendita del 17/09/2010**, Repertorio N.3959, Raccolta N.2465, rogato dal dott. Roberto Cannavò notaio in Lentini (**All. N. 8/c**)

Alla data dell'Atto di Compravendita la sig.ra [REDACTED] dichiarava, nello stesso, di essere coniugata in regime di separazione dei beni. Allo stato attuale il suddetto bene risulta disabitato.

d) **Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene**

1) **Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

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

2) **Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.**

Iscrizioni di ipoteche:

A carico di [REDACTED] per il periodo dal 17 settembre 2010 al giorno 13 maggio 2015:

- Formalità n.4012 del giorno 21 settembre 2010 atto a rogito del Notaio Roberto Cannavò di Lentini del giorno 17 settembre 2010 rep. 3960, contenente ipoteca di euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) a favore di “CREDITO ARETUSEO – Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa” con sede in Siracusa, a garanzia di un mutuo di euro 250.000,00 (duecentocinquantomila/00) rimborsabile in anni 10 (dieci);
- Formalità n.1053 del giorno 01 luglio 2013 ipoteca giudiziale di euro 130.000,00 (centotrentamila/00) a favore di “E.CO.M.A.P. Ente Cooperativo Mutuo di Assistenza e Previdenza fra gli Addetti alla Vendita di Generi di Monopolio Società Cooperativa per azioni” con sede in Roma, decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Roma in data 24 settembre 2012, sorte capitale euro 94.485,50 (novantaquattromilaquattrocentottantacinque/50);

A carico di [REDACTED] per il periodo dal giorno 26 febbraio 2004 al giorno 21 settembre 2010:

- Formalità n.739 del giorno 02 marzo 2004 atto a rogito del Notaio Giuseppe Minniti di Priolo



Gargallo del 26 febbraio 2004 rep. 47635 contenente ipoteca di euro 130.000,00 (centotrentamila/00) a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA con sede in Roma, a garanzia di un mutuo di euro 65.000,00 (sessantacinquemila/00) rimborsabile in anni 20 (venti);

- Formalità n.7669 del giorno 12 settembre 2006 atto a rogito del Notaio Roberto Cannavò di Lentini del 05 settembre 2006 rep. 249 contenente ipoteca di euro 500.000,00 (cinquecentomila/00) a favore del “CREDITO ARETUSEO – Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa” con sede in Siracusa, a garanzia di un mutuo di euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00) rimborsabile in anni 5 (cinque);
- Formalità n.2066 del giorno 05 maggio 2008 ipoteca legale di euro 4.822,44 (quattromilaottocentoventidue/44) a favore di SERIT SICILIA SpA – Agente della Riscossione con sede in Siracusa a garanzia del debito di euro 2.411,22 (duemilaquattrocentoundici/22).

A carico della società [REDACTED] per il periodo dal giorno 12 febbraio 2003 al giorno 02 marzo 2004: NULLA

A carico di [REDACTED] per il periodo dal giorno 01 gennaio 1995 al giorno 05 febbraio 2004: NULLA;

A carico di [REDACTED] per il periodo dal giorno 01 gennaio 1995 al giorno 05 febbraio 2004:

- Formalità n.16878 del giorno 29 ottobre 2002 sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Siracusa in data 13 gennaio 2002 a istanza della Massa dei Creditori Fallimento [REDACTED]

Trascrizioni di Pignoramenti:

A carico di [REDACTED] per il periodo dal 17 settembre 2010 al giorno 13 maggio 2015:

- Formalità n. 2502 del giorno 11 marzo 2015 **pignoramento** immobiliare a favore della “BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PACHINO S.c.a.r.l., OLIM, Credito Aretuseo Banca di Credito Cooperativo in liquidazione Coatta Amministrativa” con sede in Pachino;
- Formalità n. 4979 del giorno 13 maggio 2015 **pignoramento** immobiliare suddetto a favore di “E.CO.M.A.P. – Ente Cooperativo Mutuo di Assistenza e Previdenza S.c.p.a.”;

3) Altre informazioni per l’acquirente

Il fabbricato sito in Siracusa in via Luigi Vanvitelli n. 49, del quale il bene in oggetto ne è parte



integrante, è denominato “CONDOMINIO PRIMAVERA”. In merito al suddetto condominio, in base alla documentazione condominiale in allegato (**All. N. 9/c**), si ha quanto segue:

- **Spese condominiali ordinarie:** Tutte le proprietà dell’edificio sono provviste di tabelle millesimali approvate, pertanto le spese condominiali ordinarie vengono suddivise per ogni unità immobiliare sulla base delle suddette tabelle. La quota condominiale ordinaria mensile relativa all’unità immobiliare in oggetto sita al secondo piano, interno 6, di proprietà della sig.ra [REDACTED] è pari a euro 45,76 (quarantacinque/76) arrotondata a euro 45,50 (quarantacinque/50).
- **Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute:** nessuna;
- **Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** il condomino [REDACTED] alla data 23/03/2016 risulta moroso nei confronti del “CONDOMINIO PRIMAVERA” della somma pari a euro 1.440,58 (millequattrocentoquaranta/58) e della somma pari a euro 136,50 (centotrentasei/50) relativa alle quote condominiali ordinarie dei mesi di gennaio, febbraio e marzo 2016, calcolata sulla base del “Piano di Riparto Preventivo 2016”;
- **Eventuali cause in corso:** nessuna;

e) **Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene**

Sotto il profilo della regolarità edilizia-urbanistica, il fabbricato in cui insiste il bene oggetto di stima è stato edificato con regolare Concessione Edilizia N. 239 del 28/01/1980 (**All. N. 6/c**) e risulta dotato di Certificato di Abitabilità del 14/04/1982 Prot. N.3182/Ig (**All. N. 7/c**); inoltre, l’unità immobiliare pignorata, fino ad oggi, non è stata oggetto di interventi edilizi che prevedono il rilascio di concessioni o autorizzazioni urbanistiche.

Nel corso del sopralluogo si è riscontrato, infine, che la planimetria dello stato di fatto del bene oggetto della stima corrisponde alla planimetria catastale, (**All. N. 5/c**).

f) **Attestazione di Prestazione Energetica**

Vista l’assenza di Attestazione di Prestazione Energetica, la suddetta è stata redatta dalla sottoscritta CTU, come da **All. N. 10/c**.

g) **Valutazione del bene**

1) **Descrizione analitica del bene e calcolo delle superfici utili**

Il bene oggetto della stima, individuato come **Lotto C**, consiste nell’**unità immobiliare** ad uso abitativo posta al piano secondo, interno 6 dell’edificio sito in Siracusa, in via Luigi Vanvitelli



n.49, oltre il diritto al posto auto nell'area esterna condominiale.

L'unità immobiliare suddetta si sviluppa su un unico livello costituito dai seguenti vani:

- Ingresso
- disimpegno;
- salone;
- cucina;
- wc;
- letto (1);
- letto (2);
- bagno;
- ripostiglio;

oltre n. 2 balconi, di cui uno posto in corrispondenza del prospetto est e l'altro in corrispondenza del prospetto nord.

Si riportano a seguire in formato tabellare le **superfici utili** (al netto dei muri) e le altezze interne dei vani costituenti l'immobile sito in Siracusa, in via Luigi Vanvitelli n. 49, piano II, interno 6:

Descrizione Vani	Superficie Utile	Altezza interna
Ingresso	Mq. 6,00	M. 3,04
disimpegno	Mq. 9,62	M. 3,04
salone	Mq. 27,64	M. 3,04
cucina	Mq. 13,42	M. 3,04
wc	Mq. 6,25	M. 3,04
letto (1)	Mq. 17,00	M. 3,04
Letto (2)	Mq. 15,83	M. 3,04
bagno	Mq. 6,82	M. 3,04
ripostiglio	Mq. 3,40	M. 3,04
TOTALE	Mq. 105,98	

L'edificio in cui insiste l'unità immobiliare oggetto della stima presenta caratteristiche strutturali e componenti edilizie e costruttive come a seguire specificato:

- struttura portante del tipo intelaiata con pilastri e travi in c.a.;
- copertura piana calpestabile;



- scala a due rampe;
- Finiture prospetti: intonaco civile con tinteggiatura tipo silicato;
- Finiture pareti interne androne: tinteggiatura tipo plastico;
- Finiture pareti interne vano scala: tinteggiatura tipo plastico;
- Rivestimento gradini scala: marmo
- Pavimentazione androne: ceramica;
- Pavimentazione pianerottoli scala: ceramica;
- Portone di ingresso in alluminio anodizzato e vetro.

L'edificio suddetto risulta dotato di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto della stima presenta componenti edilizie e costruttive come a seguire specificato:

- Tramezzi divisori: laterizi forati;
- Finiture pareti e soffitti: ducotone, carta da parati;
- Rivestimenti pareti (bagno, cucina, wc): piastrelle di ceramica;
- Pavimentazione: piastrelle di ceramica;
- Infissi interni: legno;
- Infissi esterni: monoblocco in lamiera zincata verniciata con ante in alluminio anodizzato e avvolgibili in pvc;
- Portoncino d'ingresso del tipo blindato.

La suddetta unità immobiliare risulta inoltre dotata di:

- regolare impianto elettrico;
- regolare impianto idrico-sanitario;
- video-citofono.

La suddetta unità immobiliare non risulta dotata di impianto di riscaldamento né di impianto di climatizzazione.

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare in oggetto risultano normali fatta eccezione per i soffitti della cucina e del wc che presentano piccole parti dello strato superficiale della tinteggiatura scorticate, fenomeno, comunque, trascurabile in quanto non dovuto a fattori di umidità. Le condizioni di manutenzione delle parti condominiali risultano normali, fatta eccezione per alcune parti delle pareti interne dell'androne che presentano fenomeni sparsi di umidità da risalita.



L'esposizione del suddetto bene è buona.

Quindi riepilogando si ha:

Esposizione	buona
Cond. Manutenzione: unità immobiliare	normale
Cond. Manutenzione: parti condominiali	normale

- Accessori e Pertinenze

Costituiscono **accessori** dell'unità immobiliare oggetto di stima n.2 balconi così distribuiti:

- N.1 balcone, la cui superficie lorda è pari a mq. 12,41, posto in corrispondenza del prospetto nord;
- N. 1 balcone, le cui superficie lorda è pari a mq. 19,10 posto in corrispondenza del prospetto est.

I suddetti balconi risultano dotati di parapetto in ferro verniciato e pavimentati con piastrelle in ceramica.

Costituisce **pertinenza** dell'unità immobiliare oggetto di stima uno dei posti auto all'aperto liberi (non numerati), di circa mq.12,50 ciascuno, siti nell'area esterna condominiale.

2) Calcolo della superficie commerciale

Si riporta a seguire in formato tabellare la consistenza del bene oggetto di stima sito in Siracusa, via Luigi Vanvitelli n. 49, piano secondo, interno 6, con conseguente calcolo della **Superficie Commerciale**:

Descrizione	Superficie Lorda reale	Coefficiente	Superficie Commerciale
Unità immobiliare	Mq. 125,25	1,00	Mq.125,25
Balconi	Mq. 31,51	0,33	Mq. 10,40
Posto auto all'aperto	Mq. 12,50	0,50	Mq. 6,25
Superficie Commerciale Totale			Mq. 141,90

3) Criteri di stima

L'aspetto economico da accertare, nel caso in esame, si identifica con il più probabile valore dei beni, ossia la quantità di moneta scambiabile con i beni stessi. Il più probabile valore è il valore venale del bene, che è il valore che il bene assume nel mercato. Il tecnico estimatore deve,



quindi, ricercare il più probabile valore attribuibile al bene in oggetto in condizioni ordinarie. In questo caso, poichè si tratta di bene senza particolari caratteristiche costruttive, si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio estimativo quanto più oggettivo possibile, procedere avvalendosi del metodo di stima sintetico-comparativo. Tale metodo consiste nell'eseguire un discreto e riservato accertamento del mercato immobiliare della zona in esame, analizzando i prezzi di mercato di immobili aventi caratteristiche intrinseche analoghe o sufficientemente vicine a quelle del fabbricato da valutare, nel costruire, quindi, una scala di opportuni valori unitari, facendo riferimento anche alle quotazioni indicate dalle riviste specializzate del settore immobiliare e dalla banca dati dell'Agenzia del territorio, e, infine, nell'inserire il fabbricato nelle diverse scale comparative dei valori unitari. Basandosi su un mercato in condizioni ordinarie, i valori medi ottenuti sono stati rapportati ad un parametro unitario. In questo caso, come parametro unitario a cui fare riferimento si è scelto la **superficie commerciale** (cioè la somma tra la superficie lorda dell'unità immobiliare, la superficie degli accessori e la superficie delle pertinenze, a loro volta moltiplicate per il rispettivo coefficiente di riduzione) come meglio specificato al paragrafo “**Calcolo della superficie commerciale**”.

4) Fonti di informazione

Le fonti di informazione per la stima del bene in oggetto alle quali la sottoscritta CTU ha fatto riferimento sono le seguenti: Agenzia del territorio, Riviste specializzate del settore immobiliare, Agenzie immobiliari e osservatori del mercato della zona semicentrale nord-est di Siracusa.

5) Valore per metro quadrato e valore complessivo del bene

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta ha fatto riferimento ai dati che le sono stati forniti dagli operatori del settore immobiliare, operanti in loco e nelle zone adiacenti, che hanno indicato un valore medio unitario al nuovo per tipologie immobiliari similari pari a 1.300,00 €/mq. Tenendo conto, inoltre, di tutti i fattori che concorrono a determinare il valore del bene in esame e particolarmente di: vetustà del bene (nel caso specifico pari al 20%, viste l'età del fabbricato, pari a circa 34 anni), ubicazione del bene, richiesta di immobili di tipo analogo, finiture del bene, condizioni di manutenzione del bene, si è ottenuto un valore medio unitario di mercato pari a 1040,00 €/mq, come, a seguire, meglio specificato:



Superficie Commerciale	Mq. 141,90
Quota di vetustà	20%
Valore unitario medio al nuovo	€ Mq. 1.300,00
Detrazione vetustà	€ Mq. 260,00
Valore unitario medio di mercato	€ Mq. 1040,00

Tenuto conto, quindi, di quanto sopra esposto ed applicando tale metodo al bene oggetto di stima, si ha quanto segue:

Superficie Commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato del bene
Mq. 141,90	€ Mq. 1.040,00	€147.576,00

Pertanto:

Valore attuale complessivo del bene	€ 147.576,00
In lettere: (Euro in lettere/00)	Euro Centoquarantasettemilacinquecentosettantasei/00

6) Adeguamenti e correzioni della stima

Allo stato attuale il valore complessivo del bene in oggetto di cui sopra è soggetto a correzioni dovute alle spese condominiali insolute (All. N. 9/c), come di seguito specificato:

Spese condominiali insolute fino al 2015	€ 1.440,58
Spese condominiali ordinarie insolute dei mesi di gennaio, febbraio e marzo 2016	€ 136,50

7) Valore finale del bene

Tenuto conto delle suddette correzioni di stima si ha quanto segue:

Valore attuale complessivo del bene	€147.576,00
Spese condominiali insolute fino al 2015	€ 1.440,58
Spese condominiali ordinarie insolute dei mesi di gennaio, febbraio e marzo 2016	€ 136,50
Valore finale del bene	€145.998,92



Pertanto, in risposta all'incarico conferitomi ritengo di poter quantificare il **valore finale del bene** pignorato individuato come **LOTTO C**, al netto delle superiori correzioni, come segue:

Valore finale del bene	€ 145.998,92
In lettere: (Euro in lettere/00)	Euro Centoquarantacinquemilanovecentonovantotto/92

Siracusa, li 02/05/2016

Il C. T. U.

Arch. Cavallo Giovanna

Giovanna Cavallo



ELENCO ALLEGATI**SEZIONE 3 - LOTTO C: Bene sito nel Comune di Siracusa in via Luigi Vanvitelli n. 49, distinto in Catasto al Fg. 33, p.lla 160, sub. 18**

	Verbale di sopralluogo	All. N. 1/c
	Documentazione fotografica	All. N. 2/c
	Visura catastale storica	All. N. 3/c
	Estratto di mappa catastale	All. N. 4/c
	Planimetria catastale	All. N. 5/c
	Concessione edilizia	All. N. 6/c
	Certificato di Abitabilità	All. N. 7/c
	Atto di Provenienza	All. N. 8/c
	Copia documentazione condominiale	All. N. 9/c
	Attestazione di Prestazione Energetica	All. N. 10/c
	Mappa da google earth	All. N. 11/c

