

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ILL.MO SIG.RE GIUDICE

Dott.ssa CHIARA SALAMONE Giudice Istruttore

Procedure esecutive N. **62/15** + N. **141/15** del Registro esecuzioni immobiliari

Tra

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PACHINO s.c.a.r.l.

(Rappresentata e difesa dall'Avv. Roberto Lenares)

+

E.Co.M.A.P. – Ente Cooperativo Mutuo di Assistenza e Previdenza s.c.p.a.

(Rappresentato e difeso dall'Avv. Gianluca Cicconetti)

Contro

[REDACTED]

Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima dei beni pignorati, come a seguire contraddistinti:

- **LOTTO A:** Bene sito nel Comune di Siracusa, in Ronco IV di via Filisto n.30, distinto in Catasto al Foglio 33, Part.IIa 444, sub 8;
- **LOTTO B:** Bene sito nel Comune di Siracusa, in c.da Cifalino Papeo s.n.c, distinto in Catasto al Foglio 85, Part.IIa 303.
- **LOTTO C:** Bene sito nel Comune di Siracusa, in via Luigi Vanvitelli n. 49, distinto in Catasto al Foglio 33, Part.IIa 160, sub 18;

Premessa

Con Decreto di Nomina del 25/09/2015 la S.V.I., dott.ssa Chiara Salamone, Giudice dell'esecuzione immobiliare per la procedura iscritta al n.62/2015 del Reg. Esec. Imm. del Tribunale Civile di Siracusa, nominava la sottoscritta arch. Cavallo Giovanna, residente in Augusta in via P.pe Umberto n. 241, Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei beni pignorati



oggetto della suddetta procedura esecutiva. In data 01/10/2015 veniva notificata dalla cancelleria del Tribunale di Siracusa alla sottoscritta CTU la riunione al suddetto procedimento del fascicolo n.141/2015 del Reg. Esec. Imm.. Prestato il giuramento di rito innanzi al funzionario giudiziario di cancelleria sig.ra Maria Carmela Gennaro, in data 06/10/2015, alla sottoscritta veniva conferito l'incarico di stima dei seguenti beni pignorati così contraddistinti:

- **LOTTO A:** Bene sito nel Comune di Siracusa, in Ronco IV di via Filisto n.30, distinto in Catasto al Foglio 33, Part.IIa 444, sub 8;
- **LOTTO B:** Bene sito nel Comune di Siracusa, in c.da Cifalino Papeo s.n.c, distinto in Catasto al Foglio 85, Part.IIa 303.
- **LOTTO C:** Bene sito nel Comune di Siracusa, in via Luigi Vanvitelli n. 49, distinto in Catasto al Foglio 33, Part.IIa 160, sub 18.

Il tempo concesso alla sottoscritta CTU per il deposito della perizia di stima veniva indicato entro 30 giorni prima dell'udienza fissata in data 05/05/2016.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Al fine di avere una panoramica quanto più completa possibile sui beni pignorati, contraddistinti come **Lotto A**, **Lotto B** e **Lotto C**, e per un corretto svolgimento delle operazioni di consulenza, presa visione di tutta la documentazione in possesso della sottoscritta CTU, la stessa, in data 13/11/2015 delegava l'arch. Lombardo Francesco per richiedere telematicamente, all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa-Territorio, le planimetrie catastali relative ai beni pignorati suddetti. In data 11/01/2016 la sottoscritta richiedeva ai notai di competenza, tramite pec, copia degli Atti di Compravendita relativi i beni individuati come **Lotto A**, **Lotto B** e **Lotto C**. In data 14/01/2016 la sottoscritta si recava presso l'Ufficio Tecnico Sez. Urbanistica di Siracusa per richiedere copia delle Concessioni Edilizie e copia dei Certificati di Abitabilità relativi i beni pignorati individuati rispettivamente come **Lotto A** e **Lotto C**. Fatta la preventiva ricerca presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico sez. Urbanistica di Siracusa con il funzionario di competenza, si verificava quanto segue:

- relativamente il bene individuato come **Lotto A**, trattandosi di immobile realizzato ante '67, a nome dell'intestatario riportato nella visura catastale storica alla data del 03/07/1987, non risultava intestata alcuna Concessione edilizia, né alcun Certificato di abitabilità, pertanto non è stato possibile fare alcuna richiesta in merito;
- per quanto riguarda, invece, il bene individuato come **Lotto C**, è stato possibile procedere alla richiesta delle copie della Concessione Edilizia e del Certificato di Abitabilità.



Sempre in data 14/01/2016 la sottoscritta eseguiva bonifico ordinario, a favore del notaio Roberto Cannavò, per il rilascio della copia dell'Atto di Compravendita relativo i beni individuati come Lotto B e Lotto C. In data 18/01/2016, previo avviso alle parti non costituite tramite raccomandata A/R e alle parti costituite tramite pec, all'ora fissata, la sottoscritta CTU si recava presso il bene oggetto di stima, individuato come **Lotto A**, per dare inizio alle operazioni peritali di sopralluogo. La sottoscritta CTU eseguiva le operazioni peritali, consistenti nel visionare il bene, condurre i necessari rilievi, anche fotografici, verificare la correttezza della planimetria catastale per appurare la consistenza del bene e per verificarne la corrispondenza, o meno, con la situazione reale, verificare lo stato di manutenzione dello stesso, rilevare le informazioni riguardanti l'amministratore del condominio, alla presenza del sig. [REDACTED] [REDACTED] compagno della sig.ra [REDACTED] il quale, terminate le operazioni suddette, chiedeva il rinvio dei sopralluoghi negli altri due beni pignorati, individuati rispettivamente come **Lotto B** e come **Lotto C**, a data da destinarsi a causa della mancanza delle chiavi relative ai suddetti beni. In data 11/02/2016 la sottoscritta si recava presso l'Ufficio Tecnico Sez. Urbanistica di Siracusa, per ritirare le copie della Concessione Edilizia e del Certificato di Abitabilità relative al bene pignorato individuato come **Lotto C**, e presso l'Ufficio Speciale Sanatoria per richiedere la Certificazione attestante la situazione della pratica in sanatoria relativa al bene pignorato individuato come **Lotto B**, previo accesso agli atti in sanatoria da eseguire in presenza del funzionario di competenza che, alla data suddetta, risultava fuori sede. In data 22/02/2016 la sottoscritta richiedeva telematicamente, all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa-Territorio, visura catastale storica a partire dalla data 01/01/1960, quindi oltre il ventennio, relativa al bene pignorato individuato come **Lotto A**, con lo scopo di riuscire a risalire all'eventuale titolare di Concessione o Licenza Edilizia. In data 26/02//2016 la sottoscritta tornava all'archivio dell'Ufficio Tecnico sez. Urbanistica per effettuare nuovamente la ricerca della Concessione Edilizia e del Certificato di Abitabilità relativi al bene individuato come **Lotto A**, sulla base del nominativo del proprietario del bene suddetto alla data del 01/01/1960 come da visura storica, ma senza successo, e contemporaneamente si recava presso l'Ufficio Speciale Sanatoria per accedere e prendere visione della pratica in sanatoria relativa al bene individuato come **Lotto B**. In data 28/02/2016, a seguito di una lunga serie di telefonate tra la sottoscritta CTU ed il sig. [REDACTED] fratello della sig.ra [REDACTED] nonché detentore delle chiavi dei beni individuati come **Lotto B** e **Lotto C**, durante le quali il suddetto [REDACTED] adduceva motivazioni sempre diverse che impedivano i sopralluoghi, finalmente la



sottoscritta CTU, previo accordo telefonico con il suddetto sig. [REDACTED] previo avviso a mezzo pec alle parti costituite, si recava presso il bene individuato come **Lotto B**, all'ora stabilita. Durante il suddetto sopralluogo la sottoscritta eseguiva le dovute operazioni peritali, come precedentemente meglio specificate, mentre il sig. [REDACTED] chiedeva il rinvio del sopralluogo, previsto nella stessa giornata presso il bene individuato come **Lotto C**, di due o tre giorni, adducendo come motivazione lo smarrimento delle chiavi. In data 09/03/2016 la sottoscritta CTU, vista l'irreperibilità del sig. [REDACTED] dalla data del suddetto sopralluogo, presentava alla S.V.I. istanza, per impossibilità ad accedere e quindi a proseguire le operazioni peritali presso il bene individuato come **Lotto C**, trasmettendola telematicamente alla cancelleria del Tribunale di Siracusa. In attesa di risposta all'istanza da parte della S.V.I. dott.ssa Salamone, intanto la sottoscritta CTU, in data 18/03/2016, riusciva finalmente ad effettuare il sopralluogo presso il bene di cui sopra (**Lotto C**) dove eseguiva le dovute operazioni peritali, come precedentemente meglio specificate. Finito il sopralluogo, la sottoscritta, previo pagamento dei diritti di segreteria a mezzo bollettino postale, nella stessa giornata si recava nuovamente presso l'Ufficio Speciale Sanatoria di Siracusa per ritirare la certificazione riguardante il bene pignorato individuato come **Lotto B**. In data 21/03/2016 alla sottoscritta CTU veniva notificata dalla cancelleria del Tribunale di Siracusa l'Atto di sospensione nelle more delle operazioni di stima. Riprese le operazioni peritali di stima, sulla scorta di quanto visto e rilevato, anche fotograficamente, e sulla base di tutta la documentazione in suo possesso, la sottoscritta CTU ha redatto la seguente relazione di stima che, per maggior chiarezza espositiva, trattandosi della stima di tre beni individuati rispettivamente come Lotto A, Lotto B e Lotto C, ha suddiviso in tre sezioni, una per ogni lotto. Ogni sezione è costituita dai seguenti paragrafi:

- a) Individuazione e identificazione del bene
 - b) Descrizione complessiva e sintetica del bene
 - c) Stato di possesso
 - d) Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene
 - e) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene
 - f) Attestazione di Prestazione Energetica
 - g) Valutazione del bene
- e dai rispettivi Allegati.



RELAZIONE DI STIMA

SEZIONE N.1

LOTTO A: Bene sito nel Comune di Siracusa, in Ronco IV di via Filisto n. 30, distinto in Catasto al Fg. 33, p.lla 444, sub. 8

a) Individuazione ed identificazione del bene

Il bene oggetto dell'Esecuzione immobiliare, individuato con il **LOTTO A**, consiste in un'unità immobiliare e relativa cantinola di pertinenza. Esso è ubicato nel Comune di Siracusa, in Ronco IV di via Filisto n. 30, e non in via Filisto n.100 come riportato nella visura catastale storica (**All. N. 3/a**), piano quarto, interno 8. 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 444, sub 8, con le seguenti note: Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale Euro 348,61 (**All. N. 3/a**). Le coordinate G.P.S. del bene in oggetto sono le seguenti: latitudine 37° 05' 18" N; longitudine 15° 17' 23" E; Altitudine mt. 58 s.l.m..

b) Descrizione complessiva e sintetica del bene

Il bene oggetto della stima consiste in un'unità immobiliare insistente in un edificio ad uso abitativo, in linea con altri edifici. 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, il suddetto edificio, in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima, confina a nord con Ronco IV di via Filisto, da cui avviene l'accesso, a sud, ad est e ad ovest con altre proprietà. L'accesso al suddetto edificio avviene direttamente da pubblica via (Ronco IV di via Filisto) tramite ampio portone.

Esso, inoltre, risulta costituito da:

- un piano terra in cui insistono l'androne con la scala di accesso ai piani abitativi e un garage privato con accesso carrabile direttamente da pubblica via (da Ronco IV di via Filisto);
- n. 4 piani fuori terra in cui insistono n. 2 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 10/12/2004**, Repertorio N.21775, Raccolta N.10156, a rogito del notaio dott. Annio De Luca di Siracusa (**All. N. 8/a**).



Alla data dell'Atto di Compravendita la sig.ra [REDACTED] dichiarava, nello stesso, di essere in regime di separazione dei beni.

Allo stato attuale il suddetto bene risulta occupato dalla debitrice sig.ra [REDACTED] in qualità di proprietaria del bene per la quota di 1/1.

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 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 10 dicembre 2004 al giorno 13 maggio 2015:

- Formalità n.7592 del giorno 27 settembre 2005 atto a rogito del Notaio Annio De Luca di Siracusa del giorno 23 settembre 2005 rep. 22393 contenente ipoteca di euro 150.000,00 (centocinquantamila/00) a favore del BANCO DI SICILIA S.p.A. con sede in Palermo, a garanzia di un mutuo di euro 100.000,00 (centomila/00) concesso all'interesse annuo del 4,39% (quattro virgola trentanove per cento) 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 95.485,50 (novantacinquemilaquattrocentottantacinque/50);

A carico di [REDACTED] per il periodo dal giorno 03 giugno 2004 al giorno 21 dicembre 2004: NULLA;

A carico di [REDACTED] per il periodo dal giorno 25 agosto 1999 al giorno 21 giugno 2004: NULLA;

A carico di [REDACTED] per il periodo dal giorno 01 gennaio 1995 al giorno 27 agosto 1999: NULLA.

Trascrizioni di Pignoramenti:

- 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 Ronco IV di via Filisto n. 30, del quale il bene in oggetto ne è parte integrante, è denominato Condominio “CACCAMO”. In merito al suddetto condominio, in base alla documentazione condominiale in allegato (**All. N. 9/a**) si ha quanto segue:

- **Spese condominiali ordinarie:** Tutte le proprietà sono sprovviste di tabelle millesimali approvate, pertanto le spese ordinarie vengono suddivise equamente per ogni unità immobiliare. La quota condominiale ordinaria mensile per ogni singola unità immobiliare è pari a euro 20,00 (venti/00).
- **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 21/03/2016 risulta moroso nei confronti del condominio “CACCAMO” della somma pari a euro 1.159,30 (millecentocinquantanove/30), come da “estratto conto” della documentazione condominiale;
- **Eventuali cause in corso:** allo stato attuale il Condominio “CACCAMO” non ha attive cause in corso. Nei confronti del condomino [REDACTED] risulta notificato, in data 31/03/2015 dal Condominio “CACCAMO”, decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n.234/15 (**All. N. 9/a**). A carico della sig.ra [REDACTED] allo stato attuale, risultano insolute le spese legali pari a euro 306,50 relative ai compensi liquidati dal Giudice di Pace nel Decreto ingiuntivo suddetto e le spese legali pari a euro 193,75 relative all’Atto di precetto del 23/03/2015.

e) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Sotto il profilo della regolarità edilizia-urbanistica, come si evince dall’**Atto di compravendita del 10/12/2004 (All. N. 8/a)**, Repertorio N.21775, Raccolta N.10156, redatto dal notaio dott. Annio De Luca in Siracusa, il fabbricato in cui insiste il bene oggetto di stima è stato edificato prima del 01/09/1967 pertanto, nonostante accurata ricerca da parte della sottoscritta CTU presso l’Ufficio Tecnico di Siracusa sez. Urbanistica, non è stato possibile accertare l’esistenza di eventuale Concessione o Licenza edilizia e di eventuale Certificato di Abitabilità, in quanto nell’arco del ventennio non risulta alcuna Concessione o Licenza edilizia né, tantomeno, alcun Certificato di Abitabilità relativo al fabbricato in cui insiste il bene in oggetto. Il bene suddetto, inoltre, fino ad oggi, non è stato 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 non corrisponde esattamente alla planimetria catastale (**All. N. 5/a**), in quanto, durante i lavori di ristrutturazione interna del suddetto immobile, effettuati prima del 10/12/2004 (data di acquisto dell'immobile da parte della sig.ra [REDACTED]) sono state apportate modifiche interne come da planimetria di rilievo allegata (**All. N. 6/a**).

f) Attestazione di Prestazione Energetica

Vista l'assenza di Attestazione di Prestazione Energetica, la suddetta è stata redatta dalla sottoscritta CTU come da **Allegato N. 10/a**

g) Valutazione del bene

1) Descrizione analitica del bene e calcolo delle superfici utili

Il bene oggetto della stima, individuato come **Lotto A**, consiste nell'unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano quarto, interno 8 dell'edificio sito in Siracusa, in Ronco IV di via Filisto n. 30, e relativa cantinola di pertinenza.

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

- Ingresso-soggiorno-angolo cottura;
- disimpegno;
- letto (1);
- letto (2);
- bagno;

oltre n. 2 balconi, di cui uno prospiciente il prospetto principale (a nord) e l'altro prospiciente il prospetto sud che si affaccia, a sua volta, nel cavedio interno.

Si riportano a seguire in formato tabellare le **superfici utili** (al netto dei muri) e le altezze interne dei vani costituenti l'unità immobiliare sita in Siracusa, Ronco IV di via Filisto n.30, piano quarto, interno 8:

Descrizione Vani	Superficie Utile	Altezza interna
Ingresso-soggiorno-angolo cottura	Mq. 19,70	M. 2,90
disimpegno	Mq. 3,45	M. 2,90
letto (1)	Mq. 15,10	M. 2,90
Letto (2)	Mq. 9,73	M. 2,90
bagno	Mq. 9,44	M. 2,90
TOTALE	Mq. 57,42	



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 una rampa;
- Finiture prospetti: intonaco civile con tinteggiatura tipo terranova;
- Finiture pareti interne androne: plastico;
- Finiture pareti interne vano scala: plastico;
- Rivestimento gradini scala: marmo
- Pavimentazione androne: piastrelle in ceramica;
- Pavimentazione pianerottoli scala: piastrelle in scaglietta di marmo;
- Portone di ingresso in alluminio preverniciato e vetro.

L'edificio suddetto non risulta dotato di ascensore.

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

- Tramezzi divisorii: laterizi forati;
- Finiture pareti e soffitti: ducotone;
- Rivestimenti pareti (bagno, angolo cottura): piastrelle di ceramica;
- Pavimentazione: piastrelle di ceramica;
- Infissi interni: legno;
- Infissi esterni: alluminio preverniciato con persiane in alluminio preverniciato;
- Portoncino d'ingresso del tipo blindato.

La suddetta unità immobiliare risulta inoltre dotata di:

- regolare impianto elettrico;
- regolare impianto idrico-sanitario;
- impianto di riscaldamento (non ancora funzionante in quanto mancante di allacciato al metano);
- pompe di calore;
- citofono.

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare in oggetto risultano normali, fatta eccezione per i soffitti che presentano vecchie macchie di umidità da infiltrazione.

Le condizioni di manutenzione delle parti condominiali risultano normali.



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. 4,15, posto in corrispondenza del prospetto nord;
- N. 1 balcone, le cui superficie lorda è pari a mq. 2,35 posto in corrispondenza del prospetto sud che si affaccia nel cavedio interno.

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

Costituisce **pertinenza** dell'unità immobiliare oggetto di stima una cantinola, situata nel terrazzo comune dell'edificio, la cui superficie lorda è pari a circa mq. 2,50.

2) Calcolo della superficie commerciale

Si riporta a seguire in formato tabellare la consistenza del bene oggetto di stima sito in Siracusa, in Ronco IV di via Filisto n. 30, piano quarto, interno 8, con conseguente calcolo della **Superficie Commerciale**:

Descrizione	Superficie Lorda reale	Coefficiente	Superficie Commerciale
Unità immobiliare	Mq. 70,24	1,00	Mq. 70,24
Balconi	Mq. 6,50	0,33	Mq. 2,145
Cantinola	Mq. 2,50	0,50	Mq. 1,25
Superficie Commerciale Totale			Mq. 73,635

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 in esame pari al 20% visto che l'unità immobiliare in oggetto è stata interamente ristrutturata circa 15 anni fa e viste le condizioni di manutenzione dei soffitti del suddetto bene), 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 1.040,00 €/mq, come, a seguire, meglio specificato:

Superficie Commerciale	Mq. 73,635
Quota di vetustà	20%
Valore unitario medio al nuovo	€ Mq. 1.300,00
Detrazione vetustà	€ Mq. 260,00
Valore unitario medio di mercato	€ Mq. 1.040,00



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. 73,635	€ Mq. 1.040,00	€76.580,04

Pertanto:

Valore attuale complessivo del bene	€76.580,04
In lettere: (Euro in lettere/00)	Euro Settantaseimilacinquecentottanta/04

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 insolte ed alle spese legali insolte relative ai compensi liquidati dal Giudice di Pace nel Decreto Ingiuntivo N. 234/2015 e ai compensi per l'Atto di Precetto del 23/03/2015 (**All. N. 9/a**), come di seguito specificato:

Spese condominiali insolte	€ 1.159,30
Spese legali insolte (Decreto Ingiuntivo N. 234/15)	€ 306,50
(Atto di Precetto del 23/03/2015)	€ 193,75

7) Valore finale del bene

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

Valore attuale complessivo del bene	€ 76.580,04
Spese condominiali insolte	€ 1.159,30
Spese legali insolte (Ricorso per Decreto Ingiuntivo N. 234/15)	€ 306,50
(Atto di Precetto del 23/03/2015)	€ 193,75
Valore finale del bene	€ 74.920,49



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

Valore finale del bene	€ 74.920,49
In lettere: (Euro in lettere/00)	Euro Settantaquattromilanovecentoventi/49

Siracusa, lì 02/05/2016

Il C. T. U.

(Dr. Arch. Giovanna CAVALLO)

Arch. Cavallo Giovanna

Giovanna Cavallo



ELENCO ALLEGATI

SEZIONE 1 - LOTTO A: Bene sito nel Comune di Siracusa, in Ronco IV di via Filisto n.30 distinto in Catasto al Fg. 33, p.lla 444, sub 8.

*	Verbale di sopralluogo N. 1	All. N. 1/a
	Documentazione fotografica	All. N. 2/a
	Visura catastale storica fino allo 01/01/1960	All. N. 3/a
	Estratto di mappa catastale	All. N. 4/a
	Planimetria catastale	All. N. 5/a
	Planimetria di rilievo	All. N. 6/a
	Mappa da google earth	All. N. 7/a
	Atto di Provenienza	All. N. 8/a
	Documentazione condominiale	All. N. 9/a
	Attestazione di Prestazione Energetica	All. N. 10/a

*** L'Allegato N. 1/a contiene, alla pag. 3, anche il Verbale di sopralluogo N. 2 relativo al bene individuato come LOTTO B**

