

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n° 472/2017 R.G. delle esecuzioni civili

Giudice Dott.ssa Chiara Salomone

Nel processo di esecuzione promosso da:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVA LA RISCOSSA DI REGALBUTO

contro

1

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Siracusa, li 24/09/2019

Il C.T.U.

Dott. Arch. Sabrina Blundo

TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. Sabrina Blundo nata a Siracusa il 10/07/1980 e ivi residente in via Lido Sacramento,11 con studio presso la propria residenza, codice fiscale BLN SRN 80L50 I754I, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n°743, veniva nominato CTU dal Giudice Dott.ssa Chiara Salomone il giorno 02/10/2018 nella procedura n° 472/17 del Reg. Esec. Imm. del Tribunale di Siracusa promossa da BANCA DI CREDITO COOPERATIVA LA RISCOSSA DI REGALBUTO contro _____ per la stima di beni pignorati.

In data 09/10/18 lo scrivente prestava il giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione incarico, in qualità di esperto di provvedere alle seguenti disposizioni:

1. CONTROLLI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. COMUNICHI alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;
3. PROVVEDA:
 - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
 - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i

nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e suoi relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree parcheggio di cui alla L. 122/1989 e alla l. 11501942;

4. REDIGA quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

- I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché alle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
- II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data di registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
 - i . quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - Domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura;
 - Altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;
 - ii . Quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- *Iscrizioni di ipoteche;*
 - *Trascrizioni di pignoramenti;*
- iii . altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
- *L'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione di tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da ciascuno dei suddetti titoli;*
 - *L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
 - *Eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
 - *Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
 - *Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati di trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;
- VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o

di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con l'esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose.

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area

- di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;
- XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e le generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

5. ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima:

- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- Visure catastali storiche;

5. **DEPOSITI** la perizia in modalità telematica ai sensi dell'art. 16 bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c, per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria;

6. **INVII** raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a farli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in

quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

- 6. ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; in particolare acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 06/06/2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 7. SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice e il creditore precedente, ai fini della nomina del custode giudiziario;
- 8. RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente le parti che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- 9. FORMULI** tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine del deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.
- 10.** Il Giudice dell'esecuzione concede termine sino a 20 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti del procedimento il sottoscritto CTU ha provveduto all'esatta individuazione dei beni oggetto della stima e alla formazione di due lotti di vendita, così distinti:

LOTTO 1: Immobile sito in Floridia (SR) via Catania 9/A, piano 4, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 25, p.lla 4590, sub 15, in testa alla ditta _____

LOTTO 2: Immobile sito in Floridia (SR) via Catania n.9/A piano 5, distinto al Catasto dei Fabbricati al fg. 25, p.lla 4590, sub 18, in testa alla ditta _____

Dopo aver verificato la completezza della documentazione ipocatastale depositata agli atti, la prima operazione è consistita nell'ispezione e ricognizione di tutta la documentazione presso uffici e/o enti del territorio per eseguire verifiche sulla regolarità urbanistica, fiscale ed ancora sull'assenza o presenza di ipoteche, servitù, gravami e vincoli sull'immobile.

- richiesta in data 11/10/2018 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa, servizi catastali, visura catastale, planimetria catastale;
- richiesta formale in data 11/10/2018 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa, Servizio pubblicità Immobiliare, di ispezioni ipotecarie per nominativo da sistema meccanizzato al fine di completare il quadro informativo fornito dalla certificazione ipocatastale in atti;
- richiesta trasmessa via Pec il 14/7/19 al Comune di Floridia al fine di verificare la regolarità urbanistica degli immobili

Reperate le informazioni e la documentazione ritenuta necessaria si è proceduto a fissare la data per il sopralluogo che è stata fissata per il giorno 26/03/19 alle ore 15.30, comunicandolo agli esecutati a mezzo raccomandata che però non è stata mai ritirata. Successivamente la sottoscritta ha nuovamente convocato le parti fissando la data del sopralluogo per il giorno 16/4/19 alle ore 15.30; anche in questo caso la raccomandata non è stata ritirata come si rilevava dal sito di "Poste Italiane". La sottoscritta si è comunque recata sui luoghi ma non è riuscita ad accedere

Su disposizione di questo Giudice, le operazioni sono state effettuate alla presenza del custode, l'Avv. Bianchi, il giorno 25 giugno 2019.

LOTTO 1

a). INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di stima è un appartamento al quarto piano di un edificio di 5 piani fuori terra sito in Floridia (SR), via Catania n.9.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione e allo stato dei luoghi.

Dati catastali

L'immobile pignorato è censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Floridia al Foglio 25, particella 4590, sub. 15, cat A/3, con una rendita di € 415,75, in testa alla ditta: _____ nata a _____, codice fiscale _____, proprietà 1/1.

Il mappale 4590 deriva dalla soppressione del mappale 3803 per bonifica identificativo catastale, giusta variazione n 20995.1/2014 del 15/7/2014 prot. n. SR 068876.

Il mappale 3803 deriva dal mappale 1731, giusta variazione d'ufficio per modifica identificativo catastale – allineamento mappe n. 32987.15/2006 del 24/11/2006 protocollo n. SR 0135792.

Le suddette unità immobiliari sono state edificate su area urbana afferente e censite in catasto giusta variazione in data 18 ottobre 1997 n C02645.1/1997; detta area urbana deriva dalla demolizione totale di un fabbricato in catasto al fg. 28 mappale 1097, giusta variazione del 31/7/1996 n. A00171.1/1996

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione.

Accessi

All'immobile si accede dal cortile condominiale recintato su cui si aprono i portoni dei palazzi che costituiscono il condominio.

b). DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile in oggetto è un appartamento sito al IV piano di un edificio di cinque piani fuori terra, facente parte di un complesso edilizio costituito da due palazzine

denominate Palazzina A e Palazzina B. l'appartamento in oggetto fa parte della palazzina A

c). STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità della _____ a seguito di verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni.

d). VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

• Iscrizione del 26/11/2009 – Registro Particolare 5134 Registro Generale 25895

Ipoteca volontaria in dipendenza del contratto di mutuo fondiario a rogito del Notaio Alessia Di Trapani di Siracusa del 25/11/2009 Rep. N. 6386/3170

Immobile n.1: appartamento al quarto piano della scala A, sito in Floridia, in via Catania n. 9, della consistenza catastale di vani 7, in catasto al fg. 25, mappale 4590, sub 15, cat. A/3.

Immobile n.2: appartamento al quarto piano della scala A, sito in Floridia, in via Catania n. 9, della consistenza catastale di vani 7, in catasto al fg. 25, mappale 4590, sub 18, cat. A/3.

soggetti a favore: Banca di Credito Cooperativo – Banca di Siracusa società cooperativa, con sede in Siracusa, c. fiscale 01476940893;

soggetti contro:

_____, nato a _____, c.fiscale _____

_____, nato a _____, c.fiscale _____

• Trascrizione del 24/06/2013 – Registro Particolare 7545 Registro Generale 9695

Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni emesso dal Tribunale di Siracusa in data 21/06/2013 Rep. N. 219/2013

Immobile n.1: appartamento al quarto piano della scala A, sito in Floridia, in via Catania n. 9, della consistenza catastale di vani 7, in catasto al fg. 25, mappale 4590, sub 15, cat. A/3.

soggetti contro:

_____, nato a _____, c.fiscale _____

Soggetti a favore:

_____, nata a _____, c.fiscale _____

- Trascrizione del 26/6/2017 registro particolare 6667 Registro Generale 9045

Pignoramento immobiliare

Immobile n.1: appartamento al quarto piano della scala A, sito in Floridia, in via Catania n. 9, della consistenza catastale divani 7, in catasto al fg. 25, mappale 4590, sub 15, cat. A/3.

Immobile n.2: appartamento al quarto piano della scala A, sito in Floridia, in via Catania n. 9, della consistenza catastale divani 7, in catasto al fg. 25, mappale 4590, sub 18, cat. A/3.

Soggetti a favore:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO, con sede a Regalbuto, c.fiscale 00037750866

Soggetti contro

_____, nato a _____ c.fiscale _____
 _____, nato a _____ c.fiscale _____

- Trascrizione del 30/10/2017 registro particolare 12083 Registro Generale 16269

Pignoramento immobiliare

Immobile n.1: appartamento al quarto piano della scala A, sito in Floridia, in via Catania n. 9, della consistenza catastale divani 7, in catasto al fg. 25, mappale 4590, sub 15, cat. A/3.

Immobile n.2: appartamento al quarto piano della scala A, sito in Floridia, in via Catania n. 9, della consistenza catastale divani 7, in catasto al fg. 25, mappale 4590, sub 18, cat. A/3.

Soggetti a favore:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO, con sede a Regalbuto, c.fiscale 00037750866

Soggetti contro

_____ nata a _____ c.fiscale _____, per
 l'immobile n.1

_____ nata a _____ c.fiscale _____
 per l'immobile n.2

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE:

- dal 21/06/2013 ad oggi

nata a _____ c.fiscale _____
Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni emesso dal Tribunale di Siracusa in data 21/6/2013, rep. N. 219/2013, trascritto a Siracusa il 24/6/2013 ai nn. 9695/7545, da potere del coniuge _____, nato a _____

- Dal 18/12/1997 al 21/6/2013

_____, nato a _____ c.fiscale _____
Atto di compravendita a rogito del notaio Egidio Santangelo di Augusta, Rep. N. 38320, trascritto a Siracusa il 19/12/1997 ai nn 17466/14102, da potere della società _____ con sede a Siracusa, codice fiscale _____

e). PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE

gli edifici sono stati costruiti a seguito di concessione edilizia n 24 del 01/04/95, e variante in corso d'opera n prot. 6370 del 22/11/97. Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio tecnico del comune di Floridia, non risulta alcun certificato di agibilità o eventuali richieste.

Ai fini dell'ottenimento di tale certificato il Comune richiede € 20,00 per diritti di segreteria e € 77,00 come sanzione.

12

f). DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE:

la tipologia architettonica e ubicazione

L'immobile oggetto è un appartamento sito al IV piano, composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni e un ripostiglio.

La zona in cui sorge l'immobile è un'area a carattere essenzialmente residenziale in cui sono presenti tutti i servizi di prima necessità; attività commerciali; farmacie; scuole.

La planimetria allo stato di fatto è corrispondente a quella depositata al catasto, pertanto la superficie commerciale in base alle norme UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/09, allegato C) considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interne e perimetrali e computando le superfici coperte con i seguenti criteri: 100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti) e 50% delle superfici delle pareti portanti interne perimetrali, 25% dei balconi e

verande scoperte al 35% per i sottotetti non abitabili; per parchi, giardini, corti e simili: – al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; – al 2% per superfici eccedenti detto limite; risultava essere **120 mq.**

Tabella delle caratteristiche dell'appartamento allo stato di fatto:

LOCALE	Superficie netta	Superficie comm.	H INT.	Esposizione/ Sup finestrata	STATO MANUTENZIONE
Soggiorno	22,6 mq	25,5 mq	2,8 m	ovest Porta/Finestra 1,3x2,3 Sud Portafinestra 2,0x2.7 1,30x2,3	buono Pavimento gres porcellanato Pareti con idropittura controsoffitto Infissi in legno
cucina	13,3 mq	16,0 mq	2,8 m	Sud Portafinestra 2,0x2.7 1,30x2,3	buono Pavimento e rivestimento in ceramica Infissi in legno
Ingresso/ corridoio	10,2 mq	11,8 mq	2,8 m	Senza luce diretta	Buono Pavimento in gres porcellanato Pareti con idropittura Porta blindata
Letto 1	16,4 mq	19,4 mq	2,8 m	ovest Porta/Finestra 1,3x2,3	buono Pavimento gres porcellanato Pareti con idropittura controsoffitto Infissi in legno
Letto 2	13,1 mq	14,5 mq	2,8 m	ovest Porta/Finestra 1,3x2,3	buono Pavimento gres porcellanato Pareti con idropittura Infissi in legno
Letto 3	8,8 mq	11,3 mq	2,8 m	est finestra 1,0 x1,3	buono Pavimento gres porcellanato Pareti con idropittura Infissi in legno
Bagno 1	4,1 mq	4,5 mq	2,8 m	est finestra 0,8 x1,3	sufficiente Pavimento e rivestimento e ceramica Infissi in legno

Bagno 2	4,6 mq	5,9 mq	2,8 m	est finestra 0,8 x1,3	sufficiente Pavimento e rivestimento e ceramica Infissi in legno
---------	--------	--------	-------	--------------------------	--

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione può definirsi buono: i pavimenti sono in gres porcellanato effetto marmo, i bagni pavimentati e piastrellati in ceramica, le pareti finite con idropittura, è presente controsoffitto in camera da letto e nel soggiorno; gli infissi interni e le persiane esterne sono in legno, le porte interne sono in legno tamburate, quelle della zona giorno in legno e vetro.

Sono presenti evidenti tracce di infiltrazioni sul soffitto del bagno (2).

Nell'appartamento oggetto di procedura sono presenti: l'impianto elettrico impianto idrico con allaccio all'acquedotto pubblico, l'impianto di smaltimento delle acque nere che avviene tramite allaccio alla rete fognaria pubblica, impianto di riscaldamento a metano; sono presenti due condizionatori, uno nella zona notte e uno nella zona giorno.

Materiali

La struttura portante dell'intero edificio è in C.A. con solaio intermedio e di copertura in latero-cemento; i muri esterni sono in laterizi, i tramezzi interni in forati.

Lo smaltimento delle acque meteoriche o bianche avviene mediante opportune canalizzazioni che interessano l'intero fabbricato organizzando lo smaltimento verso la rete fognaria.

g). DOTAZIONI CONDOMINIALI

tra le abitazione facenti parte del complesso edilizio è stato istituito un condominio, le cui spese risultano regolarmente pagate.

H) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Per la stima dell'immobile è stato utilizzato il criterio della stima del VALORE DI MERCATO che si può definire come *“la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento”*

Il procedimento di stima per confronto diretto si basa su sei punti:

1. esame dell'immobile

2. ricerca di beni simili per il confronto e scelta del parametro di diversificazione
3. analisi dei prezzi di mercato dei beni simili
4. impostazione risoluzione della proporzione di stima
5. determinazione del valore normale dell'immobile
6. aggiunte e detrazioni.

Sulla base di questo schema attraverso un'indagine di mercato su beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima come ubicazione, stato di conservazione, si sono ottenuti i seguenti risultati:

FONTE	QUOTAZIONE DI MERCATO RISPETTO ALLA SUPERFICIE COMMERCIALE
Agenzia Immobiliare 1	714 €/mq
Agenzia Immobiliare 2	857 €/mq
Agenzia Immobiliare 3	930 €/mq
Agenzia del Territorio OMI (Anno 2018 semestre 2)	Min 480 €/mq Max 630 €/mq Stato di conservazione normale

assumendo i corrispondenti prezzi unitari di mercato, correnti nella stessa zona e praticati a beni già venduti si ottiene un valore medio

valore medio : 694,50 €/mq

Il valore dell'immobile sarà

mq 120 x 694,50 €/mq = € 83.340,00

Al fine di perfezionare la stima, si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato in funzione delle caratteristiche del bene.

Età: tra 20 e 50 anni	0,80
Stato di conservazione: normale	1,00
Posizione: centrale	1,40
Tipologia: fabbricato economico	1,00
Caratteri ambientali: buoni	1,00
Caratteri tecnologici: buoni	0,9
Panoramicità: media	0,9

$$V_x = PRZ \text{ medio} * \prod k_j$$

Valore = €/mq 694,50 x 1,0 = €/mq 694,50

valore complessivo: 120 mq x 694,50 €/mq = € 83.340,00

A questo valore bisogna detrarre le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile che possono essere stimate pari a pari a € 1.100,00

Ottenendo un valore di € 82.240,00

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il bene non risulta divisibile.

LOTTO 2**a). INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

L'immobile oggetto di stima è un appartamento al quinto piano di un edificio di 5 piani fuori terra sito in Floridia (SR), via Catanian.9.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione e allo stato dei luoghi.

Dati catastali

L'immobile pignorato è censito al Catasto dei fabbricati del Comune di Floridia al Foglio 25, particella 4590, sub. 18, cat A/3, con una rendita di € 415,75, in testa alla ditta: _____ nata a _____, codice fiscale _____, proprietà 1/1.

Il mappale 4590 deriva dalla soppressione del mappale 3803 per bonifica identificativo catastale, giusta variazione n 20998.1/2014 del 15/7/2014 prot. n. SR 068876.

Il mappale 3803 deriva dal mappale 1731, giusta variazione d'ufficio per modifica identificativo catastale – allineamento mappe n. 32987.15/2006 del 24/11/2006 protocollo n. SR 0135792.

Le suddette unità immobiliari sono state edificate su area urbana afferente e censite in catasto giusta variazione in data 18 ottobre 1997 n C02645.1/1997; detta area urbana deriva dalla demolizione totale di un fabbricato in catasto al fg. 28 mappale 1097, giusta variazione del 31/7/1996 n. A00171.1/1996

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione.

Accessi

All'immobile si accede dal cortile condominiale recintato su cui si aprono i portoni dei palazzi che costituiscono il condominio.

b). DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile in oggetto è un appartamento sito al V piano di un edificio di cinque piani fuori terra, facente parte di un complesso edilizio costituito da due palazzine denominate Palazzina A e Palazzina B. l'appartamento in oggetto fa parte della palazzina A

c). STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità della Sig.ra

d). VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

- Iscrizione del 26/11/2009 – Registro Particolare 5134 Registro Generale 25895 - Ipoteca volontaria in dipendenza del contratto di mutuo fondiario a rogito del Notaio Alessia Di Trapani di Siracusa del 25/11/2009 Rep. N. 6386/3170

Immobile n.1: appartamento al quarto piano della scala A, sito in Floridia, in via Catania n. 9, della consistenza catastale divani 7, in catasto al fg. 25, mappale 4590, sub 15, cat. A/3.

Immobile n.2: appartamento al quarto piano della scala A, sito in Floridia, in via Catania n. 9, della consistenza catastale divani 7, in catasto al fg. 25, mappale 4590, sub 18, cat. A/3.

soggetti a favore: Banca di Credito Cooperativo – Banca di Siracusa società cooperativa, con sede in Siracusa, c. fiscale 01476940893;

soggetti contro:

, nato a _____ c.fiscale _____

, nato a _____ c.fiscale _____

- Trascrizione del 26/6/2017 registro particolare 6667 Registro Generale 9045 Pignoramento immobiliare

Immobile n.1: appartamento al quarto piano della scala A, sito in Floridia, in via Catania n. 9, della consistenza catastale divani 7, in catasto al fg. 25, mappale 4590, sub 15, cat. A/3.

Immobile n.2: appartamento al quarto piano della scala A, sito in Floridia, in via Catania n. 9, della consistenza catastale divani 7, in catasto al fg. 25, mappale 4590, sub 18, cat. A/3.

Soggetti a favore:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO, con sede a Regalbuto, c.fiscale 00037750866

Soggetti contro

, nato a _____ c.fiscale _____

, nato a _____ c.fiscale _____

- Trascrizione del 30/10/2017 registro particolare 12083 Registro Generale 16269
Pignoramento immobiliare

Immobilie n.1: appartamento al quarto piano della scala A, sito in Floridia, in via Catania n. 9, della consistenza catastale divani 7, in catasto al fg. 25, mappale 4590, sub 15, cat. A/3.

Immobilie n.2: appartamento al quarto piano della scala A, sito in Floridia, in via Catania n. 9, della consistenza catastale divani 7, in catasto al fg. 25, mappale 4590, sub 18, cat. A/3.

Soggetti a favore:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO, con sede a Regalbuto, c.fiscale 00037750866

Soggetti contro

_____ nata a _____ c.fiscale _____, per l'immobile n.1

_____ nata a _____ c.fiscale _____ per l'immobile n.2

- Trascrizione del 08/07/2013 – Registro Particolare 8097 Registro Generale 10482
Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni emesso dal Tribunale di Siracusa in data 08/07/2013 Rep. N. 268/2013

Immobilie n.1: appartamento al quarto piano della scala A, sito in Floridia, in via Catania n. 9, della consistenza catastale divani 7, in catasto al fg. 25, mappale 4590, sub 18, cat. A/3.

soggetti contro:

_____ nato a _____ c.fiscale _____

Soggetti a favore:

_____ nata a _____ c.fiscale _____

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE:

- dal 08/07/2013 ad oggi

_____ nata a _____ c.fiscale _____

Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni emesso dal Tribunale di Siracusa in data 08/07/2013, rep. N. 2168/2013, trascritto a Siracusa il 08/07/2013 ai nn. 10482/8097, da potere del coniuge _____, nato a _____

_____ c.fiscale _____

- Dal 18/12/1997 al 08/07/2013

_____, nato a _____ c.fiscale _____

Atto di compravendita a rogito del notaio Egidio Santangelo di Augusta, Rep. N. 38320, trascritto a Siracusa il 19/12/1997 ai nn 17466/14102, da potere della società _____ con sede a Siracusa, codice fiscale _____

e). PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE

gli edifici sono stati costruiti a seguito di concessione edilizia n 24 del 01/04/95, e variante in corso d'opera n prot. 6370 del 22/11/97. Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio tecnico del comune di Floridia, non risulta alcun certificato di agibilità o eventuali richieste.

Ai fini dell'ottenimento di tale certificato il Comune richiede € 20,00 per diritti di segreteria e € 77,00 come sanzione.

20

f). DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE:

la tipologia architettonica e ubicazione

L'immobile oggetto è un appartamento sito al V piano, composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni e un ripostiglio.

La zona in cui sorge l'immobile è un'area a carattere essenzialmente residenziale in cui sono presenti tutti i servizi di prima necessità; attività commerciali; farmacie; scuole.

La planimetria allo stato di fatto è corrispondente a quella depositata al catasto, pertanto la superficie commerciale in base alle norme UNI 10750:2005 e il D.P.R. n. 138/09, allegato C) considerando la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interne e perimetrali e computando le superfici coperte con i seguenti criteri: 100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti) e 50% delle superfici delle pareti portanti interne perimetrali, 25% dei balconi e verande scoperte risultava essere **120 mq.**

Tabella delle caratteristiche dell'appartamento allo stato di fatto:

LOCALE	Superficie netta	Superficie comm.	H INT.	Esposizione/ Sup finestrata	STATO MANUTENZIONE
Soggiorno	22,6 mq	25,5 mq	2,8 m	est Porta/Finestra 1,3x2,3 Sud Portafinestra 2,0x2.7 1,30x2,3	buono Pavimento gres porcellanato Pareti con idropittura controsoffitto Infissi in legno
cucina	13,3 mq	16,0 mq	2,8 m	Sud Portafinestra 2,0x2.7 1,30x2,3	buono Pavimento e rivestimento in ceramica Infissi in legno
Ingresso/ corridoio	10,2 mq	11,8 mq	2,8 m	Senza luce diretta	Buono Pavimento in gres porcellanato Pareti con idropittura Porta blindata
Letto 1	16,4 mq	19,4 mq	2,8 m	est Porta/Finestra 1,3x2,3	buono Pavimento gres porcellanato Pareti con idropittura controsoffitto Infissi in legno
Letto 2	13,1 mq	14,5 mq	2,8 m	est Porta/Finestra 1,3x2,3	buono Pavimento gres porcellanato Pareti con idropittura Infissi in legno
Letto 3	8,8 mq	11,3 mq	2,8 m	ovest finestra 1,0 x1,3	buono Pavimento gres porcellanato Pareti con idropittura Infissi in legno
Bagno 1	4,1 mq	4,5 mq	2,8 m	ovest finestra 0,8 x1,3	sufficiente Pavimento e rivestimento e ceramica Infissi in legno
Bagno 2	4,6 mq	5,9 mq	2,8 m	ovest finestra 0,8 x1,3	sufficiente Pavimento e rivestimento e ceramica Infissi in legno

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione può definirsi buono: i pavimenti sono in gres porcellanato effetto marmo, i bagni pavimentati e piastrellati in ceramica, le pareti

finite con idropittura, è presente controsoffitto in camera da letto e nel soggiorno; gli infissi interni e le persiane esterne sono in legno, le porte interne sono in legno tamburate, quelle della zona giorno in legno e vetro.

Nell'appartamento oggetto di procedura sono presenti: l'impianto elettrico impianto idrico con allaccio all'acquedotto pubblico, l'impianto di smaltimento delle acque nere che avviene tramite allaccio alla rete fognaria pubblica, impianto di riscaldamento a metano; sono presenti due condizionatori, uno nella zona notte e uno nella zona giorno.

Materiali

La struttura portante dell'intero edificio è in C.A. con solaio intermedio e di copertura in latero-cemento; i muri esterni sono in laterizi, i tramezzi interni in forati

Lo smaltimento delle acque meteoriche o bianche avviene mediante opportune canalizzazioni che interessano l'intero fabbricato organizzando lo smaltimento verso la rete fognaria.

g). DOTAZIONI CONDOMINIALI

tra le abitazione facenti parte del complesso edilizio è stato istituito un condominio, le cui spese risultano regolarmente pagate.

H) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Per la stima dell'immobile è stato utilizzato il criterio della stima del VALORE DI MERCATO che si può definire come *“la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento”*

Il procedimento di stima per confronto diretto si basa su sei punti:

7. esame dell'immobile
8. ricerca di beni simili per il confronto e scelta del parametro di diversificazione
9. analisi dei prezzi di mercato dei beni simili
10. impostazione risoluzione della proporzione di stima
11. determinazione del valore normale dell'immobile
12. aggiunte e detrazioni.

Sulla base di questo schema attraverso un'indagine di mercato su beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima come ubicazione, stato di conservazione, si sono ottenuti i seguenti risultati:

FONTE	QUOTAZIONE DI MERCATO RISPETTO ALLA SUPERFICIE COMMERCIALE
Agenzia Immobiliare 1	714 €/mq
Agenzia Immobiliare 2	857 €/mq
Agenzia Immobiliare 3	930 €/mq
Agenzia del Territorio OMI (Anno 2018 semestre 2)	Min 480 €/mq Max 630 €/mq Stato di conservazione normale

assumendo i corrispondenti prezzi unitari di mercato, correnti nella stessa zona e praticati a beni già venduti si ottiene un valore medio

valore medio : 694,50 €/mq

Il valore dell'immobile sarà

mq 120 x 694,50 €/mq = € 83.340,00

Al fine di perfezionare la stima, si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato in funzione delle caratteristiche del bene.

23

Età: tra 20 e 50 anni	0,80
Stato di conservazione: normale	1,00
Posizione: centrale	1,40
Tipologia: fabbricato economico	1,00
Caratteri ambientali: buoni	1,00
Caratteri tecnologici: buoni	0,9
Panoramicità: media	0,9

$V_x = PRZ \text{ medio} * \Pi k_j$

Valore = €/mq 694,50 x 1,0 = €/mq 694,50

valore complessivo: 120 mq x 694,50 €/mq = € 83.340,00.

A questo valore bisogna detrarre le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile che possono essere stimate pari a pari a € 1.100,00

Ottenendo un valore di € 82.240,00

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il bene non risulta divisibile.

ALLEGATI

1. Comunicazione alle parti e relative raccomandate;
2. Verbale di sopralluogo;

3. Documentazione fotografica LOTTO 1 ;
4. Copia elaborato planimetrico LOTTO 1;
5. Planimetria catastale LOTTO 1;
6. Visura storica immobile LOTTO 1;
7. APE LOTTO 1

8. Documentazione fotografica LOTTO 2 ;
9. Copia elaborato planimetrico LOTTO 2;
10. Planimetria catastale LOTTO 2;
11. Visura storica immobile LOTTO 2;
12. APE LOTTO 2

13. Ispezione ipotecaria;
14. Copia atto

15. Ricevute di invio della copia della relazione alle parti;
16. Specifica competenze e schema di parcella;

Il C.T.U. precisa che gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione. Rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per quanto altro si dovesse rendere eventualmente ancora necessario e ringraziandolo per la fiducia accordatagli, formula distinti saluti.

Siracusa, 24/09/2019

IL C.T.U.
Arch. Sabrina Blundo