



ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO DI PROGETTAZIONE

ARCH. MARIA AZZOLINI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

V. LE TERAGATI N. 106, SIRACUSA - TEL. 0931.414270 / CELL. 347.0573151

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

Immobile, sito in Floridia (Sr), Via Giuseppe Fava n.5- piano quinto, int.17.

PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N°275/2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSO DA

UNICREDIT S.p.A.

NEI CONFRONTI DI

ASTE
GIUDIZIARIE.it
IL TECNICO

(Arch. Maria AZZOLINI)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10/07/14
MA

1. PREMESSA

Con Decreto di nomina del 14/10/2013 (All. "A"), la S.V.I. nominava la sottoscritta, Arch. Maria Azzolini, residente in Siracusa, Via Tommaso Gargallo n°61, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al n°764, Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'Esecuzione Immobiliare n°275/2013, promossa da UNICREDIT S.p.A. rappresentata dall'Avv. Vincenzo Fazzino, contro i Sig.ri _____ e _____ entrambi residenti in _____ invitando la sottoscritta, a comparire all'udienza del 07/03/2014 per il giuramento di rito, per conferirle il seguente mandato (All. "B"):

1) Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti, a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali: 1a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE; 1b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità, in caso di esistenza di opere abusive, all'identificazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre all'acquisizione della certificazione urbanistica; 1c) all'identificazione dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1248/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponga ove mancante; provveda in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione; 1d) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà a meno con altri soggetti.

2) Rediga quindi, una relazione di stima indicando: 2a) l'esatta indicazione ed individuazione dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessori, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; 2b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni,

nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti; **2c)** lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero al debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione e verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; **2d)** i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati regolarizzati dalla procedura, indicando, in questi ultimi, i costi a ciò necessari; **2e)** l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; **2f)** la descrizione analitica di ciascuno dei beni, indicandone la tipologia dello stesso, l'altezza interna utile, la composizione interna e indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; l'esperto indicherà, altresì, le caratteristiche strutturali del bene; **2g)** eventuali dotazioni condominiali e pertinenze; **2h)** la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti di informazioni utilizzate per la stima, esponendo in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq del valore totale; esponendo, altresì, analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato del possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per i vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossivi o nocivi; il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale, ovvero siano lasciate interamente all'acquirente; **2i)** nel caso di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola

quota, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura.

Il tempo concesso alla sottoscritta, per il deposito della relazione fu di 20 giorni prima dell'udienza, fissata per il 4 luglio 2014, di seguito rinviata al fine di espletare ulteriori ricerche e pratiche catastali, con proroga di giorni 15 (All. "C"), e ulteriore proroga di giorni 15 (All. "D").

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni di consulenza ebbero inizio il giorno 26/03/2014, previa comunicazione a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno (All. "E"), ai debitori e al creditore. In tale occasione non si è presentato nessuno; si è fissata, pertanto, una nuova data di avvio delle operazioni peritali, al 23/04/2014 (All. "F").

Tale giorno, la sottoscritta si è recata sul posto per eseguire le operazioni peritali sull'immobile, oggetto di pignoramento, ispezionando e fotografando e rilevandone le varie caratteristiche tecniche costruttive e lo stato di manutenzione, confrontandolo con le planimetrie richieste al Catasto di Siracusa. In un secondo tempo, la sottoscritta si è recata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Floridia, per rilevare la regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico, assumendo tutte le informazioni relative ai progetti presentati.

Dalla documentazione reperita, presso i vari uffici e dal sopralluogo dell'immobile, si constatò che lo stesso presentava una situazione catastale in parte difforme.

Ultimate le operazioni sopra esposte, la sottoscritta ha proceduto alla stesura della presente relazione, al fine di rispondere in modo esauriente al quesito formulatole nel mandato dalla S.V.I..

3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

3.1 *Risposta al mandato punto 1):*

1a) esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Esaminato l'atto di pignoramento e dal confronto con i dati catastali, si è potuto constatare che catastalmente l'immobile pignorato non ha subito variazioni di identificativi, sebbene risulti ancora intestato al proprietario precedente.

L'errore che si evince da questa visura catastale, è **duplice**: tanto per la titolarità in capo al bene (punto 1), che per la mancata voltura catastale non eseguita successivamente all'atto di compravendita, a favore _____ in regime di comunione di beni, contro _____ (punto 2).

La situazione riportava lo stato, così come di seguito:

INTESTATI

1	COMUNE DI FLORIDIA	Proprietà per 1000/1000
2	ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DI SIRACUSA	Proprietà per 1000/1000

In merito al punto 1, appare evidente l'errore che entrambi gli intestatari siano parimenti proprietari dello stesso bene. Invero, come risulta agli atti depositati, " *l'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Siracusa, risulta titolare della proprietà superficaria dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica sito in Floridia, via Fava n°5, piano quinto, interno 17...*". Pertanto, la sottoscritta, ha proceduto a presentare istanza di rettifica per errata indicazione della titolarità, presso il Catasto di Siracusa in data 12/06/2014 (All. "G"), riportando così la situazione degli intestati alla giusta maniera, in atti dal 17/06/2014:

INTESTATI

1	COMUNE DI FLORIDIA	PROPRIETA' DELL'AREA per 1000/1000
2	ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DI SIRACUSA	PROPRIETA' SUPERFICIARIA per 1000/1000

In merito al punto 2, accertata la voltura catastale effettuata dal Notaio Dott. Egidio Santangelo, giusta nota di trascrizione depositata all' Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, si evince che l'errore scaturisca dal sistema dell'impianto meccanografico, incapace di riconoscerne la proprietà del bene, così come sopra erroneamente riportato. Successivamente, rettificata la giusta titolarità del bene, la sottoscritta, estraeva copia di Nota di Trascrizione n°11957/06 (All. "H") presso lo IACP di

Siracusa e in data 18/06/2014, presso il Catasto di Siracusa, ha provveduto a presentare istanza di rettifica (All. "I") per la registrazione della suddetta Nota di Trascrizione, riportando la situazione alla esatta rispondenza dei dati catastali.

INTESTATI

1	COMUNE DI FLORIDIA	PROPRIETA' DELL'AREA per 1000/1000
2		PROPRIETA' SUPERFICIARIA per 1000/1000 in regime di comunione di beni

I diritti pignorati sono i diritti di proprietà superficaria, attualmente spettanti agli esecutati, così come attesta il certificato notarile prodotto dal creditore procedente.

Altresì, si è potuto addivenire alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento accertando che non sussiste la necessità di formare uno o più lotti per la vendita, né quindi di redarre alcun tipo di frazionamento, essendo l'immobile pignorato già unità immobiliare autonomamente distinta.

Confini: l'appartamento confina a nord- ovest e nord- est (a salto esterno) con area condominiale; a sud- est con vano scala condominiale; a sud- ovest con ragioni private.

1b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità, in caso di esistenza di opere abusive, all'identificazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre all'acquisizione della certificazione urbanistica.

Dal punto di vista urbanistico, è stata esaminata la:

- Concessione Edilizia n°238 del 10/09/1985 per la Costruzione di 20 alloggi (All. "L").

Confrontati gli elaborati grafici con lo stato dei luoghi, si rileva la parziale conformità a quanto denunciato e concesso. Le difformità consistono in:

- a) costruzione di un tramezzo al fine di creare un vano ripostiglio in corrispondenza del disimpegno;
- b) cambio di destinazione d'uso dei vani componenti l'immobile.

punti di vista delle difformità si devono considerare sotto due aspetti fondamentali del campo edilizio: quello urbanistico e quello igienico-sanitario. Dal punto di vista urbanistico, le difformità dalla Concessione, per il punto a), sono da considerarsi come opere interne e dunque di poca importanza urbanistica, così come specificato nell'art. 8 L.47/85 comma 2. Per quanto riguarda il punto b), ovvero la formazione del ripostiglio, non incide sull'aspetto igienico-sanitario; la difformità consiste solo nella costruzione del tramezzo di separazione.

Per quanto riguarda la sanabilità delle opere, la L. 47/85 prevede, all'art. 12, la messa in pristino dei luoghi tramite demolizione o altre operazioni che conformino i luoghi o gli ambienti a quanto regolarmente concesso, su ordinanza dell'autorità competente comunale. Avverso l'ordinanza di demolizione e/o messa in pristino, in base all'art. 13 della L. 47/85, è possibile presentare domanda in sanatoria, previo l'accertamento della conformità agli strumenti urbanistici e regolamenti approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda.

Come si evince da quanto esplicitato sopra, la realizzazione del tramezzo si configura come difformità non essenziale (in quanto non incide su parametri urbanistici sostanziali) ma comunque da sanare tramite la richiesta di Autorizzazione in sanatoria, ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, sopra citato, stimabile in € 1.000,00 (oneri + onorario tecnico).

1c) all'identificazione dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1248/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponga ove mancante; provveda in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

Con atto di pignoramento immobiliare, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa, in data 22 maggio 2013, la UNICREDIT S.p.A., sottopose a pignoramento, a carico dei

.l'immobile distinto catastalmente come segue:

- 1) Proprietà superficiaria dell'alloggio sito in Florida(Sr), Via Fava n°5, posto al quinto piano, int.17, censito al N.C.E.U. al foglio 18 p.lla 35 sub. 19 cat. A/3, cl.3, vani 4,5.*

In base al confronto tra i dati identificativi dell'atto di pignoramento, che riporta a dati catastali lievemente difformi, si è reso necessario la rideterminazione degli stessi dati catastali e, a seguito dei lavori eseguiti con modifiche interne si è, altresì, proceduto

all'aggiornamento della planimetria per diversa distribuzione degli spazi interni, "Doc.Fa" (All. M.).

1a) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.

I beni sono di proprietà della parte esecutata, ovvero

il

in regime di comunione legale dei beni con

3.2 Risposta al mandato punto 2):

2a) l'esatta indicazione ed individuazione dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessori, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni.

L'immobile pignorato è costituito da un'abitazione di tipo civile, sita nel Comune di Floridia (Sr), così di seguito distinto:

- Abitazione in Via Giuseppe Fava, al civico n°5, posta al piano quinto, identificata al foglio 18, p.la 35 sub 19, cat. A/3, cl.3, consistenza 4,5 vani.

2b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti.

Trattasi di appartamento compreso in fabbricato ad uso abitativo di tipo condominiale. Tale fabbricato, è costituito da una struttura intelaiata in cemento armato, intonacata e tinteggiata esternamente, dotato di tutti gli allacciamenti alle reti dei servizi comunali: fognatura, acquedotto, rete elettrica, telefonica. Gli infissi esterni dell'abitazione sono in alluminio con avvolgibili in pvc. La copertura dell'edificio è a terrazza. Lo stato di manutenzione delle componenti esterne del fabbricato è mediocre.

Internamente, l'abitazione presenta anch'essa uno stato mediocre di manutenzione con rifiniture di medio pregio, pavimenti in gres porcellanato e serramenti interni in legno tamburato. La consistenza degli spazi dell'abitazione, riferita alla superficie utile netta (S.u.n) dei vani, è pari a mq 65,58.

L'immobile pignorato si colloca in posizione periferica di Floridia, in una zona con traffico di intensità media. La zona ricade in quelle parti del territorio comunale limitatamente edificate e disponibili ad un completamento della urbanizzazione, destinate esclusivamente ad interventi di edilizia economica e popolare. Nelle immediate vicinanze e nel circondario di appartenenza, l'edificio in oggetto, gode di differenti servizi quali: scuola materna, elementare e scuola superiore, ambulatorio, stazione carburante, aree destinate a verde.

2c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero al debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione e verifichi la data della registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Alla data del sopralluogo effettuato, l'appartamento risultava nella disponibilità degli esecutati, e della loro famiglia.

2d) i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati regolarizzati dalla procedura, indicando, in questi ultimi, i costi a ciò necessari.

2d.i) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Occorre ricordare che il terreno su cui sorge l'edificio è, e resta di proprietà, del Comune di Floridia, e qualora il proprietario intenda vendere l'appartamento, deve darne comunicazione all'I.A.C.P. di Siracusa che potrà esercitare il diritto di prelazione.

Valutato quanto rilevabile sui luoghi, anche in rapporto alle informazioni fornite alla sottoscritta, sono in ogni caso da considerare tutti i vincoli di natura condominiale riferibili al complesso nel quale l'abitazione si colloca, con specifico riguardo a tutti gli spazi della corte dalla quale si accede nonché alle porzioni comprese nel corpo di fabbrica. Per tali questioni, in base a quanto riferito alla sottoscritta, non risultano in vigore regolamenti o tabelle millesimali di ripartizione delle quote condominiali.

Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

non risultano.

Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:

non risultano.

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:

non risultano.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

non risultano.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

non risultano.

Altri pesi o limitazioni d'uso:

non risultano.

Altre informazioni per l'acquirente:

L'immobile è privo del Certificato di Agibilità.

2d.ii) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- **IPOTECA** volontaria iscritta a Siracusa in data 05/08/2006 ai nn. 21735/7160 con il capitale di euro 67.000,00 e con il montante di euro 100.500,00 derivante da atto di mutuo del 04/08/2006 in Notaio Egidio Santangelo da Siracusa, rep. n. 73645, a favore di BANCO di SICILIA S.p.A., con sede in Palermo e domicilio ipotecario eletto in Floridia in Via Archimede n.88, C.F. 05105670827, contro

..... ciascuno per la quota di ½, sopra la proprietà superficiale dell'immobile:

• Appartamento in Floridia, via Fava n.5, piano 5, interno 17, vani 4,5, cat. A/3, distinto in catasto Fabbricati al foglio 18, particella 35 sub 19;

- **PIGNORAMENTO** immobiliare trascritto a Siracusa in data 10/06/2013 ai nn. 8963/6960, derivante da provvedimento del 27/05/2013 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa, rep. n. 1424/2013, a favore di UNICREDIT S.p.A., con sede in Roma, C.F. 00348170101, contro

..... ciascuno per la quota di ½, sopra la proprietà superficiale dell'immobile:

• Abitazione di tipo economico in Floridia, via Fava n.5, piano 5, interno 17, vani 4,5, cat. A/3, distinto in catasto Fabbricati al foglio 18, particella 3S sub 19;

2d.iii) Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione:

Le spese fisse annue per la gestione ordinaria afferenti all'unità immobiliare pignorata, ammontano a € 240,00, ovvero una quota di € 20,00 mensili. Altresì, il condominio non è dotato di tabelle millesimali e tutte le spese, per prassi consolidata, sono ripartite in parti uguali tra tutti i condomini.

Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute:

Dalla documentazione ricevuta ed allegata non risultano eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

Le spese condominiali ordinarie, scadute, ammontano a € 480,00.

Altresì, rimangono insolute spese straordinarie deliberate con verbale di assemblea condominiale del 08/10/2012, per lavori di messa in sicurezza già eseguiti dalla ditta [REDACTED] che ammontano a € 4.316,65 per quota di competenza, da corrispondere direttamente all'impresa per l'approvazione della clausola di "non solidarietà" tra condomini proprietari, giusto verbale di assemblea condominiale del 08/10/2012 (All."N").

Ancora, rimangono insolute le quote di competenza per lavori di manutenzione nell'impianto ascensore, che ammontano a € 250,57 (€ 186,78 (All."O")+ € 63,79(All."P")) da corrispondere allo IACP della Provincia di Siracusa.

Eventuali cause in corso:

Oltre alla presente procedura esecutiva, non vi sono altre cause in corso che vedono coinvolto il condominio o l'immobile pignorato.

Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elencazione di ciascun atto d'acquisto:

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto alla debitrice con atto di compravendita per Notaio Santangelo Egidio del 04/08/2006 Rep. 73644; trascritto a Siracusa il 05/08/2006 al n. 21734 reg. d'ord. e n. 11957 reg. part.; con il quale rogito, il D [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di Presidente e, come tale, legale rappresentante dell' ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA con sede in Siracusa nella via A. Von Platen n.37/A, vendeva e trasferiva all:

in regime patrimoniale della comunione dei beni
la proprietà superficaria del detto
immobile (All. "Q"); **da oltre il ventennio e fino al 05/08/2006** l'ISTITUTO AUTONOMO
CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA è titolare della proprietà superficaria
dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica, per averlo edificato perseguendo il proprio
scopo di pubblica utilità.

2e) l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

Dall'indagine condotta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia, a seguito di richiesta e dall'esame della documentazione rilasciata dal Tecnico Comunale, è emerso quanto segue:

- CONCESSIONE EDILIZIA N°238 DEL 16/12/1985, rilasciata al Prof. UCCELLO Salvatore, in qualità di Presidente dell' ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA, per la costruzione di n°20 alloggi. Come riferito dal Tecnico Comunale, agli atti del Comune non è stato reperito il Certificato di Abitabilità/Agibilità.

2f) la descrizione analitica di ciascuno dei beni, indicandone la tipologia dello stesso, l'altezza interna utile, la composizione interna e indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; l'esperto indicherà, altresì, le caratteristiche strutturali del bene.

Si tratta di un appartamento destinato a civile abitazione, facente parte di un edificio condominiale realizzato mediante Convenzione Urbanistica, relativamente ad interventi di edilizia convenzionata, ubicato in via Giuseppe Fava n°5, nel Comune di Floridia(Sr).

Il complesso condominiale, sorge in un quartiere residenziale semi periferico; si tratta di un fabbricato articolato su 5 piani: il piano terra in parte porticato e in parte destinato a locale condominiale e locale autoclave, mentre ai piani superiori sono presenti 20 unità immobiliari. L'area di pertinenza dell'edificio, destinata ai posti auto per i singoli condomini, è delimitata da un muretto in cemento armato e paletti in profili normali di ferro verniciato. L'accesso avviene direttamente dal passo carraio posto sul lato verso la via Fava. La struttura portante dello stesso edificio, è in cemento armato e solai latero cementizi; muri di tamponamento in

muratura a cassa vuota, priva di isolante termico. Le finiture esterne dei prospetti, sono in stato mediocre di conservazione.

In particolare, l'appartamento è composto da: ingresso, cucina - pranzo, disimpegno, camera matrimoniale, camera (con superficie inferiore ai 9 mq), una seconda camera più piccola della precedente (sempre di superficie inferiore ai 9 mq), bagno e ripostiglio (All. "R"). Tutti i vani sono dotati di infissi esterni ad eccezione dell'ingresso, del disimpegno e ripostiglio. I locali hanno altezza interna di circa m. 2,90. L'appartamento è dotato di un balcone posto sul lato nord-ovest. L'unità immobiliare presenta finiture interne di media qualità e in mediocre stato di manutenzione con presenza di alcune macchie di umidità isolate, in corrispondenza del solaio della cucina. I pavimenti interni sono in monocottura ed i rivestimenti in bagno sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio, dotati di vetro semplice, completi di tapparelle avvolgibili in plastica e soglie in travertino. Pareti e soffitti di tutte le camere sono intonacati al civile e tinteggiati a tempera. Le porte interne sono tamburate con finitura in legno di noce.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è fornita da uno scaldacqua elettrico, posto in bagno. L'impianto elettrico è quello originale, obsoleto, e necessita di adeguamento alla normativa vigente in materia. Nel complesso, l'appartamento denota uno stato di manutenzione decisamente mediocre, e si stima un costo di circa €. 1.500,00 per l'adeguamento dell'impianto elettrico.

Nella tabella seguente, vengono riportati i parametri dell'immobile ed i coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale, che risulta essere di mq **82,00**.

AMBIENTI	SUP. NETTA	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUP. RAGGUAGLIATA	ESPOSIZIONE
Ingresso	5,60 mq	1	5,60 mq	//
Cucina	17,77 mq	1	17,77 mq	OVEST
Camera	15,75 mq	1	15,75 mq	NORD
Camera	8,10 mq	1	8,10 mq	NORD-OVEST
Camera	5,28 mq	1	5,28 mq	NORD-EST
Bagno	4,78 mq	1	4,78 mq	NORD-OVEST
Ripostiglio	1,76 mq	1	1,76 mq	//
Disimpegno	6,54 mq	1	6,54 mq	//
Balcone	7,24 mq	0,50	3,62 mq	NORD-OVEST
TOTALE	72,82 mq		69,20 mq	//

Utilizzando opportuni coefficienti di ragguglio per la sup. non residenziale, si ottiene la superficie netta complessiva raggugliata che ammonta a circa 69,20 mq.

La superficie lorda totale, invece, (ovvero somma della sup. residenziale e non residenziale, inclusa la superficie dei muri perimetrali e tramezzi interni), è di circa 85,65 mq di cui 78,41 mq l'appartamento e 7,24 mq il balcone.

Utilizzando per la sup. non residenziale i medesimi coefficienti di ragguglio, si ottiene la superficie lorda raggugliata, pari a circa 82,03 mq - arrotondati a 82,00 mq - che rappresenta la superficie commerciale a base della stima del valore di mercato.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che sullo stesso, dalla data di edificazione non risultano siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia, non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica né l'Attestato di Certificazione Energetica. Si stima, pertanto, un costo di circa €. 250,00 per la redazione dell' APE (Attestazione di Prestazione Energetica).

2g) eventuali dotazioni condominiali e pertinenze.

Le dotazioni condominiali consistono in uno spazio adibito a posti auto ma non assegnati singolarmente ai condomini, un portico a pilotis, un vano tecnico autoclave, un locale condominiale e la terrazza.

2h) la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti di informazioni utilizzate per la stima, esponendo in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq del valore totale; esponendo, altresì, analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato del possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per i vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossivi o nocivi; il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale, ovvero siano lasciate interamente all'acquirente.

Allo scopo è stato adottato un criterio di stima "diretto-comparativo monoparametrico", utilizzando quale parametro tecnico il metro quadrato (mq). Il modello di stima "diretto-comparativo monoparametrico" si fonda sull'assunto che il valore unitario medio di mercato (€/mq) del bene da stimare coincida, o sia il più prossimo possibile, con il prezzo unitario al quale sono stati scambiati, o potrebbero verosimilmente essere scambiati, altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe.

Nel caso di specie, al fine di allestire il cosiddetto "quadro mercantile di valutazione", da cui scaturisce in definitiva la stima del più probabile valore unitario medio di mercato del bene da stimare, sono stati presi in considerazione i seguenti dati:

A. i valori unitari minimi e massimi che scaturiscono dalla stima indiretta (o per capitalizzazione dei redditi) di immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo;

B. i valori minimi e massimi che emergono dalle proposte mediate dalle agenzie immobiliari che operano in zona;

C. i valori unitari minimi e massimi risultanti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari messa a disposizione on-line dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio Immobiliare).

La superficie commerciale considerata è quella lorda ragguagliata, ovvero 82,00 mq.

Punto A - specifica dei dati acquisiti

Stima "analitica o per capitalizzazione dei redditi" effettuata adottando quale parametro economico il canone di locazione annuo. Questo criterio di stima si fonda sul presupposto che un bene vale per ciò che rende e quindi il più probabile valore di mercato del bene da stimare tende a coincidere con la somma attuale di tutti i redditi futuri che il bene è in grado di fornire o, per meglio dire, con il valore che si ottiene dalla capitalizzazione, effettuata ad un opportuno saggio, del reddito netto annuo ricavabile dal bene, dato dalla differenza tra il canone annuo di affitto e le spese di parte padronale.

In realtà, tale metodo, se obiettivamente applicato, fornisce di per sé una stima già esaustiva del bene da valutare, tuttavia, poiché può essere facilmente viziato da elementi di soggettività, si è ritenuto più opportuno utilizzarne il risultato solo come ulteriore ed attendibile dato di confronto da impiegare nell'allestimento del quadro mercantile di valutazione.

Le indagini volte a stabilire l'entità dell'ipotetico canone annuo lordo, per la zona in esame e per fabbricati di analoghe caratteristiche, tenendo anche conto dei dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare (All. "S"), hanno evidenziato la seguente forbice di valori:

min 172,20 €/mese, equivalenti a 2.066,40 €/anno;

max 246,00 €/mese, equivalenti a 2.952,00 €/anno.

Assumendo verosimilmente che le spese e gli oneri di parte padronale siano mediamente del 40 % annuo, si ottiene il seguente reddito netto annuo:

min €/anno 1.239,84; max €/anno 1.771,20.

Assimilando il canone netto di un appartamento ad un investimento in titoli a medio termine ed a basso rischio, è ragionevole e verosimile adottare un saggio di capitalizzazione dell'ordine del 3,0 %, pertanto il valore di mercato del bene in esame, secondo questo criterio di stima, potrebbe variare tra min €. 41.328,00 e max €. 59.040,00, corrispondenti a valori unitari di min. 504,00 €/mq e max 720,00 €/mq, considerando una superficie commerciale di mq 82,00.

Punto B - specifica dei dati acquisiti

Tenendo presente le offerte mediate dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio, il valore unitario di riferimento per immobili dalle caratteristiche simili a quello in esame oscilla da min 625,00 €/mq a max 825,00 €/mq.

Punto C - specifica dei dati acquisiti

La banca dati delle quotazioni immobiliari messa a disposizione on-line dall'Agenzia del Territorio, Osservatorio Immobiliare (All. "S") riporta i seguenti valori unitari:

min 550,00 €/mq; max 750,00 €/mq.

L'insieme dei valori unitari di mercato, minimi e massimi, ottenuti così come illustrato, ha consentito di allestire il seguente quadro mercantile dove, in corrispondenza di ciascuna fonte di informazioni, sono stati indicati oltre ai relativi valori minimi e massimi anche le rispettive medie aritmetiche, che costituiscono i valori di base della stima.

Quindi, previa attribuzione per ciascuna tipologia di fonte di informazioni di un peso (frequenza) relativo, a seconda della maggiore/minore attendibilità suggerita dall'esperienza,

sono stati ottenuti prima i prezzi unitari ponderati, e poi, mediante rapporto tra la somma dei prezzi unitari ponderati e la somma delle relative frequenze, è stata ottenuta la media aritmetica ponderata che, in definitiva ed in base alla descritta procedura di stima, rappresenta il più probabile valore unitario medio di mercato dell'immobile in esame.

FONTE	PREZZO/mq			PESO (frequenza) (d)	PREZZO PONDERATO €/mq (e) = (c) x (d)
	min (a)	max (b)	media (c)		
CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO	504,00	720,00	612,00	0,95	581,40
AGENZIE IMMOBILIARI	625,00	825,00	725,00	0,85	616,25
OSSERVATORIO IMMOBILIARE	550,00	750,00	650,00	0,90	585,00
Totale				2,70	1.782,65

Prezzo medio ponderato = e / d = € 1.782,65 / 2,70 = €/mq 660,24

Arrotondato a €/mq 660,00

Pertanto, considerata la superficie commerciale di 82,00 mq, il più probabile valore medio di mercato del bene in esame, nello stato d'uso e manutenzione corrente, si stima pari a:

€ 54.120,00 (82 mq x 660,00 €/mq).

A tale valore occorre apportare le seguenti correzioni in detrazione:

1. Sanatoria opere interne ai sensi art.13 L. 47/85 € 1.000,00;
2. Oneri per necessità di adeguamento impianto elettrico € 1.500,00;
3. Onorario per redazione APE € 250,00;
4. Oneri per spese condominiali ordinarie insolute pari a 24 mensilità di € 20,00 ognuna, per un totale di € 480,00;

5. Oneri per spese condominiali straordinarie (manutenzione ascensore) pari a € 250,57, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia.
6. Oneri per spese straordinarie (lavori di messa in sicurezza) deliberate ed insolute pari a € 4.316,65 (All. "T").

Il valore di mercato complessivo dell'immobile oggetto di pignoramento, pertanto, si riduce ad €. 46.322,78 arrotondati ad €. **46.300,00**.

21) nel caso di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura.

L'alloggio per le sue caratteristiche organiche nonché della sua consistenza piuttosto contenuta, va considerato unico lotto.

4. CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U., tanto doveva riferire per l'espletamento dell'incarico ricevuto e resta a disposizione dell' Ill.mo Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di Siracusa, per qualsiasi eventuale chiarimento. Dichiaro inoltre che la presente relazione viene depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa, in originale e copia, completa dei relativi allegati e di supporto magnetico.

Siracusa, 10/07/2014

(seguono allegati con distinta).

DISTINTA DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

- Documentazione fotografica;
- Visura storica per immobile al NCEU Foglio 18, Particella 35 Sub 19;
- All. "A" - Decreto di nomina;
- All. "B" - Verbale di conferimento di incarico di stima;
- All. "C" - Richiesta di proroga di gg.15;
- All. "D" - Richiesta di proroga di gg.15;
- All. "E" - Inizio operazioni peritali;
- All. "F" - Differimento delle operazioni peritali;

Il CTU



- All. "G" - Istanza all' UTE di rettifica per errata indicazione della titolarità;
- All. "H" - Nota di trascrizione n°11957/06;
- All. "I" - Istanza all' UTE di rettifica per registrazione nota di trascrizione n°11957/06;
- All. "L" - Concessione Edilizia n°238 del 10/09/1985;
- All. "M" - Denuncia di variazione - Docfa;
- All. "N" - Verbale di assemblea condominiale del 08/10/2012;
- All. "O" - Comunicazione di riscossione quote per spese condominiali man. straordinaria;
- All. "P" - Comunicazione di riscossione quote per spese condominiali man. straordinaria;
- All. "Q" - Atto di Compravendita dell'immobile, del 04/08/2006;
- All. "R" - Planimetria dello stato di fatto dell'immobile;
- All. "S" - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- All. "T" - Comunicazione di riscossione quote per spese man. straordinaria ascensore.

Si allega anche un CD.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it