

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA CHIARA SALAMONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 182/2013, promossa dalla DEUTSCHE BANK S.P.A., con sede sociale in Milano P.zza del Calendario n.3 - P.I.V.A n° 01340740156 – in persona del Dott. Emanuele Rangetti, in virtù della procura rilasciata dal Dott. Flavio Valeri del 21/11/2012 per *notar* Dott. Alfonso Colombo di Milano (n.154.111 di Rep.; n.25.784 di Racc.), rappresentata e difesa dall'Avv. Gennaro Ferrecchia (C.F. FRRGNR67M20I073R), e-mail g.ferrecchia@pec.studiofersil.it, (n. fax. 0832.232033) con studio sito in Lecce Via Oberdan n.14, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Patrizia La Vecchia sito in Via Unione Sovietica n.4 – Siracusa

CONTRO

PREMESSA

In data 14/01/2014, il sottoscritto Arch. Karin Stracquadanio, con studio a Siracusa in Via Riviera Dionisio il Grande n°179, regolarmente iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa e all'Albo dei Consulenti Tecnici Architetti del Tribunale di Siracusa, è stata nominata dalla S.V. Consulente Tecnico di Ufficio, per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare sopraindicata, ed è stata convocata per il conferimento dell'incarico di stima il giorno 20/03/2014.

Durante detta udienza la sottoscritta C.T.U. ha preso visione del mandato (Allegato n. 1), ha prestato il giuramento di rito ed ha avuto assegnato il termine sino a 45 giorni prima

dell'udienza per le modalità di vendita, fissata il giorno 24/07/2014 alle ore 9:00, per il deposito della relazione di stima e per l'invio delle copie alle parti.

Compito del C.T.U.:

- 1)
 - a. individuare i beni oggetto di pignoramento;
 - b. verificare la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e della loro agibilità;
 - c. identificare catastalmente l'immobile;
 - d. verificare le proprietà dei beni in capo al debitore.
- 2) Redigere tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
 - a. l'esatta indicazione e individuazione dei beni specificando tipologia, ubicazione, accessi, dati catastali, accessori e pertinenze, eventuali millesimi di parti comuni;
 - b. una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, indicando tra l'altro il contesto in cui si trovano, le caratteristiche della zona e dei servizi offerti;
 - c. precisare lo stato di possesso degli immobili;
 - d. indicare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene;
 - e. l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico;
 - f. la descrizione analitica di ciascuno dei beni;
 - g. eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;
 - h. la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati;
 - i. nel caso di quota indivisa, valutare la singola quota.

ACCERTAMENTI

Per adempiere all'incarico ricevuto dalla S.V., la sottoscritta C.T.U. ha preliminarmente esaminato gli atti del procedimento provvedendo a completare la documentazione tramite acquisizione di ulteriore materiale presso i pubblici uffici:

PUNTO 1

Il C.T.U. ha provveduto:

- 1/a** All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento;
- 1/b** Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e della loro agibilità effettuando ricerche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sortino (Sr) facendo formale richiesta in data 01/04/2014 di copia conforme relativa al Certificato di Destinazione Urbanistica, copia del progetto presentato/approvato e del Certificato di Abitabilità/Agibilità. E' stato richiesto, inoltre, l'eventuale sanabilità e la modalità di calcolo ed i relativi costi di eventuali opere abusive riscontrabili sui beni (**Allegato n. 2**).
- 1/c** All'identificazione dell'immobile e all'esatta rispondenza del bene oggetto di pignoramento, come riportato sul relativo atto, con le risultanze catastali verificate mediante acquisizione di visure e planimetrie presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (**Allegato n. 9**). Al fine di condurre un'attenta verifica sul bene oggetto di pignoramento sono stati richiesti presso il medesimo ufficio i certificati delle iscrizioni e trascrizioni ad esso riguardanti (**Allegato n. 10**).
- 1/d** All'accertamento della proprietà del bene pignorato con il rispettivo titolo di mediante l'acquisizione dello stesso presso l'Archivio Notarile del Comune di Siracusa (**Allegato n. 6**). In data 21/05/2014 il sottoscritto CTU ha richiesto presso l'ufficio di Stato Civile del Comune di Sortino, tramite invio di mail pec, il Certificato di matrimonio dell'esecutato al fine di poter evincere eventuali convenzioni matrimoniali registrate (**Allegato n. 13**).

SOPRALLUOGHI

- In data 24.03.2014, la sottoscritta ha inviato al debitore raccomandata A/R fissando il sopralluogo per il giorno 07.04.2014 così da dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica e visionare i luoghi oggetto di pignoramento. La medesima comunicazione è stata inoltrata al creditore procedente mediante mail certificata (Allegato n. 4).
- In data 07.04.2014 alle ore 15:30 hanno avuto inizio le operazioni peritali del bene:
- **Fabbricato sito nel Comune di Sortino (Sr), Via A. da Messina n.10 al P.T., P.1, P.2 della consistenza di 5,5 vani, censito al N.C.E.U. del Comune di Sortino (Sr) al Fg. 68, P.IIIa 1651, Sub.2, Cat. A/4.**

RIFERIMENTO ALLEGATO FOTOGRAFICO

Durante il sopralluogo il sottoscritto CTU ha potuto effettuare il rilievo dell'immobile, verificare lo stato dei luoghi, scattare numerose fotografie ed appuntare su separati fogli note, dimensioni e caratteristiche del bene.

Completate tutte le attività necessarie ed avendo chiaro il quadro generale del bene pignorato, il sottoscritto ha chiuso le operazioni di consulenza tecnica alle ore 16:30 come riportato di seguito in allegato nel verbale alla cui firma del CTU, dell'assistente al CTU Arch. Sonia Foti e dell'esecutore [REDACTED] e della moglie [REDACTED] (Allegato n. 5).

In data 04.06.2014 il sottoscritto CTU ha presentato formale richiesta di proroga sui tempi di consegna di giorni 30 rispetto alla data prevista del 10.06.2014 (Allegato n.14), poiché la documentazione acquisita presso i pubblici uffici è stata rilasciata dall'ente preposto in data 28.05.2014, successiva al sopralluogo.

Dunque, la verifica della rispondenza del bene con il progetto depositato è avvenuta mediante sovrapposizione di quest'ultimo con il rilievo effettuato in loco in occasione dell'accertamento e con il supporto dell'indagine fotografica condotta sui luoghi.

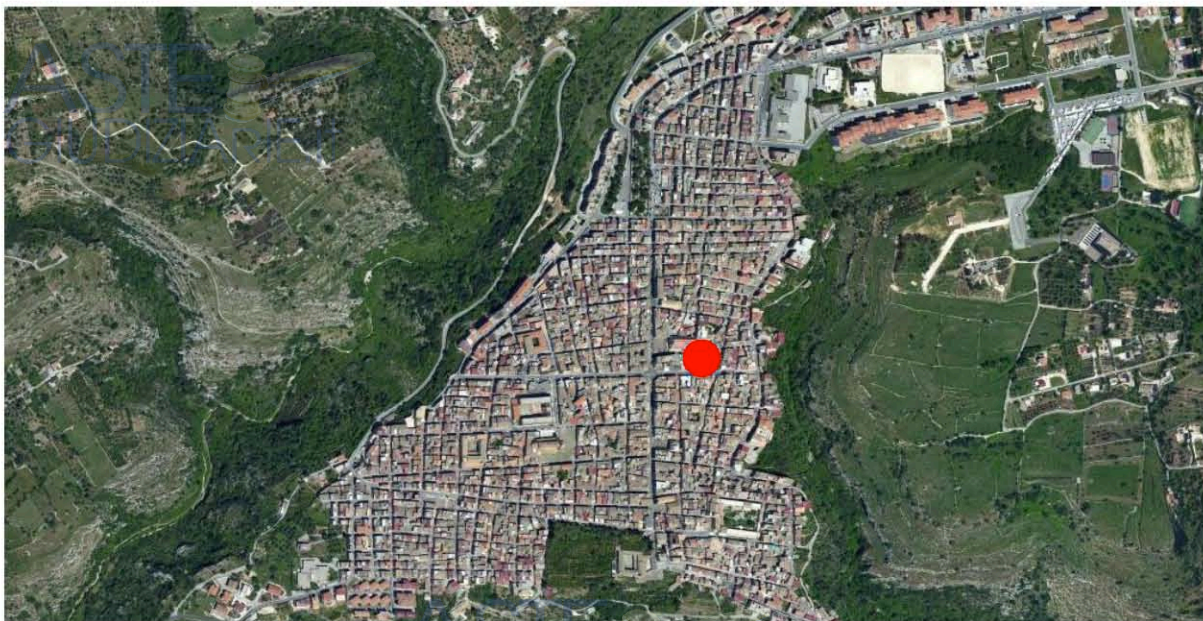
RISPOSTE AI QUESITI

PUNTO 2

RELAZIONE DI STIMA - LOTTO UNICO

Fabbricato civile ad civile abitazione

Comune di Sortino – *Via A. da Messina n.10 P.T., P.1, P.2.*



Individuazione ubicazione dell'immobile nel tessuto urbano



Prospetto principale dell'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2/a **ESATTA INDICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO**

Il bene oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare riportato **nell'atto di pignoramento** del 09/04/2013, risulta costituito da un solo immobile, dunque si tratterà un "Lotto Unico" così distinto:

Fabbricato sito nel Comune di Sortino (Sr), Via Antonello da Messina n. 2 al Piano T.-1-2 della consistenza di 5,5 vani, al N.C.E.U. del Comune di Sortino (Sr) al Fg.68, P.Illa 1651, Sub.2, Cat. A/4, Classe 3, R.C. Euro 232,93, intestato al [REDACTED] proprietario per ½ coniugato in regime di comunione dei beni.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa è emerso che il numero della **particella riportata nell'atto di pignoramento immobiliare ha subito, nel 2013, una modifica del numero identificativo. La P.Illa 1651** (riportata nell'atto di pignoramento) di cui al Fg.68, Sub.2 per allineamento delle mappe (variazione del 22/10/2013 n.24514 1/2013 in atti dal 22/10/2013 – prot. n. SR0106984 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE) **risulta soppressa** e sostituita dalla P.Illa 7342, Sub.6 inserita nel medesimo Fg. 68. Risultano invariate la Cat.A/4, la Classe 3, la Consistenza di 5,5 vani, la R.C. Euro 232,92, e gli intestatari Sig. [REDACTED] proprietario per ½ coniugato in regime di comunione dei beni (Allegato n. 9).

Dalle verifiche condotte è emerso inoltre che il numero civico presente sull'atto di pignoramento non coincide con quello riportato sulle visure catastali. Durante il sopralluogo è stato riscontrato che il civico apposto sulla via è il n.10 e non il n.2 come riportato sul predetto atto.

Risulta dunque:

Fabbricato sito nel Comune di Sortino (Sr), Via Antonello da Messina n.10 al P.T. della consistenza di 5,5 vani, al N.C.E.U. del Comune di Sortino(Sr) al Fg.68, P.Illa 1651, Sub.6, Cat. A/4, Classe 3, R.C. Euro 232,92, intestato al [REDACTED] proprietario per ½ coniugato in regime di comunione dei beni (Allegato n. 9).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Appartamento

L'immobile è situato nel centro storico del Comune di Sortino, in Via A. da Messina al piano terra, primo e secondo occupando la posizione angolare su strada dell'edificio in cui trova ubicazione.

Tipologia: trattasi di casa singola a tre elevazioni fuori terra destinata a civile abitazione, costituita da 5,5 vani e sviluppata su tre livelli con affacci posti sui fronti Nord ed Est (Foto nn. 1, 19). Al piano terra è posto solo l'ingresso all'abitazione che avviene direttamente dalla strada e dalla quale si accede alla scala distributiva interna (Foto nn. 2, 3). Il fabbricato confina con le pubbliche vie per due lati e per il resto con altri immobili della medesima tipologia.

Ubicazione: ai sensi del P.R.G. del Comune di Sortino ricade in *Zona A "Aree in cui insistono gli edifici e le loro pertinenze di particolare valore storico e monumentale"*. Si tratta di un' area storica, localizzata nel centro cittadino. all'interno della quale sono ubicate residenze, piccole attività artigianali, commerciali e uffici pubblici. (Allegato n. 8).

Pertinenze e accessori: Nessuno

Confini: il bene confina a Nord e ad Est con le pubbliche vie A. da Messina e D. Alighieri, a Sud e ad Ovest con altre ditte

Dati Catastali:

I dati specificati nell'atto di pignoramento del fabbricato non risultano aggiornati poiché nel corso dell'anno 2013, successivamente alla data riportata dallo stesso è avvenuta la soppressione della particella che identificava l'immobile come già specificato sopra. Fatta questa precisazione, per il resto il fabbricato è classato come "A/4 _ Abitazione di tipo popolare, ed è corrispondente alle risultanze catastali. Rendita Catastale pari a € 232,92.

Gli intestatari della particella oggetto della presente procedura esecutiva, ovvero dell'unico LOTTO UNICO di vendita sono 2, ognuno per la quota di $\frac{1}{2}$ (Allegato n. 9), Sig. [REDACTED] proprietà per $\frac{1}{2}$ del bene personale ed $\frac{1}{2}$ proprietà della moglie con cui risulta coniugato in regime di comunione dei beni.

Si riportano, di seguito i dati in forma tabellare.

TABELLA 1/A

Identificazione Catastale						
	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Consistenza	Rendita
DATI AGGIORNATI AL 25/03/2013	68	7342	6	A/4	5,5 vani	Euro 232,92
DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	68	1651	2	A/4	5,5 vani	Euro 232,92
La particella attuale è costituita dalla soppressione della P.IIa 1651 (riportata nell'Atto di Pignoramento) di cui al Fg.68, Sub.2 per allineamento delle mappe (variazione del 22/10/2013 n.24514 1/20143 in atti dal 22/10/2013 – prot. n. SR016984 – BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE) - ALLEGATO N. 9						

2 /b BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE

Contesto e caratteristiche della zona: l'ambito urbano di cui fa parte l'immobile è il centro storico prevalentemente barocco del paese. Esso è caratterizzata da piccole viuzze tortuose e scalinate che collegano alcune zone del centro che sorgono su diversi livelli dovuto alla conformazione montana del centro cittadino.

La tipologia costruttiva maggiormente diffusa è costituita da case unifamiliari a più piani con particolari caratteri storici presenti in facciata e prospicienti i vicoli.

Descrizione sintetica del bene: Trattasi di un'abitazione che si estende su tre livelli, piano terra, primo e secondo.

E' composto da **5,5 vani** suddivisi in: piano terra - ingresso con scala distributiva ai piani (Foto n. 3). Piano primo - disimpegno giorno (Foto nn. 4, 5), bagno (Foto n. 8), cucina dotata di balcone (Foto nn. 9, 10) e soggiorno (Foto nn. 6, 7). Piano secondo – piccolo disimpegno notte, camera da letto matrimoniale dotata di balcone (Foto nn. 16, 17, 19, 20), camera da letto doppia con annesso piccolo wc (Foto nn. 12, 13, 14, 15). Ripostiglio esterno posto su balcone della camera da letto matrimoniale (Foto n. 18).
Sviluppa **126,75 mq**

L'abitazione è composta da:

Piano terra

- un ingresso con scala distributiva ai piani.

Piano primo

- un disimpegno zona giorno;
- una cucina con balcone;
- un bagno.

Piano secondo

- una camera da letto matrimoniale con balcone;
- una camera da letto doppia;
- un ripostiglio esterno.

per un totale di **5,5 vani**

Servizi offerti: la zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei principali servizi di quartiere. Sono presenti nelle immediate vicinanze anche piccole attività artigianali e commerciali, pubblici esercizi ed aree ricreative.

2/c STATO DI POSSESSO

Il bene oggetto della presente perizia risulta in possesso del debitore per $\frac{1}{2}$ e per $\frac{1}{2}$ possesso della moglie. Entrambi i coniugi vivono ed hanno la propria residenza nell'immobile. (Allegato nn. 6, 9).

2/d VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Sulla scorta degli accertamenti ipotecari a mezzo di visure effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. di Siracusa (Allegato n. 13) e sulla scorta della Relazione di Visura ipocatastale del Notaio Dott. Pietro Sormani depositata agli atti, viene certificato che sul bene sottoposto a procedura esecutiva, risultano le seguenti formalità:

i. per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Nessuno
- Non esistono convenzioni matrimoniali (Allegato n. 13).

ii. per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita con oneri posti a carico dell'acquirente (secondo quanto disposto dall'Art. 7 del Decreto Ministero Grazia e Giustizia n. 313 del 25/05/99):

- **Ipoteca legale** - derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73 – Iscrizione contro dell' 11.08.2006 Reg. Part. 7299, Reg. Gen. 22262, MONTEPASCHI SE.R.I.T SPA SERV. RISCOSSIONI TRIBUTI Rep. 13818/2006 del 31.07.2006 (Allegato n. 10).

- **Ipoteca volontaria** del 06.02.2008 Reg. Part. n.533 e Reg. Gen. n.2813, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di DEUTSCHE BANK S.P.A., in dipendenza di atto di mutuo rogato dal Notaio Anna Luisa Fragna di Siracusa (SR) il 01.02.2008, Rep. n.19157/9941 (Allegato n. 10).
- **Atto Esecutivo** o Cautelare derivante da **Verbale di Pignoramento** Immobili emesso dal Tribunale di Siracusa in data 09.04.2013 al n. di Rep. 932, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 23.07.2013 al Reg. Part. n. 8815 e al Reg. Gen. n.11428 a favore DEUTSCHE BANK S.P.A., con sede a Milano, contro l'esecutato e gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ di propria spettanza, del bene censito N.C.E.U. del Comune di Sortino:
 - **per $\frac{1}{2}$ del fabbricato** sito nel Comune di Sortino (Sr), Via A. da Messina n.10 al Piano terra, primo e secondo della consistenza di 5,5 vani, censito al N.C.E.U. del Comune di Sortino (Sr) al F. 68, P.III 7342, Sub.6 (Allegato n. 10).

iii. altre informazioni per l'acquirente:

- - Nessuna.

Individuazione dei diversi proprietari nel ventennio:

L'immobile è attualmente intestato alla Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ coniugato in regime di comunione dei beni. Il fabbricato è sito nel Comune di Sortino (Sr), via A. da Messina n.10 al P.T., 1° e 2° della consistenza di 5,5 vani censito al N.C.E.U. del Comune di Sortino (Sr) al F. 68, P.III 7342, Sub.6.

Dalla certificazione notarile ipocatastale depositata agli atti, a firma del Notaio Dott. Pietro Sormani di Milano si evince quanto di seguito riportato.

Storia del dominio ventennale.

L'immobile oggetto della presente relazione di stima risulta essere pervenuto agli attuali proprietari, come sopra elencati, in forza dell'atto a rogito del Dott. M. Gervasi, notaio in Palermo, in data 20.06.1978 Rep. n.2303, registrato a Palermo il 10.07.1978 al n.3832.

Dunque nel ventennio in esame i proprietari risultano i medesimi di oggi.

2/e ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sortino (Sr) risulta che l'immobile oggetto della presente perizia è stato realizzato con Autorizzazione a Costruire rilasciata in data 27.10.1976 dal comune di Sortino (Sr) e che in data 04.01.1979 è stata rilasciata Concessione Edilizia n.140/1978 per il completamento del secondo piano (Allegato n. 7). Non è stato pervenuto il certificato di Abitabilità e Agibilità.

2/f DESCRIZIONE ANALITICA

(Allegato Fotografico

Foto n.ri da 1 a 20)

Tipologia del bene:

trattasi di appartamento, distribuito su tre livelli ubicato all'interno di un piccolo stabile terratetto posto in posizione angolare tra due pubbliche vie su cui possiede gli affacci. A Nord prospetta su via A. da Messina e a Est su via D. Alighieri. Il bene risulta completamente autonomo.

La tipologia dell'appartamento è tipica dei piccoli centri storici che prevede la distribuzione degli ambienti e dei servizi su più livelli. L'accesso all'abitazione avviene mediante portoncino (Foto n. 2) adiacente la via A. da Messina, lungo il prospetto principale dell'immobile (Foto n. 1), dunque con ingresso su strada.

Al piano primo si trova la zona giorno e a piano secondo la zona notte.

Caratteristiche strutturali

L'edificio è stato realizzato alla fine degli anni 1970 con **struttura in muratura portante**, le fondazioni pur senza averle ispezionate, si possono definire certamente in muratura, per continuità con l'elevazione del fabbricato. I **tramezzi** interni sono costituiti da laterizi forati dello spessore di 10 cm; **solai** in latero cemento con spessore di 25 cm circa e la **copertura** è a falda.

Composizione e caratteristiche interne:

L'appartamento è composto da un ingresso al piano terra mediante il quale (Foto n. 3) salendo una rampa di scale si accede al piano primo distribuito mediante un disimpegno su cui sbarca la scala (Foto n. 4). A destra è ubicato il soggiorno con affaccio su via A. da Messina (Foto nn. 6, 7), subito a sinistra si trova un bagno completo finestrato (Foto n. 8) e a

seguire la cucina abitabile (Foto n. 9) dotata di balcone e prospiciente il prospetto secondario su via D. Alighieri (Foto n. 10). Proseguendo per le scale, salendo un'altra rampa e mezzo si arriva al piano secondo in cui sono situate le camere, rispettivamente a destra una camera da letto (Foto n. 12) con annesso bagno (Foto n. 15) organizzato con wc e lavandino. All'interno della stessa camera è presente una nicchia separata da porte a vetri (Foto n. 14). A sinistra delle scale è ubicata la camera da letto matrimoniale (Foto n. 16) da cui si accede ad un terrazzino (Foto n. 17). All'esterno è presente una piccola tettoia a falda in legno, un comodo ripostiglio (Foto n. 18) ed uno balconcino stretto e lungo che si sviluppa in corrispondenza della facciata principale dell'immobile (Foto n. 20).

Nonostante la posizione angolare dello stabile esso possiede una scarsa illuminazione naturale dovuta alle ridotte dimensioni delle vie su cui prospetta ed alla vicinanza di stabili della medesima altezza posti in corrispondenza degli affacci.

Nel 2008 è stata presentata presso i pubblici uffici comunicazione di inizio lavori consistenti in "lavori di manutenzione ordinaria relativi alla sostituzione della pavimentazione, rifacimento del bagno e la sostituzione degli infissi interni" (Allegato n. 7).

Durante il sopralluogo è stata evidenziata, al secondo piano, una diffusa macchia scura sui soffitti delle camere e del corpo scala dovute, come riferito dall'esecutato, ad un'infiltrazione dal tetto (Foto nn. 12, 13). Lo stesso ha comunicato di aver già provveduto alla riparazione della guaina isolante della copertura.

La superficie calpestabile netta complessiva di mq 92,63.

La distribuzione interna dell'appartamento ed il progetto depositato in Comune sono conformi allo stato di fatto.

Altezza interna utile: l'unità edilizia ha un'altezza di ml 3,00.

Infissi esterni e interni: il portoncino d'ingresso all'appartamento è in legno a doppio battente non blindato (Foto n. 2).

Gli infissi esterni a due battenti con apertura verso l'interno, dotati di vetro semplice sono del tipo Monoblocco con cassonetto sporgente interno realizzati con profili estrusi d'alluminio, non a taglio termico verniciati di color panna e oscurati da tapparelle in plastica (Foto nn. 8, 12).

Gli infissi interni sono di tipo tamburato color legno (Foto n. 5).

Tramezzature e superfici verticali interne: l'immobile internamente è rifinito con intonaco civile per interni, tinteggiato per tutte le superfici verticali con idropittura colorata. La cucina presenta sulle superfici verticali rivestimento in ceramica smaltata di colore avana per un'altezza di ml 1,60 (Foto n. 9), e tinteggiatura di colore beige; mentre il bagno presenta per tutta l'altezza piastrelle di ceramica, di color beige con disegni floreali. Il wc posto al secondo livello possiede un rivestimento per un'altezza di circa ml 1 in piastrelle di ceramica beige (Foto n. 15).

Pavimentazione: la pavimentazione dell'appartamento è costituita per la zona giorno da marmo chiaro venato, comprese le rampe della scala, la zona notte invece è parzialmente rivestita del medesimo marmo tranne che per la camera da letto in cui è presente un pavimento in piastrelle di ceramica beige. Il servizio igienico attiguo è pavimentato con piastrelle in cotto.

Plafoni: sono piani, intonacati con intonaco civile per interni tinteggiati di colore bianco.

Finiture esterne: l'esterno dell'edificio è intonacato, e tinteggiato di colore chiaro, la porzione di facciata che ha un'altezza di circa ml 1 rispetto alla strada presenta distacchi di intonaco dovuti con molta probabilità all'umidità di risalita (Foto n. 2). Lo stato di manutenzione è buono.

Impianto elettrico: realizzato all'epoca della costruzione dell'edificio (fine anni '70), non risulta essere certificato. L'appartamento è provvisto di citofono. I corpi illuminanti sono posti al soffitto.

Impianto idrosanitario, di riscaldamento e condizionamento: l'immobile è dotato di un servizio igienico con lavabo, bidet, vaso igienico e vasca da bagno; tutti i pezzi sanitari sono in ceramica smaltata di colore avana completi di rubinetteria e accessori (Foto nn. 8). L'acqua calda è fornita da uno scaldabagno elettrico posto all'interno del piccolo wc ubicato a secondo piano (Foto n. 15). L'appartamento è dotato di contatore per l'utenza idrica.

Non sono presenti impianti di riscaldamento ed raffrescamento.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, seppur dell'epoca, è discreto.

Consistenza e calcolo della superficie commerciale

Per il calcolo della superficie di un immobile, ai fini della determinazione del valore venale, è necessario fare riferimento alla:

- Superficie Commerciale così come definito dalla Norma UNI 1075.

Il principio adottato fa riferimento:

- al D.P.R. 23 Marzo 1998 n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria;
- al provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007, diffuso dall'Agenzia del Territorio con il quale sono state varate le disposizioni, sull'individuazione dei criteri per la determinazione del valore normale dei fabbricati.

Per il computo della superficie commerciale, si considerano:

a. la somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

b. la somma delle quote percentuali di superfici esterne comprensive delle superfici occupate da recinzioni, vialetti, ecc. effettuato con i criteri seguenti:

- 25% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e terrazze coperte (si intendono coperte superfici chiuse su tre lati);
- dal 25% al 50% delle cantine e soffitte abitabili;
- 35% dei patii, cavedi e porticati;
- 60% delle verande.

Si procede al computo delle superfici dell'immobile:

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, sono di seguito indicati, in forma tabellare per ciascun locale, i parametri utilizzati:

Destinazione	Sup. Netta [mq]		Coeff. [%]	Sup. Comm. [mq]	Esposizione	Condizioni
	interne	esterne				
PIANO TERRA						
Ingresso P.T.	1,20 mq		100%	1,20 mq	Nord	Discrete
Corpo scala	4,87 mq		100%	4,87 mq	Nord	Discrete
PIANO PRIMO						
Disimpegno giorno	5,56 mq		100%	5,56 mq		Discrete
Cucina	21,49 mq		100%	21,49 mq	Est	Discrete
Balcone		3,52 mq	25%	2,64 mq	Est	Discrete
Soggiorno	12,80 mq		100%	12,80 mq	Nord	Discrete
Bagno	4,83 mq		100%	4,83 mq	Nord	Discrete
Disimpegno notte	0,80 mq		100%	0,80 mq		Discrete
PIANO SECONDO						
Camera da letto matrimoniale	22,53 mq		100%	22,53 mq	Est	Discrete
Camera da letto	12,80 mq		100%	12,80 mq	Nord	Discrete
Wc	1,44 mq		100%	1,44 mq	Nord	Discrete
Ripostiglio	4,31 mq		50%	2,15 mq	—	Discrete
Balcone + Terrazzo		15,94 mq	25%	11,95 mq	Nord - Est	Discrete
Totale Superfici	92,63 mq	19,46 mq	—	105,06 mq	—	—
Totale Superficie lorda	—	—	—	126,75 mq	—	—

Si riporta, inoltre, in allegato la planimetria prodotta in seguito ai rilievi tecnici, effettuati durante il sopralluogo (Allegato n. 12).

2/G. EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI E PERTINENZE.

Nessuno

2/H. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI.

Criteri di stima

Per giungere alla formulazione di un valore di stima attendibile, è necessario passare attraverso un processo logico estimativo che si estrinseca in tre fondamentali fasi, tra di loro indipendenti e autonome quali:

- 1) **Prima fase:** individuare l'appropriato aspetto economico;
- 2) **Seconda fase:** ricerca del procedimento estimativo;
- 3) **Terza fase:** individuare i dati elementari necessari per risolvere il procedimento prescelto.

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura si farà riferimento a due metodi di stima;

- 1) **metodo di tipo sintetico comparativo;**
- 2) **metodo analitico**

Metodo sintetico comparativo

Questo procedimento, in considerazione del valore di mercato, è applicabile per il verificarsi di tre condizioni concomitanti quali:

- l'esistenza nello stesso mercato di altri immobili simili (per condizioni intrinseche ed estrinseche) al fabbricato oggetto di valutazione;
- la conoscenza di recenti valori di mercato di immobili simili presi a confronto, resi ordinari;
- l'esistenza di un parametro in comune, e cioè di un elemento di confronto, tra i beni simili considerati e il bene oggetto di stima.

Soddisfatte queste tre esigenze pratiche si procederà alla determinazione del più probabile valore "*normale*" di mercato dell'immobile, tenendo cioè presente il principio dell'ordinarietà. A tale valore normale di mercato si dovranno

eseguire le eventuali relative *aggiunte e detrazioni*, per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare nel momento della stima.

Si determinerà il valore dell'immobile in base alla sua consistenza e si giungerà alla stima dell'immobile con il procedimento sintetico per confronto diretto.

Fonti di informazione utilizzate per la stima

- Quotazioni Immobiliari pubblicate dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) per il Comune di Sortino, a cura dell'Agenzia del Territorio – Anno 2013 – Semestre II° (Allegato n. 11);
- Esempi di appartamenti messi in vendita da Agenzie immobiliari operanti nel Comune di Sortino.

Stima dell'immobile

Premesso che:

- l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato le Quotazioni Immobiliari del secondo semestre 2013, nel quale le abitazioni civili di tipo popolare con destinazione residenziale nella zona Centrale B1/Vie Zara – Italia – micca – Libertà – Alighieri – Diaz – Savoia – S. Sebastiano – Duca D'Aosta – C.so Umberto, in cui ricade l'immobile, fornisce quale prezzo medio di riferimento €/mq 440,00 (Allegato n. 11);
- che diverse agenzie immobiliari interpellate, operanti in Sortino hanno risposto che nel primo trimestre 2014, immobili simili a quello in oggetto sono stati venduti con un prezzo tra al mq tra 380,00 e 400,00 €/mq;

Considerate tutte le caratteristiche dell'immobile intrinseche ed estrinseche, la relativa collocazione nell'ambito urbano, lo stato di manutenzione dello stesso che risulta essere discreto, se ne valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 420,00 riferito alla superficie commerciale.

➤ ***Calcolo eseguito utilizzando i valori dell'OMI:***

Sup. Comm. Mq 126,75 x €/mq 440,00 = **€ 55.770,00** (I° valore ottenuto)

Diconsi **Euro cinquantacinquemilasettecentosettantasette,00**

➤ **Calcolo eseguito utilizzando i valori medi di mercato:**

Sup. Comm. Mq 126,75 x €/mq 420,00 = **€ 53.235,00** (II° valore ottenuto)

Diconsi **Euro cinquantatremiladuecentotrentacinque,00**

Non sono state ravvisate aggiunte né detrazioni di rilievo da effettuare.

Metodo analitico

Con tale **metodologia**, è stato possibile controllare i due risultati precedenti confrontandoli con una terza valutazione ottenuta proprio per via analitica, sulla base dei canoni di locazione. Considerando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio e considerate le condizioni generali dell'immobile e la sua ubicazione, il canone è così desunto:

Abitazioni di tipo economico valore min 1,4 €/mq valore max 2 €/mq

Valore medio 1,7 €/mq:

Appartamento	Sup. Comm. Mq 126,75 x €/mq 1,7	€ 215,475
--------------	---------------------------------	------------------

Il reddito lordo presunto del bene e della sua ubicazione si aggira attorno ai 215,475 €/mese, ma considerate le condizioni generali dell'immobile sarebbe più idoneo considerare un canone di locazione mensile di 200,00 euro. Per ottenere il reddito netto bisogna tenere conto delle spese di manutenzione e alle tasse, che possono stimarsi nel 20% del valore dell'affitto € 200,00 x 12 mesi = € 2.400,00 - 20% = € 1.980,00

Pertanto il reddito netto dell'immobile è 1.980,00 €/anno. Capitalizzando il reddito con un saggio di interesse del 3,5% si ottiene che:

Reddito netto annuo	€ 1.980,00
Valore= $\frac{\text{Reddito netto annuo}}{r}$	$= \frac{€ 1.980,00}{0,35} = € 56.571,43$ (III° valore ottenuto)
	Diconsi Euro cinquantaseimilacinquecentosettantuno,43

Facendo la media aritmetica dei tre valori determinati si ottiene :

€ 55.770,00+ € 53.235,00+ € 56.571,43
----- = **€ 55.192,14**

3

Arrotondando per difetto il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima è € 55.000,00

IL PIGNORAMENTO GRAVA SULLA QUOTA DI $\frac{1}{2}$ DI PROPRIETÀ DEL SIG.

Riepilogando: € 55.000,00 = € 27.500,00 *valore della quota pignorata*

2/i. QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE.

L'immobile è proprietà del debitore solo per $\frac{1}{2}$, ed $\frac{1}{2}$ è di proprietà della moglie.

Divisibilità dell'immobile: Per la natura dell'immobile **il bene non si considera divisibile.**

CONCLUSIONI

Con la presente relazione di stima, il sottoscritto CTU Dott. Arch. Karin Stracquadanio, ritiene di aver soddisfatto il compito affidato dalla S.V. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Siracusa, 08 Luglio 2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Karin Stracquadanio