

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Salamone dell'esecuzione immobiliare

Proc. N. 321/2014

PERIZIA CTU- Arch. Infantino Salvatore

e-mail: studio.infantino@pec.it

Parte Ricorrente:

(rappresentante legale: con sede in viale

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Salamone dell'esecuzione immobiliare

Proc. N. 321/2014

PERIZIA CTU- Arch. Infantino Salvatore

Parte Ricorrente: [REDACTED]

(rappresentante legale: [REDACTED] con sede in [REDACTED])

Contro

[REDACTED] [REDACTED]

1) Premessa

Il sottoscritto **Dott. Arch. Infantino Salvatore** nato a Palazzolo Acreide il 24/10/1965, iscritto regolarmente all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa con il n°269, con sede in Palazzolo A.(SR) Via San Sebastiano n.60 - **P.IVA n. 01573930896**, iscritto nell'albo dei CTU del Tribunale di Siracusa.

Avendo ricevuto l'incarico (**All.2**) dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione immobiliare **Dott.ssa Salamone Chiara** nell'udienza del **18/12/2014**, per la causa civile iscritta al Reg. n. **321/2014** della Sezione Esec. Imm. del Tribunale di Siracusa, procedimento promosso dalla [REDACTED]

2) Documentazione Acquisita

Lo scrivente dopo aver acquisito, analizzato nel dettaglio la documentazione necessaria ad espletare il suindicato mandato, in parte già presente nel fascicolo, in parte reperita dallo stesso CTU e riportata negli allegati seguenti:

All.1 : Provvedimento G.E. del 18/12/2014 di nomina esperto CTU (Arch. Infantino Salvatore) per la stima dell'immobile pignorato e contestualmente fissazione di udienza del 16/04/2015;

All.2 : Verbale di conferimento incarico di stima al sottoscritto Arch. Infantino Salvatore, con i relativi quesiti posti al CTU;

All.3 : La certificazione notarile ipocatastale già presente all'interno del fascicolo, dove si evince l'oggetto del pignoramento, la storia del dominio ventennale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, relazione catastale;

All.4 : Dati Urbanistici – Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Carlentini, copia dell'ultima concessione edilizia n.25 rilasciata dal Comune il 13/03/1985;

All.5 : Copia dell'autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Carlentini il 12/05/1999

All.6 : Copia del titolo di proprietà stipulato dal Notaio Luisa Costanza, Rep. N. 18958 e n. 12340 di Racc. del 14/06/1999.

All.7: Documentazione Fotografica;

All.11 : Copie visure catastali storica ed attuale, visure planimetriche;

Come si è rilevato dalla certificazione notarile ipocatastale (All.3) che:

Immobili oggetto del pignoramento: Il pignoramento è stato promosso sopra i beni, di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] e precisamente:

-Casa sita in Carlentini Via del Leone n.24, composta da un garage e da un locale di sgombero al piano terra e da due vani ed accessori al primo piano e due vani ed accessori al secondo piano, con terrazza e ripostiglio al terzo piano, distinto in catasto al F.88 part.lla n. 3716 sub.1 e 2 (ex part.lla n. 1114 sub. 1 e 2).

3) Operazioni Peritali

Il sottoscritto previo avviso comunicava l'accesso ai luoghi in data 21/01/2015 si allega verbale di sopralluogo (All.8).

In data 07/01/2015 con posta certificata all'Avv. [REDACTED] in rappresentanza della [REDACTED]

In data 08/01/2015 con raccomandate n. 14966461199-7 al Sig. [REDACTED] [REDACTED] e n. 14966461198-6 Sig.ra [REDACTED]

In data 21/01/2015 alle ore 10:00 (vedi verbale allegato all.8) si è recato nella casa di civile abitazione sita in Carlentini Via del Leone n.24. Qui si sono presentati la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED]. La Sig.ra [REDACTED] ha dichiarato di vivere all'interno della casa, oggetto del procedimento giudiziario insieme con la figlia senza il marito. Preso atto delle osservazioni e dei documenti ho proceduto alle operazioni di rilievo e verifica della documentazione in mio possesso, prendendo appunti in separato foglio.

In data 23/01/2015 la raccomandata n. 14966461199-7 inviata al Sig. [REDACTED] [REDACTED] ritornava indietro con la specifica di n.ro civico inesistente.

L'abitazione in oggetto, è ubicata all'interno dell'aggregato urbano di Carlentini (SR), in un zona centrale della cittadina. Si sviluppa su tre livelli un piano terra con accesso diretto su Via del Leone n.24, un primo ed un secondo piano. Il piano terra è formato di un ingresso con annessa scala di collegamento ai piani superiori, un vano destinato a salotto adibito impropriamente a cucina, comunicante con il garage adiacente. Il primo ed il secondo piano sono destinati esclusivamente ad abitazione, la copertura a terrazza praticabile.

Come si è potuto constatare dal certificato urbanistico (All.4) rilasciato dal Comune di Carlentini in data 26/01/2015, la casa ricade all'interno della zona omogenea "A1 (zona dell'agglomerato urbano di carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale)" dello strumento urbanistico generale.

L'immobile in catasto risulta distinto dalle part.lle seguenti:

-F.88 part.lla n.3716 sub.2 – z.c. 1 cat. A/4 classe 2 vani 7, R.C.euro 195,22 (ex part.lla n.1114 sub.2, Via del Leone n.24, piano T-1-2);

-F.88 part.lla n.3716 sub.1 – z.c. 1 cat. C/6 classe 2 mq 21, R.C.euro 44,47 (ex part.lla n.1114 sub.1, Via del Leone n.24, piano T).

Intestati: [REDACTED]

proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni;

Come si evince dal titolo di proprietà (All.6), la casa è un fabbricato costruito anteriormente all'anno 1967, ristrutturato ed ampliato con le concessioni edilizie di seguito riportate:

- **Concessione edilizia n.74 del 19/05/1978 e successiva n. 25 del 13/03/1985**; altresì è in possesso di regolare certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Carlentini in data **12/05/1999**.

Il sottoscritto a seguito della verifica dei luoghi attesta:

- l'esatta corrispondenza dei dati catastali dell'immobile oggetto del pignoramento;
- la NON CONFORMITA' urbanistica del manufatto alla concessione edilizia **n.25 del 13/03/1985**. La modesta difformità riscontrata nell'immobile, al terzo piano consiste:
 - la costruzione di un piccolo volume di circa mq 4,00 ed un volume di circa mc. 9,00, costruito per coprire la sottostante scala a chiocciola, che permette l'accesso ed l'utilizzo della copertura a terrazza praticabile (**foto n.11**);
 - la presenza di un balcone sporgente, che corre lungo tutta la facciata posto al terzo piano, che determina anche una modifica del prospetto sulla via pubblica (**foto n.1-2**).

Infine lo scrivente dispone la divisione dell'immobile in due lotti di vendita separati, individuati rispettivamente con le lettere seguenti A) e B).

A) Casa di civile abitazione piano T-1-2, con accesso da Via del Leone 24;

B) Garage posto al P.T. con accesso da via del Leone.

4) Relazione di stima lotto individuato con la lettera A)

Il lotto individuato con la lettera A) è la **casa di civile abitazione** (All.11 Planimetria) sita in Carlentini Via del Leone n.24.

-Dati Catastali: F.88 part.IIa n.3716 sub.2 – z.c. 1 cat. A/4 classe 2 vani 7, R.C.euro 195,22 (ex part.IIa n.1114 sub.2, Via del Leone n.24, piano T-1-2).

Intestati [REDACTED]
proprietà ½ in regime di comunione dei beni; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà ½ in regime di comunione dei beni;

- Descrizione del bene: L'abitazione in oggetto, è ubicata all'interno dell'aggregato urbano di Carlentini (SR), in un zona centrale della cittadina. Si sviluppa su tre livelli un piano terra con accesso diretto su Via del Leone n.24, un primo ed un secondo piano. Il piano terra è formato di un ingresso con annessa scala di collegamento ai piani superiori, un vano destinato a salotto adibito impropriamente a cucina, comunicante con il garage adiacente (lotto B). Il primo ed il secondo piano sono destinati esclusivamente ad abitazione, la copertura a terrazza praticabile.

- Possesso del bene: Allo stato attuale l'abitazione è occupata dalla comproprietaria [REDACTED]
[REDACTED] che risiede nella casa insieme alla figlia [REDACTED]

I vincoli gravanti sul bene: Come si evince dal certificato ipocatastale, la casa è gravata da un **ipoteca volontaria iscritta in data 17.06.1999 ai nn. 8182/1427** in dipendenza dell'atto di mutuo stipulato dal Notaio Luisa Costanza di Siracusa del 14.06.1999, repertorio n. 18959, con l'ammontare di Lire 180.000.000 a garanzia del capitale di lire 95.714.953 a favore dell'UNICREDIT ITALIANO S.P.A. con sede in Genova (GE) ed elettivamente domiciliata presso la sede della sua filiale di Siracusa, via Apollonion 19 c.f. 00348170101, per la quota 1/1, [REDACTED]

[REDACTED] e
[REDACTED]
coniugati in regime di comunione legale per la quota di ½ ciascuno, e debitori non datori di ipoteca:

[REDACTED] e la [REDACTED]
[REDACTED] sopra i segenti immobili:

- Abitazione di tipo popolare (A/4) in Carlentini (SR), via del Leone n.24/A, vani 7, in catasto fabbricati al F.88 part.IIa n.1114 sub.2
- Immobile (C/6) in Carlentini (SR), via del Lone n.24/A, piano T, mq 21 in catasto fabbricati al F.88 part.IIa 1114 sub.1.

Oltre ad un **verbale di pignoramento immobili trascritto in data 09.09.2014 ai nn. 13906/9967** nascente dal provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa (SR) in

data 07.08.2014 rep. N. 3249/2014 a favore i CORDUSIO RMBS Securitisation srl, con sede in Verona c.f. 03991520267 per la quota 1/1 ecc....

Si fa presente che nell'immobile non sono presenti altri oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, i vincoli presenti saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della presente procedura.

Storia del dominio ventennale: L'immobile è stato trasferito a favore dei Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] coniugati in regime di comunione legale per la quota di 1/2 ciascuno, tramite atto di compravendita. - Trascrizione nn.8181/5918 del 17.06.1999 repertorio n.18958, contro [REDACTED] bene personale per la quota di 1/1.

La Sig.ra [REDACTED] riceve il bene con atto di donazione - Trascrizione n. 430/356 del 07.01.1984 stipulato dal notaio Domenico Incontro da Francofonte del 20.12.1983, rep. N. 17540/3080, contro [REDACTED]

[REDACTED] in forza del quale i coniugi [REDACTED] donarono alla loro figlia [REDACTED] la quale accettò la piena proprietà della casa di civile abitazione sita in Carlentini Via del Leone n.24, composta da un piano terra formato da un locale di sgombero ed un garage, al primo piano di due vani, servizi ed accessori, al secondo piano di un ripostiglio con annessa terrazza.

-Dati Urbanistici: L'immobile risulta NON CONFORME all'ultima Concessione edilizia n. 25 rilasciata dal Comune di Carlentini il 13/03/1985; altresì è in possesso di autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Carlentini in data 12/05/1999.

La modesta difformità riscontrata nell'immobile, al terzo piano consiste:

- la costruzione di un piccolo volume di circa mq 4,00 ed un volume di circa mc. 9,00, costruito per coprire la sottostante scala a chiocciola, che permette l'accesso ed l'utilizzo della copertura a terrazza praticabile (foto n.11);

- la presenza di un balcone sporgente, che corre lungo tutta la facciata posto al terzo piano, che determina anche una modifica del prospetto sulla via pubblica (foto n.1-2).

Tale intervento di demolizione (opere edili) e ripristino del solaio comporta una spesa quantificabile a corpo pari a circa €3.000,00 (tremila euro). Alle spese suindicate si aggiungono le spese di €2.000,00 (duemila/00euro), per la presentazione di un progetto in sanatoria ai sensi dell'art. 36 T.U. D.P.R. n.380/2001 (ex art.13 della L.47/85 s.m.i.), che permette contestualmente di sanare la modifica di prospetto relativamente al balcone presente al terzo piano, di ripristinare lo stato dei luoghi.

-Proprietà:

proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni;

proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni;

-Descrizione dei luoghi

La casa di civile abitazione in oggetto, si sviluppa su tre livelli un piano terra con accesso diretto su Via del Leone n.24, un primo ed un secondo piano. Il piano terra è formato di un ingresso con annessa scala di collegamento ai piani superiori, un vano destinato a salotto adibito impropriamente a cucina con un'altezza di interpiano pari a m. 3,15, confinante con il garage adiacente (lotto B).

Il primo piano si compone di due vani destinati rispettivamente a cucina e pranzo, utilizzati come camere da letto, più un servizio igienico ed un ripostiglio serviti da un piccolo disimpegno, con un'altezza di interpiano pari a m. 2,80.

Il secondo piano è anch'esso composto da due vani, un w.c., ed un ripostiglio con un'altezza di interpiano pari a m.2,85, all'interno di quest'ultimo vi è una scala a chiocciola in profilato di ferro che permette l'accesso ad un piccolo volume con altezza pari a m. 2,10, ed alla terrazza sistemati al terzo piano (copertura).

Gli ambienti sono regolarmente pavimentati con mattoni di ceramica di buona qualità, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i servizi igienici sono piastrellati fino ad una determinata altezza, dotati di tutti i pezzi igienico sanitari, la scala interna è pavimentata con granito grigio di ottima qualità. Le camere sono aero-illuminate tramite aperture verso l'esterno di adeguate dimensioni, con affaccio su Via del Leone tramite balconi sporgenti e finestre, gli unici ambienti privi di aperture sono i ripostigli sistemati al 1°, 2° e 3° piano. Gli infissi esterni sono in lamierino di colore grigio con avvolgibili in pvc, quelli sistemati al piano terra sono dotati di grate in ferro, le porte interne sono in legno tamburato. L'immobile è dotato di allaccio alla fognatura comunale, di impianto elettrico, idrico. La struttura portante è realizzata con pilastri e travi in cemento armato, le strutture orizzontali sono a solaio misto in laterizio e c.a., la facciata esterna è rivestita con piastrelle di ceramica di colore azzurro, le ringhiere dei balconi sono in ferro tinteggiate in grigio. Come si evince dal certificato di abitabilità allegato (All.5) alla presente, l'impianto elettrico è conforme alla L.46/90 s.m.i..

-Conteggi Planovolumetrici

Superficie complessiva lorda

$$m.[8,95 \times (5,65+6,30)/2] = mq 53,48 \times 3 = mq 160,44$$

a detrarre la superficie del garage (lotto B)

$$mq 160,44 - [(6,30 + 5,60)/2 \times 3,70] = \quad \quad \quad \mathbf{mq 138,42}$$

muratura tamponamento perimetrali 50%

muratura di tamponamento su strada 100%

muratura interna 100%

Balconi 1°-2°-3° piano m.(2,70 x 0,40)+

$$(6,20 \times 0,70)+$$

$$(7,90 \times 0,70) = \quad \quad \quad \mathbf{mq 10,95} \quad 50\%$$

Terrazza 3°p. m.[(8,50+7,60)/2x(5,80+5,65/2)]- mq 3,13 = **mq 42,83** 50%

Superficie Utile

1) Salotto P.T. mq 16,17

$$m.(2,65 \times 2,25)+(0,95 \times 2,75)+[2,25 \times (1,00+0,70/2)]+[2,35 \times (2,65+2,20)/2] = mq 16,17 \quad 100\%$$

2) Ingresso P.T. mq 3,07

$$m.[1,50 \times (2,30+1,80)/2] = mq 3,07 \quad 100\%$$

3) Cucina 1°P. mq 8,41

$$m.3,40 \times (2,75+2,20)/2 = mq 8,41 \quad 100\%$$

4) Pranzo 1°P. mq 16,55

$$m.3,70 \times (4,60+4,35)/2 = mq 16,55 \quad 100\%$$

5) Bagno 1°P. mq 4,00

$$m.1,60 \times (2,55+2,45)/2 = mq 4,00 \quad 100\%$$

6) Dis. 1° P. mq 4,39

$$m.(1,60 \times 1,15)+(1,70 \times 1,50) = mq 4,39 \quad 100\%$$

7) Ripostiglio 1°P. mq 4,25

$$m.(3,70 \times 1,15) = mq 4,25 \quad 100\%$$

8) Letto 2°P. mq 16,19

$$m.4,10 \times (4,10+3,80)/2 = mq 16,19 \quad 100\%$$

9) Camera 2°P. mq 6,12

$$m.3,40 \times (2,00+1,60)/2 = mq 6,12 \quad 100\%$$

10) Bagno 2°P. mq 4,24

$$m.1,95 \times (2,25+2,10)/2 = mq 4,24 \quad 100\%$$

11) Dis. 2°P. mq 5,18

$$m.(1,35 \times 1,95)+(1,70 \times 1,50) = mq 5,18 \quad 100\%$$

12) Ripostiglio 2°P. mq 6,10

$$m.(3,70 \times 1,65) = mq 6,10 \quad 100\%$$

12) Ripostiglio 3°P. mq 3,13

$$m.(1,65 \times 1,90) = mq 3,13 \quad 10\%$$

SOMMANO MQ 97,80

	Mq	Mur.perim.	Mur. di tamp.	tramezzatura	inc. comm.
Superficie utile	97,80	0	0	0	100%
Superficie lorda	138,42	50%	100%	100%	100%
Balconi	10,95	0	0	0	50%
Terrazza	42,83	0	0	0	50%

- Giudizio di stima

a) Stima al metroquadrato di superficie

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti: beni simili, aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona luminosità, esposizione tipologia costruttiva, vetustà). Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, da parte del sottoscritto sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato di €. 650,00 al metroquadrato di superficie.

1) Abitazione

Superficie lorda mq 138,42 x €. 650,00 =	€. 89.973,00
Superficie balconi al 50% = mq 10,95 x €.325,00 =	€. 3.558,75
Superficie Terrazza al 50% mq 42,83 x €.325,00 =	€. 13.919,75
	€. 107.451,50

b) Stima al reddito

Capitalizzando il canone annuo presunto d'affitto dell'abitazione di

€. 400,00 x n. 12 = €. 4.800,00 (abitazione)

a detrarre per quote di manutenzione e assicurazione ecc... il 10%

di €. 4.800,00 = €. 480,00

reddito netto €. 4.800,00 - 480,00 = €. 4.320,00

che capitalizzando €. 4.320,00 x 100/5 = **€. 86.400,00**

c) Stima rendita catastale

F.88 part.lla n.3716 sub.2 - z.c. 1 cat. A/4 classe 2 vani 7, R.C.euro 195,22

€. (195,22 x 105,00) = **€. 20.498,10**

Media dei valori di stima €. (107.451,50 + 86.400,00 + 20.498,10)/3 =

€. 71.449,86 in cifra tonda €. 71.500,00 (settantunomila/500euro).

In risposta all'ultimo quesito, relativo alla divisibilità del bene, lo scrivente a tal riguardo afferma con certezza che non esistono quote.

5) Relazione di stima lotto individuato con la lettera B)

Il lotto individuato con la lettera B) garage (All.4 visura planimetrica catastale) sita in Carlentini Via del Leone.

-Dati Catastali: F.88 part.IIIa n.3716 sub.1 – z.c. 1 cat. C/6 classe 2 mq 21, R.C.euro 44,47); intestati [REDACTED]

proprietà ½ in regime di comunione dei beni; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà ½ in regime di comunione dei beni;

-Descrizione del bene e dei luoghi: Il garage in oggetto, è ubicato all'interno dell'aggregato urbano di Carlentini (SR), in un zona centrale della cittadina. Si sviluppa su un solo livello al piano terra, con accesso carrabile diretto su Via del Leone, di superficie lorda mq 24,00 e netta mq 22,00. L'unità si compone di un unico ambiente con accesso carrabile su Via del Leone, è regolarmente pavimentata con mattoni di ceramica di buona qualità, le pareti sono intonacate e tinteggiate, dotata di impianto elettrico idrico conforme alla normativa vigente.

- Possesso del bene: Allo stato attuale è usato dalla comproprietaria Sig.ra [REDACTED]

I vincoli gravanti sul bene: Come si evince dal certificato ipocatastale, la casa è gravata da un **ipoteca volontaria iscritta in data 17.06.1999 ai nn. 8182/1427** in dipendenza dell'atto di mutuo stipulato dal Notaio Luisa Costanza da Siracusa del 14.06.1999, repertorio n. 18959, con l'ammontare di Lire 180.000.000 a garanzia del capitale di lire 95.714.953 a favore dell'UNICREDIT ITALIANO S.P.A. con sede in Genova (GE) ed elettivamente domiciliata presso la sede della sua filiale di Siracusa, via Apollonion 19 c.f. 00348170101, per la quota 1/1, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
coniugati in regime di comunione legale per la quota di ½ ciascuno, e debitori non datori di ipoteca:

[REDACTED] sopra i seguenti immobili:

- Abitazione di tipo popolare (A/4) in Carlentini (SR), via del Leone n.24/A, vani 7, in catasto fabbricati al F.88 part.IIIa n.1114 sub.2
- Immobile (C/6) in Carlentini (SR), via del Lone n.24/A, piano T, mq 21 in catasto fabbricati al F.88 part.IIIa 1114 sub.1.

Oltre ad un **verbale di pignoramento immobili trascritto in data 09.09.2014 ai nn. 13906/9967** nascente dal provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa (SR) in data 07.08.2014 rep. N. 3249/2014 a favore i CORDUSIO RMBS Securitisation srl, con sede in Verona c.f. 03991520267 per la quota 1/1 ecc...

Si fa presente che nell'immobile non sono presenti altri oneri e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, i vincoli presenti saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della presente procedura.

Storia del dominio ventennale: L'immobile è stato trasferito a favore dei

congiugati in regime di comunione legale per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, tramite atto di compravendita. - Trascrizione nn.8181/5918 del 17.06.1999 repertorio n.18958, contro bene personale per la quota di 1/1.

La Sig.ra riceve il bene con atto di donazione - Trascrizione n. 430/356 del 07.01.1984 stipulato dal noatio Domenico Incontro da Francofonte del 20.12.1983, rep. N. 17540/3080, contro

in forza del quale i coniugi donarono alla loro figlia la quale accettò la piena proprietà della casa di civile abitazione sita in Carlentini Via del Leone n.24, composta da un piano terra formato da un locale di sgombero ed un garage, al primo piano di due vani, servizi ed accessori, al secondo piano di un ripostiglio con annessa terrazza.

-Dati Urbanistici: L'intero immobile dove si trova sistemata l'unità immobiliare (garage) risulta NON CONFORME all'ultima concessione edilizia n. 25 del 13/03/1985; altresì è in possesso dell'autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Carlentini in data 12/05/1999.

La difformità è riscontrata al terzo piano riguarda:

- La terrazza di copertura (praticabile) con il relativo balcone sporgente su Via del Leone;
- il volume di circa mc. 9,00, costruito per coprire la sottostante scala a chiocciola, che permette l'accesso ed l'utilizzo della copertura a terrazza.

-Proprietà:

proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni;

proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni;

-Conteggi Planovolumetrici

Superficie complessiva lorda

m.(6,30 + 6,10)/2 x 3,90= mq 24,18

muratura tamponamento perimetrali

muratura di tamponamento su strada

muratura interna

incidenza commerciale

50%

100%

100%

Superficie netta

m.(5,80 + 5,60)/2 x 3,70= mq 22,09

100%

	Mq	Mur.perim.	Mur. di tamp.	tramezzatura	inc. comm.
Superficie utile	22,09	0	0	0	100%
Superficie lorda	24,18	50%	100%	100%	100%

- Giudizio di stima

a) Stima al metroquadrato di superficie

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti:

beni simili, aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona luminosità, esposizione tipologia costruttiva, vetustà). Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, da parte del sottoscritto sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato di €. 400,00 al metroquadrato di superficie.

1) Garage

Superficie lorda (100%) mq 24 x €. 400,00 = € 9.600,00

b) Stima al reddito

Capitalizzando il canone annuo presunto d'affitto dell'abitazione di

€. 70,00 x n. 12 = €. 840,00 (garage)

a detrarre per quote di manutenzione e assicurazione ecc... il 10%

di €. 840,00 = €. 84,00

reddito netto €. 840,00 - 84,00 = €. 756,00

che capitalizzando €. 756,00 x 100/5 = € 15.120,00

c) Stima rendita catastale

F.88 part.lla n.3716 sub.2 - z.c. 1 cat. A/4 classe 2 vani 7, R.C.euro 195,22

€. (44,47 x 105,00) = € 4.669,35

Media dei valori di stima €. (9.600,00+ 15.120,00+ 4.669,35)/3 = € 9.796,45

in cifra tonda €.10.000,00 (diecimila euro).

In risposta all'ultimo quesito, relativo alla divisibilità del bene, lo scrivente a tal riguardo afferma con certezza che non esistono quote, il bene non risulta comodamente divisibile in due parti uguali.

6) Riepilogo

Lotto A):

Casa di civile abitazione sita in Carlentini Via del Leone n.24, distinta in catasto al
F.88 Part.IIa n.3716 sub.2. Unità immobiliare **€.71.500,00**

Lotto B):

Garage sito in Via del Leone, distinto in catasto al F.88 part.IIa 3716 sub.2.

Unità immobiliare **€. 10.000,00**

Sommano **€. 81.500,00**

Alle somme suindicate si aggiungono le spese per il relativo progetto in sanatoria e per i lavori di ripristino dello stato dei luoghi che risultano pari a **€. 5.000,00**

E con ciò, si ritiene di avere espletato in tutto l'incarico conferitomi dall'Onorevole Giudice Dott.ssa Salamome del Tribunale di Siracusa, Sezione Esecuzione Immobiliare, secondo i quesiti a me notificati, si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

La presente relazione si compone degli allegati che di seguito si riportano:

All.1 : Provvedimento G.E. del 18/12/2014 di nomina esperto CTU (Arch. Infantino Salvatore) per la stima dell'immobile pignorato e contestualmente fissazione di udienza del **16/04/2015**;

All.2 : Verbale di conferimento incarico di stima al sottoscritto Arch. Infantino Salvatore, con i relativi quesiti posti al CTU;

All.3 : La certificazione notarile ipocatastale già presente all'interno del fascicolo;

All.4 : Dati Urbanistici – Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Carlentini, copia della concessione edilizia n.25 del 13/03/1985;

All.5: Copia dell'autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Comune di Carlentini il 12/05/1999

All.6 : Copia del titolo di proprietà stipulato dal Notaio Luisa Costanza, Rep. N. 18958 e n. 12340 di Racc. del 14/06/1999.

All.7: Documentazione Fotografica;

All.8: Verbale di sopralluogo;

All. 9: Istanza per richiesta certificato urbanistico Comune di Carlentini;

All.10: Raccomandate per la visita di sopralluogo effettuata in data 21/01/2015 [redacted]
[redacted]; lettera di trasmissione [redacted] tramite
posta certificata.

All. 11: Planimetria scala 1:100 - Copie visure catastali storica ed attuale, visure planimetriche;
_____ li 28/01/2015

Il perito

(Arch. Infantino Salvatore)

ASTE
GIUDIZIARIE.it