

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



Esecuzione immobiliare

N° 454/2016

Vertente tra:

UNICREDIT S.p.A.

Contro:



**PREMESSA**

Con atto di pignoramento immobiliare del 25/10/2016, la Unicredit S.p.A, capogruppo del gruppo bancario Unicredit, con sede sociale in Roma via Alessandro Specchi n°16, in persona dell'Amministratore delegato Dott. Federico Ghizzoni elettivamente domiciliato in Siracusa in Viale Santa Panagia 136/R presso lo studio dell'Avv. Federico Italia, ha inteso procedere esecutivamente al pignoramento in danno dei Sig.ri coniugi, \_\_\_\_\_ degli immobili siti in Carlentini e rispettivamente:

- Garage sito nel Comune di Carlentini, via IV Novembre n°7-9, piano terra, di mq 32 in catasto al fg. 34 p.lla 1127 sub 1,.
- Appartamento sito nel Comune di Carlentini, via IV Novembre n° 7-9, piano terra primo, secondo e terrazza a livello in Catasto al foglio 34 p.lla 1127 sub 2.

con ogni pertinenza accessione inerenza e quant'altro per legge,

premettendo quanto segue :

L'allora Banco di Sicilia S.p.A. concesse a \_\_\_\_\_

Carlentini il \_\_\_\_\_

nata a Hausach (Germania) il \_\_\_\_\_



un mutuo ipotecario per la somma di € 145.000,00 da restituire in anni venti a partire

dall'1/06/2005 mediante 240 mensilità costanti e posticipate alla fine di ogni mese di

ciascun anno.



Con atto di precetto notificato il 23/08/2016 la Unicredit S.p.A., intimò ai Sigg.ri

di pagare solidamente in suo favore entro dieci giorni dal ricevimento dell'atto la somma di Euro 127.274,49 e oltre gli interessi.

Non avendo gli intimati provveduto all'adempimento, la Unicredit S.p.A. intese procedere esecutivamente sui beni dei Sigg.,

Il giorno 3/4/2017 l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare nella procedura esecutiva N° 454/2016 Dott. GURRIERI Luca pronunciò il seguente decreto:

Rilevata la regolarità della documentazione allegata all'istanza di vendita; visti gli artt.568-569 C.p.c. dispose la nomina del C.T.U., che nominò nella persona del sottoscritto Geom. Cataudella Stefano con studio tecnico in Siracusa, viale Zecchino n° 55 per la stima dei beni pignorati, invitando lo stesso a prestare giuramento in cancelleria e fissando la determinazione della vendita per l'udienza del 03/11/2017.

#### **FASE ISTRUTTORIA DELLA CONSULENZA**

Il giorno 24 del mese di maggio dell'anno 2017, previa comunicazione a mezzo Pec inviata all'Avv. Italia Federico, e A/r inviate rispettivamente al Sigg.ri

sottoscritto Geom. Stefano Cataudella, si recò in Carlentini in via IV Novembre n° 5, per ottemperare all'ordinanza commessagli dall'Ill.mo G.I. Dott. Gurrieri, nel procedimento di esecuzione immobiliare N° 454/16 promossa da Unicredit S.p.A. contro i

Giunto nella sopradetta via al piano terra, lo scrivente trovò la presenza del Sig.ra che permise l'accesso sui luoghi all'interno dell'immobile al civico 3-5 e non 7-9 come trascritto negli atti. Dopo una sommaria ricognizione dei luoghi la signora dichiarò al sottoscritto di aver effettuato delle opere interne al piano terra



modificando il locale garage in cucina-soggiorno. Si effettuarono rilievi particolareggiati in tutti i vani al fine di poter constatare la consistenza e il suo stato di conservazione opportunamente documentato con un accurato rilievo fotografico.

Successivamente il sottoscritto, unitamente alla Signora [redacted] si trasferì nei piani superiori, dove si effettuarono nuovi rilievi particolareggiati in tutti i vani. La signora

[redacted] consegnò al Ctu parte di documentazione tecnica in suo possesso e copia dell'atto di proprietà, e dichiarò allo stesso di abitare l'immobile insieme ai figli.

Alle ore 12,40 terminate le operazioni peritali il sottoscritto si riservò di consultare la regolarità della documentazione urbanistica al Comune di appartenenza, e di ritornare sui luoghi qualora lo dovesse ritenere necessario.

A tal fine, essendo in possesso di tutti gli elementi propedeutici del caso, dopo aver eseguito accurate ricerche ipo-catastali, e tradotto in scala metrica i rilievi degli immobili de quo, il C.T.U. è in grado di esporre la seguente,

## RELAZIONE

Che per una maggiore chiarezza viene contraddistinta in due parti:

- **Descrizione unità immobiliare**
- **Criteri di stima adottati**

**N.B.** : Lo scrivente C.T.U., prima di procedere alla relazione di stima dettagliata delle unità immobiliari, ritiene doveroso informare che gli stessi immobili oggetto di stima da riscontri effettuati sui luoghi, rispetto sia agli atti catastali che urbanistici, risultano parzialmente difformi, evidenziando una mancata conformità sia di ubicazione che di destinazione d'uso, di cui si descrive in dettaglio :

- Gli immobili oggetto di stima sono trascritti negli atti al civico 7-9 della via IV Novembre a Carlentini, mentre sui luoghi si sono potuti identificare ai numeri 3-5 della stessa via;



- il Garage identificato con la p.lla 1127 sub 1, oggetto di pignoramento immobiliare, sui luoghi ha una destinazione differente, in quanto adibito a cucina-soggiorno, risultante parte integrante dell'appartamento soprastante oggetto di stima;

- il garage (superficie a parcheggio) insistente sui luoghi invece è ubicato nella parte sinistra dell'immobile al piano terra, erroneamente identificato come abitazione nell'atto di pignoramento immobiliare.

- Per come si evidenzierà nel prosieguo si rappresenta che quanto riscontrato negli atti allibrati negli uffici competenti, (Comune, Catasto, pignoramento immobiliare), essi risultano non conformi sia tra loro che rispetto allo stato dei luoghi. (vedasi planimetria allegata piano terra)

Le difformità riscontrate denotano che gli stessi immobili o porzioni di essi negli anni hanno subito mutazioni della destinazione, mediante opere interne, creando le citate difformità, per cui lo scrivente Ctù effettuerà la stima degli immobili così come riscontrati sui luoghi.

A conferma di quanto esposto la stessa proprietaria degli immobili Sig.ra Miceli dichiarava al sottoscritto di aver acquistato e di abitare dal momento in cui è entrata in possesso degli immobili al civico n° 3-5, e non 7-9 come trascritto, ed inoltre di aver effettuato dei lavori per mutare la destinazione del locale garage al piano terra.

#### • DESCRIZIONE

**GARAGE sito in Carlentini, via IV Novembre n° 3**

##### Provenienza

E' pervenuto ai Signori

mediante atto pubblico di

compravendita rogato il 02/05/2005 dal Notaio dottoressa Grazia Manuela Banna.



### Coerenze

Si accede all'immobile in oggetto, da un ampio portone in metallo, raggiungibile dalla strada Comunale via IV Novembre al civico identificato al n° 3 (non come trascritto agli atti civico 7-9). E' accessibile sia con automezzo dall'ingresso principale, che pedonalmente all'interno del fabbricato, mediante una porta interna, in quanto è adiacente e confinante con l'immobile al piano terra oggetto di stima; confina: A Sud con la strada di accesso via IV Novembre, a nord con altra ditta ad est con abitazione oggetto di stima, e ad Ovest con altra ditta.

### Catasto

Risulta allibrato nei registri immobiliari del Nuovo Catasto Fabbricati, oggi Agenzia del Territorio, al foglio 34 del Comune di Carlentini, p.lla 1127 sub. 1 classificato con categoria C6, (Stalle scuderie rimesse autorimesse), di classe 5 con consistenza 32 mq piano terra, ubicato in via IV Novembre Carlentini, come da scheda prodotta e da Visura catastale allegata alla presente, in testa alla ditta

Casalestini

N.B.: Da riscontri sui luoghi con gli atti catastali si evince una difformità nella destinazione e ubicazione dell'immobile in oggetto, poiché, lo stesso identificato in catasto con il subalterno 1 (garage), sui luoghi risulta destinato ad un ampio vano cucina-soggiorno, costituito e variato dagli stessi proprietari a seguito di lavori e modifiche interne.

Il locale garage sui luoghi invece risulta la porzione di sinistra dalla pianta planimetrica al piano terra, identificato nell'atto di pignoramento al sub 2 come abitazione (Vedasi pianta planimetrica dei luoghi con dettaglio dei vani al piano terra).



Sotto il Urbanistico

Il descrivendo immobile è ubicato in una zona residenziale centrale del Comune di Carlentini. Da indagini effettuate negli archivi urbanistici del Comune di appartenenza, il sottoscritto C.T.U con istanza in data 24/05/2017 richiedeva copia della documentazione urbanistica inerente l'unità immobiliare in oggetto, e otteneva il rilascio di copie di;

- Concessione Edilizia N°113 del 14/11/2001 in cui si concedeva la ricostruzione del fabbricato di civile abitazione composto da tre elevazioni fuori terra. Il piano terra è destinato a garage oltre al vano ripostiglio e al vano ingresso-scala. I piani in elevazioni sono destinati a n° 1 appartamento per civile abitazione come da allegati

- Concessione edilizia n° 6 del 31/01/2003 in cui si concedeva all'intervento di nuova costruzione di un fabbricato elevato tre piani fuori terra un ampliamento con l'adiacente edificio oggetto di Concessione Edilizia n°113/2001. L'intero manufatto con tipologia residenziale composto da tre piani fuori terra, di cui il piano terra destinato a garage, nonché vano ingresso-scala e vano studio, i piani primo e secondo saranno destinati a vani abitativi. Come disegni allegati.

- Concessione Edilizia n° 21 del 01/04/2003 in cui si concede la realizzazione di una variante alla concessione edilizia n° 113 del 14/11/2001 per la ricostruzione del fabbricato per civile abitazione, con modifiche relative all'orientamento dei pilastri, all'abbassamento delle quote di imposta dei tre livelli oltre anche le modifiche interne dovute alla diversa distribuzione dei vani e modifiche ai prospetti. Come da disegni allegati.

- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Carlentini in data 10/10/2005 del fabbricato per civile abitazione sito in Carlentini via box al piano terra.



N.B.: Sulla scorta della documentazione acquisita, e dalle concessioni edilizie, in cui tutto il piano terra dell'immobile doveva essere adibito a garage (superficie adibita al parcheggio), si evince una difformità con i riscontri sui luoghi, poiché una porzione di immobile al piano terra risulta adibita ad un vano cucina-soggiorno, che costituisce parte integrante dell'appartamento soprastante oggetto di pignoramento. (Vedasi pianta planimetrica allegata piano terra difformità riscontrate).

La mancata conformità verificata sui luoghi è conseguente alla realizzazione di opere interne ed esterne che hanno modificato la destinazione dell'immobile, opere realizzate in assenza di titolo edilizio, quindi non rispondenti agli strumenti urbanistici.

#### Trascrizioni

- Trascrizione a Favore: Atto di compravendita rogato dal notaio Banna Grazia Manuela in data 03/05/2005 al numero di rep.2933/537 del 2/05/2005,
- Iscrizione Contro: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 3/05/2005
- Trascrizione a Favore: Certificato di denuncia di successione per immobili siti in Augusta Registro P 14469 Reg. generale 19691.
- Iscrizione Contro: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, immobili siti in Augusta, Carlentini Registro Particolare 688 Registro Generale 7275
- Trascrizione Contro: verbale di pignoramento immobili siti in Carlentini registro particolare 14773 Registro Generale 19513

#### Distribuzione interna e descrizione

Il descrivendo garage risulta esteso al piano terra di un corpo di fabbrica elevato tre piani ubicato in via IV Novembre al civico n° 3 a Carlentini.



Una ampio portone in metallo permette di accedere all'interno dell'immobile sia pedonalmente che con automezzo, ed è comunicante internamente con l'abitazione adiacente della stessa proprietà mediante una porta interna.

Il locale garage si presenta esteso con dimensioni modeste: m (3,80 x 4,39) capace di ospitare una piccola autovettura, ha una altezza m 2.70, per una superficie utile complessiva di mq 16,23, ed una superficie lorda comprensiva di muri perimetrali di mq 21,37, con un piccolo bagno adiacente di modeste dimensioni 1,42 mq.

Il ricovero del veicolo e la fruizione all'interno dell'immobile non risulta essere agevole, poiché l'estensione e la superficie interna è limitata, e l'apertura del portoncino non è del tipo scorrevole, tale da utilizzare gli spazi al momento in cui il sottoscritto ha avuto accesso sui luoghi come deposito-magazzino, accatastamento materiali di varia pezzatura, scatoloni e oggetti vari.

L'immobile nel suo interno risulta completo di rifiniture con pavimentazione in ceramica di discreta qualità, l'intonaco nelle pareti a tre strati con strato di finitura in ducotone, e l'impianto elettrico e idrico realizzato sottotraccia.

#### Locazione

In atto l'unità immobiliare de quo, viene utilizzata dalla Sig.ra \_\_\_\_\_ che unitamente ai figli la utilizza e la detiene come deposito.

#### **Criteri di stima adottati**

Prima di procedere alla stima del bene sopra descritto, lo scrivente fa presente che la stessa è riferita al mese di Maggio 2017.

Per la stima dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha adottato gli stessi metodi applicati nei garages adiacenti e limitrofi ad esso:

- Il primo metodo di stima è quello a sito e cemento in base a parametri tecnici < per costo di costruzione >



- Il secondo metodo di stima e per capitalizzazione di reddito.

La media aritmetica delle due stime sopra elencate ha fatto conoscere allo scrivente il valore venale dell'immobile de quo che maggiormente si avvicina alla realtà.

Si assegnano per :

- *Per la stima a sito e cemento*

a. Alla costruzione Euro 350,00 al mq

b. Al sito su cui insiste il fabbricato Euro 200,00 al mq

- *Per la stima per capitalizzazione di reddito*

Si attribuisce da indagini di mercato per immobili simili a quello oggetto di stima un canone mensile di Euro 2,50 al mq, opportunamente deprezzato delle passività e capitalizzato come segue:

Il saggio medio è fissato nella quota del 5 % modificato dalle aliquote sopraelencate si ottiene il vero saggio di capitalizzazione che è del 4,5 %.

• STIMA A SITO E CEMENTO GARAGE

1. Superficie edificata mq 21 x € 350,00 € 7.350,00

2. Sito su cui insiste il fabbricato mq 21/3 x € 200,00 € 1.400,00

Somma la stima a sito e cemento a € 8.750,00

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO

Mq. 17,65 x € 2,50 = € 44,12 Reddito lordo mensile

€ 44,12 x 12= € 529,50 reddito lordo annuale

A dedurre spese per il 15% di € 529,50 = € 79,42

Rimangono € 450,08 reddito netto annuale

capitalizzando al 100 : 4,5

si ottiene la stima a reddito certo  $450,08 \times 100 : 4,5 =$  Euro 10.001,77

Dalla media tra le due stime si ottiene ( 8.750,00 + 10.001,00) : 2= € 9.375,50

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Che arrotondato Euro 9.500,00 costituisce il valore venale del GARAGE ubicato in Carlentini Ronco di via IV novembre N°3 che maggiormente si avvicina alla realtà.

\*\*\*\*\*

## DESCRIZIONE

APPARTAMENTO sito in Carlentini, via IV Novembre n° 3-5 piano terra, primo, secondo e piano terrazzo.

### Provenienza

E' pervenuto ai Signori [redacted], [redacted], mediante atto pubblico di compravendita rogato il 02/05/2005 dal Notaio dottoressa Grazia Manuela Banna.

### Coerenze

Si accede all'unità immobiliare in oggetto dalla strada comunale via IV Novembre, al civico n° 5, (non 7-9 come trascritto negli atti), ubicata nel centro urbano di Carlentini, essa confina: A Sud con la via di accesso via IV Novembre, a nord con fabbricato altra ditta, ad ovest con altro fabbricato adiacente, mentre a est con strada comunale via Savoia.

### Catasto

Risulta allibrato nei registri immobiliari del Nuovo Catasto Fabbricati, oggi Agenzia del Territorio, al foglio 34 del Comune di Carlentini, p.lla 1127 sub. 2 categoria A/3 (abitazione) classe 3 vani 7 piano T,1,2,3 ubicato in via IV Novembre Carlentini, come da scheda prodotta e da Visura catastale allegata alla presente, in testa alla ditta



N.B.: Da riscontri sui luoghi con gli atti catastali si evince una difformità nella destinazione e ubicazione dell'immobile in oggetto, poiché, la porzione di immobile al piano terra, di cui al sub 2 (abitazione), sui luoghi è destinata a locale garage.

L'appartamento sui luoghi al piano terra invece risulta la porzione di immobile alla destra dalla pianta planimetrica, (identificato al sub 1), che è oggetto di pignoramento come garage. (Vedasi pianta planimetrica dei luoghi con dettaglio dei vani al piano terra e difformità riscontrate).

#### Sotto il profilo Urbanistico

Il descritto immobile è ubicato in una zona residenziale centrale del Comune di Carlentini. Da indagini effettuate negli archivi urbanistici del Comune di appartenenza, il sottoscritto C.T.U. richiedeva in data 24/05/2017 una copia della documentazione urbanistica, inerente le unità immobiliari in oggetto, e otteneva il rilascio di copie di;

- Concessione Edilizia N°113 del 14/11/2001 in cui si concedeva la ricostruzione del fabbricato di civile abitazione composto da tre elevazioni fuori terra. Il piano terra è destinato a garage oltre al vano ripostiglio e al vano ingresso-scala. I piani in elevazioni sono destinati a n° 1 appartamento per civile abitazione come da allegati

- Concessione edilizia n° 6 del 31/01/2003 in cui si concedeva all'intervento di nuova costruzione di un fabbricato elevato tre piani fuori terra un ampliamento con l'adiacente edificio oggetto di Concessione Edilizia n°113/2001. L'intero manufatto con tipologia residenziale composto da tre piani fuori terra, di cui il piano terra destinato a garage, nonché vano ingresso-scala e vano studio, i piani primo e secondo saranno destinati a vani abitativi. Come disegni allegati.

- Concessione Edilizia n° 21 del 01/04/2003 in cui si concede la realizzazione di una variante alla concessione edilizia n° 113 del 14/11/2001 per la ricostruzione del



fabbricato per civile abitazione, con modifiche relative all'orientamento dei pilastri, all'abbassamento delle quote di imposta dei tre livelli oltre anche le modifiche interne dovute alla diversa distribuzione dei vani e modifiche ai prospetti. Come da disegni allegati.

- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Carlentini in data 10/10/2005 del fabbricato per civile abitazione sito in Carlentini via box al piano terra.

N.B.: Sulla scorta della documentazione acquisita si evince una difformità relativa all'immobile in oggetto, la distribuzione interna dei vani sui luoghi e la loro destinazione risulta non conforme con gli elaborati grafici, il piano terra che doveva essere adibito tutto a destinazione garage, in parte è stato oggetto di modifica mutando la destinazione ad un ampio soggiorno-cucina, come anche dei tramezzi nei vani al piano secondo. (Vedasi pianta planimetrica allegata piano terra con indicazione difformità riscontrate).

La mancata conformità verificata sui luoghi è conseguente alla realizzazione di opere interne ed esterne che hanno modificato come detto la destinazione dell'immobile al piano terra, opere realizzate in assenza di titolo edilizio, quindi non conformi agli strumenti urbanistici.

#### Trascrizioni

- Trascrizione a Favore: Atto di compravendita rogato dal notaio Banna Grazia Manuela in data 03/05/2005 al numero di rep.2933/537 del 2/05/2005,
- Iscrizione Contro: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 3/05/2005
- Trascrizione a Favore: Certificato di denuncia di successione per immobili siti in Augusta Registro P 14469 Reg. generale 19691.



- Iscrizione Contro: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, immobili siti in Augusta, Carlentini Registro Particolare 688 Registro Generale 7275
- Trascrizione Contro: verbale di pignoramento del 15/12/2016 per immobili siti in Carlentini registro particolare 14773 Registro Generale 19513

#### Distribuzione interna

Il descrivendo appartamento, il cui accesso è raggiungibile dalla strada Comunale via IV Novembre al civico 5 è esteso tre piani fuori terra così distribuiti:

- un disimpegno di una superficie di mq 9,35 permette l'accesso ad un ampio vano adibito a cucina-soggiorno di dimensioni m (7,54 x 5,74), esteso mq 43,27 per un totale complessivo di superficie al piano terra di mq 52,62, mediante una scala interna si accede nei piani superiori dove sono dislocate al piano primo tre camere da letto rispettivamente di :

- camera da letto di dimensioni (4.19 x 3.65), per mq complessivi mq 15,29
- camera da letto di m (3.17 x 4.38), per mq complessivi mq.13,88,
- camera da letto di dimensioni m (3,93x 4,93), per mq complessivi mq 19,37
- le camere sono separate da un disimpegno centrale di mq mq 9,25
- un bagno di dimensioni m (1.85 x 2.55), di superficie utile mq 4,71
- un piccolo balconcino di dimensioni ridotte di mq 3,10

Con una superficie utile complessiva del piano primo quantificata in mq 62,50

la scala interna permette di accedere al piano secondo con i vani così distribuiti:

- un vano cucina di dimensioni (4.30 x 3.65), per mq complessivi mq 15,69
- un vano bagno di dimensioni (3.65 x 1.60), per mq complessivi mq 5,43
- un disimpegno di dimensioni complessive mq 4,84

con una superficie utile complessiva del piano secondo quantificata in mq 26,41



inoltre, è parte integrante del piano secondo un balcone esterno di mq 10 e un'ampia superficie esterna, terrazzo, di dimensioni m (6.98 x 5.95) , per una superficie complessiva di mq 51,31

accessibile e comunicante allo stesso immobile da una porta interna.

Correda il descrivendo appartamento una ulteriore superficie esterna terrazzo ubicata al piano terzo accessibile internamente dal vano scala di dimensioni m mq 29,88

#### Opere complementari e rifiniture interne

L'immobile in oggetto, è classificato con categoria A3 tipologia (abitazione di tipo economico) di classe 2°; esso è ubicato al piano terra e si estende al primo, secondo e al piano terzo terrazzo calpestabile, la struttura principale del fabbricato è in C.A, con tamponamenti in muratura, il solaio interpiano in latero-cemento, e la copertura costituita da solaio piano calpestabile.

L'immobile de quo risulta costituito dalle seguenti rifiniture:

le pareti perimetrali interne dell'unità immobiliare, risultano rifinite con intonaco civile a tre strati debitamente inalbato con ultimo strato di ducotone chiaro e pittura bianca nei disimpegni dell'immobile.

I pavimenti risultano distesi a tappeto in tutti i vani, e risultano di ceramica di buona qualità, così come i rivestimenti dei servizi e della cucina costituite da marmette tipo mosaico. Gli infissi esterni sono costituiti in alluminio preverniciato e vetro, protetti da persiane esterne in alluminio, e quelli interni in legno tamburato.

I servizi dell'immobile sono caratterizzati da un bagno al piano primo di mq 4,71, dove sono allocati i pezzi sanitari ed una vasca da bagno, costituiti in ceramica di buona qualità, allacciati all'impianto idrico realizzato per l'intero immobile sottotraccia, dotato di acqua calda e fredda, ed un altro servizio al piano secondo di mq 5,43 dove risultano allocati gli elettrodomestici addetti al lavaggio.



L'immobile tutto, si presenta asciutto e privo di lesioni capillari nella muratura perimetrale, e nel suo complesso si presenta in buono stato di conservazione.

#### Locazione

In atto l'unità immobiliare de quo, viene utilizzata tutta solo dalla Sig.ra

che insieme ai figli la risiedono e la detengono.

#### Procedure da adottare per conformità urbanistica-catastale dell'immobile

NB : Prima di procedere alla stima del bene sopra descritto, lo scrivente fa presente che l'unità immobiliare in oggetto, come esposto nei paragrafi precedenti, risulta modificata al piano terra mediante lavori interni che ne hanno mutato la destinazione.

Le modifiche apportate e realizzate in assenza di titolo edilizio non sono conformi alle disposizioni di legge e quindi sono ritenuti lavori abusivi.

Lo scrivente CTU al fine di ottemperare al mandato affidatogli ritiene opportuno dettagliare le modalità procedurali per mantenere lo stato dei luoghi riscontrato, atteso che lo stesso con i lavori ha conseguito delle migliorie, quindi, per ottenere un'esatta rispondenza dell'immobile con gli elaborati grafici dello stesso, occorre effettuare in dettaglio:

- Lavori edili al piano terra con ampliamento del garage esistente per ottenere una superficie a parcheggio (garage) di mq 25, corrispondenti a 1/20 dell'intera cubatura del fabbricato realizzato.
- Pratica di Sanatoria per opere edili effettuate e cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione piano terra, e conformità al progetto approvato tramezzi pianta piano secondo.
- N° 2 pratiche Docfa di variazione catastale con rettifica planimetrie e cambio di destinazione d'uso al piano terra, e piano secondo.



Quanto esposto sopra viene relazionato dopo aver consultato le disposizioni dettate dal Comune di Carlentini e a riscontro con gli elaborati grafici esistenti, per cui, per l'ottenimento di un esatta rispondenza sono necessari interventi specifici sopraelencati con l'ausilio di un tecnico che cura le procedure da adottare, attività che si ritiene necessario quantificare in complessivi euro 6.500,00, importo che verrà detratto dal valore complessivo stimato dello stesso immobile.

### **Criteri di stima adottati**

Per quanto riscontrato sui luoghi la stessa è riferita al mese di maggio 2017, con lo stato di conservazione e caratteristiche riscontrate in epoca di accesso sui luoghi, precisando che tutti i dati elementari di fatto ed ipotetici, sono stati accuratamente vagliati sotto la luce del principio dell'ordinarietà e nel presupposto della permanenza delle condizioni assunte, inoltre si fa presente che i criteri adottati sono relativi allo stato in cui il sottoscritto ha avuto accesso all'immobile.

Per la stima dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha adottato due metodi di stima:

Il primo metodo di stima è quello a sito e cemento in base a parametri tecnici < per costo di costruzione > ove il valore di costruzione è dato dalla somma delle spese che un imprenditore astratto avrebbe dovuto sostenere per produrre nuovamente l'insediamento in oggetto, opportunamente deprezzato in modo proporzionale alla sua vetustà per adeguarlo allo stato di conservazione e di manutenzione in cui si trova; a questo è stato aggiunto il valore del suolo su cui sorge il fabbricato.

Il secondo metodo di stima è per capitalizzazione di reddito, tale reddito, non essendo stati i locali oggetto della presente affittati, è stato ricavato dall'applicazione per comparazione ove ricadono gli immobili simili, risulta considerata unica zona omogenea, con fasce di oscillazione dei canoni di locazione da un minimo di € 2,00 ad un massimo di € 4,00 al mq di Superficie convenzionale, più l'aumento dell'indice



ISTAT. Tale reddito ricavato, deve essere deprezzato di tutte le passività, e poi congruamente capitalizzato al tasso di interesse corrente in piazza.

La media aritmetica delle due stime sopra elencate ha fatto conoscere allo scrivente il valore venale dell'immobile de quo che maggiormente si avvicina alla realtà.

Adeguandosi ai criteri di stima ed alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e alla sua ubicazione in una zona residenziale del Comune di Carlentini, per brevità di spazio si omettono i singoli computi metrici che hanno permesso allo scrivente di determinare i valori di base che seguono, si assegnano:

- *Per la stima a sito e cemento*

- |   |                |
|---|----------------|
| 1) Alla costruzione dei vani residenziali al netto di ogni detrazione | Euro 500 al mq |
| 2) Alla costruzione dei balconi                                       | Euro 150 al mq |
| 3) Al sito in cui insiste il fabbricato                               | Euro 200 al mq |

- *Per la stima per capitalizzazione di reddito*

Si attribuisce da indagini di mercato per immobili simili a quello oggetto di stima un canone di € 3,50 al mq, opportunamente deprezzato delle passività e capitalizzato come segue:

#### STIMA A SITO E CEMENTO

- |  |             |
|--|-------------|
| 1) Superficie residenziale edificata (piano terra+ piano primo+ piano secondo) |             |
| mq (71,00+85,84+41,56) x € 500/mq  | € 99.200,00 |
| 2) Balconi/terrazzo superficie 84,29 x € 150,00 al mq =                        | € 12.643,50 |
| 3) Sito in cui insiste il fabbricato mq 90/3 x € 200                           | € 6.000,00  |

Somma la stima a sito e cemento a

Euro 117.843,50

#### STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO

Superficie Utile mq (52,62+62,50+26,41) Superficie Convenzionale

Canone lordo mensile mq 141,53 x € 3,50 = 495,35



Canone lordo annuo Euro 495,35 x 12 mesi = € 5.944,26

Tale reddito deve essere depurato di spese di :

( Manutenzione ordinaria e straordinaria, sfitti ed inesigibilità , aliquote per imposte e tasse ) per un totale complessivo in percentuale del 20 % € 1188,80

Resta un canone netto di € 4.755,46

Il saggio di capitalizzazione è stato determinato partendo da un saggio medio, con una serie di aggiunte o detrazioni, coincidenti con le caratteristiche positive o negative dell'unità immobiliare, (centralità dell'ubicazione, livello di collegamenti, panoramicità, grado di rifiniture, luminosità ecc..). Il saggio medio è fissato nella quota del 5% modificato dalle aliquote sopraelencate si ottiene il vero saggio di capitalizzazione che è del 4,5 %.

Il canone annuo netto capitalizzato Euro 4.755,46 x 100 : 4,5 = € 105.676,88

Dalla media tra le due stime si ottiene (117.843,50 +105.676,88): 2= € 111.760,00

A detrarre dall'importo complessivo il costo delle opere da effettuare per rendere conforme l'immobile quindi 111.760,00 – 6.500,00= 105.260,00

Che arrotondato a Euro 105.000,00 costituisce il valore venale dell'appartamento sito in Carlentini Via IV Novembre n° 5 piano terra, primo secondo e terrazzo che maggiormente si avvicina alla realtà.

\*\*\*\*\*

#### RIEPILOGO

Il valore dei beni pignorati dalla BANCA UNICREDIT S.p.A., di proprietà dei Sigg.ri e hanno il valore venale che maggiormente si avvicina alla realtà che segue:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



1) Appartamento Sito in Carlentini, via IV Novembre n°5 piano terra, primo  
secondo, e terrazzo calpestabile identificato al F. 34 P.Ila 1127 sub.2

valore venale complessivo **Euro 105.000,00**



2) Garage sito in Carlentini Via IV Novembre n° 3 piano terra identificato al F. 34  
P.Ila 1127 sub 1

valore venale complessivo **Euro 9.500,00**



**TOTALE**

**Totale complessivo dei beni pignorati Euro 114.500,00**

Avendo risposto con serena obiettività al quesito richiestogli, restando a disposizione  
per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegna nelle mani dell'Ill.mo Signor  
G.I., ringraziandoLa per la fiducia accordatagli.

Con l'occasione cordialmente si ossequia

Il C.T.U.

(geom. Stefano Cataudella)



-----

