

Dott. Arch. **STEFANO D'AMICO**



ASTE GIUDIZIARIE.it **TRIBUNALE DI SIRACUSA**
ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. : Dott. ssa Chiara Salamone

Procedura esecutiva immobiliare n°: 462/2016 R.G. Es.

Promossa da: Unicredit S.p.A. con l'Avv. Giancarlo Sorrentino

Contro: [REDACTED]



STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

ID	Descrizione dei beni oggetto di pignoramento
A	APPARTAMENTO adibito a civile abitazione sito in Francofonte (SR) in Via G. Vico n°112/A



SOMMARIO

PREMESSA	2
1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 567	3
2. OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI	5
3. BENE IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	7
I. Identificazione del bene oggetto del pignoramento	7
II. Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali	7
4. BENE IMMOBILE PIGNORATO	8
I. Individuazione del bene	9
II. Descrizione complessiva e sintetica del bene	8
III. Stato di possesso dell'immobile	11
IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.....	11
V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili dall'acquirente.....	12
VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene	12
VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene	13
VIII. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)	14
IX. Valutazione del bene	14
X. Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota.....	16
RIEPILOGO DELLA STIMA	16
CONCLUSIONI	16



PREMESSA

Il Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa **Chiara Salamone**, a seguito del provvedimento emesso in data 10/07/2017 in seno alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G. Es. al n°462/2016, nominava come esperto per la stima dei beni immobili pignorati il sottoscritto Arch. Stefano D'Amico, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n°661, il quale accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in data 19.07.2017 di fronte al funzionario giudiziario di cancelleria preposto.

Il sottoscritto, tramite il Portale dei Servizi Telematici del Tribunale di Siracusa, accedeva alla consultazione dei registri e del fascicolo telematico, da cui procedeva a consultare e riprodurre tutta la documentazione in esso contenuta consistente in:

- a) Procura generale alle liti conferita da Unicredit S.p.A. all'Avv. Giancarlo Sorrentino del Foro di Catania, del 22.09.2011;
- b) Atto di precetto del 13/10/2016, notificato ai debitori in data 17/10/2016;
- c) Atto di pignoramento immobiliare del 25/11/2016, notificato ai debitori in data 25/11/2016 e 28.11.2016;
- d) Nota di Iscrizione al Ruolo Generale delle esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale Ordinario di Siracusa del 12.12.2016;
- e) Nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa del 04/01/2017 ai nn. 91/81;
- f) Istanza di Vendita di Unicredit S.p.A. al Giudice per l'Esecuzione Dott.ssa Chiara Salamone del 04.01.2017;
- g) Certificazione notarile ipocatastale a firma del Notaio Dott.ssa Maria Angela Messina da Palermo del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, del 13.02.2017;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892



1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, co.2, c.p.c.

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, controllava la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. II c.p.c.; la certificazione ipocatastale contenuta nei fascicoli di parte procedente, così come rappresentata dall'Avv. Dott. Giancarlo Sorrentino con studio in Catania in Via G. D'Annunzio n°48 ed inerente il pignoramento immobiliare a favore della **Unicredit S.p.A.** con sede legale in Roma in Via Alessandro Specchi n°16, contro [REDACTED]

[REDACTED], elenca tutte le iscrizioni e trascrizioni effettuate nei vent'anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento immobiliare del 04/01/2017.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è di seguito elencata:

A. APPARTAMENTO, adibito a civile abitazione sito in Francofonte (SR) in Via G. Vico n°112/A.

L'immobile oggetto della presente perizia, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Francofonte(SR), al foglio di mappa 26, p.lla 1308, sub.10, nat. A/3 di vani 5, piano secondo, con superficie catastale totale, escluse aree scoperte, di mq 120, risulta appartenere in piena proprietà, per la quota di ½ ciascuno, in capo al [REDACTED]

[REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Si espone a seguire l'elenco delle formalità pregiudizievoli relative all'immobile pignorato, susseguitesesi nei vent'anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento:

1. Trascrizione nn. 9796/7317 del 05.07.1995 nascente da atto di compravendita in Notaio Sebastiano La Ciura da Francofonte, rep. n°5552 del 23/06/1995, [REDACTED], per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni, contro [REDACTED], ciascuno per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni, sopra i seguenti beni:

- immobile in Francofonte, via G. Vico s.n., piano 2, cat. U, in catasto al foglio 26, p.lla 1308, sub.10;

- immobile in Francofonte, piano ST, cat. U, mq 10, in catasto al foglio 26, p.lla 1308, sub. 14.

Formalità successive:

2. Trascrizione presentata il 29.01.2008 ai nn. 2235/1512 nascente da atto di identificazione catastale sopra immobile identificato al foglio 26, p.lla 1308, sub.10.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

3. Ipoteca volontaria, iscritta a Siracusa il 22.06.2007 ai nn. 15671/3505 in dipendenza dell'atto di mutuo fondiario in Notaio Grazia Manuela Banna da Carlentini, per. N. 5602/1298 del 21.06.2007, con montante di € 165.000,00 a garanzia di un capitale di € 110.000,00, a favore di Banco di Sicilia S.p.A., con sede in Palermo in Via Generale Magliocco n°1, c.f. 05102070827, [redacted]
[redacted]
[redacted], ciascuno per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni, sopra il seguente bene:
 - Abitazione di tipo economico(A3) in Francofonte (SR) in via Giambattista Vico sn, piano 2, vani 5, in catasto fabbricati al foglio 26, p.lla 1308, sub.10.
4. Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04.01.2016 ai nn. 91/81, nascente da atto giudiziario del 25.11.2016 del Tribunale di Siracusa rep. n° 4137/2016 a favore di Unicredit S.p.A., con sede in Roma c.f. 00348170101 per la quota di 1/1, contro [redacted]
[redacted]
[redacted], ciascuno per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni, sopra il seguente bene:
 - Abitazione di tipo economico(A3) in Francofonte (SR) in via Giambattista Vico n° 112, piano 2, vani 5, in catasto fabbricati al foglio 26, p.lla 1308, sub.10.



2. OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI

Il sottoscritto, ritenendo la documentazione completa ed idonea, ha così potuto procedere con le comunicazioni alle parti per l'avvio delle operazioni peritali; ne fissava l'inizio per il giorno 29.09.2017 alle ore 10:00 previa comunicazione tramite pec (posta elettronica certificata) all'Avv. Giancarlo Sorrentino, legale di parte creditrice e tramite posta ordinaria (raccomandata con R.R.) alla parte debitrice, rappresentata dai sigg. [REDACTED] (*Comunicazioni alle parti*, All. "A").

Recatomi pertanto il giorno stabilito presso l'immobile sito in Francofonte (SR) in Via G. Vico n°112/A, tentavo il 1° accesso allo stesso, che andava a vuoto (*Verbale operazioni peritali n°1*, All. "B"). Riconvocavo le operazioni per il successivo 23.10.2017 sempre alle ore 10:00, ma anche questa volta attendevo invano l'arrivo dei debitori esecutati (*Verbale operazioni peritali n°2*, All. "B"). Mi ripromettevo pertanto di conferire con il G.E. Dott.ssa Chiara Salamone, al fine di avere indicazioni sulle modalità di proseguimento delle attività utili all'espletamento dell'incarico conferito: venivo però raggiunto, nei giorni a seguire, da comunicazione telefonica da parte del legale di parte debitrice Avv. Greco, il quale mi dichiarava la completa disponibilità da parte degli esecutati a svolgere il sopralluogo. Di comune accordo si stabiliva la data del 07.11.2017, giorno in cui mi recavo presso l'immobile sito in Francofonte in Via G. Vico 112/A, ove mi incontravo con la sig.ra [REDACTED], la quale mi consentiva l'accesso all'appartamento: potevo così effettuare accurato rilievo metrico e fotografico dello stesso, verificando stato e consistenza del bene oggetto di pignoramento. Al termine delle operazioni, redigevo il verbale di sopralluogo che veniva riletto, confermato e sottoscritto dai presenti (*Verbale operazioni peritali n°3*, All. "B").

Terminate le operazioni peritali sui luoghi, il sottoscritto si recava nella stessa giornata presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Francofonte, ove depositavo richiesta di accesso atti, già anticipata il 04.11.2017 via pec, per le ricerche del caso inerenti l'immobile oggetto del pignoramento (*Doc. urbanistica - Richiesta accesso atti*, All. "D"). Le ricerche proseguivano anche nei giorni successivi, fino alla consegna in data 28.04.2018 di tutta la documentazione urbanistica richiesta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892



Previa esamina di tutti gli atti del procedimento, il sottoscritto ha pertanto provveduto durante e dopo lo svolgimento delle operazioni peritali a:

- a. individuare con esattezza i beni oggetto di pignoramento;
- b. verificare la regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico degli stessi e della loro agibilità, assumendo tali informazioni presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Francofonte;
- c. identificare gli immobili, con l'accertamento della corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, assumendo le informazioni presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Siracusa;
- d. verificare la proprietà dei beni in capo al debitore.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



3. BENE IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I. Identificazione del bene oggetto del pignoramento

E' oggetto della presente relazione di stima il seguente bene immobile, che l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa pignorava con verbale del 25/11/2016, notificato ai debitori in data 25/11/2016 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa il 04/01/2017 ai nn. 91/81, a favore di **Unicredit S.p.A.**, con sede in Roma c.f. 00348170101, [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni, sopra il seguente bene:

Appartamento per civile abitazione, facente parte di un edificio a tre piani fuori terra posto in Francofonte tra la Via Giambattista Vico n°112/A e la Via Cattaneo s.n.c., riportato al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 26, p.lla 1308, sub. 10, nat. A/3 di vani 5, piano secondo, con superficie catastale totale, escluse aree scoperte, di mq 120, per il quale si relaziona specificatamente nei successivi capitoli della presente relazione di stima.

II. Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

A differenza di quanto indicato sulla documentazione catastale (Via G. Vico s.n.) e sui dati del pignoramento immobiliare e dalla certificazione notarile ipocatastale (Via G. Vico 112), si evidenzia che l'esatta numerazione civica dell'immobile è quella di Via G. Vico n° 112/A, come potuto appurare personalmente durante il sopralluogo.



Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892



4. BENE IMMOBILE PIGNORATO

I. Individuazione del bene

Appartamento per civile abitazione, sito nel Comune di Francofonte in Via G. Vico n°112/A al piano secondo di un immobile a tre piani fuori terra, catastalmente composto da 5 vani: confina a nord con altra ditta proprietaria e con pozzo luce, ad est con altra ditta proprietaria e pozzo luce, a sud con la stessa Via Giambattista Vico da cui ha accesso e ad ovest con altra ditta proprietaria. Presenta esposizione eliotermica a sud.

L'immobile è inoltre individuabile attraverso le seguenti coordinate G.P.S.:

- Latitudine N : 37° 13' 38.00''
- Longitudine N : 14° 52' 26.84''

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Francofonte ed identificato dai seguenti riferimenti catastali; la ditta catastale corrisponde con la proprietà (*Doc. catastale - visura storica*, All. "C").

ID	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
1	26	1308	10	A/3	3	5 vani	125 m ² Totale escluse aree scoperte: 120 m ²	Euro 438,99
Indirizzo: Via G. Vico n°112/A			piano: 2;					

In proprietà a :

1. _____, proprietà
in regime di comunione di beni;
2. _____,
proprietà in regime di comunione di beni.



Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892



II. Descrizione complessiva e sintetica del bene

L'immobile ricade in Zona "B1" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Francofonte: la zona "B1" - Abitato esistente adiacente al centro storico "....comprende le aree completamente edificate ed interamente urbanizzate. In questa zona sono consentiti, con singola concessione, interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuove costruzioni." (Doc. urbanistica - Cert. Dest. Urbanistica All. "D").

L'intero quartiere risulta servito dalle normali utenze e forniture cittadine (acqua, luce, fognatura); la qualità edilizia del contesto circostante è discreta, con edifici a destinazione d'uso in massima parte residenziale, di età coeva a quella del fabbricato oggetto della presente perizia

All'immobile oggetto di pignoramento si accede dal civico n°112/A di Via Giambattista Vico (Doc. fotografica immobile, Fot. n°1, All. "E"), da cui si diparte il corpo scala interno comune, che conduce al piano secondo. L'appartamento presenta un ampio ingresso-disimpegno (Doc. fotografica immobile, Fot. n°2, All. "E") da cui si accede alla camera da letto matrimoniale (Doc. fotografica immobile, Fot. n°3, All. "E"), alla cucina-sala da pranzo (Doc. fotografica immobile, Fot. n°4, All. "E"), ad un bagno di servizio utilizzato anche come lavanderia (Doc. fotografica immobile, Fot. n°5, All. "E") e ad una camera da letto singola (Doc. fotografica immobile, Fot. n°6, All. "E"). Sempre dall'ingresso principale, un piccolo corridoio conduce in sequenza successiva ad un ripostiglio (Doc. fotografica immobile, Fot. n°7, All. "E"), ad un altro servizio igienico (Doc. fotografica immobile, Fot. n°8, All. "E") e infine ad una camera da letto doppia (Doc. fotografica immobile, Fot. n°9, All. "E").

L'appartamento presenta sul lato nord un pozzo luce sul quale si aprono le finestre della camera da letto doppia, del bagno di rappresentanza e della camera da letto matrimoniale (Doc. fotografica immobile, Fot. n°10, All. "E"), mentre sulla Via G. Vico aggetta un ampio terrazzo-balcone esterno (Doc. fotografica immobile, Fot. n°11, 12, All. "E").

La struttura dell'intero immobile cui fa parte l'appartamento oggetto del pignoramento, è costituita da un'intelaiatura portante in cemento armato (travi, pilastri, scale interne) e solai di piano e di copertura latero-cementizi. La pavimentazione interna è costituita da grés ceramico semilucido di formato medio-grande (circa cm 45x45) disteso "a tappeto" in tutti gli ambienti interni, ad eccezione dei servizi igienici rivestiti a pavimento ed a parete con piastrelle in grés porcellanato luci-



do di piccolo formato (cm 20 x 20 e cm 20 x 25), fino ad un'altezza di c.ca ml 2,00 da terra. I muri interni risultano tinteggiati con pittura civile in vari colori, mentre le porte interne sono in legno (pino di Svezia) così come gli infissi esterni con doppia anta interna a battente vetrata e persiana esterna a lamelle orientabili. L'intera unità immobiliare si presenta complessivamente in discreto stato manutentivo.

All'esterno il prospetto principale su Via G. Vico risulta ben rifinito a con rivestimento plastico di colore chiaro (bianco) (Doc. fotografica immobile, Fot. n°13, 14 , All. "E").

L'unità immobiliare presenta allaccio alla rete elettrica, all'acquedotto comunale ed alla rete fognaria comunale. L'impianto elettrico, non di recentissima fattura, presenta interruttore differenziale salvavita; la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da scaldabagno elettrico mentre l'impianto di riscaldamento e rinfrescamento è costituito da pompe di calore con unità interne (split) installate nella cucina-sala da pranzo e nella camere da letto matrimoniale.

Dal rilievo metrico e fotografico effettuato in loco, raffrontato alle piante catastali in mio possesso, si desume la seguente tabella degli ambienti interni, con le relative superfici utili (tra parentesi viene indicata l'altezza libera interna degli ambienti):

<u>LOCALE</u>	<u>Superficie netta in mq</u>
Piano terra	
S.U.	
Ingresso-corridoio (H interna ml 2,75)	mq 14,30
Camera letto doppia (H interna ml 2,75)	mq 16,12
Ripostiglio (H interna ml 2,75)	mq 2,42
Bagno (H interna ml 2,75)	mq 6,30
Camra da letto matrimoniale (H interna ml 2,75)	mq 18,02
Cucina-sala da pranzo (H interna ml 2,75)	mq 27,88
Bagno-lavanderia (H interna ml 2,75)	mq 3,52
Camera da letto singola (H interna ml 2,75)	mq 13,84
S.N.R.	
Balcone-terrazzo su G. Vico	mq 16,60

- **Superficie utile (S.U.) totale** al netto dei muri: **mq 102,40;**
- **Superficie utile commerciale** (con calcolo delle mura perimetrali computate con una maggiorazione del 10%): $\text{mq } 102,40 \times 10\% = \text{mq } 112,64$
- **Superficie non residenziale (balcone- terrazzo) (S.N.R.) = mq 16,60**
- **Superficie non residenziale commerciale** (coeff. riduzione 0.25): $\text{mq } 16.60 \times 0,25 = \text{mq } 4,16$

- **Superficie commerciale totale (Sup. utile comm.+ sup. n.r. comm. ragg.):** mq 112,64 + mq 4,16
= **mq 116,80**



III. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile oggetto della presente perizia di stima, così come evidenziato dalla documentazione ipocatastale in atti e dal titolo di proprietà (*Copia del titolo di proprietà*, All. "F"), la cui copia mi veniva consegnata su apposita richiesta dello scrivente dal Dott. Sebastiano La Ciura Notaio In Lentini, risulta essere stato acquistato dal sig. [REDACTED] [REDACTED] entrambi odierni esecutati, in virtù del seguente titolo:

- atto di compravendita in Notaio Sebastiano La Ciura da Francofonte, rep. n°5552 del 23/06/1995, a favore di [REDACTED] [REDACTED] di comunione legale dei beni, contro -

Ai dante causa, detto immobile, per l'intero della piena proprietà, era pervenuto dalla costruzione sugli stacchi di terreno acquistati con gli atti di compravendita del 16.11.1990, rep. n° 15433/8862 (p.lle 846 e 848) e del 23.11.1990, rep. n°15457/8881 (p.lle 1181 e 1182), registrati a Lentini rispettivamente il 03.12.1990 al n° 1401 ed il 12.12.1990 al n° 1445, entrambi a rogito Notar Carmelo Leone da Lentini (*Copia del titolo di proprietà*, All. "F").

Attualmente l'appartamento è occupato dalla [REDACTED] che vi coabita con i tre figli: la stessa, come verbalizzato in occasione delle operazioni peritali svolte in data 07.11.2017 (*Verbale operazioni peritali n°3*, All. "B"), mi dichiarava che [REDACTED] sta piu' nell'immobile oggetto del pignoramento già da quattro anni, in quanto separato dalla stessa.

IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuna formalità, vincolo od onere resterà a carico dell'acquirente.



V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente.

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, come già indicati al paragrafo COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, co. 2, c.p.c., sono i seguenti:

1. Ipoteca volontaria, iscritta a Siracusa il 22.06.2007 ai nn. 15671/3505 in dipendenza dell'atto di mutuo fondiario in Notaio Grazia Manuela Banna da Carlentini, per. N. 5602/1298 del 21.06.2007, con montante di € 165.000,00 a garanzia di un capitale di € 110.000,00, a favore di Banco di S.p.A., con sede in Palermo in Via Generale Magliocco n°1, c.f. 05102070827, per la quota di 1/1 contro [REDACTED]
[REDACTED], ciascuno per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni, sopra il seguente bene:
 - Abitazione di tipo economico(A3) in Francofonte (SR) in via Giambattista Vico sn, piano 2, vani 5, in catasto fabbricati al foglio 26, p.lla 1308, sub.10.
2. Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04.01.2016 ai nn. 91/81, nascente da atto giudiziario del 25.11.2016 del Tribunale di Siracusa rep. n° 4137/2016 a favore di Unicredit S.p.A., con sede in Roma c.f. 00348170101 per la quota di 1/1, contro [REDACTED]
[REDACTED], ciascuno per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni, sopra il seguente bene:
 - Abitazione di tipo economico(A3) in Francofonte (SR) in via Giambattista Vico n° 112, piano 2, vani 5, in catasto fabbricati al foglio 26, p.lla 1308, sub.10.

VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

L'immobile ricade in Zona "B1" del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Francofonte: la zona "B1" - Abitato esistente adiacente al centro storico "....comprende le aree completa-



mente edificate ed interamente urbanizzate. In questa zona sono consentiti, con singola concessione, interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuove costruzioni." (Doc. urbanistica - Cert. Dest. Urbanistica All. "D").

Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Francofonte, hanno consentito di rintracciare la Concessione per la Esecuzione dei Lavori edilizi n°98 del 1991 per la "....costruzione di un edificio di civile abitazione sito in Via G.B. Vico/Via Cattaneo" in testa ai precedenti proprietari sigg. (Doc. urbanistica - Concessione Edilizia n°98 del 24.07.1991, All. "D").

Successivamente, come risulta in seno al titolo di proprietà (Copia del titolo di proprietà, All. "F"), l'immobile è stato oggetto di domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 28.02.1995, prot. n° 4507, la cui copia, allegata al predetto atto, si acclude alla presente (Domanda di sanatoria del 28.02.1995, prot. 4507, All. "D"). Di tale domanda e dei relativi allegati grafici, le ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica dai tecnici comunali hanno dato esito negativo: pertanto non appare possibile al momento verificare l'effettiva sanabilità del bene ed altresì quantificare gli eventuali costi necessari all'ottenimento della Concessione in Sanatoria. Infine, dalle ricerche effettuate, non risulta essere stato rilasciato il certificato di abitabilità.

VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene

Sulla base della documentazione estratta presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Francofonte ed in riferimento alla domanda di concessione edilizia in sanatoria del 28.02.1995, si conferma quanto dichiarato al precedente paragrafo: dal rilievo effettuato sui luoghi, infatti, appaiono evidenti le difformità sia interne che esterne rispetto al progetto approvato (Doc. urbanistica - Concessione Edilizia n°98 del 24.07.1991, All. "D"). Ciò si evidenzia anche dal raffronto con la planimetria catastale (Doc. catastale - planimetria catastale, All. "C"), ove peraltro le lievi difformità interne riscontrate dal sottoscritto sono state indicate nella bozza planimetrica aggiornata che, in ottemperanza al mandato conferitomi dall'Ill.mo sig. Giudice per l'Esecuzione, si allega alla presente relazione di stima (Doc. catastale -bozza planimetrica catastale aggiornata, All. "C"). Al prezzo di stima finale, pertanto, verranno detratte le spese per la regolarizzazione della planimetria catastale attraverso procedura DOCFA, che si possono quantificare in **€ 800,00** (onorario tecnico + spese tecniche del caso).

VIII. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Francofonte, risultano inesistenti le attestazioni di classificazione energetica (A.C.E.) e/o di prestazione energetica (A.P.E.) per l'immobile in oggetto. Il sottoscritto, come prescritto in seno al Verbale di conferimento dell'incarico di stima da parte dell'Ill.mo Giudice per l'Esecuzione, ha provveduto a redigere l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio (A.P.E.) (A.P.E., All. "G").

IX. Valutazione del bene

La qualità architettonica del fabbricato è complessivamente buona, per le motivazioni addotte ai precedenti paragrafi; l'immobile ricade in zona semicentrale del Comune di Francofonte. L'intero quartiere risulta comunque servito dalle normali utenze e forniture cittadine (acqua, luce, e fognatura) e la qualità edilizia del contesto circostante appare discreta, con abitazioni di età coeva o antecedente a quella del fabbricato oggetto della presente perizia. Tutto ciò determina l'applicazione di un prezzo dal quale verranno detratti i costi inerenti la regolarizzazione della planimetria catastale attraverso procedura DOCFA, che si possono quantificare in **€ 800,00** (onorario tecnico + spese tecniche del caso). (vedi par. VII).

Criterio estimativo a vista o sintetico-comparativo

Di regola si ricorre alla comparazione di più valori e di più quotazioni immobiliari, capaci di offrire, nella loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possono caratterizzare il quartiere o la via in oggetto.

Nella fattispecie, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione, che risultano oggi compravenduti al prezzo unitario di **€ 700/mq** e quindi:

$$€ 700,00 \times mq 116,80 = \underline{\underline{€ 81.760,00}}$$

Criterio estimativo per valore di mercato

Dai dati reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Osservatorio del mercato Immobiliare - semestre 2 Anno 2017, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conserva-

zione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione.

Valore medio di mercato

(Tipologia: abitazioni civili - stato conservativo normale: € 725,00/mq)

E quindi: $€ 725,00 \times \text{mq } 116,80 = \underline{€ 84.680,00}$

Criterio di stima analitico per capitalizzazione dei redditi lordi

Il più probabile valore di mercato di un bene, si può ricavare mediante la capitalizzazione dei redditi lordi che il bene stesso è capace di fornire, scontati all'attualità con un adeguato saggio di capitalizzazione, detratte le spese medie annue di mantenimento.

Considerate ubicazione, caratteristiche e stato di manutenzione del bene oggetto di stima, lo scrivente ritiene applicabile un prezzo medio riferito al canone lordo mensile d'affitto di € 2,85 al mq = $2.85 \times \text{mq } 116,80 = \text{c.ca } € 332,88$; si ha quindi un *reddito annuo lordo* di:

$€ 332,88 \times 12 \text{ mesi} = \text{circa } € 3.995,00$

Le *spese di mantenimento* (manutenzione, luce, imposte, etc.) si possono ragionevolmente stimare nella misura del 20%, cosicché il reddito annuo netto da affitto risulta essere:

$€ 3.995,00 - (€ 3.995,00 \times 0,20) = € 3.995,00 - € 800,00 = € 3.195,00$

Il *saggio di capitalizzazione*, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della zona etc., può assumersi pari al 3,5%, per cui il valore dell'immobile è:

$€ 3.195,00 \div 0.035 = \text{c.ca } € \underline{91.286,00}$

Dalla media e arrotondamento dei valori ottenuti con i criteri di stima adottati, si ricava il più probabile valore medio di mercato dell'immobile:

$(\underline{€ 81.760,00} + \underline{€ 84.680,00} + \underline{€ 91.286,00})/3 = € 85.908,66$ ed in cifra tonda **€ 85.900,00.**

A tale prezzo vanno detratte le spese per la regolarizzazione della planimetria catastale attraverso procedura DOCFA, che si possono quantificare in **€ 800,00** (onorario tecnico + spese tecniche del caso). Pertanto si ha:

€ 85.900,00 - € 800,00 = € 85.100,00 ed in cifra tonda **€ 85.000,00**

Valore unitario = 85.000,00/mq 116,80 = € 727,74/mq.

X. Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota

<i>P.Ila</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Quota indivisa</i>	<i>Valore quota indivisa</i>
1308	mq 116,80	Euro 727,74	(1/2)	Euro 42.500,00

L'immobile oggetto di stima, che non appare comodamente divisibile, risulta essere in proprietà di ½ ciascuno

e si valuta in totale in **€ 85.000,00 (diconsi euroottantacinquemila,00).**

RIEPILOGO DELLA STIMA

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo della valutazione desunta dalla relazione di stima del bene pignorato.

		<i>Valutazione complessiva</i>
<i>ID</i>	<i>Descrizione del bene</i>	<i>Euro</i>
A	APPARTAMENTO adibito a civile abitazione sito in Francofonte (SR) in Via G. Vico n°112/A	€ 85.000,00

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., con le sovraesposte relazioni di stima, ritiene di avere assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per qualsiasi chiarimento.

Il C.T.U.
Arch. Stefano D'Amico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892

La presente relazione si compone di n°17 pagine e di n°7 allegati ("A", "B", "C", "D", "E", "F" e "G") e viene depositata telematicamente ed in originale in Cancelleria.



Allegati:

- "A", Comunicazioni alle parti;
- "B", Verbali delle operazioni peritali;
- "C", Documentazione catastale:
 - ✓ Visura storica
 - ✓ Estratto di mappa
 - ✓ Planimetria catastale
 - ✓ Planimetria catastale aggiornata
- "D", Documentazione Urbanistica Immobile:
 - ✓ Richiesta accesso atti
 - ✓ Concessione edilizia n°98 del 24.07.1991
 - ✓ Domanda di Concessione edilizia in sanatoria del 28.02.1995
 - ✓ Certificato di destinazione urbanistica
- "E", Documentazione fotografica;
- "F", Copia Titolo di proprietà:
 - ✓ Copia Atto
- "G", A.P.E. (Attestazione di prestazione energetica)



Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892

