

il CTU
Arch. Anna Zuccarini
Ronco a via damone n. 8/a
96100 SIRACUSA

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

N° iscrizione a ruolo: **352/2011**
Giudice Relatore: **dott. ssa Cultrera**
Creditore procedente: **UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A.**
Rappresentato e difeso dall'avv. GIULIANO Corrado
Debitore: *********

Nella procedura di esecuzione immobiliare n°352/2011 R.G.Es. promosso dal **UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A.** rappresentato e difeso dall'avv. GIULIANO Corrado contro ***** nato a Baribal Bangladesh (EE) il ***** C.F. *****, la S.V. Ill.ma nominava in data 27.02.2012 il sottoscritto **arch. Anna ZUCCARINI**, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n°260, con studio in Siracusa ronco a via Damone, 8/A, come Consulente Tecnico d'Ufficio disponendo la convocazione davanti a sè per il giorno 24.05.2012 per prestare il prescritto giuramento di rito e ricevere il conferimento dell'incarico, e fissando l'udienza per il giorno 06.12.2012.

Il sottoscritto CTU accertata la consistenza dell'immobile e ispezionati gli atti presenti nei fascicoli d'ufficio procede ad acquisire la documentazione inerente l'immobile pignorato.

Ottenute le prime documentazioni inerenti il bene oggetto di pignoramento, il sottoscritto CTU predispone la data per effettuare la ricognizione dei luoghi, comunicando alle parti a mezzo raccomandata a/r, la data per effettuare l'inizio delle operazioni peritali.

Al sopralluogo effettuato in data 21 luglio 2012 è stato negato l'accesso all'immobile riscontrando che lo stesso era locato e che il locatario non era presente nell'immobile e che nessuno dei presenti nell'appartamento era stato informato delle operazioni peritali da eseguire.

Pertanto si rinviava al giorno 23.07.2012 l'accesso alla presenza del locatario.

il CTU
Arch. Anna Zuccarini
Ronco a via damone n. 8/a
96100 SIRACUSA

Il giorno sopraindicato il sottoscritto CTU viene messo a conoscenza dal locatario sig. ***** che l'immobile risulta essere in custodia giudiziaria da parte del Tribunale di Siracusa sottoposta a sequestro giudiziario preventivo, custodito dal dott. *****, giusta nomina del G.I.P. dott. ssa Alessandra Gigli del 16.12.2008.

Nella stessa sede si concorda con il dott. ***** la data per la prossima ricognizione, fissata per il giorno 18.09.2012 e trasmessa alle parti a mezzo mail e raccomandata A/R.

In data 13.09.2012 lo scrivente riceve a mezzo fax dal custode giudiziario la richiesta di differimento data di accesso per l'immobile pignorato per impossibilità dello stesso. A seguito di ciò viene inviata tramite mail richiesta di nuova data.

Pertanto si concorda che in data 27.09.2012 si darà inizio alle operazioni peritali, trasmettendo tramite fax e mail, tale comunicazione alle parti.

In data 27.09.2012 alle ore 18.00 lo scrivente si reca sui luoghi oggetto di pignoramento accompagnato dai tecnici ausiliari e dal custode giudiziario che consente l'accesso all'immobile e l'inizio delle operazioni peritali.

Come si evince dal verbale di sopralluogo alla presente allegato, il ctu effettua misurazioni dei singoli vani costituenti l'immobile, oltre un'indagine fotografica per accertare la consistenza e lo stato di manutenzione dei luoghi.

Dall'analisi di tutta la documentazione in possesso, dal sopralluogo effettuato e dall'ulteriore documentazione attinta presso gli uffici competenti, il sottoscritto CTU è giunto alle conclusioni esposte nella presente relazione di stima.

PREMESSA

1. a INDIVIDUAZIONE BENE PIGNORATO:

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 04.10.2011, reg. particolare n°13494 registro generale n°18485 a favore della **UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A.** contro ***** nato a Baribal Bangladesh (EE) il 01.03.1977 C.F. ***** , veniva pignorato il seguente bene:

- ✓ immobile sito in Siracusa, via Vincenzo Gioberti n° 5/a Fg. 170 p.lla 175 sub. 2 , piano 1°.

1. b VERIFICA REGOLARITA' PROFILO EDILIZIO ed URBANISTICO:

In data 11.10.2012 il procedente effettua operazioni di verifica in materia di regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico, oltre accertamento di agibilità del manufatto in oggetto tramite richiesta di ispezione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa.

Le documentazioni ottenute sono state esaustive per la definizione dell'immobile sotto il profilo di regolarità edilizia.

1. c IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Da visure storiche catastali eseguita dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Siracusa, si conferma la corretta corrispondenza con i dati delle visure eseguite del 09.01.2012 già poste agli atti e correttamente riportate nell'atto di pignoramento.

- ✓ immobile sito in Siracusa, via Vincenzo Gioberti n° 5/a
Fg. 170 p.lla 175 sub. 2 , piano 1° categoria A3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita catastale € 557,77.

1. d REGIME PATRIMONIALE:

L'immobile pignorato risulta essere per il diritto di proprietà in regime di bene personale per 1/1 in testa al sig. ***** nato a Baribal Bangladesh (EE) il 01.03.1977 C.F. ***** , residente a Modica (RG), via Trecasucce Torre Rotosta n. 191.

RELAZIONE DI PERIZIA

2. a INDICAZIONE e INDIVIDUAZIONE del BENE:

Il bene pignorato sorge nel Comune di Siracusa in fregio alla via Vincenzo Gioberti n. 5/A nel tessuto urbano definito “zona Umbertina”, area sud della città costituita da un ampio quartiere residenziale costruito a seguito dell’abbattimento delle fortificazioni ed ampliamento della città nel 1890.

La suddetta zona, comprendente l’asse viario primario tra il centro storico ed il restante tessuto urbano del Corso Umberto, risulta essere dotata di buone infrastrutture pubbliche e private, servizi scolastici, servizi di utilizzo collettivo, parcheggi e servizi di linea di trasporto urbano.



STRALCIO FOTO SATELLITE

Il fabbricato su cui insiste l’immobile pignorato è un manufatto di particolare pregio architettonico destinato a civile abitazione, costituito da piano terra destinato quasi totalmente ad attività commerciali , n°03 piani adibiti a residenza per un complessivo numero di 04 piani fuori terra.

Il manufatto edilizio del tipo continuo mostra riferimenti architettonici e compositivi comuni con i manufatti limitrofi: presenta forma regolare con fronte principale prospiciente su via Vincenzo Gioberti

il CTU
Arch. Anna Zuccarini
Ronco a via damone n. 8/a
96100 SIRACUSA

n°5/a, la quale ne garantisce l'accesso principale, mentre i tre restanti confini sono rappresentati da altre proprietà immobiliari.

Il piano terra risulta composto da un androne condominiale su cui insiste la scala comune di smistamento ai piani.

Il vano con accesso dalla via Gioberti occupa la restante parte al piano terra ed è un locale per attività commerciale.



STRALCIO FOTO SATELLITE

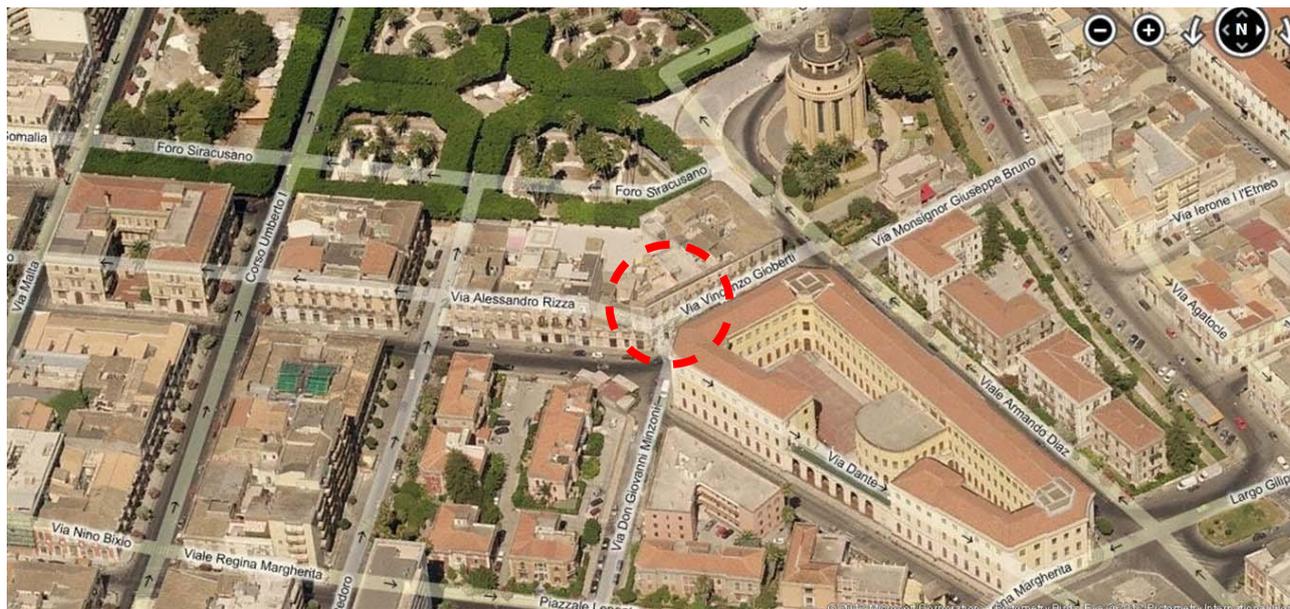
2. b DESCRIZIONE COMPLESSIVA e SINTETICA del BENE:

L'immobile in oggetto ha accesso dalla via Gioberti al civico 5/a ed è posto al piano ammezzato al quale si accede tramite una scala condominiale. E' l'unico appartamento del piano ammezzato con accesso dal pianerottolo di smistamento al piano .

il CTU
Arch. Anna Zuccarini
Ronco a via damone n. 8/a
96100 SIRACUSA



STRALCIO FOTO SATELLITE



STRALCIO FOTO SATELLITE

2. c STATO di POSSESSO:

L'immobile pignorato è per il diritto di proprietà in regime di bene personale per 1/1 in testa al sig. ***** nato a Baribal Bangladesh (EE) il 01.03.1977 C.F. ***** , residente a Modica (RG), via Trecasucce Torre Rotosta n. 191 così come da atto notarile pubblico rogato dal notaio Dott. Emanuele Pensavalle in data 25/10/2006 numero di repertorio 83180/9733.

2. d VINCOLI e ONERI GIURIDICI GRAVANTI:

TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI NEL VENTENNIO: Sull'immobile

gravano:

1. *TRASCRIZIONE A FAVORE del 30.10.2006 reg. part. N°16176 reg.gen. n° 28560 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;*
2. *ISCRIZIONE CONTRO del 30.10.2006 registro generale n°28561 e registro particolare n° 8693 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore del Banco di Sicilia società per azioni;*
3. *TRASCRIZIONE CONTRO del 26.11.2008 registro particolare n°20355 registro generale n°30164 Atto Esecutivo o Cautelare Tribunale di Siracusa, Sequestro giudiziario preventivo;*
4. *ISCRIZIONE CONTRO del 01.12.2010 reg. part.n°5087 reg. gen. n°26197 IPOTECA LEGALE SERIT Sicilia Spa Agente della Riscossione, Ipoteca ai sensi dell'art.77 del DPR 602/73;*
5. *TRASCRIZIONE CONTRO del 04.10.2011 reg. part.n° 13494 reg. gen. n° 18485 TRIBUNALE DI SIRACUSA, derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale Pignoramento Immobili.*

Da comunicazione del custode giudiziario dott. ***** si apprende che il condominio su cui grava l'immobile in esame risulta amministrato dall'arch. *****, la quale resasi disponibile trasmetteva un "accordo di pagamento" del 20.05.2010 sottoscritto tra il Condominio da Lei rappresentato ed il dott. *****, "(..) che si obbligava a pagare a saldo le rate condominiali ordinarie e straordinarie oltre a spese postali maturate fino alla data del 01.02.2010 per la complessiva somma di € 1.966,06".

A seguito di ciò l'amministratore arch. ***** conferma che le stesse sono state saldate, secondo le modalità dell'accordo e che l'attuale locatario sig. ***** risulta regolare con le quote condominiali ordinarie fino al mese di maggio 2012.

Risulta solamente insoluta una quota straordinaria riguardante la "riparazione impianto elettrico luce scala" datato 31.08.2011 per un importo complessivo di € 300,00, a cui detrarre un acconto già versato di € 100,00.

La quota condominiale ordinaria mensile risulta essere di € 50,00.

ELENCO CREDITORI ISCRITTI:

Agli atti non risultano essere iscritti creditori al medesimo procedimento.

2. e REGOLARITA' EDILIZIE:

Dalle indagini effettuate presso il 13° Settore Pianificazione ed Edilizia Privata del Comune di Siracusa si riporta di seguito la seguente documentazione depositata presso gli uffici:

- Concessione Edilizia del 16.08.1950 pratica edilizia n°25379 per la costruzione di una casa di civile abitazione in via Gioberti n°5 A, su richiesta del sig. *****, in qualità di proprietario;
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Siracusa in data 07.06.1951 prot.n°1853.

2. f DESCRIZIONE ANALITICA:

L'appartamento in esame è costituito da un ingresso che si snoda nell'intero immobile configurandosi nella sua estensione come corridoio di accesso alle stanze.

A destra dell'ingresso i due vani che prospettano su via Gioberti; seguendo il corridoio avremo la terza stanza che si affaccia su una corte interna, così come il bagno posto a seguire ed infine la quarta stanza anch'essa con la bucatra sulla corte interna. Attraversando la stanza si accede alla cucina dotata di bucatra prospettante sulla corte interna.

L'appartamento, così come meglio mostra l'indagine fotografica condotta, risulta in buono stato di conservazione: il pavimento è in graniglia di cemento con motivi floreali o geometrici, tipici degli anni cinquanta, epoca di costruzione dell'immobile, ad eccezione dei pavimenti e rivestimenti della cucina e del bagno che sono in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate in modo differenziato per ambiente, le porte sono in legno laccato colorato così come gli infissi esterni, l'impianto elettrico e citofonico è del tipo sottotraccia così come lo sono le tubazioni di adduzione e di scarico dell'acqua. L'unico servizio igienico dell'immobile è dotato di lavabo, bidet, vaso, vasca in ceramica e scarico e carico per lavatrice, la rubinetteria dei servizi sono di valore ordinario.

L'immobile sopra descritto risulta costituito da una superficie utile complessiva di 84.18 mq ed un'altezza netta utile di 2.90 mt.

L'appartamento non risulta dotato di impianto di riscaldamento e condizionamento.

il CTU
Arch. Anna Zuccarini
Ronco a via damone n. 8/a
96100 SIRACUSA



FOTO DA VIA VINCENZO GIOBERTI

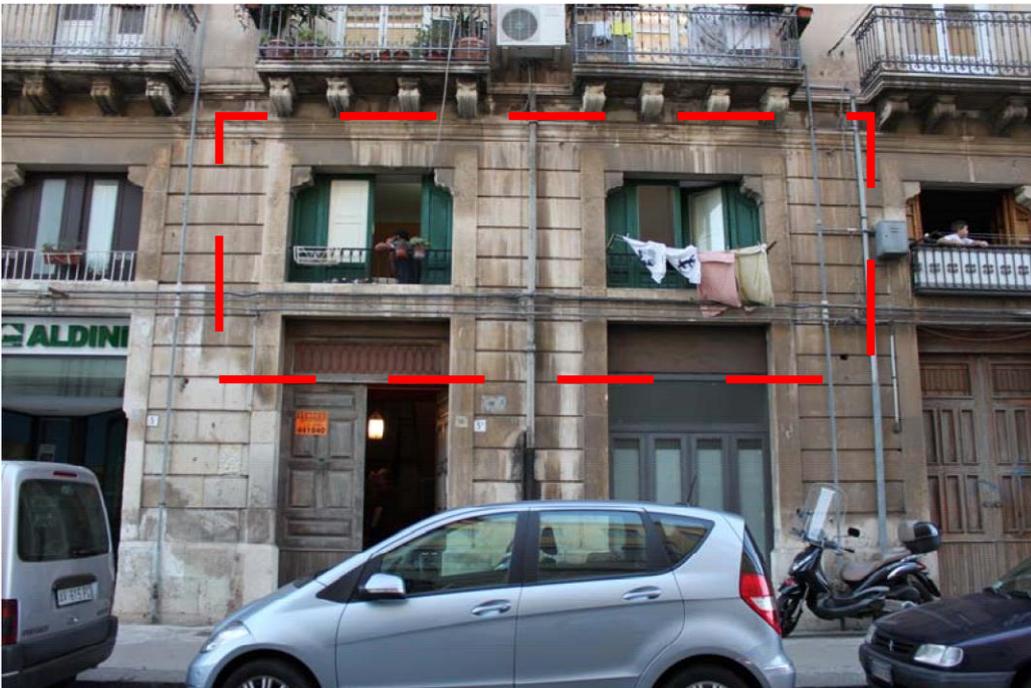


FOTO FRONTE SU STRADA

il CTU
Arch. Anna Zuccarini
Ronco a via damone n. 8/a



FOTO - ACCESSO CONDOMINIALE



FOTO – ANDRONE CONDOMINIALE



FOTO – VANO SCALA CONDOMINIALE



FOTO – CORTILE INTERNO CONDOMINIALE



FOTO – CORTILE INTERNO CONDOMINIALE



FOTO – ACCESSO ALL'IMMOBILE



FOTO – INGRESSO



FOTO – ACCESSO INGRESSO/DISIMPEGNO



FOTO – DISIMPEGNO

il CTU
Arch. Anna Zuccarini
Ronco a via damone n. 8/a
96100 SIRACUSA



FOTO - LOCALE .01



FOTO - LOCALE .01



FOTO - LOCALE .02

il CTU
Arch. Anna Zuccarini
Ronco a via damone n. 8/a
96100 SIRACUSA



FOTO - LOCALE .02



FOTO - LOCALE .03

FOTO - LOCALE .03

il CTU
Arch. Anna Zuccarini



il CTU
Arch. Anna Zuccarini
Ronco a via damone n. 8/a



FOTO – BAGNO .01

FOTO – LOCALE .03



FOTO – SALA DA PRANZO

FOTO – SALA DA PRANZO



FOTO - CUCINA



FOTO - CUCINA

La SUPERFICIE COMMERCIALE dell'immobile risulta costituita dalla sommatoria dell'area dei singoli ambienti compreso il filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle tramezzature interne e moltiplicate le stesse per i coefficienti correttivi, tale da attribuire un valore di superficie abitabile alle superficie dei vani accessori.

Per quanto finora accennato, si riportano la ripartizione della superficie degli ambienti costituenti il bene pignorato:

AMBIENTE	DIMENSIONE	COEFF. CORRETTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE
1. INGRESSO/DISIMPEGNO:	17.83 mq	x 1.00	= 17.83mq
2. LOCALE. 01 :	21.06 mq	x 1.00	= 21.06 mq
3. LOCALE. 02 :	17.79 mq	x 1.00	= 17.79 mq
4. LOCALE. 03 :	13.22 mq	x 1.00	= 13.22 mq
5. SALA DA PRANZO:	12.47 mq	x 1.00	= 12.47 mq
6. CUCINA:	9.83 mq	x 1.00	= 9.83mq
7. BAGNO:	6.11 mq	x 1.00	= 6.11 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE 98.31 mq

2. g DOTAZIONI CONDOMINIALI:

L'immobile usufruisce del vano scala interno e di una modesta corte interna, su cui si affacciano alcuni ambienti.



FOTO - CORTE INTERNA CONDOMINIALE

2. h VALUTAZIONE:

L'immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Fg. 170 p.la 175 sub. 2 , piano 1° categoria A3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita catastale € 557,77 per un valore catastale di: ✓

$$Vc = € 557,77 \times 110 = € 61.354,70$$

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene prevede il metodo della comparazione del prezzo al metro quadrato valutato per beni immobili simili a quello in esame, ricercato tramite indagine di mercato presso le Agenzie Immobiliari locali e tramite la banca dati delle quotazioni indette dall'Osservatorio Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio del Comune di appartenenza.

Tale indagine è finalizzata ad individuare un valore medio di mercato che tenga conto della vetustà, dello stato di conservazione e manutenzione in cui versa l'immobile, del grado di finitura e di consistenza, dell'ubicazione ed esposizione, della situazione occupazionale e della rendita dello stesso.

Il metodo di stima – *stima sintetica* - adottato consiste nel ricercare il più probabile valore di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello preso in esame; la procedura di stima verrà condotta con l'applicazione della comparazione dei seguenti metodi:

- *Stima in base ai parametri economici;*
- *Stima per capitalizzazione dei redditi netti.*

STIMA IN BASE AI PARAMETRI ECONOMICI:

Il procedimento adottato prevede di utilizzare come parametro economico il prezzo medio per metro quadrato di superficie commerciale applicato alla zona per immobile aventi le medesime caratteristiche. Pertanto considerato un prezzo medio di 1.400,00 €/mq si ottiene

$$1.300,00 \text{ €/mq} \times 98,31 \text{ mq di } S_c = \text{€ } 127.803,00$$

Detraendo un coefficiente di vetustà pari al 20% si ottiene

$$\checkmark \text{ Ve} = \text{€ } 102.242,40$$

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI:

Il procedimento adottato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti ordinari detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità.

Il reddito netto medio annuo presunto dell'immobile in esame è ricavabile ipotizzando un canone di locazione di € 400,00 mensili detratto di un valore medio destinato alle spese di manutenzione e tasse varie, stimate pari al 10% del reddito lordo. Pertanto se $V_{cr} = (R - S) / T$ dove

- **V_{cr}** = valore di capitalizzazione dei redditi;
- **R** = reddito lordo medio annuo;
- **S** = spese medie annue;
- **T** = tasso di capitalizzazione dei redditi.

Risulta $V_{cr} = (\text{€ } 4.800,00 - 15\% \text{ di } R) = \text{€ } 4.080,00$

Tenuto conto delle caratteristiche della zona dove è ubicato il manufatto edilizio, l'epoca di costruzione, ecc..., si può assumere un saggio di capitalizzazione pari al 3.00%, quindi

il CTU
Arch. Anna Zuccarini
Ronco a via damone n. 8/a
96100 SIRACUSA

$$Vcr = € 4.080,00 / 3.00 \% = € 136.000,00 \text{ Detraendo}$$

un coefficiente di vetustà pari al 20% si ottiene

$$\checkmark Vcr = 108.800,00$$

VALORE DELL'IMMOBILE

Effettuando la comparazione tra i valori ottenuti il valore di stima dell'immobile pignorato risulta pari a:

$$V = (Ve + Vcr) / 2$$

$$V = (€102.242,40 + € 108.800,00) / 2 = € 105.521,20 \text{ pertanto}$$

$$\checkmark V = € 105.521,20$$

RIEPILOGO VALUTAZIONI DI STIMA

Il sottoscritto CTU conclude pertanto affermando che la somma complessiva del bene esaminato risulta di € **105.521,20**.

Ritenuto completato l'espletamento delle funzioni affidatemi e confermando la trasmissione di copia della presente perizia alle rispettive parti a mezzo di mail e di posta, la scrivente rimette alla S.V. l'Ilma quanto dovuto, dichiarandosi a disposizione per ogni eventuale chiarimento

Siracusa, 22 ottobre 2012

il ctu
arch. Anna Zuccarini

il CTU
Arch. Anna Zuccarini
Ronco a via damone n. 8/a
96100 SIRACUSA

Elaborati alla presente relazione allegati:

- Decreto di comparizione del 27.02.2012;
- Verbale di Conferimento d'incarico del 24.05.2012;
- Comunicazione inizio operazioni peritali del 21.07.2012;
- Ricevute raccomandate Comunicazione sopralluogo del 21.07.2012;
- Verbale di sopralluogo del 21.07.2012 e successivi;
- Richiesta di accesso all'immobile del 18.09.2012;
- Ricevute raccomandate Richiesta di accesso all'immobile del 18.09.2012;
- Richiesta differimento data di accesso del custode giudiziario del 13.09.2012;
- Richiesta al custode giudiziario per nuova data, del 17.09.2012;
- Comunicazione data di accesso del 27.09.2012;
- Ispezione Ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Siracusa del 11.10.2012; –
Visura catastale del 19.10.2012;
- Planimetria catastale;
- Richiesta ispezione presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa del 11.10.2012;
- Copia conforme Concessione Edilizia n° 168 del 1950;
- Copia Certificato di Agibilità n° 1853 del 07.06.1952;
- Elaborati Grafici – determinazione Superficie Utile;
- Elaborati Grafici – determinazione Superficie Commerciale;
- Accordo di pagamento tra Condominio e Custode Giudiziario del 20.05.2010;
- Copia Ricevuta ultima quota ordinaria pagata mese maggio 2012;
- Copia Preventivo Quote straordinarie del 31.08.2011;
- Ricevuta di pagamento per Ispezioni presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Siracusa del
11.10.2012;
- Ricevuta Copia Xerografica del 18.10.2012;
- Nota Spese Consulente.