

**TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n. **132/2017** - G.E. dott.ssa **SALAMONE CHIARA**

contro:

]

promossa da:

UNICREDIT S.p.A. e per essa DOBANK S.p.A.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL C.T.U.

arch. Rosaria Allegra





1) - GENERALITA'

In data 18/08/2017 l'Ill.mo Giudice, dott.ssa Salamone Chiara, nominava esperto, per l'espletamento dell'incarico di cui all'oggetto, la sottoscritta arch. Rosaria Allegra, iscritta al n° 672 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa; l'accettazione dell'incarico avveniva con giuramento il 30/08/2017.

L'immobile, oggetto della presente relazione di stima, come riportato nell'atto di pignoramento del procedimento n. 132/2017, risulta essere:

- *Appartamento sito in Siracusa sito nella via Genova n. 4, ubicato al III P., int. 5, composto da due vani ed accessori, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al fg. 46, p.lla 399 sub 8, cat. A/4, cl. 3, R.C. Euro 185,92.*

In fase preliminare la sottoscritta C.T.U. ha provveduto all'effettuazione della "Visura catastale" e delle "Visure ipotecarie", acquisendo le copie cartacee delle visura catastale storica ("ALLEGATO n. 1"), della planimetria catastale ("ALLEGATO n. 2") e delle iscrizioni e trascrizioni immobiliari negli ultimi vent'anni precedenti la data di trascrizione del pignoramento ("ALLEGATI n. 3-9").

Nella stessa fase ha esaminato dettagliatamente le caratteristiche dell'immobile sopraelencato con particolare riferimento alla sua ubicazione, alla sua formazione interna, al suo stato di possesso e ad ogni altro requisito, ad esso relativo.

Per l'immobile in questione, la sottoscritta C.T.U. ha predisposto un lotto funzionale, così costituito:

LOTTO FUNZIONALE n. 1, comprendente l'immobile identificato con la sigla "1A", costituito da

- a) **Appartamento in condominio a III P., sito in Siracusa, via Genova, 4 - N.C.E.U. di Siracusa fg. 46 p.la 399 sub 8, Cat. A/4, Cl. 3, Cons. 4 vani, Rendita € 185,92.**

Con lettera del 14/07/2018 ("ALLEGATO n. 10"), spedita via PEC, allo studio notarile Costanza Luisa, è stata richiesta una copia del seguente atto:

- atto di "compravendita" del 29/06/2006 ("ALLEGATO n. 11"), a favore di _____
(_____) e _____ (_____) e contro _____
(_____) trascritto il 07/07/2006 ai nn. 18910/10180.

Il 27/07/2018, lo studio trasmetteva, a mezzo PEC, l'atto di cui sopra.



Con lettera del 16/09/2018 (“**ALLEGATO n. 12**”), spedita via PEC, allo studio notarile Bellucci Angelo, è stata richiesta una copia del seguente atto:

- atto di “compravendita” del 18/02/2000 (“**ALLEGATO n. 13**”), rep. n° 73146, a favore di _____ 75) e contro _____), trascritto il 28/03/2000.

Il 17/09/2018, lo studio trasmetteva, a mezzo posta ordinaria, l’atto di cui sopra.

Con lettera del 19/07/2018 (“**ALLEGATO n. 14**”), spedita tramite P.E.C. all’ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, sono state richieste al Comune di Siracusa informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo l’immobile ed eventuali vincoli gravanti su di esso; per l’immobile, se siano stati rilasciati dall’Ente “Concessioni e/o Licenze Edilizie”, “Certificati di Abitabilità e/o Agibilità”, con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui il suddetto fabbricato fosse costruzione abusiva o comprendente, in parte, opere abusive, se siano state presentate per lo stesso immobile richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia del Certificato di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciato; è stato richiesto, inoltre, che l’Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la sua sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l’elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte.

E’ stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visura storica dell’immobile;
- “Nomina” a C.T.U. della sottoscritta.

In data 02/08/2018, l’Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Siracusa trasmetteva alla C.T.U., a mezzo posta ordinaria, i seguenti elaborati:

- “Progetto del 22/07/1958” relativo alla modifica del pianterreno ed alla sopraelevazione del I P. e II P. di un fabbricato, sito in via Genova n° 4 (“**ALLEGATO n. 15**”).

Inoltre, consegnava, brevi manu, la seguente documentazione:

- “Certificato di abitabilità” del 19/01/1960, relativo al fabbricato di nuova costruzione sito in via Genova n° 4 ai piani I e II, composto di due appartamenti con complessivi sei stanze e sei accessori (“**ALLEGATO n. 16**”).



Dal confronto tra i documenti consegnati alla C.T.U. (“**ALLEGATI n. 15,16**”), la visura catastale (“**ALLEGATO n. 1**”), la planimetria catastale (“**ALLEGATO n. 2**”) e gli atti di “compravendita” (“**ALLEGATI n. 11,13**”),

Premesso che:

- nei due atti di vendita (“**ALLEGATI n. 11,13**”), come dichiarano i proprietari “*il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1967*”;
- a conferma di quanto sopra, la planimetria dell’immobile in oggetto risulta depositata presso l’UTE di Siracusa in data 02/09/1964 (“**ALLEGATO n. 2**”);
- tuttavia, agli atti dell’Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, non risultano elaborati tecnici riguardanti l’appartamento in oggetto, sito al III P., del succitato fabbricato di via Genova n° 4, in quanto il progetto del 22/07/1958 fa riferimento alla sopraelevazione del solo I P. e II P. di detto fabbricato;

la sottoscritta CTU è del parere che

- a) l’unità immobiliare in oggetto potrebbe essere stata costruita tra il 1960 ed il 1964, senza alcuna autorizzazione; essa non risulterebbe regolare, dal punto di vista urbanistico; l’abuso edilizio non può essere sanato;
- b) l’appartamento non è dotato di certificato di abitabilità;
- c) la planimetria, depositata all’UTE, corrisponde allo stato di fatto a meno del locale cucina (trattasi di modifiche interne non sostanziali).

Nel corso dell’incarico è stato effettuato n. 1 sopralluogo, come appresso specificato:

Sopralluogo n. 1: è stato effettuato presso l’immobile sito in Siracusa, via Genova n. 4, III P., int. 5, censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio n. 46 particella n. 399 sub 8; con lettera spedita via PEC il 13/08/2018, presso lo Studio Legale dell’avv. Roberto Guarnotta (“**ALLEGATO n. 17**”), era stata informata dell’inizio delle operazioni peritali e convocata, per il giorno 16/08/2018, alle ore 15.00, presso l’immobile sito in Noto, via Siracusa, via Genova n. 4 la Società UNICREDIT S.p.A. e per essa DOBANK S.p.A., con sede in Verona, Piazzetta Monte, 1, domiciliata presso lo studio legale dell’avv. Roberto Guarnotta in Trapani, via Virgilio, 11; e con lettera A/R del 03/08/2018 (“**ALLEGATO n. 18**”) erano stati informati dell’inizio delle operazioni peritali, e convocati, per il giorno 16/08/2018, alle ore 15.00, presso l’immobile sopraccitato, il sig.

4 e la

sig.





Risultarono presente i sigg. _____, i quali permisero alla sottoscritta C.T.U. di accedere all'interno dei locali dell'immobile sito in Siracusa, via Genova n. 4, III P., int. 5.

Furono controllate ed annotate, per l'immobile in oggetto, l'esposizione, la tipologia, la composizione interna, le altezze interne utili, le caratteristiche strutturali, con particolare riferimento alle strutture portanti verticali ed orizzontali, le fondazioni, le coperture, i tamponamenti, gli impianti elettrico, idrico e termico e lo stato di manutenzione degli immobili; furono anche rilevate le dimensioni dei locali.

E' stata restituita la rappresentazione planimetrica dei luoghi, quale rilevati nel corso delle operazioni peritali.

E' stato eseguito un rilievo fotografico dei prospetti esterni e di alcuni locali interni dell'immobile.

Durante il sopralluogo fu redatto il "Verbale di sopralluogo n. 1" ("ALLEGATO n. 19").

2) – OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico conferito consiste nelle seguenti operazioni peritali:

- a) Indicazione e individuazione beni;
- b) Descrizione sintetica dei beni;
- c) Stato di possesso dei beni;
- d) Vincoli ed oneri giuridici;
- e) Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria;
- f) Descrizione analitica dei singoli beni;
- g) Dotazioni condominiali e pertinenze;
- h) Attestazione di Prestazione Energetica;
- i) Valutazione complessiva dei beni;
- j) Valutazione quota indivisa.

3) – SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Considerato l'inserimento dell'immobile in un unico lotto funzionale, l'esplicazione dei quesiti è stata effettuata nel fascicolo che segue, relativo al lotto funzionale n. 1, di cui fa parte il bene oggetto di stima.





Il “**Lotto funzionale n. 1**” comprende l’immobile identificato con la sigla “1A”, costituito dalla seguente unità immobiliare:

- a) Appartamento in condominio a III P., sito in Siracusa, via Genova, 4 - N.C.E.U. di Siracusa
fg. 46 p.lla 399 sub 8, Cat. A/4, Cl. 3, Cons. 4 vani, Rendita €. 185,92.



FASCIOLETTO n. 1

LOTTO FUNZIONALE n. 1

Immobilie "1A": Appartamento in condominio a III P., sito in Siracusa, via Genova, 4, III P., int. 5 - N.C.E.U. di Siracusa fg. 46 p.lla 399 sub 8.



IMMOBILE "1A"

Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni

L'immobile, oggetto di accertamento, è costituito da un appartamento, a III P., ubicato in Siracusa, in via Genova n. 4, ai margini del quartiere Borgata Santa Lucia; facente parte di un fabbricato pluripiano (3 elevazioni oltre il P.T.), intercluso su tre lati da altri fabbricati, posti in aderenza, con il solo prospetto principale libero.



Foto 1 – Immobile "1A" – Prospetto principale di via Genova



L'immobile è costituito da n. 1 unità catastale, così individuata nel NCEU del Comune di Siracusa:

- fg. 46 p.lla 399 sub 8 via Genova, 4, III P., int. 5, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita €. 185,92 ("ALLEGATO n. 1").

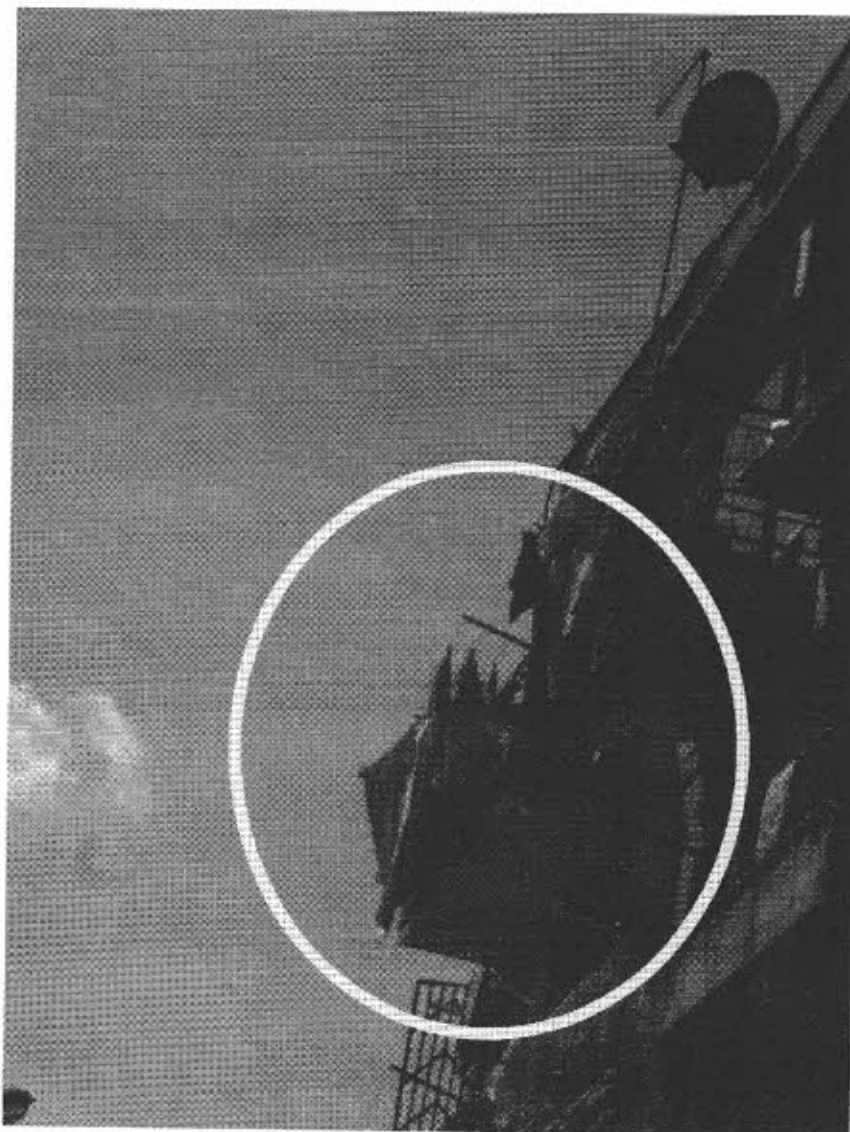


Foto 2 – Immobile "1A" – Appartamento a III P.

La costruzione dell'appartamento in oggetto, presumibilmente, potrebbe essere datata tra il 1960 ed il 1964, sulla base di quanto dichiarato dagli stessi proprietari nei due atti di vendita "*il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1967*" ("ALLEGATI n. 11,13"), il tutto confermato dal



deposito della planimetria catastale, presso l'UTE di Siracusa, effettuato il 02/09/1964 ("ALLEGATO n. 2").

Internamente, l'unità immobiliare a III P. è caratterizzata da un ingresso-soggiorno, una cucina, un disimpegno, un wc e n. 2 camere da letto; questi ultimi due locali, insieme al wc, hanno affaccio su un pozzo luce.

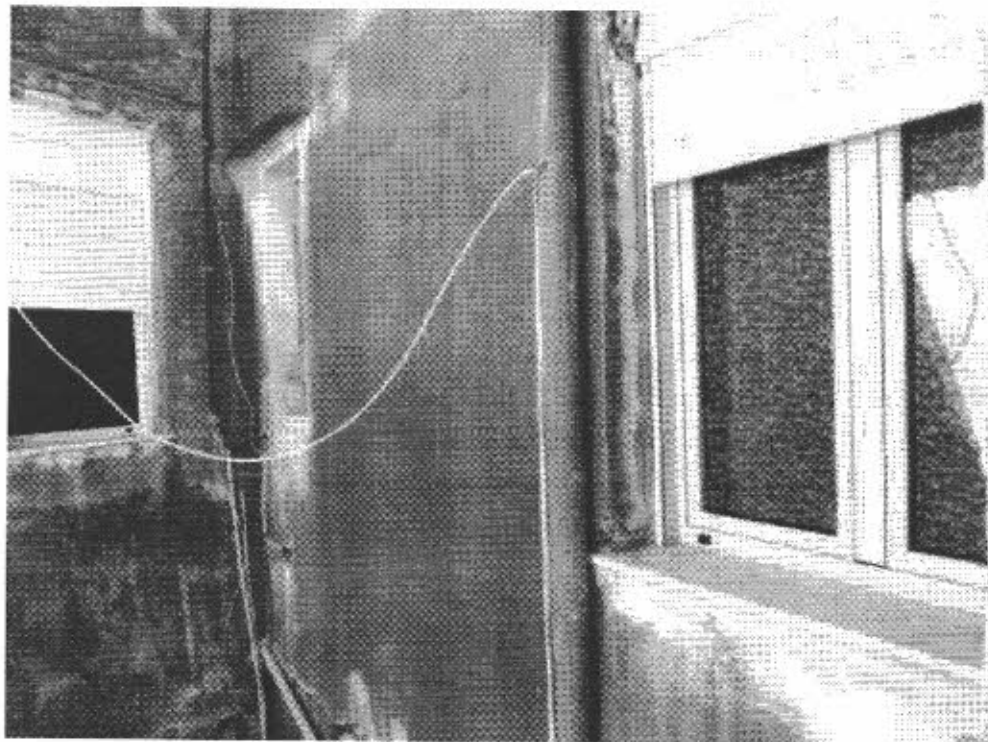


Foto 3 – Immobile "1A" – Pozzo luce su cui si affacciano le camere ed il wc

Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni

L'immobile in oggetto risulta essere ubicato ai margini del quartiere "Borgata santa Lucia"; ricadente in quella porzione di tessuto edificato a media densità lungo tutto il margine occidentale, costituito prevalentemente da edifici a blocco pluripiano. L'area, ad esso interessata, fa parte della zona "B4/b" del P.R.G. della stesso Comune.

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato pluripiano (3 elevazioni oltre il P.T.), intercluso su tre lati da altri fabbricati, posti in aderenza; presenta, soltanto, il prospetto principale libero.



Quesito c) – Stato di possesso dei beni

Con l'atto di compravendita del 29/06/2006 (“**ALLEGATO n. 11**”), repertorio n. 27373, redatto dal notaio Luisa Costanza, registrato a Siracusa il 06/07/2006 al n° 3374, i

_____ '6, in regime di comunione legale, acquistano dal sig. _____ il

_____, celibe, “*appartamento sito in Siracusa, via Genova n. 4, piano terzo, int. 5, composto di due vani ed accessori. Censito nel Catasto Urbano del Comune di Siracusa al foglio 46, particella 399, sub 8, cat. A/4, cl. 3, vani 4*”.

Con l'atto di compravendita del 18/02/2000 (“**ALLEGATO n. 13**”), repertorio n. 73146, redatto dal notaio Angelo Bellucci, registrato a Siracusa il 03/03/2000 al n° 512, il sig. _____

_____ celibe, acquista dalla sig.ra _____

_____, vedova, “*appartamento facente parte dell'edificio condominiale sito in Siracusa, via Genova n. 4, piano terzo, int. 5, composto di due vani, cucina, tinello, bagno e corridoio. Censito nel Catasto Urbano del Comune di Siracusa al foglio 46, particella 399, sub 8, cat. A/4, cl. 3, vani 4*”.

L'immobile, alla data del sopralluogo del 16/08/2018, risulta abitato dai coniugi _____

Quesito d) – Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per immobile (“**ALLEGATI n. 3-9**”), per l'immobile “1A” sono risultate le seguenti formalità:

I. **NOTA DI TRASCRIZIONE** del 19/02/2000 (“**ALLEGATO n. 4**”)

Registro Particolare: n. 1708

Registro Generale: n. 2233

Pubblico Ufficiale: Notaio Bellucci Angelo, repertorio n. 73146 del 18/02/2000

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Compravendita



II. NOTA DI ISCRIZIONE del 19/02/2000 (“**ALLEGATO n. 5**”)

Registro Particolare: n. 310

Registro Generale: n. 2234

Pubblico Ufficiale: Notaio Bellucci Angelo, repertorio n. 73147 del 18/02/2000

Specie: Ipoteca volontaria

Descrizione: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

III. DOMANDA DI ANNOTAZIONE del 26/01/2007 (“**ALLEGATO n. 6**”)

Registro Particolare: n. 371

Registro Generale: n. 2424

Pubblico Ufficiale: notaio Costanza Luisa, repertorio n. 27612 del 20/09/2006

Specie: Annotazione a iscrizione

Descrizione: Cancellazione totale

IV. NOTA DI TRASCRIZIONE del 07/07/2006 (“**ALLEGATO n. 7**”)

Registro Particolare: n. 10180

Registro Generale: n. 18910

Pubblico Ufficiale: notaio Costanza Luisa, repertorio n. 27373/18480 del 29/06/2006

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Compravendita

V. NOTA DI ISCRIZIONE del 07/07/2006 (“**ALLEGATO n. 8**”)

Registro Particolare: n. 6498

Registro Generale: n. 18911

Pubblico Ufficiale: notaio Costanza Luisa, repertorio n. 27374/18481 del 29/06/2006

Specie: Ipoteca volontaria

Descrizione: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

VI. NOTA DI TRASCRIZIONE del 10/04/2017 (“**ALLEGATO n. 9**”)

Registro Particolare: n. 3317

Registro Generale: n. 4713

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 830/2017 del 24/02/2017

Specie: Atto esecutivo o cautelare



Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Quesito e) – Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria

Con lettera del 19/07/2018 (“**ALLEGATO n. 14**”), spedita tramite P.E.C. all’ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, sono state richieste al Comune di Siracusa informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo l’immobile ed eventuali vincoli gravanti su di esso; per l’immobile, se siano stati rilasciati dall’Ente “Concessioni e/o Licenze Edilizie”, “Certificati di Abitabilità e/o Agibilità”, con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui il suddetto fabbricato fosse costruzione abusiva o comprendente, in parte, opere abusive, se siano state presentate per lo stesso immobile richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia del Certificato di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciato; è stato richiesto, inoltre, che l’Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la sua sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l’elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte.

E’ stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visura storica dell’immobile;
- “Nomina” a C.T.U. della sottoscritta.

In data 02/08/2018, l’Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Siracusa trasmetteva alla C.T.U., a mezzo posta ordinaria, i seguenti elaborati:

- “Progetto del 22/07/1958” relativo alla modifica del pianterreno ed alla sopraelevazione del I P. e II P. di un fabbricato, sito in via Genova n° 4 (“**ALLEGATO n. 15**”).

Inoltre, consegnava, brevi manu, la seguente documentazione:

- “Certificato di abitabilità” del 19/01/1960, relativo al fabbricato di nuova costruzione sito in via Genova n° 4 ai piani I e II, composto di due appartamenti con complessivi sei stanze e sei accessori (“**ALLEGATO n. 16**”).

Dal confronto tra i documenti consegnati alla C.T.U. (“**ALLEGATI n. 15,16**”), la visura catastale (“**ALLEGATO n. 1**”), la planimetria catastale (“**ALLEGATO n. 2**”) e gli atti di “compravendita” (“**ALLEGATI n. 11,13**”),

Premesso che:



- nei due atti di vendita (“**ALLEGATI n. 11,13**”), come dichiarano i proprietari “*il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1967*”;
- a conferma di quanto sopra, la planimetria dell’immobile in oggetto risulta depositata presso l’UTE di Siracusa in data 02/09/1964 (“**ALLEGATO n. 2**”);
- tuttavia, agli atti dell’Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, non risultano elaborati tecnici riguardanti l’appartamento in oggetto, sito al III P., del succitato fabbricato di via Genova n° 4, in quanto il progetto del 22/07/1958 fa riferimento alla sopraelevazione del solo I P. e II P. di detto fabbricato;

la sottoscritta CTU è del parere che

- a) l’unità immobiliare in oggetto potrebbe essere stata costruita tra il 1960 ed il 1964, senza alcuna autorizzazione; essa non risulterebbe regolare, dal punto di vista urbanistico; l’abuso edilizio non può essere sanato;
- b) l’appartamento non è dotato di certificato di abitabilità;
- c) la planimetria, depositata all’UTE, corrisponde allo stato di fatto a meno del locale cucina (trattasi di modifiche interne non sostanziali).

Quesito f) – Descrizione analitica dell’immobile “1A”

Ubicazione: è ubicato in Siracusa, via Genova n. 4;

Esposizione: il prospetto principale è esposto ad est;

Tipologia: trattasi di unità immobiliare abitativa, a III P., facente parte di un fabbricato a quattro piani, costituente una costruzione a blocco con un solo lato su via pubblica e tre lati adiacenti ad altre costruzioni;

Composizione interna: , l’unità immobiliare a III P. è caratterizzata da un ingresso-soggiorno, una cucina, un disimpegno, un wc e n. 2 camere da letto; questi ultimi due locali, insieme al wc, hanno affaccio su un pozzo luce;

Altezza interna utile: essa è pari a ml 2.90;

Caratteristiche strutturali: struttura in muratura portante;

Copertura: piana;





Foto 4 – Immobile “1A” – Ingresso-soggiorno

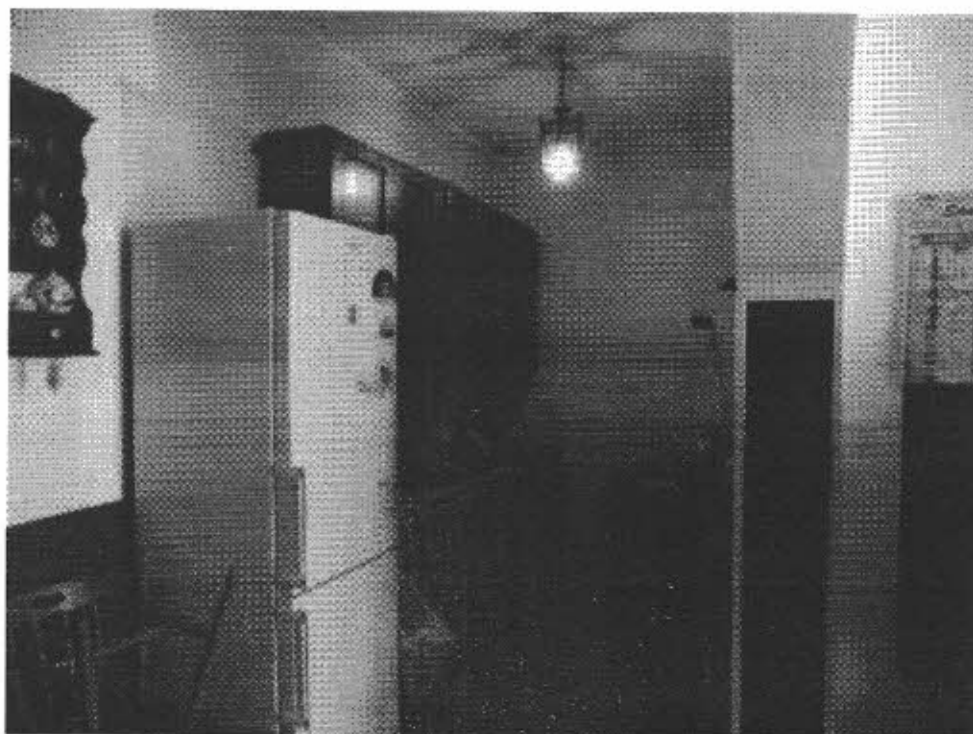


Foto 5 – Immobile “1A” – Cucina



Scale interne: una scala, a 8 rampe, conduce all'appartamento in oggetto, al III P;

Intonaci: di tipo civile con strato superficiale di pittura, il bagno ha un rivestimento in ceramica alle pareti per un'altezza di circa ml 2.00;

Pavimenti: in ceramica;



Foto 6 – Immobile “1A” – Disimpegno





Foto 7 – Immobile “1A” – Camera da letto (L)

Infissi esterni: in alluminio;

Infissi interni: in legno tamburato;

Impianto elettrico: sottotraccia, a norma;

Impianto idrico: impianto sotto traccia, allacciato alla rete idrica comunale;

Impianto termico: n. 1 condizionatore non funzionante;



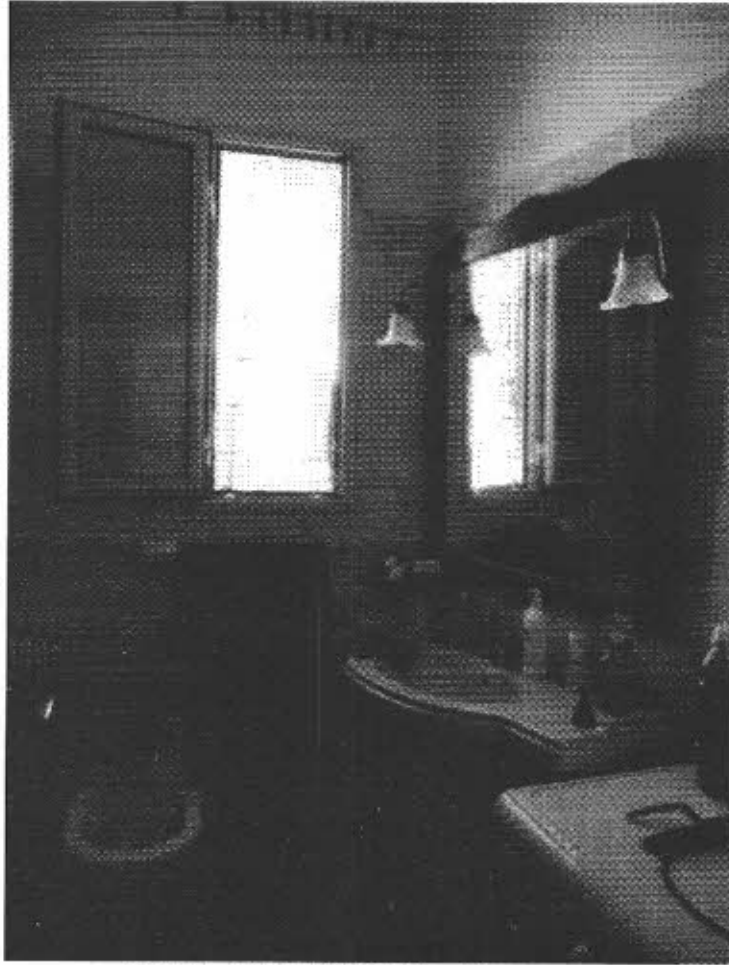


Foto 8 – Immobile “1A” – Bagno

Stato di manutenzione: allo stato attuale l'unità immobiliare si trova in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione; si evidenziano distacchi di porzioni di intonaci nell'ingresso-soggiorno, in corrispondenza di uno degli angoli e sul soffitto, e nella camera da letto, dove tra l'altro sono presenti visibili chiazze di muffa e umidità.





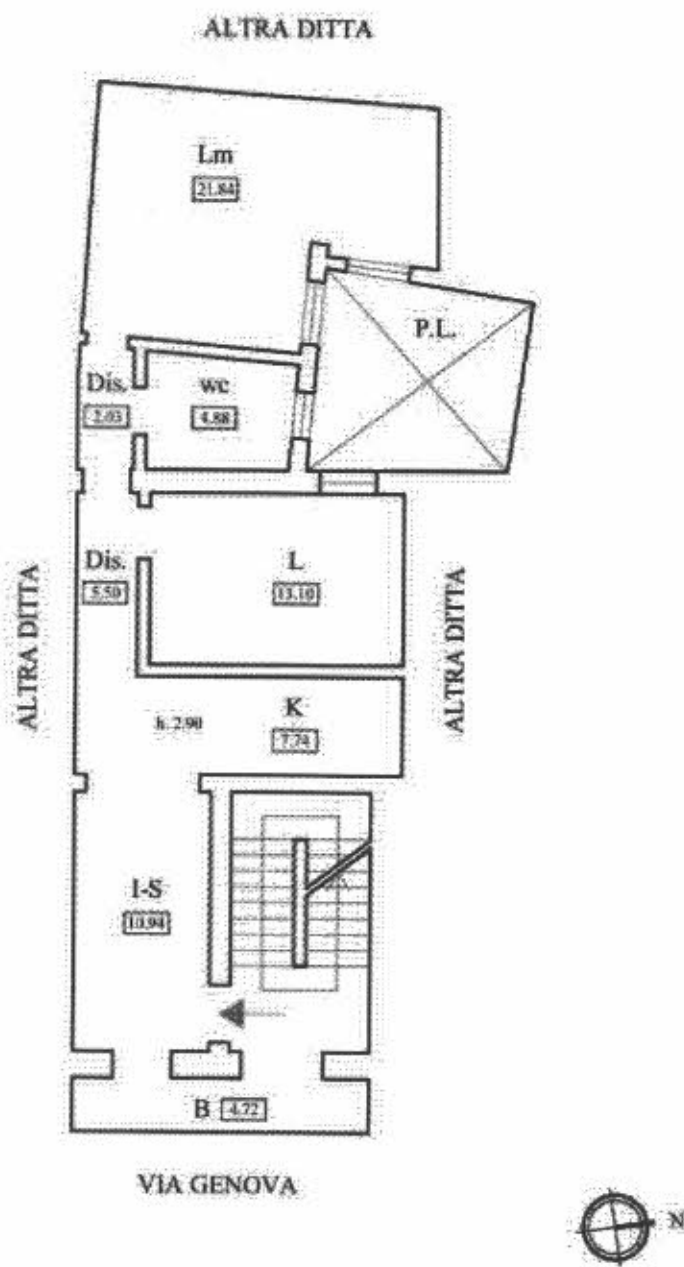
Foto 9 – Immobile “1A” – Camera da letto,



Foto 10 – Immobile “1A” –



SIRACUSA Via Genova, 4 - III P.



PIANTA

- N.C.E.U. SIRACUSA fg. 46 p.lla 399 sub 8 -



Nella tabella appresso riportata si riporta il calcolo della superficie equivalente dell'immobile; esso viene effettuato secondo le indicazioni riportate nella pubblicazione di Virginio Panecaldo "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori", edita da Buffetti Editore, tenendo conto che, nella stima del valore di un immobile, considerando pari ad 1,00 (uno) il costo per metro quadrato di superficie utile (SU) di un locale, il costo di un metro quadrato di superficie non residenziale (SNR) può, con buona approssimazione, ritenersi pari al 60% del costo di 1 mq di superficie utile, il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, ecc. può, con buona approssimazione, ritenersi pari ad 1/3 del costo sempre della superficie utile ed il costo del terreno di pertinenza può ritenersi pari al 5% del costo di 1 mq di superficie utile; si utilizzeranno, quindi, dei fattori di equivalenza, pari ad 1,00 per la SU, pari a 0,60 per la SNR, pari a 1/3 per balconi, terrazzi e cortili; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.

IMMOBILE "1A"	SUP. NETTA(mq)	COEFF.	SUP. EQUIV.(mq)
Ingresso-Soggiorno	10,94	1,00	10,94
Cucina	7,74	1,00	7,74
Disimpegno	5,50	1,00	5,50
Camera da letto (L)	13,10	1,00	13,10
Disimpegno	2,03	1,00	2,03
Bagno	4,88	1,00	4,88
Camera da letto (Lm)	21,84	1,00	21,84
Balcone	4,72	0,33	1,56
Superficie equivalente di calcolo = S_{1A} =			Mq 67,59

Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze

L'immobile risulta avere quali pertinenze:

- "tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dello stabile a norma di legge" ("ALLEGATO n. 11").

Quesito h) – Attestazione di Prestazione Energetica



L'immobile è sprovvisto di Attestazione di Prestazione Energetica; pertanto, la sottoscritta ha provveduto a redigerlo, inviando telematicamente al CEFA (Catasto Energetico FABbricati) l'APE n° 02/2018 del 11/10/2018 ("ALLEGATO n. 20").

Quesito i) – Valutazione dell'immobile "1A"

L'immobile "1A" risulta costituito da un appartamento al III P. di un fabbricato sito in via Genova. Considerata la situazione urbanistica di tale unità immobiliare (abitazione totalmente abusiva e non sanabile), il procedimento per la sua valutazione estimativa è il seguente:

- a) andiamo ad individuare prima il valore V_{1A-1AS} dell'area di sedime, calcolando poi il valore $V_{1A-IDEM}$ delle spese necessarie all'abbattimento delle opere abusive, ed, infine, valutando il valore locatizio del bene $V_{1A-ILOC}$, dalla data della stima per un periodo di dieci anni, in quanto non è stato mai emesso dall'Ente competente alcun ordine di demolizione;
- b) la stima totale V_{1A-I} dell'appartamento a III P. si ricaverà sottraendo al valore dell'area di sedime V_{1A-1AS} il valore $V_{1A-IDEM}$ delle spese necessarie all'abbattimento delle opere abusive; ed incrementando tale differenza con il valore locatizio del bene $V_{1A-ILOC}$, dalla data della presente stima per un periodo di 10 anni.

Preso atto che l'immobile 1A, oggetto di stima, si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione (dovute principalmente all'azione delle infiltrazioni d'acqua), e, conseguentemente, necessita di interventi migliorativi di risanamento e restauro edilizio, si applica sul valore di mercato, V_{1A-I} , un deprezzamento, il cui valore è V_{1A-DEP} .

La stima effettiva dell'immobile "1A", V_{1A} , si ottiene per differenza tra il valore economico e l'importo del deprezzamento.

Calcolo di stima

Per quanto riportato prima, l'unità immobiliare a III P. è completamente abusiva e non sanabile dal punto di vista urbanistico. Pertanto, ai fini del calcolo della stima economica di esso, si individuerà dapprima il valore V_{1A-1AS} dell'area di sedime, poi si valuteranno le spese, $V_{1A-IDEM}$, necessarie all'abbattimento delle opere abusive, ed, infine, si troverà il valore locatizio del bene $V_{1A-ILOC}$, dalla data della stima per un periodo di dieci anni; il valore di stima, V_{1A-I} , dell'immobile "1A" sarà dato da

$$V_{1A-I} = V_{1A-1AS} - V_{1A-IDEM} + V_{1A-ILOC}$$



La stima effettiva finale, pertanto, data dalla differenza tra il valore di stima, V_{1A-1} , e l'importo del deprezzamento, V_{1A-DEP} , sarà

$$V_{1A} = V_{1A-1} - V_{1A-DEP}$$

Calcoliamoci il valore dell'area di sedime V_{1A-1AS} .

Premesso che l'area di sedime A_{1A-AS} , nel nostro caso, coincide con la superficie lorda originaria dell'immobile "1A"; e premesso che risulta congruo il valore di 100,00 euro/m² per la stima unitaria P_{AS} della superficie sopra considerata; avremo

$$A_{1A-AS} = \text{area di sedime dell'immobile a III P.} = m^2 92,32$$

$$P_{AS} = \text{stima unitaria dell'area di sedime} = 100,00 \text{ €/m}^2$$

$$V_{1A-1AS} = P_{AS} \times A_{2A-AS} = \text{€} (100,00 \times 92,32) = \text{€} 9.232,00$$

Individuiamo il valore delle spese necessarie all'abbattimento delle opere abusive, $V_{1A-1DEM}$.

Premesso che l'area effettiva, $A_{1A-1DEM}$, delle opere abusive da demolire, con altezza $H_{1A-1DEM}$ di esse di ml 3,10, risulta essere m² 66,03; e premesso che risulta congruo e consolidato il valore di 28,49 euro/m³ per la stima unitaria PR_{DEM} del costo di demolizione al metro cubo, vuoto per pieno, comprendente tutte le spese di demolizione, le spese di rimessa in pristino dei luoghi nelle condizioni precedenti l'abuso e le spese per la riparazione di eventuali danni prodotti a terzi; avremo

$$A_{1A-1DEM} = \text{area delle opere abusive del secondo piano} = m^2 66,03$$

$$H_{1A-1DEM} = \text{altezza delle opere abusive del secondo piano} = \text{ml } 3,10$$

$$VOL_{1A-1DEM} = \text{volume da demolire} = A_{1A-1DEM} \times H_{1A-1DEM} = m^3 (66,03 \times 3,10) = m^3 204,69$$

$$PR_{DEM} = \text{stima unitaria del costo di demolizione al metro cubo, vuoto per pieno} = 28,49 \text{ €/m}^3$$

$$V_{1A-1DEM} = PR_{DEM} \times VOL_{1A-1DEM} = \text{€} (28,49 \times 204,69) = \text{€} 5.831,62$$



Quantifichiamo, infine, il valore locatizio del bene $V_{1A-1LOC}$.

Esso va calcolato dalla data della stima per un periodo di dieci anni; premesso che il valore di mercato, per l'affitto della superficie lorda di un immobile simile a quello dell'immobile "1A", va da un minimo di $3,20 \text{ €/m}^2 \times \text{mese}$ ad un massimo di $4,20 \text{ €/m}^2 \times \text{mese}$ (si sceglierà, pertanto, il valore medio tra le due valutazioni); premesso che la superficie lorda dell'immobile in oggetto, comprensivo di verande e balconi, è di $\text{m}^2 92,32$; si avrà

$$A_{1A-1LOC} = \text{superficie lorda del bene} = \text{m}^2 92,32$$

$$LOC_{UNMIN} = \text{valore locatizio unitario mensile minimo per m}^2 = 3,20 \text{ €/m}^2 \times \text{mese}$$

$$LOC_{UNMAX} = \text{valore locatizio unitario mensile massimo per m}^2 = 4,20 \text{ €/m}^2 \times \text{mese}$$

$$LOC_{UNMED} = \text{valore locatizio unitario mensile medio per m}^2 = (3,20 + 4,20)/2 = 3,70 \text{ €/m}^2 \times \text{mese}$$

$$LOC_{MEN} = \text{valore locatizio mensile} = LOC_{UNMED} \times A_{1A-1LOC} = (3,70 \times 92,32) = 341,58 \text{ €/mese}$$

$$N_1 = \text{mesi in un anno} = 12$$

$$N_2 = \text{di anni da considerare} = 10$$

$$V_{1A-1LOC} = LOC_{MEN} \times N_1 \times N_2 = \text{€. } (341,58 \times 12 \times 10) = \text{€. } 40.989,60$$

Stima dell'immobile "1A"

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima V_{1A-1} dell'immobile, valido nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna detrazione, cioè

$$V_{1A-1} = V_{1A-1AS} - V_{1A-1DEM} + V_{1A-1LOC} = \text{€ } (9.232,00 - 5.831,62 + 40.989,60) = \text{€. } 44.389,98$$

A questo punto, si applica sul valore di mercato, V_{1A-1} , un deprezzamento, calcolato sulla base di tutti gli interventi, di seguito sottoelencati, da effettuarsi sul fabbricato affinché esso risulti rifinito:

1. RIMOZIONE UMIDITA' E MUFFA DALLE PARETI INTERNE
2. TRATTAMENTO CON APPOSITI PRODOTTI ANTIUMIDO
3. TINTEGGIATURA DEGLI INTERNI

il cui valore, V_{DEP} , è complessivamente pari ad €. 5.500,00.

$$V_{1A-DEP} = \text{€. } 5.500,00$$

$$V_{1A-1} = \text{€. } 44.389,98$$





Il valore di stima definitiva dell'immobile "1A", V_{1A} , è dato da

$$V_{1A} = V_{1A-I} - V_{1A-DEP} = 44.389,98 - 5.500,00 = \text{€. } 38.898,98$$

Stima dell'immobile "1A"

$V_{1A} =$	€. 38.898,98
------------	---------------------

Quesito j) – Valutazione quota indivisa

L'immobile è di proprietà dei sigg. _____ ciascuno per la quota pari a 1/2; entrambi, pertanto, sono rispettivamente proprietari del bene pignorato per la metà del valore calcolato, cioè

$$V_{1AFO} = 50\% \text{ di } V_{1A} = 50\% \text{ di } \text{€. } 38.898,98 = \text{€. } 19.449,49$$

$$V_{1AAM} = 50\% \text{ di } V_{1A} = 50\% \text{ di } \text{€. } 38.898,98 = \text{€. } 19.449,49$$

Stima quota

$V_{1AFO} =$	€. 19.449,49
--------------	---------------------

Stima quota

$V_{1AAM} =$	€. 19.449,49
--------------	---------------------





CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta CTU conclude che:

1. l'immobile, oggetto di pignoramento, corrisponde alla piena proprietà di un appartamento in condominio, a III P., ubicato in Siracusa, via Genova n. 4, censito attualmente al N.C.E.U. di Siracusa al fg. 46 p.lla 399 sub 8, Cat. A/4, Cl. 3, Cons. 4 vani, Rendita €. 185,92, ("ALLEGATO n. 1"), di proprietà dei debitori _____ f. _____, ciascuno per la quota pari ad 1/2;
2. attualmente, il bene risulta abitato dai coniugi _____
3. l'unità immobiliare in oggetto potrebbe essere stata costruita tra il 1960 ed il 1964, senza alcuna autorizzazione; essa non risulterebbe regolare, dal punto di vista urbanistico; l'abuso edilizio non può essere sanato; l'appartamento non è dotato di certificato di abitabilità; la planimetria, depositata all'UTE, corrisponde allo stato di fatto a meno del locale cucina (trattasi di modifiche interne non sostanziali);
4. allo stato attuale, l'unità immobiliare si trova in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione;
5. l'immobile risulta avere quali dotazioni e /o pertinenze:
 - "tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dello stabile a norma di legge" ("ALLEGATO n. 11");
6. in base alle indagini effettuate ed al conseguente quadro mercantile di valutazione allestito, e fatte tutte le dovute considerazioni e correzioni, il più probabile valore medio di mercato del bene pignorato, al netto di tutti gli oneri gravanti sul bene, si stima pari ad €. 38.898,98 e la **quota di 1/2** del detto immobile si stima pari ad €. **19.449,49**.



Si allega alla presente la seguente documentazione:

ALLEGATI al Fascicoletto 1 - Immobile "1A"

- ALLEGATO 1: Visura catastale storica N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 46 p.la 399 sub 8;
- ALLEGATO 2: Planimetria catastale N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 46 p.la 399 sub 8;
- ALLEGATO 3: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T26458 del 14/07/2018 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Siracusa fg. 46 p.la 399 sub 8);
- ALLEGATO 4: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T26458 del 14/07/2018 - Nota di trascrizione del 19/02/2000, Registro Particolare n. 1708, Registro Generale n. 2233;
- ALLEGATO 5: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T26458 del 14/07/2018 - Nota di iscrizione del 19/02/2000, Registro Particolare n. 310, Registro Generale n. 2234;
- ALLEGATO 6: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T26458 del 14/07/2018 - Domanda di annotazione 26/01/2007, Registro Particolare n. 371, Registro Generale n. 2424;
- ALLEGATO 7: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T26458 del 14/07/2018 - Nota di trascrizione del 07/07/2006, Registro Particolare n. 10180, Registro Generale n. 18910;
- ALLEGATO 8: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T26458 del 14/07/2018 - Nota di iscrizione del 07/07/2006, Registro Particolare n. 6498, Registro Generale n. 18911;
- ALLEGATO 9: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T26458 del 14/07/2018 - Nota di trascrizione del 10/04/2017, Registro Particolare n. 3317, Registro Generale n. 4713;
- ALLEGATO 10: Lettera di richiesta del 14/07/2018, spedita via PEC, allo studio notarile Costanza Luisa, riguardante il rilascio di atto di vendita;
- ALLEGATO 11: Atto di "compravendita", notaio Costanza Luisa, del 29/06/2006 trascritto il 07/07/2006 ai nn. 18910/10180;





- ALLEGATO 12: Lettera di richiesta del 16/09/2018, spedita via PEC, allo studio notarile Bellucci Angelo, riguardante il rilascio di atto di vendita;
- ALLEGATO 13: Atto di “compravendita”, notaio Bellucci Angelo, del 18/02/2000 rep. n° 73146;
- ALLEGATO 14: Lettera di richiesta del 19/07/2018, spedita via PEC, al Comune di Siracusa – Ufficio Urbanistica, riguardante il rilascio di copia conforme di concessioni, certificati, attestati ed informazioni dell’immobile oggetto di stima;
- ALLEGATO 15: “Progetto del 22/07/1958” relativo alla modifica del pianterreno ed alla sopraelevazione del I P. e II P. di un fabbricato, sito in via Genova n° 4;
- ALLEGATO 16: “Certificato di abitabilità” del 19/01/1960, relativo al fabbricato di nuova costruzione sito in via Genova n° 4 ai piani I e II, composto di due appartamenti con complessivi sei stanze e sei accessori;
- ALLEGATO 17: Lettera A/R del 13/08/2018, spedita via PEC, alla società UNICREDIT S.p.A. e per essa DOBANK S.p.A., con sede in Verona, Piazzetta Monte, 1, c/o studio legale dell’avv. Roberto Guarnotta in Trapani, per comunicazione “inizio operazioni peritali”;
- ALLEGATO 18: Lettera A/R del 03/08/2018 ai sigg. _____, _____ per comunicazione “inizio operazioni peritali”;
- ALLEGATO 19: Verbale di sopralluogo n. 1;
- ALLEGATO 20: Attestato di Prestazione Energetica relativo all’immobile censito al NCEU di Siracusa al fg. 46 p.lla 399 sub 8;
- Documentazione fotografica intercalata nella “Relazione di consulenza tecnica”.

Noto, li 12/10/2018

IL C.T.U.
arch. Rosaria Allegra

