TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Civile Seconda

Procedimento n. 4811/2019 R.G.

G.I.: Dott.ssa Cultrera Concita

contro

altri convenuti:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. incaricato : Arch. Cristina Intagliata

21/11/2022

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

Firmato Da: INTAGLIATA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fec7536cc57a4bb0099abacf1242144

INDICE

Premessa alla relazione

Relazione di Consulenza Tecnica

1. Operazioni peritali

2. Descrizione dell'immobile

3. Stato di possesso dell'immobile

4. Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sull'immobile

5. Accertamento sulla comoda divisibilità in natura dell'immobile

6. Verifica della regolarità edilizio-urbanistica e catastale dell'immobile

7. Attestato di Prestazione Energetica

8. Aggiornamento della stima dell'immobile per l'intero

9. Conclusioni

10. Documenti Allegati

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

Firmato Da: INTAGLIATA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fec7536cc57a4bb0099abacf1242144

Premessa alla relazione

Con provvedimento del 30/10/2021, il sottoscritto Arch. Cristina Intagliata, nata a Siracusa il 19/06/1984, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 993, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, veniva nominato CTU dal G.I. Dott.ssa Concita Cultrera del Tribunale di Siracusa nel procedimento civile di cui sopra.
Il conferimento dell'incarico ed il giuramento di rito venivano fissati per l'udienza del 23/02/2022.
All'udienza del 23/02/2022 veniva rinviato il conferimento dell'incarico per la data del 04/05/2022.

In data 04/05/2022, il CTU, causa impossibilità a presenziare all'udienza fissata per motivi di salute, chiedeva al G.I. la fissazione di nuova udienza per il conferimento dell'incarico ed il giuramento di rito.
L'udienza veniva rinviata alla data del 06/07/2022.

All'udienza del 06/07/2022 veniva conferito l'incarico ed il CTU prestava il giuramento di rito.

Al CTU veniva affidato l'incarico di *"accertare se gli immobili siano comodamente divisibili in natura, senza pregiudizio dell'originario valore economico e della destinazione economico-funzionale dello stesso ed, in caso di positivo riscontro, effettuare un progetto di materiale ripartizione in lotti, vantaggiosamente utilizzabili dai singoli condividenti, secondo le rispettive quote ovvero accertare la indivisibilità degli stessi, procedendo, se necessario, ad un aggiornamento della stima degli immobili per l'intero (vista la relazione di stima della procedura esecutiva allegata in atti) e verificando la regolarità edilizio-urbanistica e i dati catastali".*

Il G.I. assegnava al CTU il termine di 120gg. dalla data di inizio delle operazioni peritali per la trasmissione alle parti della relazione di consulenza, il termine di 20gg. alle stesse per eventuali osservazioni ed il successivo termine di 30gg. per il deposito.
Il G.I. fissava l'udienza del 22/02/2023 per il prosieguo.

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

Firmato Da: INTAGLIATA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fec7536cc57a4bb0099abacf1242144

Relazione di Consulenza Tecnica

1. Operazioni peritali

Ricerca documentazione catastale ed ipotecaria

Per il bene sito in Avola (SR) alla Via Giuseppe Mazzini, con accesso dal Cortile Cuntrera n. 15, e riportato al NCEU del Comune di Avola al F. 83 P.lla 1075:

- In data 19/09/2022, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali (attraverso piattaforma Sister), ha fatto richiesta di planimetria catastale;

- In data 17/10/2022, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali (attraverso piattaforma Sister), ha fatto richiesta di visura storica per immobile;

Osservazioni: La visura storica è stata eseguita anche per l'ente urbano corrispondente (NCT F. 80 P.lla 2625).

- In data 17/10/2022 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali (attraverso piattaforma Sister), ha fatto richiesta di estratto di mappa;

Osservazioni: Al Catasto Terreni, l'immobile è censito al Foglio 80 Particella 2625.

- In data 17/10/2022 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi di Pubblicità Immobiliare (attraverso piattaforma Sister), ha effettuato Ispezione Ipotecaria per il bene;

Osservazioni: Dalla targa affissa sul prospetto dell'immobile, riscontrata sui luoghi alla data di sopralluogo, la denominazione del cortile nel quale è ubicato l'immobile risulta essere *"Cortile Cuntrera"* e non *"Cortile Cultrera"* .

- In data 09/11/2022 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi Catastali, ha effettuato consultazione cartacea relativa all'immobile (c.d. Busta - Partita catastale n.1989), nonché estratto copia di microfilmatura (storia della particella catastale ante meccanizzazione);

- In data 15/11/2022, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi di Pubblicità Immobiliare, ha consultato l'elenco delle formalità (trascrizioni a favore e contro) per soggetto ( ) sui registri cartacei (Tavole con paternità (2233/111)). Da tale consultazione è risultata la sola trascrizione a favore del 03/04/1942 (N. Particolare 4124) e contro) (marito);

Osservazioni: Tale consultazione risultava propedeutica ai fini dell'individuazione del titolo di provenienza mediante il quale ' proprietaria dell'immobile oggetto di consulenza sino al 13/12/1959) era entrata in possesso dell'immobile, atteso che la stessa risulta ditta intestataria già nel 1945.

- In data 15/11/2022, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi di Pubblicità Immobiliare, ha consultato la Nota di trascrizione del 03/04/1942 (N. Particolare 4124).

Osservazioni: Tale nota è risultata relativa ad altro immobile (casetta rurale in Contrada Avola Vecchia).

Ricerca documentazione edilizio-urbanistica

Il sottoscritto CTU ha proceduto alla ricerca di qualsiasi documentazione edilizio - urbanistica esistente e relativa al bene:

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

Firmato Da: INTAGLIATA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fec7536cc57a4bb0099abacf1242144

- In data 19/09/2022 (Prot. n°38803 del 20/09/2022), a mezzo posta elettronica certificata, presso il Comune di Avola (protocollo@pec.comune.avola.sr.it) – Area 2 – Urbanistica – Archivio, ha presentato istanza di accesso agli atti e rilascio di attestazione, per la ricerca, la presa visione e l'eventuale rilascio di copie relative a titoli abilitativi edilizi e/o pratiche edilizie, nonché certificato di abitabilità per il bene in oggetto.

Sopralluogo presso il bene

A seguito di regolare comunicazione inoltrata alle parti in data 01/08/2022, in data 08/09/2022 alle ore 10:00, il CTU si recava presso l'immobile in oggetto per effettuare il sopralluogo.

Osservazioni: Il CTU non inoltrava comunicazione ai convenuti contumaci nel presente procedimento

In data 08/09/2022 alle ore 10.00, alla presenza del sig. e del sig. , il CTU effettuava il sopralluogo presso l'immobile, procedendo al rilievo fotografico, verificando lo stato manutentivo dello stesso, nonché la conformità con la planimetria depositata dall'Ing. Intagliata Francesco nella procedura esecutiva n. 149/2015 R.G.Es. (redatta a seguito del rilievo metrico dallo stesso eseguito).

Alle ore 10:38 il CTU chiudeva le operazioni peritali.

Osservazioni: Sulla Via Giuseppe Mazzini, mentre si apprestava ad eseguire foto relative ai prospetti dell'immobile, il CTU veniva fermato da un soggetto sconosciuto, il quale chiedeva allo stesso chi lo avesse autorizzato ad effettuare foto relative all'immobile di sua proprietà. Il CTU si qualificava e chiedeva al soggetto sconosciuto di fare altrettanto. Il soggetto sconosciuto di rifiutava di dare le proprie generalità. Il CTU spiegava di non poter dare a soggetti sconosciuti informazioni riservate e relative a terzi. Si limitava, pertanto, a comunicare di essere sui luoghi per conto del Tribunale di Siracusa e che erano state eseguite tutte le dovute comunicazioni ai proprietari del bene per eseguire l'accesso. Il CTU veniva raggiunto dai sig.ri , i quali consentivano l'accesso all'interno del bene. Il soggetto sconosciuto si allontanava così dai luoghi. Il CTU apprendeva solo dopo che tale soggetto sconosciuto corrispondeva alla persona del sig (convenuto contumace nel presente procedimento).

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

Firmato Da: INTAGLIATA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fec7536cc57a4bb0099abacf1242144

2. Descrizione dell'immobile

Contesto urbano, Ubicazione ed Accessi

L'immobile è sito nel Comune di Avola (SR) e, più precisamente, nel pieno centro storico cittadino.

E' ubicato alla Via Giuseppe Mazzini, con accesso dal Cortile Cuntrera n. 15.

Osservazioni: Dalla targa affissa sul prospetto dell'immobile, riscontrata sui luoghi alla data di sopralluogo, la denominazione del cortile nel quale è ubicato l'immobile risulta essere *"Cortile Cuntrera"* e non *"Cortile Cultrera"* .

Trattasi di una zona molto centrale, servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. A pochi passi dall'immobile troviamo: il Municipio, il Corso Vittorio Emanuele ed il Corso Garibaldi, con la Piazza Umberto I, la Cattedrale ed il Palazzo dell'Orologio.

L'immobile, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, ricade in **ZONA A - Sottozona A1 - Città storica di primo impianto e dell'espansione intra moenia**, disciplinata dall' art.16 delle N.T.A..

Tipologia

Trattasi di abitazione indipendente a due elevazioni fuori terra.

Il piano terra risale, con buona probabilità, alla prima metà del '900. Il piano primo è stato edificato in assenza di titolo edilizio tra il 1967 ed il 1977 e, per lo stesso, risulta in corso la pratica edilizia di sanatoria n. 3003/85 ai sensi della L. 47/85, in testa alla ditta Passarello Venera.

Allo stato attuale, relativamente all'immobile, la **superficie lorda coperta** è pari a **174,55 mq** circa. La **superficie netta coperta** è pari a **135,85 mq** circa. Sono escluse le superfici esterne (terrazza piano primo).

Piano terra: superficie utile 83,65 mq, superficie lorda 112,20 mq, altezza utile 3,75 m;

Piano primo: superficie utile 52,20 mq, superficie lorda 62,35 mq, terrazza calpestabile 41,50 mq, altezza utile 3,05 m.

Osservazioni: I dati metrici sono stati desunti dalla planimetria depositata dall'Ing. Intagliata Francesco nella procedura esecutiva n. 149/2015 R.G.Es..

Identificazione catastale

- NCEU - F. 83 P.lla 1075, Zona Censuaria 2, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale 178 mq, Rendita Euro 367,98.

Confini

Il bene confina a nord e ad est con il Cortile Cuntrera, a sud con la Via Giuseppe Mazzini, ad ovest con altra unità immobiliare urbana.

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

Firmato Da: INTAGLIATA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fec7536cc57a4bb0099abacf1242144

Distribuzione interna

Il piano terra è dotato di ingresso con superficie pari a 12,80 mq circa, di corridoio con superficie pari a 7,60 mq circa, bagno con superficie pari a 5,00 mq circa, due camere con superficie pari a 20,90 mq circa e con superficie pari a 14,60 mq circa, soggiorno con superficie pari a 15,65 mq circa, cucina con superficie pari a 7,10 mq circa. Dall'ingresso, attraverso il vano scala, si accede al piano primo. Il piano primo è composto da corridoio con superficie pari a 6,95 mq circa, due camere con superficie pari a 19,00 mq circa e con superficie pari a 11,65 mq circa, un bagno con superficie pari a 3,90 mq circa. E' dotato di una terrazza calpestabile a livello.

Osservazioni: Alla data di sopralluogo, sulla terrazza calpestabile al piano primo, non è stata riscontrata la presenza del *"corpo accessorio realizzato con struttura precaria in alluminio e vetro avente una superficie di circa 7,00mq ed in pessimo stato di manutenzione"*, descritto nella Relazione di stima redatta e depositata dall'Ing. Intagliata Francesco nella procedura esecutiva n. 149/2015 R.G.Es.. Tale struttura precaria è stata demolita.

Strutture

Il fabbricato è realizzato in muratura portante con solai in latero-cemento, terrazza piana del tipo calpestabile al piano primo e copertura piana non calpestabile soprastante.

Finiture _ Prospetti esterni

I prospetti relativi al piano terra sono intonacati e finiti con strato di pittura color beige, presentano parziali rivestimenti in pietra. L'apertura su Via Mazzini e l'ingresso principale sul vicolo al Cortile Cuntrera presentano soglie e mostrine in pietra di particolare pregio architettonico. I prospetti relativi al piano primo sono intonacati e finiti con strato di pittura color marrone. Gli infissi relativi alle aperture del piano terra sono in legno, a doppia anta battente, con vetro singolo e tapparelle avvolgibili in legno. Gli infissi relativi alle aperture del piano primo sono in legno, a doppia anta battente, con vetro singolo e persiane in legno.

Interno

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica dai toni scuri, eccezione fatta per il soggiorno ed i bagni (piastrelle in ceramica dai toni chiari). Le pareti sono intonacate e finite con strato di pittura color bianco. Alcuni vani sono parzialmente rivestiti con listelli di legno (c.d. perlinato).

I bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica dai toni chiari. Presentano i seguenti apparecchi igienico-sanitari: lavabo del tipo a colona, vaso igienico e bidet, piatto doccia. Le porte interne sono tamburate in legno laminato.

Impianti

Alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, era possibile riscontrare la presenza di impianto

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

Firmato Da: INTAGLIATA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fec7536cc57a4bb0099abacf1242144

elettrico ed impianto idrico-fognante, antenna tv. La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene mediante scaldabagno elettrico (boiler). Non è stata riscontrata la presenza di impianto di riscaldamento e/o condizionamento.

Condizioni manutentive del bene

Alla data di sopralluogo, il bene si trovava nel complesso in condizioni manutentive mediocri. Le finiture e gli impianti presenti risultavano datati. E' stata riscontrata, inoltre, la presenza dei seguenti degradi:

- tracce di umidità di risalta sulle pareti del piano terra, soprattutto all'interno del vano soggiorno;
- tracce di infiltrazioni d'acqua meteorica sul soffitto della camera posta a sud al piano terra. Le infiltrazioni, con buona probabilità, provengono dalla soprastante terrazza e dalle pareti di tamponamento;
- tracce di infiltrazioni d'acqua sulla parete ovest del bagno al piano terra;
- tracce di infiltrazioni d'acqua meteorica sulle pareti e soffitto del vano scala al piano primo;
- tracce di infiltrazioni d'acqua meteorica sul soffitto della camera posta a nord al piano primo. Le infiltrazioni, con buona probabilità, provengono dalla soprastante terrazza di copertura;
- distacco del calcestruzzo copriferro dai frontalini della copertura al piano primo;
- terrazza calpestabile con presenza di vegetazione.

Pertinenze ed Accessori

Non risultano pertinenze e/o accessori.

Parti comuni

Trattasi di immobile indipendente. Non risultano parti comuni.

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

Firmato Da: INTAGLIATA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fec7536cc57a4bb0099abacf1242144

3. Stato di possesso dell'immobile

Dall'Atto di Compravendita stipulato presso il Notaio Dugo Attilio in data 19/03/1984, N. 77269 del Repertorio e N. 12238 di Raccolta, trascritto a Siracusa il 30/03/1984 (Registro Particolare 4311 - Registro d'Ordine 5181) e dalla Successione Legittima in morte di , trascritta i a Siracusa il 13/06/2016 (Registro Particolare 7468 - Registro Generale 9804), Vol. 9990 - Rep. 1214 del 17/03/2016, la proprietà del bene risulta dei sig.ri:

- , per la quota di 1/10;
- , per la quota di 1/10;
- per la quota di 2/10;
- per la quota di 2/10;
- , per la quota di 2/10;
- per la quota di 2/10.

Da quanto riscontrato in fase di sopralluogo, il bene, relativamente al solo piano terra, è abitato dal sig. insieme al proprio figlio

Osservazioni: Il piano primo risultava in totale stato di abbandono poiché non utilizzato dal sig.

Proprietari precedenti nel ventennio

- dal **09/02/2016 ad oggi**, nata a , nata a nato a , nato a nato a , nato a ;
- dal **19/03/1984 al 09/02/2016** nato a , nato a , nato a , nato a ;
- dal **03/05/1978** al **19/03/1984**, nata a .

Titolo di proprietà

Atto di Compravendita stipulato presso il Notaio Dugo Attilio in data 19/03/1984, N. 77269 del Repertorio e N. 12238 di Raccolta, trascritto a Siracusa il 30/03/1984 (Registro Particolare 4311 - Registro d'Ordine 5181), tra la sig.ra nata ad ed i sig.ri nato a , nato a nato a , nato a Avola (SR) il , nato a

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

Firmato Da: INTAGLIATA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fec7536cc57a4bb0099abacf1242144

4. Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sull'immobile

Domande giudiziali, Iscrizioni e/o Trascrizioni pregiudizievoli

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite, alla data del 17/10/2022, sull'immobile in oggetto risultano:

- ISCRIZIONE del 12/08/2011 - Registro Particolare 2677 Registro Generale 16154
  Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 717/2010 del 14/06/2011
  IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
  Osservazioni: Iscrizione a favore di . con sede in Ragusa (RG) P.Iva 00247670888 e contro nato a (per la quota di 2/10) e ato a (per la quota di 2/10).

- TRASCRIZIONE del 11/05/2015 - Registro Particolare 4899 Registro Generale 6343
  Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1267/2015 del 10/04/2015
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  Osservazioni: Trascrizione a favore d con sede in Palermo (PA) P.Iva 04577450820 e contrc nato a (per la quota di 2/10).

- ISCRIZIONE del 02/05/2016 - Registro Particolare 931 Registro Generale 7084
  Pubblico ufficiale RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. Repertorio 693/2015 del 26/04/2016
  IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R.602/73
  Osservazioni: Iscrizione a favore di . con sede in Siracusa (SR) P.Iva 00833920150 e contro nato a (per la quota di 2/10).

- ISCRIZIONE del 08/03/2019 - Registro Particolare 469 Registro Generale 4603
  Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PATTI Repertorio 211 del 15/03/2012
  IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
  Osservazioni: Iscrizione a favore d . con sede in Patti (ME) P.Iva 01392840839 e contro nato a (per la quota di 2/10), nato a (per la quota di 2/10).

- TRASCRIZIONE del 08/11/2019 - Registro Particolare 15960 Registro Generale 20284
  Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 149/2015 del 16/07/2019
  DOMANDA GIUDIZIALE - ORDINANZA DI DIVISIONE ENDOESECUTIVA
  Osservazioni: Trascrizione a favore di con sede in Palermo (PA) P.Iva 04577450820 e contro nato a (per la quota di 2/10).

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

Firmato Da: INTAGLIATA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fec7536cc57a4bb0099abacf1242144

Vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistico

Sul fabbricato non risultano vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistico.

Inoltre, relativamente al Piano Paesaggistico Regionale degli ambiti 14 e 17 della provincia di Siracusa, l'area sulla quale sorge il fabbricato ricade all'interno del Paesaggio Locale 13 ""Pianura costiera centrale" (art. 33).

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Dalle ispezioni ipocatastali eseguite non risultano trascritti atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura.

Altri pesi e limitazioni d'uso

Per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale si dovranno sostenere i seguenti costi:

- Costo per rilascio di Concessione in Sanatoria pari ad euro 3.172,34 circa (escluse spese vive e spese tecniche per il rilascio di parere della Sopraintendenza dei BB.CC.AA. di Siracusa);
- Costo per ottenimento di certificato di agibilità pari ad euro 1.000,00 circa (sole Spese Tecniche escluse Spese Vive);
- Costo per aggiornamento catastale pari ad euro 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche).

Totale =4.722,34 euro circa.

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

Firmato Da: INTAGLIATA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fec7536cc57a4bb0099abacf1242144

5. Accertamento sulla comoda divisibilità in natura dell'immobile

Trattasi di abitazione indipendente a due elevazioni fuori terra. La superficie lorda coperta è pari a 174,55 mq circa. La superficie netta coperta è pari a 135,85 mq circa.

L'immobile appartiene ai sig.ri (per la quota di 1/10), (per la quota di 1/10), (per la quota di 2/10), (per la quota di 2/10), (per la quota di 2/10), per la quota di 2/10.

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile, presupposto dall'art. 720 c.c., postula che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Tutto ciò premesso, è possibile affermare che il bene NON risulta comodamente divisibile secondo le quote dei singoli condividenti, risultando ciò non fattibile dal punto di vista formale, funzionale ed economico.

Pertanto, si procederà, nei successivi paragrafi, con l'aggiornamento della stima dell'immobile, rispetto a quella già eseguita nella procedura esecutiva n. 149/2015 R.G.Es.

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

Firmato Da: INTAGLIATA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fec7536cc57a4bb0099abacf1242144

6. Verifica della regolarità edilizio-urbanistica e catastale dell'immobile

Regolarità edilizio – urbanistica

Il piano terra risale, con buona probabilità, alla prima metà del '900.

Osservazioni: Dalla consultazione cartacea del 09/11/2022 (partita catastale n. 1989), presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali, per il piano terra risulta accertamento e classamento eseguito in data 23/01/1945. All'interno della documentazione cartacea consultata, per il solo piano terra, non risulta alcuna planimetria catastale. Risulta soltanto planimetria catastale del 04/06/1979, relativa al piano terra ed al piano primo.

Il piano primo è stato edificato in assenza di titolo edilizio tra il 1967 ed il 1977 e, per lo stesso, risulta in corso la pratica edilizia di sanatoria n. 3003/85 ai sensi della L. 47/85, in testa alla ditta

.

In data 19/09/2022 (Prot. n. 38803 del 20/09/2022), a mezzo posta elettronica certificata, presso il Comune di Avola (protocollo@pec.comune.avola.sr.it) – Area 2 – Urbanistica – Archivio, ha presentato istanza di accesso agli atti e rilascio di attestazione, per la ricerca, la presa visione e l'eventuale rilascio di copie relative a titoli abilitativi edilizi e/o pratiche edilizie, nonché certificato di abitabilità per il bene in oggetto.

Inoltre, con riferimento alla Pratica Edilizia n. 3003 - L. 47/85 in testa alla ditta , non ancora definita alla data del 19/04/2016 (giusto certificato - Prot. 1458/2016 - rilasciato dall'Ufficio al CTU Intagliata Francesco nell'ambito della Procedura Esecutiva n. 149/2015), il CTU chiedeva un'attestazione aggiornata circa la sanabilità delle opere, gli importi da versare a conguaglio (con indicazione degli interessi calcolati fino alla data odierna) per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, nonché i relativi costi per il rilascio (diritti di segreteria ed istruttoria, marche da bollo, etc...).

Dal sopralluogo eseguito, l'immobile è risultato conforme alla planimetria depositata dall'Ing. Intagliata Francesco nella procedura esecutiva n. 149/2015 R.G.Es. (redatta a seguito del rilievo metrico dallo stesso eseguito). Sulla terrazza calpestabile al piano primo, non è stata riscontrata la presenza del *"corpo accessorio realizzato con struttura precaria in alluminio e vetro avente una superficie di circa 7,00mq ed in pessimo stato di manutenzione"*, descritto nella Relazione di stima dell'Ing. Intagliata Francesco. Tale struttura precaria è stata demolita.

In data 17/10/2022 (Prot. n. 42872 del 17/10/2022) il Comune di Avola (Settore 3 - Servizio 3 - Sanatoria Edilizia e Repressione Abusivismo Edilizio) trasmetteva al CTU, a mezzo posta elettronica certificata, un documento di riscontro in merito alla Pratica Edilizia n. 3003-85.

Dal documento di riscontro, sotto l'aspetto urbanistico non risultano motivi ostativi al rilascio della concessione in sanatoria, previa presentazione di tutta la documentazione di rito (progetti delle opere, certificato di idoneità statica, parere igienico-sanitario o autocertificazione ai sensi dell'art. 96 della L.R.

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

Firmato Da: INTAGLIATA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fec7536cc57a4bb0099abacf1242144

11/2010, parere della Sopraintendenza dei BB.CC.AA. di Siracusa) e versamento dell'oblazione e degli oneri concessori pari a complessivi 1.172,34 €.

Inoltre, dal documento di riscontro risulta che, per l'immobile in oggetto, non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità e che per il piano terra non risultano rilasciati titoli edilizi.

- Costo per Concessione in Sanatoria : 3.172,34 euro circa (Spese Tecniche + Spese Vive)

Allo stato non è possibile determinare le spese vive e spese tecniche per il rilascio di parere della Sopraintendenza dei BB.CC.AA. di Siracusa (versamenti, oneri, sanzioni etc…).

Agibilità

Per il fabbricato non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità.

In seguito alla regolarizzazione edilizia, si dovrà procedere all'ottenimento di certificato di agibilità (Pratica SCA - Segnalazione Certificata di Agibilità).

- Costo per abitabilità: 1.000,00 euro circa (sole Spese Tecniche)

Allo stato non è possibile determinare le spese vive (versamenti, oneri, etc…).

Destinazione urbanistica

L'immobile, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, ricade in ZONA A - Sottozona A1 - Città storica di primo impianto e dell'espansione intra moenia, disciplinata dall' art.16 delle N.T.A..

Regolarità catastale

Rispetto alla planimetria catastale presentata in data 04/06/1979, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- piano terra
  - diversa distribuzione interna con riduzione della superficie del vano cucina, riduzione della superficie del vano soggiorno per la creazione di attiguo vano camera;
  - chiusura di apertura relativa al vano cucina su prospetto est;
  - nuova apertura relativa al vano cucina su prospetto nord;
  - traslazione di apertura relativa al vano soggiorno su prospetto est;
  - nuova apertura relativa all'attuale vano camera su prospetto est.
- piano primo
  - traslazione di apertura su terrazzo relativa al vano scala.

In seguito alla regolarizzazione edilizia, si dovrà procedere alla presentazione di planimetria catastale aggiornata, mediante DOCFA di accatastamento.

- Costo per aggiornamento catastale: 550,00 euro circa (Spese vive euro 50,00 + Spese Tecniche euro 500,00).

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

Firmato Da: INTAGLIATA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fec7536cc57a4bb0099abacf1242144

Si riassumono di seguito i costi che dovranno essere sostenuti:

- Costo per rilascio di Concessione in Sanatoria pari ad euro 3.172,34 circa (escluse spese vive e spese tecniche per il rilascio di parere della Sopraintendenza dei BB.CC.AA. di Siracusa);
- Costo per ottenimento di certificato di agibilità pari ad euro 1.000,00 circa (sole Spese Tecniche escluse Spese Vive);
- Costo per aggiornamento catastale pari ad euro 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche).

Totale =4.722,34 euro circa.

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

Firmato Da: INTAGLIATA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fec7536cc57a4bb0099abacf1242144

7. Attestato di Prestazione Energetica

Dalla Relazione di stima redatta nell'ambito della procedura esecutiva n. 149/2015 R.G.Es., depositata agli atti della presente procedura civile, **per il bene in oggetto risulta redatto Attestato di Prestazione Energetica in data 02/05/2016**, con validità sino al 02/05/2026.

Secondo l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal CTU Ing. Intagliata Francesco in data 02/05/2016, il bene in oggetto è di **classe energetica G**, con prestazione energetica pari ad **150.80 kWh/m² anno**.

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

Firmato Da: INTAGLIATA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fec7536cc57a4bb0099abacf1242144

8. Aggiornamento della stima dell'immobile per l'intero

Per giungere alla valutazione del bene oggetto di stima è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo. Il procedimento si basa sulla ricerca del più probabile valore venale del bene attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per beni di pari caratteristiche e condizioni di manutenzione.

Calcolo della superficie commerciale

La **superficie dei vani principali e degli accessori diretti** comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali è pari a **174,55 mq.**

La **superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento** (terrazza piano primo) è pari a **20,75 mq** (50% di 41,50 mq).

La **superficie commerciale** è, quindi, pari a **195,30 mq.**

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Il valore di mercato per immobili aventi caratteristiche tipologiche, epoca costruttiva e stato manutentivo pari a quello in oggetto (mediocre e da ristrutturare) e situati nella stessa zona di Avola è di circa 910,00 €/mq.

Annuncio Immobiliare n. 1	Annuncio Immobiliare n. 2	Annuncio Immobiliare n. 3
Casa Indipendente	Casa Indipendente	Casa Indipendente
Via Napoli/Via Mazzini	Via Mazzini	Via Marconi
210 mq	160 mq	200 mq
€ 200.000	€ 155.000	€ 190.000
riduzione del 5% per tener conto dei margini di trattativa € 190.000	riduzione del 5% per tener conto dei margini di trattativa € 147.000	riduzione del 5% per tener conto dei margini di trattativa € 180.000
€/mq 905,00	€/mq 920,00	€/mq 900,00

La Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate (Anno 2022 - Semestre 1°), per il comune di Avola e per la Fascia/zona Centrale (CENTRO STORICO ESAGONO-VIE MANZONI-S.FRANCESCO-LINCON-GARIBALDI-VITT.EMANUELE-P.ZZA UMBERTO-DANTE-CAVOUR) per abitazioni di tipo civile in condizioni manutentive normali, il valore di mercato si attesta intorno ai 700,00/1.050,00 €/mq.

Il valore del bene, pertanto, è

V = €/mq 910,00 x 195,30 mq = € 177.720,00

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

Firmato Da: INTAGLIATA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fec7536cc57a4bb0099abacf1242144

Stima finale

Il valore venale dell'immobile, al netto di circa 4.722,34 euro:

- Costo per rilascio di Concessione in Sanatoria pari ad euro 3.172,34 circa (escluse spese vive e spese tecniche per il rilascio di parere della Sopraintendenza dei BB.CC.AA. di Siracusa);
- Costo per ottenimento di certificato di agibilità pari ad euro 1.000,00 circa (sole Spese Tecniche escluse Spese Vive);
- Costo per aggiornamento catastale pari ad euro 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche).

è pari a V = 173.000,00 euro (euro 177.720,00 - euro 4.722,34).

Il valore dell'immobile è pari a 173.000,00 euro.

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

Firmato Da: INTAGLIATA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fec7536cc57a4bb0099abacf1242144

9. Conclusioni

Si riassumono i risultati della Valutazione complessiva del bene

Valore venale del bene = 177.720,00 euro.

- Costo per rilascio di Concessione in Sanatoria = 3.172,34 circa (escluse spese vive e spese tecniche per il rilascio di parere della Sopraintendenza dei BB.CC.AA. di Siracusa);
- Costo per ottenimento di certificato di agibilità pari ad euro 1.000,00 circa (sole Spese Tecniche escluse Spese Vive);
- Costo per aggiornamento catastale pari ad euro 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche).

Valore finale = 173.000,00 euro.

Il sottoscritto CTU, ringrazia per la fiducia accordata e, ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione di stima completa di allegati, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice incaricato per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

Siracusa, 21/11/2022

il C.T.U. : Arch. Cristina Intagliata

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

Firmato Da: INTAGLIATA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fec7536cc57a4bb0099abacf1242144

10. Documenti Allegati

- ALLEGATO 1_ Comunicazione inizio operazioni peritali;
- ALLEGATO 2_ Verbale operazioni peritali;
- ALLEGATO 3_ Istanza presentata in data 19/09/2022 (Prot. n. 38803 del 20/09/2022), a mezzo posta elettronica certificata, presso il Comune di Avola (protocollo@pec.comune.avola.sr.it) – Area 2 – Urbanistica – Archivio, per accesso agli atti e rilascio di attestazione, per la ricerca, la presa visione e l'eventuale rilascio di copie relative a titoli abilitativi edilizi e/o pratiche edilizie, nonché certificato di abitabilità per il bene oggetto di consulenza;
- ALLEGATO 4_ Estratto di mappa F. 83 P.lla 1075;
- ALLEGATO 5_ Visura storica per immobile NCEU Comune di Avola F. 83 P.lla 1075 e NCT Comune di Avola F. 80 P.lla 2625 (identificazione immobile al Catasto Terreni);
- ALLEGATO 6_ Planimetria catastale immobile NCEU Comune di Avola F. 83 P.lla 1075;
- ALLEGATO 7_ Elenco sintetico delle formalità in cui risulta presente l'immobile (Catasto Fabbricati del Comune di Avola F. 83 P.lla 1075);
- ALLEGATO 8_ Copia del documento di riscontro, in merito alla Pratica Edilizia n. 3003-85, rilasciato dal Comune di Avola (Settore 3 - Servizio 3 - Sanatoria Edilizia e Repressione Abusivismo Edilizio) in data 17/10/2022 (Prot. n. 42872 del 17/10/2022);
- ALLEGATO 9_ Inquadramento e Planimetria_ TAV. 1;
- ALLEGATO 10_ Rilievo fotografico;

<u>Per i seguenti documenti:</u>

- Atto di Compravendita stipulato presso il Notaio Dugo Attilio in data 19/03/1984 (N. 77269 del Repertorio e N. 12238 di Raccolta);
- Attestato di Prestazione Energetica del 02/05/2016,

si consulti la documentazione allegata alla Perizia di Stima (All. 06 e All. 08) nell'ambito della Procedura esecutiva n. 149/2015, avente ad oggetto lo stesso immobile.

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

Firmato Da: INTAGLIATA CRISTINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1fec7536cc57a4bb0099abacf1242144