



TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione n. **11/2023** - G.E. dott.ssa **CONCITA CULTRERA**

DEBITORI:

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

...OMISSIS...

CREDITORE:

FINO 1 SECURITISATION SRL e per essa, quale mandataria, **DOVALUE SPA**

CREDITORE INTERVENUTO:

LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L.S

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL C.T.U.

arch. **Rosaria Allegra**

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAFED S.P.A. NG. CA 3. Serial#: 1800265121226677e488b10c4ee196cf

1) - GENERALITÀ

In data 28/06/2024 l'Ill.mo Giudice, dott.ssa Concita Cultrera, 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 giorno 10/07/2024.
L'immobile, oggetto della presente relazione di stima, come riportato nell'atto di pignoramento del procedimento n. 11/2023, risulta essere:

- *Appartamento sito nel Comune di Siracusa, via Carlentini n. 44, posto al piano terra, composto da tre vani più servizi al catasto fabbricati al foglio 30 p.lla 209 sub 2. Il tutto viene pignorato con ogni accessione, pertinenza, addizione, tutto incluso e nullo escluso, di proprietà, così come indicato nella certificazione notarile del 30/01/2023 allegata al fascicolo telematico, di:*

- ...OMISSIS..., ... per la quota pari ad 1/3 (quale debitore esecutato principale nonché erede del fideiussore e datore di ipoteca sig.ra ...OMISSIS...);
- ...OMISSIS..., ... quota pari ad 2/9 (quale erede del fideiussore e datore di ipoteca sig.ra ...OMISSIS...);
- ...OMISSIS..., ... per la quota pari ad 2/9 (quale erede del fideiussore e datore di ipoteca sig.ra ...OMISSIS...);
- ...OMISSIS..., ... quota pari ad 2/9 (quale erede del fideiussore e datore di ipoteca sig.ra ...OMISSIS...).

In fase preliminare la sottoscritta C.T.U. ha provveduto all'effettuazione delle "Visure catastali" e delle "Visure ipotecarie", acquisendo le copie cartacee delle visure catastali storiche ("ALLEGATO n. 1"), dell'estratto di mappa ("ALLEGATO n. 2"), delle planimetrie catastali ("ALLEGATO n. 3") e delle iscrizioni e trascrizioni immobiliari negli ultimi vent'anni precedenti la data di trascrizione del pignoramento ("ALLEGATI n. 4-5-6-7-8-9-10").

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 al piano terra, sito in Siracusa, via Carlentini n. 44, P.T., censito nel N.C.E.U. di Siracusa al fg. 30 p.lla 209 sub 2, Cat. A/4, Cl. 3, Cons. 5,5 vani, Rendita € 255,65.**

Con istanza del 21/11/2024, all'Archivio Notarile di Siracusa, è stata richiesta copia del seguente atto:

- atto di "vendita" del 22/02/1990, repertorio n° 10360 ("ALLEGATO n. 11"), rogante dott. Annio De Luca Notaio in Siracusa. A favore di ...OMISSIS...,
e ...OMISSIS...,
contro ...OMISSIS...,

Con istanza del 25/10/2024 ("ALLEGATO n. 12"), 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:

- Istanza di accesso atti;
- ricevuta telematica di pagamento effettuato in data 25/10/2024 per complessivi € 50,00;
- dichiarazione assolvimento bollo.

Con mail del 4/11/2024 ("ALLEGATO n. 13"), l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Siracusa trasmetteva la seguente documentazione:

- Progetto di ampliamento di un pianterreno esistente e soprastante costruzione del primo piano approvato il 17/04/1963 ("ALLEGATO n. 14"), relativo ad un immobile sito in Siracusa, via Carlentini;
- Progetto di modifiche interne alle abitazioni di piano terra e primo piano del 23/09/1989 ("ALLEGATO n. 15");
- Certificato di Collaudo del 27/09/1989 ("ALLEGATO n. 16").

Con mail del 7/11/2024 ("ALLEGATO n. 17"), l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Siracusa trasmetteva la seguente documentazione:

- Autorizzazione di Abitabilità del 12/10/1989 ("ALLEGATO n. 18").

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 Carlentini n. 44, P.T., censito nel N.C.E.U. di Siracusa al fg. 30 p.lla 209 sub 2.

In seguito ad intercorsi colloqui telefonici con il Custode Giudiziario, avv. Sergio Spinoso, si concordava di fissare il sopralluogo presso l'immobile succitato, previa disponibilità di parte esecutata, il giorno 23/10/2024 alle ore 9.30.

Con lettera A/R del 23/09/2024 ("ALLEGATO n. 19"), erano stati informati delle operazioni peritali di "Sopralluogo n. 1", per il giorno 23/10/2024, alle ore 9.30, presso l'immobile sopraccitato, i sigg. ...OMISSIS....

esecutato principale nonché erede del fideiussore e datore di ipoteca sig.ra ...OMISSIS.... e ...OMISSIS....

...OMISSIS....

Con PEC del 23/09/2024 ("ALLEGATO n. 20"), erano stati informati:

- la Società FINO 1 SECURITISATION S.R.L., con sede in Milano, viale Brenta, 18/b, domiciliata c/o lo studio legale dell'avv. Egidio Incorpora;
 - l'avv. Sergio Spinoso, in qualità di Custode Giudiziario.
- Risultarono presenti il sig. ...OMISSIS..., n.q.d. debitore esecutato principale, la sig.ra ...OMISSIS..., madre del debitore, ed il Custode Giudiziario.

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 (Tavv. 1-2).

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. 21").

Da una ricerca effettuata presso il Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici, non risulta depositato Attestazione di Prestazione Energetica per l'immobile, oggetto del pignoramento.

Pertanto, per esso la sottoscritta ha provveduto a redigere il sottoelencato APE:

- APE n° 20241227-089017-17956 ("ALLEGATO n. 22") - N.C.E.U. del Comune di Siracusa
fg. 30 p.lla 209 sub 2.

2) – OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico conferito consiste nelle seguenti operazioni peritali:

- Indicazione e individuazione beni;
- Descrizione sintetica dei beni;
- Stato di possesso dei beni;
- Vincoli ed oneri giuridici;
- Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria;
- Descrizione analitica dei singoli beni;
- Dotazioni condominiali e pertinenze;
- Attestazione di Prestazione Energetica;
- Valutazione complessiva dei beni;
- Valutazione quota indivisa;
- Divisione del bene.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il "Lotto funzionale n. 1" comprende l'immobile identificato con la sigla "1A", costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- a) Appartamento al piano terra, sito in Siracusa, via Carlentini n. 44, P.T., censito nel N.C.E.U. di Siracusa al fg. 30 p.lla 209 sub 2, Cat. A/4, Cl. 3, Cons. 3,5 vani, Rendita €. 255,65.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ARCH. ROSARIA ALLEGRA
Vico Spuggia di Quarto, 5 - 96017 NOTO (SR) - Tel. 3481504561
C.F. LLGRSR78H64F943O - P.IVA 01538110899
architetto@rosariaallegra@gmail.com - rosaria.allegra@pec.it



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FASCIOLETTO n. 1

LOTTO FUNZIONALE n. 1

Immobilabile "1A": Appartamento al piano terra, sito in Siracusa, via Carlentini n. 44, P.T., censito nel N.C.E.U. di Siracusa al fg. 30 p.lla 209 sub 2, Cat. A/4, Cl. 3, Cons. 5,5 vani, Rendita €. 255,65.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 180d2e512122b677a4680c4ce0d5cf

Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni

L'immobile in oggetto è un appartamento al piano terra di un condominio minimo (costituito da complessive 4 unità immobiliari), che si affaccia su via Carlentini. Risulta ubicato al n. 44 della suddetta strada.



Immobilie "1A" – Coordinate GPS



Foto 1 – Immobiliare "1A" – Appartamento al piano terra in via Carlentini, veduta nord-ovest

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NC CA 3 Serial#: 180d2e512122b677a4890c4bad95cf

Il fabbricato, di cui fa parte il bene pignorato, si presenta, tipologicamente, come edificio a blocco a due elevazioni "isolato" su lotto, libero su tutti e quattro i lati, mentre l'unità immobiliare è "ad angolo", prospettando a nord su area condominiale comune, lateralmente e posteriormente su area di pertinenza a forma di L.



Foto 2 – Immobile "1A" – Appartamento al piano terra in via Carlentini, veduta nord-est

Dopo aver percorso un vialetto d'ingresso, comune ad altre unità abitative, si entra all'interno dello stabile condominiale.

Da un ingresso comune, con annesso vano scala condominiale, si accede all'appartamento al piano terra dalla prima porta a sinistra; internamente, esso risulta essere costituito da un ingresso, una cucina, tre camere da letto, uno studio (adibito anche questo a camera da letto) e due bagni, oltre un cortile pavimentato pertinenziale, che, con la sua forma ad L, lo delimita a sud e ad est.



Foto 3 – Immobile “IA” – Appartamento al piano terra in via Carlentini, prospetto principale

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

- fg. 30 p.lla 209 sub 2, Cat. A/4, Cl. 3, Cons. 5,5 vani, Rendita €. 255,65 (“ALLEGATO n. 1”).



Foto 4 – Immobile “IA” – Appartamento al piano terra in via Carlentini, ingresso condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 5 – Immobile “1A” – Appartamento al piano terra in via Carlentini, ingresso condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Da: ARIUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 1800265121226677a1866c4aed95cf

ASTE
GIUDIZIARIE® 11

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 6 – Immobile “1A” – Cortile pertinenziale all’unità immobiliare



Foto 7 – Immobile “1A” – Cortile pertinenziale all’unità immobiliare

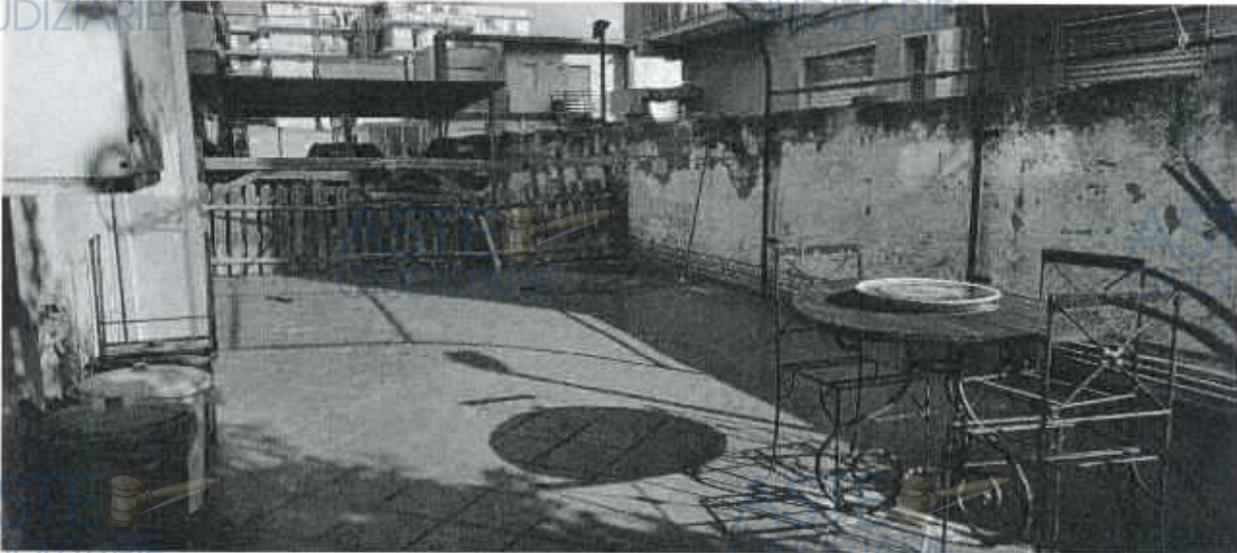


Foto 8 – Immobile “1A” – Cortile pertinenziale all’unità immobiliare



Foto 9 – Immobile “1A” – Cortile pertinenziale all’unità immobiliare sul lato retrostante

Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni

L'immobile in oggetto risulta essere ubicato nel centro urbano di Siracusa; ricadente in quella porzione di tessuto edificato a media densità, costituito prevalentemente da edifici a blocco pluripiano isolati su lotti. L'area, ad esso interessata, fa parte della zona "B4b" – Tessuto edificato a media densità del P.R.G. dello stesso Comune.



P.R.G. Siracusa – Via Carlentini n. 44

L'area risulta essere fornita di tutti i servizi più importanti quali reti elettrica, idrica e fognaria pubbliche; le sedi stradali sono ben definite e forniscono una ottima visione geometrica dell'area di ubicazione dell'immobile.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE URBANISTICHE ED EDILIZIE

articolo 23: Tessuto edificato a media densità di tipo b - Zona B4b

1. Descrizione ed obiettivi

Si tratta del tessuto denso edificato lungo tutto il margine occidentale e quello nord orientale di viale Scala Greca, a nord del previsto centro direzionale e nella parte sud di Belvedere. Per tale tessuto, costituito prevalentemente da edifici a blocco pluripiano isolati su lotto, sono previsti anche interventi di Ristrutturazione urbanistica di parti urbane opportunamente dimensionate, finalizzati al miglioramento della qualità urbana, sia dal punto di vista morfologico che funzionale. Tali interventi sono incentivati dalle particolari condizioni previste per le superfici e destinazioni d'uso ammesse.

2. Modalità di attuazione

2.1. Autorizzazione, concessione edilizia.

2.2. La concessione edilizia per gli interventi di Nuova costruzione (Nc) nei lotti liberi non compresi nei Comparti di intervento e per gli interventi di Demolizione con ricostruzione (Dr) di Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e comunque per tutti gli interventi che comportino nuova SLA complessiva, è soggetta agli obblighi di cui al punto 6.2 del presente articolo.

2.3. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica di cui al punto 4.2 del presente articolo sono attuabili attraverso Piano Attuativo convenzionato di iniziativa pubblica o privata, esteso ad una superficie idonea ad accogliere le necessarie attrezzature pubbliche, con le prescrizioni di cui al punto 6.3.

3. Destinazioni ammesse (art. 10)

La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (RE).

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo Turistica e Ricettiva (TR) quali alberghi (6.1), residence (6.2) ed ostelli (6.3); Commerciale e Direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre destinazioni di cui al punto (5.8); attività Produttive di tipo B (PB) di cui ai punti (4.1) e (4.2); Attrezzature Territoriali, anche private, di cui ai punti (8.2) e (8.3); Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti (9.1), (9.2) e (9.4).

Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale di cui al precedente comma, quando superiori al 20% della SLA complessiva, sono ammesse solo a condizione che siano rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi stabilite all'art. 96 delle presenti Norme. Fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del PRG, la realizzazione di medie strutture di vendita (CD 5.3) è consentita solo per interventi di Ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata finalizzati alla riqualificazione di consistenti parti urbane.

4. Categorie d'intervento

4.1. Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc).

4.2. Sono ammessi interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente dimensionate previo Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica o privata, secondo le prescrizioni di cui al punto 6.3.

5. Parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,76 mq/mq

Altezza massima (H max): 16,80 m

6. Disposizioni particolari

6.1. L'edilizia esistente, se eccedente l'indice di zona, dovrà mantenere la superficie lorda ed il perimetro attuale e per essa saranno consentiti soltanto interventi di Mo e Ms e Rie di tipo B. In caso di demolizione, la ricostruzione è consentita sino alla SLA massima consentita dagli indici di zona ovvero sino al 70% della superficie lorda esistente nei casi in cui questa risulti eccedente rispetto agli indici di zona; detta riduzione non si applica se l'intervento di demolizione e ricostruzione viene attuato dalle cooperative edilizie e/o dalle imprese titolari di finanziamenti pubblici che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà. Le cooperative edilizie e le imprese titolari di finanziamenti pubblici, che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà site all'interno della zona omogenea, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici previsti, possono beneficiare di un incremento del 20 % dell'indice di utilizzazione fondiaria. 6.2. Gli interventi di cui al punto 2.2 sono obbligati alla monetizzazione per l'acquisizione di aree a servizi nella misura di 9 mq per ogni 30 mq di SLA realizzata.

6.3. I Piani Particolareggiati per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane edificate possono essere formati a condizione che siano previsti insediamenti di forma urbana regolare, siano garantiti spazi pubblici in misura di mq 9 per ogni 30 mq di SLA residenziale da edificare eccedente la superficie lorda esistente e la dotazione parcheggi pertinenziali di cui art. 96 prioritariamente ricavati all'interno dell'area di intervento. Gli interventi oggetto di Piano Particolareggiato convenzionato possono beneficiare di un incremento di 0,15 mq/mq di utilizzazione fondiaria rispetto all'indice di zona.

Quesito c) – Stato di possesso dei beni

Con l'atto di "vendita" del 22/02/1990, repertorio n° 5035 ("ALLEGATO n. II"), rogante dott. Annio de Luca Notaio in Siracusa, i sigg. ...OMISSIS...

...g.ra ...OMISSIS...

piena proprietà dell'appartamento sito nella via Carlentini n. 44, posto al piano terra, (...) censito al N.C.E.U. di detto Comune al fg. 30, mappa 209 sub 2°.

Con l'atto di "compravendita" del 28/05/1996, repertorio n° 5035, rogante dott. Pensavalle Emanuele Notaio in Palazzolo Acreide, di cui alla

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 04/06/1996 ("ALLEGATO n. 5")

Registro Particolare: n. 7000

Registro Generale: n. 8582

Pubblico Ufficiale: PENSAVALLE EMANUELE, repertorio 5035 del 28/05/1996

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Compravendita

la sig.ra ...OMISSIS...

...OMISSIS...

Siracusa il ... la piena proprietà dell'appartamento sito nella via Carlentini n. 44, posto al piano terra, censito al N.C.E.U. di detto Comune al fg. 30, mappa 209 sub 2.

La sig.ra ...OMISSIS...

Con l'atto di "accettazione d'eredità" del 17/05/2024, repertorio n° 109194 (allegato al fascicolo telematico), rogante dott. Pensavalle Emanuele Notaio in Siracusa, di cui alla

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 29/11/2024 ("ALLEGATO n. 10")

Registro Particolare: n. 18215

Registro Generale: n. 23342

Pubblico Ufficiale: PENSAVALLE EMANUELE, repertorio 109194 del 17/05/2024

Specie: Atto per causa di morte

Descrizione: Accettazione espressa di eredità

la sig.ra ...OMISSIS...

accetta puramente e semplicemente, l'eredità della sig.ra ...OMISSIS...

Alla data del sopralluogo del 23/10/2024, l'appartamento risulta abitato da:

...OMISSIS...

- ...OMISSIS...

- ...OMISSIS...

...OMISSIS...);

...OMISSIS...);

ASTE GIUDIZIARIE®
...OMISSIS...

ASTE GIUDIZIARIE®
...OMISSIS...);

- ...OMISSIS...

Tutti i soggetti sopra elencati fanno parte di un unico nucleo familiare.

Alla data della presente relazione, si fa presente che in catasto:

- la sig.ra ...OMISSIS... proprietaria per la quota pari ad 1/1;
- non è stata, ancora, presentata domanda di voltura.

Quesito d) - Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per immobile ("ALLEGATI n. 4-5-6-7-8-9-10"), per l'immobile "IA" è risultato quanto segue:

Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

Domande giudiziali: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno

Altre trascrizioni:

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 04/06/1996 ("ALLEGATO n. 5")

Registro Particolare: n. 7000

Registro Generale: n. 8582

Pubblico Ufficiale: PENSAVALLE EMANUELE, repertorio 5035 del 28/05/1996

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Compravendita

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 29/11/2024 ("ALLEGATO n. 10")

Registro Particolare: n. 18215

Registro Generale: n. 23342

Pubblico Ufficiale: PENSAVALLE EMANUELE, repertorio 109194 del 17/05/2024

Specie: Atto per causa di morte

Descrizione: Accettazione espressa di eredità

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- NOTA DI ISCRIZIONE del 19/07/2006 ("ALLEGATO n. 7")

Registro Particolare: n. 6708

Registro Generale: n. 19933

Pubblico Ufficiale: Pubblico ufficiale PENSAVALLE EMANUELE, repertorio 82771/9486 del 17/07/2006

Specie: Ipoteca volontaria

Descrizione: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

- NOTA DI ISCRIZIONE del 30/07/2013 ("ALLEGATO n. 8")

Registro Particolare: n. 1230

Registro Generale: n. 11842

Pubblico Ufficiale: Pubblico ufficiale GUARINO NICOLA, repertorio 9242/6841 del 29/07/2013

Specie: Ipoteca volontaria

Descrizione: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 25/01/2023 ("ALLEGATO n. 9")

Registro Particolare: n. 1344

Registro Generale: n. 1574

Pubblico Ufficiale: UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SIRACUSA, repertorio 4838 del 16/01/2023

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Altre informazioni per l'acquirente

Spese fisse annue di gestione dell'immobile e di manutenzione: spese di gestione variabili in base ai consumi di eventuali impianti tecnologici; spese di gestione di illuminazione e pulizia dell'ingresso

comune:

Spese condominiali ordinarie: € 0,00 al mese.

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

Con istanza del 27/10/2024 ("ALLEGATO n. 12"), 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:

- Istanza di accesso atti;
- ricevuta telematica di pagamento effettuato in data 25/10/2024 per complessivi € 50,00;
- dichiarazione assolvimento bollo.

Con mail del 4/11/2024 ("ALLEGATO n. 13"), l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Siracusa trasmetteva la seguente documentazione:

- Progetto di ampliamento di un pianterreno esistente e soprastante costruzione del primo piano approvato il 17/04/1963 ("ALLEGATO n. 14"), relativo ad un immobile sito in Siracusa, via Carlentini;
- Progetto di modifiche interne alle abitazioni di piano terra e primo piano del 23/09/1989 ("ALLEGATO n. 15");
- Certificato di Collaudo del 27/09/1989 ("ALLEGATO n. 16").

Con mail del 7/11/2024 ("ALLEGATO n. 17"), l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Siracusa trasmetteva la seguente documentazione:

- Autorizzazione di Abitabilità del 12/10/1989 ("ALLEGATO n. 18").

Dal confronto tra i documenti consegnati alla C.T.U. ("ALLEGATI n. 14-15-16-18"), la visura catastale ("ALLEGATO n. 1"), la planimetria catastale ("ALLEGATO n. 3") ed i rilievi effettuati dalla sottoscritta in sede di sopralluogo (Tavv. 1-2),

PREMESSO CHE:

- in data 17/09/1963, l'UTC approva il progetto di ampliamento di un pianterreno esistente e soprastante costruzione del primo piano ("ALLEGATO n. 14"), per il fabbricato sito in via Carlentini n. 44;
- in data 23/09/1989, viene approvato il progetto di modifiche interne alle abitazioni di piano terra e primo piano ("ALLEGATO n. 15");
- in data 12/10/1989, l'UTC rilascia l'Autorizzazione di Abitabilità ("ALLEGATO n. 18");

POSTO CHE:

- il bene pignorato è un'unità immobiliare facente parte di un condominio (costituito da altre tre unità);
- dal sopralluogo effettuato in data 23/10/2024, è emerso che l'unità immobiliare in oggetto presenta delle difformità rispetto al progetto del 23/09/1989 ("ALLEGATO n. 15"), riguardanti modifiche interne (riconducibili a diversa destinazione d'uso dei locali):

si potrebbe evincere che:

- 1) urbanisticamente, l'unità strutturale (di cui fa parte il bene pignorato) potrebbe considerarsi regolare;
- 2) l'unità immobiliare in oggetto, censita al N.C.E.U. al fig. 30 p.la 209 sub 2 - P.T., potrebbe essere conforme agli elaborati grafici del progetto del 23/09/1989 ("ALLEGATO n. 15"), a meno di variazioni non sostanziali (realizzazione di tramezzi interni, al fine di una diversa distribuzione degli ambienti), in quanto non risultano modificati i valori del volume e della superficie utile della stessa unità immobiliare: tali difformità potrebbero essere sanate con la presentazione di una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01;
- 3) l'unità immobiliare è provvista di autorizzazione di abitabilità del 12/10/1989 ("ALLEGATO n. 18"); pur tuttavia, essa andrebbe aggiornata, con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Agibilità, per le modifiche interne riscontrate nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo;
- 4) la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 3"), non corrisponde allo stato di fatto.

Pertanto, tutte le variazioni urbanistiche e catastali sopra riportate possono essere regolarizzate senza problemi. In sede di stima dell'immobile, la sottoscritta C.T.U. terrà conto di quanto sopra riportato, detraendo dal valore calcolato dell'immobile l'importo relativo alle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale del fabbricato.

Quesito 1) - Descrizione analitica dell'immobile "1A"

Ubicazione: è ubicato in Siracusa, via Carlentini n. 44;

Esposizione: il prospetto principale è esposto a nord;

Tipologia: trattasi di appartamento al piano terra di un condominio minimo (costituito da complessive 4 unità immobiliari). Il fabbricato, di cui fa parte il bene pignorato, si presenta, tipologicamente, come edificio a blocco a due elevazioni "isolato" su lotto, libero su tutti e quattro i lati, mentre l'unità immobiliare è "ad angolo", prospettando a nord su area condominiale comune, lateralmente e posteriormente su area di pertinenza a forma di L;



Foto 10 - Immobile "1A" - Ingresso e studio



Foto 11 - Immobile "1A" - Camera (L1)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 12 – Immobile “IA” – Corridoio



Foto 13 – Immobile “IA” – Corridoio

Firmato Dal: ALLEGRA ROSARIA Emesso Dal: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 180d2e512122d677b4890c4c1c195cf

ASTE
GIUDIZIARIE® 23

ASTE
GIUDIZIARIE®

Composizione interna: l'unità immobiliare risulta essere costituita da un ingresso, una cucina, tre camere da letto, uno studio (adibito anche questo a camera da letto) e due bagni, oltre un cortile pavimentato pertinenziale, che, con la sua forma ad L, la delimita a sud e ad est;

Altezza interna utile: è pari a ml 3.30;

Caratteristiche strutturali: struttura in muratura portante, con blocchi di pietra arenaria;

Fondazioni: non sono visibili; si può presupporre, per analogia ad altre strutture similari, che esse siano costituite da cordoli in c.a.;

Strutture portanti verticali: sono costituite da muratura portante;

Strutture portanti orizzontali: non sono visibili; si può presupporre, per analogia ad altre strutture similari, che esse siano costituite da solai in latero-cemento;

Copertura: piana praticabile (a terrazza);

Scale interne: sono costituite da un corpo-scala, che conduce sino al lastrico solare;



Foto 14 – Immobile “1A” – Camera (L2)

Intonaci: sono del tipo civile, costituiti da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato sestiato e traversato con malta bastarda dosata con 150=200 kg di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia;

Pavimenti: in ceramica;

Infissi esterni: alluminio;

Infissi interni: in legno tamburato;



Foto 15 - Immobile "1A" - Camera (L1)



Foto 16 – Immobile “1A” – Bagno

Impianto elettrico: sottotraccia, a norma;

Impianto idrico: impianto sottotraccia, allacciato alla rete idrica comunale;

Impianto termico:

1 - Climatizzazione invernale: impianto a gas, con radiatori a parete;

2 - Climatizzazione estiva: impianto costituito da quattro pompe di calore, presenti nelle tre camere da letto e nello studio;

3 - Produzione acqua calda sanitaria: alimentata da caldaia a gas;

A.P.E.: il debitore ha informato la C.T.U, che per l'immobile non è mai stata redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica;



Foto 17 – Immobilità "IA" – Umidità di risalita circoscritta al corridoio



Foto 18 – Immobilità "IA" – Presenza di muffa nel soffitto del bagno

Stato di manutenzione: allo stato attuale l'unità immobiliare si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Si riscontra, tuttavia, traccia di umidità di risalita circoscritta al corridoio e muffa nel soffitto del bagno.



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Tav.:
1

SIRACUSA
Via Carlentini n. 44 - P.T.

ASTE GIUDIZIARIE ALTRA DITTA

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ALTRA DITTA

ALTRA DITTA

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

VIA CARLENTINI

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



PLANIMETRIA LOTTO
- N.C.E.U. SIRACUSA fig. 30 p.lla 209 sub 2 -

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA, Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A., NG CA 3, Serial#: 180c2e512122b677a4880c1ced95cf

ASTE GIUDIZIARIE 28

ASTE GIUDIZIARIE

Tav.
2

SIRACUSA
Via Carlentini n. 44 - P.T.

Cortile
pertinenziale
124.19



PIANOTERRA

PIANTA

- N.C.E.U. SIRACUSA fg. 30 p.lla 209 sub 2 -



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 e terrazzi, pari a 0,15 per cortili; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.

IMMOBILE "IA"	SUP. NETTA(mq)	COEFF.	SUP. EQUIV.(mq)
P.T. - Ingresso	4,76	1,00	4,76
P.T. - Cucina	15,37	1,00	15,37
P.T. - Disimpegno	3,12	1,00	3,12
P.T. - Studio	8,12	1,00	8,12
P.T. - Letto (L ₁)	11,63	1,00	11,63
P.T. - Corridoio	5,75	1,00	5,75
P.T. - We	3,70	1,00	3,70
P.T. - Letto (L ₂)	14,16	1,00	14,16
P.T. - Disimpegno	2,35	1,00	2,35
P.T. - We	4,71	1,00	4,71
P.T. - Letto (L ₃)	11,31	1,00	11,31
P.T. - Cortile	124,19	0,15	18,63
Superficie equivalente di calcolo = S_{IA} =			Mq 103,61

Quesito g) - Dotazioni condominiali e pertinenze

Come riportato nell'atto di "vendita" del 22/02/1990, repertorio n° 10360 ("ALLEGATO n. 11"), rogante dott. Annio De Luca Notaio in Siracusa, "(...) E' compresa nella vendita:

- la proprietà esclusiva del terreno a forma di L di 124 mq, che forma pertinenza del detto appartamento, confinante a nord in parte con area condominiale e in parte con

L'appartamento di cui è pertinenza, a sud con proprietà ...OMISSIS... o aventi causa e ad est con proprietà ex ...OMISSIS... e ad ovest in parte con l'appartamento di cui è pertinenza ed in parte con terreno di proprietà ...OMISSIS.... Sono compresi, altresì, nella vendita:

- *la quarta parte indivisa della striscia di terreno della superficie di metri 153 mq destinata al transito per l'accesso all'immobile in oggetto e confinante a nord in parte con proprietà ...OMISSIS..., in parte con la via Carlentini ed in parte con proprietà ...OMISSIS..., a sud in parte con proprietà ...OMISSIS... in parte con la facciata dell'edificio di cui fa parte il suddetto immobile e in parte con il suddetto appartamento, ad est con proprietà ex ...OMISSIS... e ad ovest con proprietà ...OMISSIS...,*

nonché la quarta parte indivisa della terrazza di copertura dell'edificio, riportata in catasto al fg. 30 p.lla 209 sub 5".

Quesito h) – Attestazione di Prestazione Energetica

L'immobile è sprovvisto di Attestazione di Prestazione Energetica; pertanto, la sottoscritta ha provveduto a redigerla, inviando telematicamente al SIAPE l'APE n° 20241227-089017-17956 ("ALLEGATO n. 22").

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

La valutazione dell'immobile verrà eseguita utilizzando due differenti metodologie di stima; dai valori ricavati nei due calcoli, che indicheremo con V_{1A-1} e V_{1A-2} , si ricaverà la stima V_{1AA} dell'unità immobiliare "1A", come media dei due importi calcolati, stima valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie.

La valutazione estimativa del fabbricato "1A", V_{1A} , si ottiene per differenza tra il valore economico V_{1AA} e l'importo delle detrazioni D_{1A} , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per:

- la presentazione della CILA in sanatoria, $D_{1A-CILA}$;
- la Segnalazione Certificata di Agibilità, D_{1A-SCA} ;
- l'aggiornamento della planimetria catastale, D_{1A-UTE} ;
- la voltura catastale, D_{1A-VOL} .

I metodi di valutazione utilizzati sono due: quello di "Stima per confronto" e quello di "Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti".

Metodo di confronto

I dati di confronto sono stati forniti da agenzie immobiliari operanti nel territorio di Siracusa.

La costruzione di confronto, ai fini della stima dell'immobile "IA", risulta essere un appartamento a primo terra facente parte di un condominio sito nella stessa zona di via Carlentini dell'immobile "IA"; costituito da un ingresso di m² 4,93, un salone di m² 30,82, una cucina di m² 19,73, un bagno di m² 6,04, tre camere da letto rispettivamente di m² 13,71, m² 15,35 e m² 11,96, un doppio servizio di m² 5,74, oltre un cortile m² 82,54. L'unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, trovandosi, pertanto, in condizioni simili a quelle dell'immobile oggetto di stima. Il prezzo pagato per la vendita è stato di €. 160.000,00.

Andiamo a calcolare la superficie equivalente del fabbricato di confronto data dalla somma della superficie utile di tutti i locali, a cui bisogna sommare la superficie del cortile, calcolata al 15%. La superficie equivalente dell'immobile di riferimento è data dalla superficie di m² (4,93+30,82+19,73+6,04+13,71+15,35+11,96+5,74+(82,54*0,15)), pari a 126,40 m²; il rapporto 160.000,00/126,40, pari a 1.265,82 €/m², ci dà il valore unitario di stima, P_{IR}, dell'immobile di riferimento, che coincide con il valore unitario di stima, P_{IA}, del nostro immobile "IA";

$$P_{IR} = P_{IA} = 1.265,82 \text{ €/m}^2$$

Ed avendo calcolato nell'esplicazione del quesito f) la superficie equivalente dell'immobile "IA", a questo punto possiamo individuare il valore economico, V_{IA-1}, dell'immobile "IA" come prodotto del prezzo unitario P_{IA} per la superficie equivalente S_{IA}; cioè

$$V_{IA-1} = P_{IA} \times S_{IA} = € (1.265,82 \times 103,61) = €. 131.151,61$$

Metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dall'immobile;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- riduzione per vetustà dell'immobile (H)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo (V_{IAC})

La capitalizzazione V_{IAC} del reddito netto medio annuo del nostro immobile sarà dato da

$$V_{IAC} = ((R-S)/r)$$

Considerando:

- il reddito lordo medio annuo R costituito dal fitto lordo medio annuo attribuibile, pari ad € 6.000,00;
- le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari al 5% di R ;
- le perdite per sfitti ed insolvibilità pari all'incirca al 4% di R ;
- la quota annua di ammortamento pari all'incirca del 4% di R ;
- le imposizioni fiscali annue pari all'incirca all'10% di R ;
- il tasso di capitalizzazione (r) pari a 0,032
- la quota di svalutazione H dell'immobile per vetustà pari a circa l'10% del valore di stima;

si avrà,

a fronte di un reddito lordo medio annuo

$$R = € 6.000,00$$

una spesa media annua pari all'incirca al 23% di R , cioè

$$S = 23\% \text{ di } € 6.000,00 = € 1.380,00$$

e considerando un valore del tasso di capitalizzazione di $r = 0,032$, avremo il valore della capitalizzazione V_{IAC} del reddito netto medio annuo, pari a

$$V_{IAC} = (R-S)/r = (6.000,00 - 1.380,00) / 0,032 = € 144.375,00$$

La riduzione per vetustà è pari

$$H = 10\% \text{ di } V_{IAC} = 10\% \text{ di } € 144.375,00 = € 14.437,50$$

Avremo il valore

$$V_{IA-2} = V_{IAC} - H = € (144.375,00 - 14.437,50) = € 129.937,50$$

Stima dell'immobile "IA"

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima V_{IAA} dell'unità immobiliare, come media tra i valori ricavati nei due metodi utilizzati (metodo a confronto e metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti), V_{IA-1} e V_{IA-2} , valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie; cioè

$$V_{IAA} = (V_{IA-1} + V_{IA-2})/2 = € (131.151,61 + 129.937,50)/2 = €. 130.544,56$$

Calcolato, quindi, il valore V_{IAA} dell'immobile, la stima effettiva del fabbricato "IA", V_{IA} , si ottiene per differenza tra il valore economico V_{IAA} e l'importo delle detrazioni D_{IA} , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per:

- la presentazione della CILA in sanatoria, $D_{IA-CILA}$;
- la Segnalazione Certificata di Agibilità, D_{IA-SCA} ;
- l'aggiornamento della planimetria catastale, D_{IA-UTE} ;
- la voltura catastale, D_{IA-VOL} .

$$V_{IA} = V_{IAA} - D_{IA}$$

$$V_{IAA} = €. 130.544,56$$

$$D_{IA} = D_{IA-CILA} + D_{IA-SCA} + D_{IA-UTE} + D_{IA-VOL}$$

$$D_{IA-CILA} = €. 2.500,00$$

$$D_{IA-SCA} = €. 1.000,00$$

$$D_{IA-UTE} = €. 1.000,00$$

$$D_{IA-VOL} = €. 250,00$$

$$D_{IA} = D_{IA-CILA} + D_{IA-SCA} + D_{IA-UTE} + D_{IA-VOL} = € (2.500,00 + 1.000,00 + 1.000,00 + 250,00) = € 4.750,00$$

$$V_{IA} = V_{IAA} - D_{IA} = € (130.544,56 - 4.750,00) = €. 125.794,56$$

Stima dell'immobile "IA"

$V_{IA} =$	€. 125.794,56
------------	---------------

Quesito j) - Valutazione quota indivisa

La sig.ra ...OMISSIS...,
consegue che l'immobile, così come indicato nella certificazione notarile del 30/01/2023, allegata al fascicolo telematico, è di proprietà di:

- ...OMISSIS...,
pari ad 1/3 (€ ...)
- ...OMISSIS..., n° ...
- ...OMISSIS..., n° ...
- ...OMISSIS..., n° ...

Pertanto, avremo

$$V_{IA-S.G.} = 1/3 \text{ di } V_{IA} = 33 \% \text{ di } €. 125.794,56 = €. 41.931,52$$
$$V_{IA-S.AL} = 2/9 \text{ di } V_{IA} = 22 \% \text{ di } €. 125.794,56 = €. 27.954,35$$
$$V_{IA-S.AN} = 2/9 \text{ di } V_{IA} = 22 \% \text{ di } €. 125.794,56 = €. 27.954,35$$
$$V_{IA-S.MV} = 2/9 \text{ di } V_{IA} = 22 \% \text{ di } €. 125.794,56 = €. 27.954,35$$

Stima quota ...OMISSIS...

$V_{IA-S.G.} =$	€. 41.931,52
-----------------	--------------

Stima quota ...OMISSIS...

$V_{IA-S.AL} =$	€. 27.954,35
-----------------	--------------



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stima quota ...OMISSIS...

VIA-SAN. =	€. 27.954,35
------------	--------------

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stima quota ...OMISSIS...

VIA-S.MV. =	€. 27.954,35
-------------	--------------

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quesito k) – Divisione del bene

Il bene in oggetto non appare comodamente divisibile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® 36

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONCLUSIONI

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

1. l'immobile, oggetto di pignoramento, corrisponde alla proprietà di un appartamento al piano terra, sito in Siracusa, via Carlentini n. 44, P.T., censito nel N.C.E.U. di Siracusa al fg. 30 p.IIa 209 sub 2, Cat. A/4, CL 3, Cons. 5,5 vani, Rendita €. 255,65 ("ALLEGATO n. 1") di proprietà, così come indicato nella certificazione notarile del 30/01/2023 allegata al fascicolo telematico, di:

■ ...OMISSIS...

■ ...OMISSIS...

■ ...OMISSIS...

...OMISSIS...);

■ ...OMISSIS...

...OMISSIS...);

2. alla data del sopralluogo del 23/10/2024, l'appartamento risulta abitato da:

- ...OMISSIS...;

- ...OMISSIS... - ...OMISSIS...);

- ...OMISSIS... - ...OMISSIS...);

- ...OMISSIS... - ...OMISSIS...);

- ...OMISSIS... - ...OMISSIS...).

Tutti i soggetti sopra elencati fanno parte di un unico nucleo familiare;

3. urbanisticamente, l'unità strutturale (di cui fa parte il bene pignorato) potrebbe considerarsi regolare;

l'unità immobiliare in oggetto, censita al N.C.E.U. al fg. 30 p.IIa 209 sub 2 - P.T., potrebbe essere conforme agli elaborati grafici del progetto del 23/09/1989 ("ALLEGATO n. 15"), a meno di variazioni non sostanziali (realizzazione di tramezzi interni, al fine di una diversa distribuzione degli ambienti), in quanto non risultano modificati i valori del volume e della superficie utile della stessa unità immobiliare; tali difformità potrebbero

Firmato Da: ALLEGRA ROSARIA Emesso Dal: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 181x2e512122b677a4890c4ced95cf



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

essere sanate con la presentazione di una CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01;

l'unità immobiliare è provvista di autorizzazione di abitabilità del 12/10/1989 ("ALLEGATO n. 18"); pur tuttavia, essa andrebbe aggiornata, con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Agibilità, per le modifiche interne riscontrate nel corso delle operazioni peritali di sopralluogo;

la planimetria, depositata all'UTE ("ALLEGATO n. 3"), non corrisponde allo stato di fatto;

4. allo stato attuale l'unità immobiliare si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Si riscontra, tuttavia, traccia di umidità di risalita circoscritta al corridoio e muffa nel soffitto del bagno;

5. come riportato nell'atto di "vendita" del 22/02/1990, repertorio n° 10360 ("ALLEGATO n. 11"), rogante dott. Annio De Luca Notaio in Siracusa, "(...) E' compresa nella vendita:

- la proprietà esclusiva del terreno a forma di L, di 124 mq, che forma pertinenza del detto appartamento, confinante a nord in parte con area condominiale e in parte con l'appartamento di cui è pertinenza, a sud con proprietà ...OMISSIS... o aventi causa e ad est con proprietà ex ...OMISSIS... e ad ovest in parte con l'appartamento di cui è pertinenza ed in parte con terreno di proprietà ...OMISSIS.... Sono compresi, altresì, nella vendita:

- la quarta parte indivisa della striscia di terreno della superficie di metri 153 mq destinata al transito per l'accesso all'immobile in oggetto e confinante a nord in parte con proprietà ...OMISSIS..., in parte con la via Carlentini ed in parte con proprietà ...OMISSIS..., a sud in parte con proprietà ...OMISSIS... in parte con la facciata dell'edificio di cui fa parte il suddetto immobile e in parte con il suddetto appartamento, ad est con proprietà ex ...OMISSIS... e ad ovest con proprietà ...OMISSIS...

- nonché la quarta parte indivisa della terrazza di copertura dell'edificio, riportata in catasto al fg. 30 p.lla 209 sub 5";

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 €. 125.794,56 e, in riferimento alla quota indivisa, la **quota di 1/3** del detto immobile si stima pari ad €. 41.931,52 mentre la **quota di 2/9** del detto immobile si stima pari ad €. 27.954,35.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® 38

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si allega alla presente la seguente documentazione:

ALLEGATI al Fascicolo 1 - Immobile "IA"

- ALLEGATO 1: Visura catastale storica - N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 30 p.lla 209 sub 2;
- ALLEGATO 2: Estratto di mappa - N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 30 p.lla 209;
- ALLEGATO 3: Planimetria catastale - N.C.E.U. del Comune di Siracusa fg. 30 p.lla 209 sub 2;
- ALLEGATO 4: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T3873 del 26/12/2024 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Siracusa – Foglio 30 p.lla 209 sub 2);
- ALLEGATO 5: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T3873 del 26/12/2024 - Nota di trascrizione del 04/06/1996, Registro Particolare n. 7000, Registro Generale n. 8582;
- ALLEGATO 6: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T259305 del 20/12/2024 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Siracusa – Foglio 30 p.lla 209 sub 2);
- ALLEGATO 7: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T259305 del 20/12/2024 - Nota di iscrizione del 19/07/2006, Registro Particolare n. 6708, Registro Generale n. 19933;
- ALLEGATO 8: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T259305 del 20/12/2024 - Nota di iscrizione del 30/07/2013, Registro Particolare n. 1230, Registro Generale n. 11842;
- ALLEGATO 9: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T259305 del 20/12/2024 - Nota di trascrizione del 25/01/2023, Registro Particolare n. 1344, Registro Generale n. 1574;
- ALLEGATO 10: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T259305 del 20/12/2024 - Nota di trascrizione del 29/11/2024, Registro Particolare n. 18215, Registro Generale n. 23342;
- ALLEGATO 11: Atto di "vendita" del 22/02/1990, repertorio n° 10360, rogante dott. Annio De Luca Notaio in Siracusa;
- ALLEGATO 12: Istanza di accesso atti, con PEC del 25/10/2024, all'ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa;

- ALLEGATO 13: Mail U.T.C. di Siracusa del 4/11/2024 per trasmissione documenti;
 - ALLEGATO 14: Progetto di ampliamento di un pianterreno esistente e soprastante costruzione del primo piano approvato il 17/04/1963, relativo ad un immobile sito in Siracusa, via Carlentini;
 - ALLEGATO 15: Progetto di modifiche interne alle abitazioni di piano terra e primo piano del 23/09/1989;
 - ALLEGATO 16: Certificato di Collaudo del 27/09/1989;
 - ALLEGATO 17: Mail U.T.C. di Siracusa del 7/11/2024 per trasmissione autorizzazione di abitabilità;
 - ALLEGATO 18: Autorizzazione di Abitabilità del 12/10/1989;
 - ALLEGATO 19: Lettera A/R del 23/09/2024 ai sigg. ...OMISSIS... e ...OMISSIS..., per comunicazione operazioni peritali di "Sopralluogo n° 1" per il giorno 23/10/2024, alle ore 9.30;
 - ALLEGATO 20: PEC del 23/09/2024 alla Società la Società FINO 1 SECURITISATION S.R.L. ed al Custode Giudiziario, avv. Sergio Spinoso, per comunicazione operazioni peritali di "Sopralluogo n° 1" per il giorno 23/10/2024, alle ore 9.30;
 - ALLEGATO 21: Verbale di sopralluogo n. 1;
 - ALLEGATO 22: Attestazione di Prestazione Energetica relativa all'immobile censito al NCEU di Siracusa fg. 30 p.lla 209 sub 2;
 - Documentazione fotografica intercalata nella "Relazione di consulenza tecnica".
- Noto, li 28/12/2024

IL C.T.U.
arch. Rosaria Allegra