



TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ILL.MO GIUDICE DOTT.ssa CONCITA CULTRERA

Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n.210/2021
Tribunale di Siracusa

Promossa da : INTESA SAN PAOLO – INTRUM ITALY S.P.A
Nei confronti di :



G.I. : Dott.ssa Concita Cultrera
C.T.U. : Dott. Arch. Salvatore Infantino



INDICE :

1) <u>Premessa</u>	
2) <u>Documentazione Acquisita</u>	
3) <u>Operazioni Peritali</u>	
4) <u>Relazione di stima lotto individuato</u>	
- I) <u>Individuazione dei Bene</u>	
- II a) <u>Descrizione del bene</u>	
- II b) <u>Edilizia convezionata agevolata verifica</u>	
- III) <u>Possesso del bene</u>	
- IV) <u>Formalità, Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente;</u>	
- V) <u>Formalità, Vincoli o oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;</u>	
- VI) <u>Verifica e regolarità edilizia e urbanistica del bene;</u>	
- VII) <u>Irregolarità del bene</u>	
- VIII) <u>Verifica dell'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica</u>	
- IX) <u>Valutazione del bene (Giudizio di stima)</u>	
- X) <u>Valutazione del bene nel caso di quota indivisa</u>	



TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ILL.MO GIUDICE DOTT.SSA CONCITA CULTRERA

Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n.210/2021
Tribunale di Siracusa



Promossa da : **INTESA SAN PAOLO – INTRUM ITALY S.P.A.**
(rappresentante legale) : Avv.ti
Nei confronti di :

1) Premessa

Il sottoscritto Dott. Arch. Salvatore Infantino nato a Palazzolo Acreide il 24/10/1965, iscritto regolarmente all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa con il n°269, con sede in Palazzolo Acreide (SR), Via San Sebastiano n.60 - P.IVA n. 01573930896, iscritto nell'albo dei CTU (consulenti tecnici d'ufficio) del Tribunale di Siracusa.

Avendo ricevuto l'incarico dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzioni immobiliari Dott.ssa Concita Cultrera nell'udienza del **08/07/2022**, **giuramento del 11/07/2022**, per la causa civile iscritta al **Reg. n.210/2021**, della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa, procedimento promosso da **Intesa San Paolo s.p.a. – Intrum Italy s.p.a contro**

2) Documentazione Acquisita

Lo scrivente dopo aver acquisito, analizzato nel dettaglio la documentazione necessaria per espletare il suindicato incarico, in parte già presente nel fascicolo, in parte reperito dallo stesso CTU e riportato negli allegati seguenti:

- Provvedimento G.E. del **08/07/2022** di nomina esperto CTU (Dott. Arch. Salvatore Infantino) per la stima dell'immobile pignorato e contestualmente fissazione di udienza del **07/12/2022**.
- Verbale di giuramento in data **11/07/2022** conferimento incarico di stima al sottoscritto Dott. Arch. Salvatore Infantino, con i relativi quesiti posti al CTU;
- La relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (**AII.1**) già presente all'interno del fascicolo, dove si evince l'oggetto del pignoramento, la storia del dominio ventennale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, relazione catastale;
- Copie del titolo di proprietà (**AII.2**);
- Documentazione Fotografica corredata di planimetria con indicazione dei punti di scatto (**AII.3**);
- Copie visure catastali storica ed attuale (**AII.6**);
- Visure planimetriche catastali (**AII.5**);
- Planimetrie di rilievo dell'unità immobiliari (**AII.07**);
- APE attestazione di prestazione energetica (**AII.09**).



**Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (All.1) si è accertato che:
l'immobile oggetto del pignoramento**

Relazione di visura ipocatastale risulta:

Nel Comune di Solarino (SR), Via Sortino e precisamente:

1. Abitazione di tipo economico. In catasto fabbricati di detto comune al foglio 9 particella 1852 subalterno 9;
2. Stalle scuderie, rimesse, autorimesse. In catasto fabbricati di detto comune foglio 9 particella 1852 subalterno 33;

Situazione catastale attuale:

1. Catasto fabbricati del Comune di Solarino (SR) foglio 9 particella 1852 subalterno 9, via Sortino piano 1, Categoria A/3, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq 111 totale escluse aree scoperte mq 100, rendita Euro 238,60;
2. Catasto fabbricati del Comune di Solarino (SR), foglio 9 particella 1852 subalterno 33, Via Sortino, piano S1, categoria C/6, consistenza mq 35, superficie catastale 43, rendita euro 92,19.

Dichiarazione del Notaio

Il sottoscritto, notaio in Bisignano (CS) con studio alla via Moccone n.79, iscritto presso il collegio notarile dei distretti Rinuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, dopo aver esaminato il certificato storico catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa territorio Servizi Catastali e consultati i registri presso l'agenzia delle Entrate di Siracusa – Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare, nonché dopo aver esaminato gli atti di trasferimento ed aver adempiuto alle altre indagini necessarie e del caso in ordine ai possessori dell'ultimo ventennio a tutto il 14 dicembre 2021.

Dichiara

Che i beni sopra indicati sono di esclusiva, piena ed assoluta proprietà dei signori Garofalo Maurizio nato a Siracusa (SR) il 07 settembre 1966 e Caruso Maria nata a San Remo (IM) il 20 giugno 1969, per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno, e che sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezioni di:

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo rogata dal notaio il 17 maggio 2004, Repertorio 21447/9941, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20 maggio 2004 ai NN. 11297/2647 di formalità in favore di Banca Intesa S.P.A. con sede in Milano (MI) – C.F. 00799960158 (domicilio ipotecario eletto Milano Piazza Paolo Ferrari n.10) e contro i signori nato a(SR) il e nata a SanRemo (IM) il, (per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno), per la complessiva somma di Euro 135.000,00 (capitale di Euro 90.000,00);

-Pignoramento immobiliare notificato dall'ufficiale Giudiziario di Siracusa il 28 ottobre 2009, Repertorio 3301/2009, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13 novembre 2009 ai NN.24725/17194 di formalità in favore di Tessitura con sede in Gallarate (VA) – C.F. 00212360127 e contro la signora nata a San Remo (IM) il 20 giugno 1969 (per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà relativamente l'immobile descritto al punto 1 per i diritti pari 1/1 di proprietà relativamente l'immobile descritto al punto 2);

-Ipoteca legale emessa da Riscossione Sicilia S.P.A. il 29 febbraio 2016, Repertorio 20629/2015, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09 marzo 2016 al NN.3651/488 di formalità a favore di Riscossione Sicilia S.P.A. con sede in Siracusa (SR) – C.F. 00833920150 (domicilio ipotecario eletto V.Le Santa Panagia 141) e contro la signora nata a il (per diritti pari a $\frac{1}{2}$ di proprietà, per la complessiva somma di Euro 321.417,26 (capitale di Euro 160.708,63);

-Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna il 07 settembre 2015, Repertorio 2194/2015, iscritta presso L'Agenzia delle Entrate di Siracusa – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14 settembre 2017 ai NN. 13691/1961 di formalità in favore di Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino (TO) – C.F: 00799960158 e contro i signori nato a Siracusa (SR) il enata a il 20 giugno 1969, (per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno), per la complessiva somma di Euro 25.245,07 (capitale in Euro 9.522,62).

-Pignoramento immobiliare notificato dall'Unef – Tribunale di Siracusa il 15 settembre 2021, Repertorio 2777, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14 dicembre 2021 ai NN. 21836817618 di formalità in favore di Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino (TO) – C.F. 007799960158 e contro i signori nato a Siracusa (SR) il e Caruso Maria nata ail, (per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno).

-Quadro sinottico della provenienza del ventennio

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità dei signori nato a il e Caruso Maria natail, per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno, in regime di comunione legale, cui sono pervenuti con atto di compravendita rogato dal Notaio il 17 maggio 2004, Repertorio 2446/9940 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20 maggio 2004 ai NN.11296/7566 di formalità dalla società con sede in Siracusa (SR) – C.F., alla società sopra indicata quanto alienato, era pervenuto con atto di permuta rogato dal Notaio il 04 agosto 1997, Repertorio 22295, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate



di Siracusa – territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03 settembre 1997 ai NN.12114/9750 di formalità.

3) Operazioni Peritali

Il sottoscritto dopo aver ritirato ed esaminato la documentazione presente all'interno del fascicolo, insieme all'Avv. Carmela Aliotta (custode giudiziario) **convocano le parti nei luoghi il giorno 20/07/2022**, per espletare le operazioni peritali.

Si reca nei luoghi precisamente in Solarino (SR) via Sortino 57, in presenza del custode giudiziario Avv. Carmela Aliotta, dei signoriI signori dichiarano che vivono all'interno dell'abitazione insieme ai suoi figlidi non essere in possesso del certificato di attestazione di prestazione energetica (APE). Preso atto delle osservazioni si eseguono i rilievi fotografici, i riscontri metrici dello stato dei luoghi, prendendo nota in separato foglio, al fine di poter espletare la relazione di cui all'oggetto.

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono le seguenti:

- **Abitazione sita in Solarino (SR), Via Sortino n.57 P.1. - F.9 PART.LLA N.1852 sub.9 Categoria A/3 CL.2 Cons. 5,5 vani Sup. cat. 111 mq; totale area escluse quelle scoperte 100 mq rendita €238,60.**

Intestata nato ail .../.../.../ C.F. e
..... nata a il C.F.

- **Garage sito in Solarino via Sortino snc S.1 – F.9 PART.LLA N.1852 sub.33 – Categoria C/6 cl.3 Consistenza 35 mq superficie catastale 43 mq rendita 92,19.**

Intestata nato ail .../.../.../ C.F. e
..... nata a il C.F.

L'immobile è ubicato in Solarino via Sortino trattasi di un appartamento sistemato al primo piano di un piccolo condominio ubicato ad angolo tra le vie Sortino e Calatafimi, all'interno della **zona omogenea “B2/16 “dello strumento urbanistico generale.**

L'appartamento in oggetto, è sistemato al primo piano di un piccolo edificio condominiale, composto di n.ro 5 abitazioni, n.1 locale commerciale e n.6 garage, con accesso da via Sortino n.57, tramite scala comune. Il fabbricato (condominio) si sviluppa su quattro livelli un piano seminterrato destinato a garage, un piano terra in parte destinato a locale commerciale, un primo e un secondo piano destinati ad abitazione. La struttura portante verticale è realizzata con pilastri e travi in cemento armato, le strutture orizzontali sono a solaio misto in laterizio e c.a dello spessore di cm 25-30, la copertura a tetto, all'esterno è regolarmente intonacato in ottimo stato di conservazione. L'abitazione si compone di un soggiorno-pranzo, una cucina, due camere da letto, una camera, un bagno ed un w.c. serviti da un disimpegno interno, annessi all'abitazione vi sono

due ampie verande collegate tra loro da un balcone prospiciente su via Calatafimi, di cui una piccola porzione di circa mq 3,50 risulta chiusa con struttura precaria in profilato di alluminio preverniciato.

Gli ambienti sono pavimentati con mattoni di ceramica di buona qualità, dotati di aperture verso l'esterno di adeguate dimensioni, chiuse con infissi in alluminio preverniciato più persiane, le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è blindato. I servizi igienici e la cucina sono allacciati alla fognatura comunale, le pareti sono rivestite con mattonelle di ceramica di buona qualità. L'abitazione è in ottimo stato di conservazione dotata di impianto elettrico e idrico funzionanti, priva di impianto di riscaldamento, sono presenti n.3 climatizzatori.

Il garage è sistemato al primo piano seminterrato, con accesso diretto da via Sortino, le pareti sono intonacate e tinteggiate in ottimo stato di conservazione di mq 35,00.

Le coordinate GIS individuate con l'ausilio di Google maps, sono: 37.104201 N;15.122347 E.

- Le suddette unità immobiliari sono censite in catasto:

- **Abitazione sita in Solarino (SR), Via Sortino n.57 P.1. - F.9 PART.LLA N.1852 sub.9 Categoria A/3 CL.2 Cons. 5,5 vani Sup. cat. 111 mq; totale area escluse quelle scoperte 100 mq rendita € 238,60.**

- **Garage sito in Solarino via Sortino snc S.1 – F.9 PART.LLA N.1852 sub.33 – Categoria C/6 cl.3 Consistenza 35 mq superficie catastale 43 mq rendita 92,19.**

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta:

- **L'esatta corrispondenza dei dati catastali e della planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate.**

- **LA CONFORMITA' URBANISTICA.** L'abitazione ed il garage risultano conformi alle concessioni edilizie seguenti:

a) **C.E. n.1000 rilasciata dal Comune di Solarino il 12/12/1997 e successiva in variante n.48 del 12/11/1999 ed infine la C.E. n.265 del 14.04.2006.**

Da una attenta osservazione della documentazione si è potuto riscontrare che l'unità abitativa presenta delle lievi difformità rispetto ai titoli abilitativi di cui sopra, nello specifico è stata chiusa una piccola porzione di balcone di mq 3,50, con struttura precaria in alluminio preverniciato (verde) e vetro, il ripostiglio è stato trasformato in w.c..

Per poter eliminare le difformità riscontrate è necessario presentare una CILA in sanatoria ai sensi dell'art.3 comma 5 L.R. n.16/2016 s.m.i. applicando una sanzione di € 1.000,00, mentre per la chiusura del balcone ai sensi dell'art.20 comma 3 L.R. n.4/2003 s.m.i. bisogna versare una somma pari a € 25,00 x mq 3,50 = € 87,50 (ottantasettecinquanta) al Comune di Solarino (SR)

-Si dividono in due lotti A e B.

“A” : abitazione

“B” : garage

4) Relazione di stima Lotto individuato “A”

1) Il lotto individuato è una abitazione ubicata in Solarino (SR), via Sortino n.57. (**All.07 Planimetrie**).

Dati Catastali:

- Abitazione sita in Solarino (SR), Via Sortino n.57 P.1. - F.9 PART.LLA N.1852 sub.9 Categoria A/3 CL.2 Cons. 5,5 vani Sup. cat. 111 mq; totale area escluse quelle scoperte 100 mq rendita €238,60.

Intestata nato ail .../.../.../ C.F. e
..... nata a il C.F.

Il a) Descrizione del bene:

L'immobile è ubicato in Solarino via Sortino trattasi di un appartamento sistemato al primo piano di un piccolo condominio ubicato ad angolo tra le vie Sortino e Calatafimi, all'interno della **zona omogenea “B2/16 “dello strumento urbanistico generale.**

L'appartamento in oggetto, è sistemato al primo piano di un piccolo edificio condominiale, composto di n.ro 5 abitazioni, n.1 locale commerciale e n.6 garage, con accesso da via Sortino n.57, tramite scala comune. Il fabbricato (condominio) si sviluppa su quattro livelli un piano seminterrato destinato a garage, un piano terra in parte destinato a locale commerciale, un primo e un secondo piano destinati ad abitazione. La struttura portante verticale è realizzata con pilastri e travi in cemento armato, le strutture orizzontali sono a solaio misto in laterizio e c.a dello spessore di cm 25-30, la copertura a tetto, all'esterno è regolarmente intonacato in ottimo stato di conservazione. L'abitazione si compone di un soggiorno-pranzo, una cucina, due camere da letto, una camera, un bagno ed un w.c. serviti da un disimpegno interno, annessi all'abitazione vi sono due ampie verande collegate tra loro da un balcone prospiciente su via Calatafimi, di cui una piccola porzione di circa mq 3,50 risulta chiusa con struttura precaria in profilato di alluminio preverniciato.

Gli ambienti sono pavimentati con mattoni di ceramica di buona qualità, dotati di aperture verso l'esterno di adeguate dimensioni, chiuse con infissi in alluminio preverniciato più persiane, le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è blindato. I servizi igienici e la cucina sono allacciati alla fognatura comunale, le pareti sono rivestite con mattonelle di ceramica di buona qualità,. L'abitazione è in ottimo stato di conservazione dotata di impianto elettrico e idrico funzionanti, priva di impianto di riscaldamento, sono presenti n.3 climatizzatori.

Il garage è sistemato al primo piano seminterrato, con accesso diretto da via Sortino, le pareti sono intonacate e tinteggiate in ottimo stato di conservazione di mq 35,00.

Il b) Edilizia Convezionata: Il fabbricato non è edilizia convenzionata e agevolata.



III) Individuazione dello stato di possesso dell'immobile:

L'abitazione è in possesso dei coniugi Garofalo Maurizio e Caruso Maria.

Intestata nato a il C.F. per ½
e nata a Sanremo il C.F. per ½ in
regime di comunione dei beni.

IV) Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Dalle indagini effettuate in base alle dichiarazioni dei coniugi Garofalo sono presenti debiti nei confronti del condominio, pari a €3.500,00 (euro tremila e cinquecento/00) circa alla data del 31.08.2022, che rimarranno a carico dell'acquirente.

V) Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili: dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale che testualmente si riporta (**All.3**), si rileva:

Nel Comune di Solarino (SR), Via Sortino e precisamente:

3. Abitazione di tipo economico. In catasto fabbricati di detto comune al foglio 9 particella 1852 subalterno 9;
4. Stalle scuderie, rimesse, autorimesse. In catasto fabbricati di detto comune foglio 9 particella 1852 subalterno 33;

Situazione catastale attuale:

3. Catasto fabbricati del Comune di Solarino (SR) foglio 9 particella 1852 subalterno 9, via Sortino piano 1, Categoria A/3, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq 111 totale escluse aree scoperte mq 100, rendita Euro 238,60;
4. Catasto fabbricati del Comune di Solarino (SR), foglio 9 particella 1852 subalterno 33, Via Sortino, piano S1, categoria C/6, consistenza mq 35, superficie catastale 43, rendita euro 92,19.

Dichiarazione del Notaio

Il sottoscritto, notaio in Bisignano (CS) con studio alla via Moccone n.79, iscritto presso il collegio notarile dei distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, dopo aver esaminato il certificato storico catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa territorio Servizi Catastali e consultati i registri presso l'agenzia delle Entrate di Siracusa – Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare, nonché dopo aver esaminato gli atti di trasferimento ed aver adempiuto alle altre indagini necessarie e del caso in ordine ai possessori dell'ultimo ventennio a tutto il 14 dicembre 2021.

Dichiara

Che i beni sopra indicati sono di esclusiva, piena ed assoluta proprietà dei signori Garofalo Maurizio nato a Siracusa (SR) il 07 settembre 1966 e nata a il, per i diritti pari ad ½ di proprietà ciascuno, e che sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ed eccezioni di:

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo rogata dal notaio il 17 maggio 2004, Repertorio 21447/9941, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20 maggio 2004 ai NN. 11297/2647 di formalità in favore di Banca Intesa S.P.A. con sede in Milano (MI) – C.F. 00799960158 (domicilio ipotecario eletto Milano Piazza Paolo Ferrari n.10) e contro i signori nato a il e nata a il, (per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno), per la complessiva somma di Euro 135.000,00 (capitale di Euro 90.000,00);

-Pignoramento immobiliare notificato dall'ufficiale Giudiziario di Siracusa il 28 ottobre 2009, Repertorio 3301/2009, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13 novembre 2009 ai NN.24725/17194 di formalità in favore di Tessitura con sede in – C.F. e contro la signora nata a il (per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà relativamente l'immobile descritto al punto 1 per i diritti pari 1/1 di proprietà relativamente l'immobile descritto al punto 2);

-Ipoteca legale emessa da Riscossione Sicilia S.P.A. il 29 febbraio 2016, Repertorio 20629/2015, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09 marzo 2016 al NN.3651/488 di formalità a favore di Riscossione Sicilia S.P.A. con sede in Siracusa (SR) – C.F. 00833920150 (domicilio ipotecario eletto V.Le Santa Panagia 141) e contro la signora Caruso Maria nata a San Remo (IM) il 20 giugno 1969 (per diritti pari a $\frac{1}{2}$ di proprietà, per la complessiva somma di Euro 321.417,26 (capitale di Euro 160.708,63);

-Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna il 07 settembre 2015, Repertorio 2194/2015, iscritta presso L'Agenzia delle Entrate di Siracusa – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14 settembre 2017 ai NN. 13691/1961 di formalità in favore di Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino (TO) – C.F: 00799960158 e contro i signori nato a il e nata a il, (per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno), per la complessiva somma di Euro 25.245,07 (capitale in Euro 9.522,62).

-Pignoramento immobiliare notificato dall'Unef – Tribunale di Siracusa il 15 settembre 2021, Repertorio 2777, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14 dicembre 2021 ai NN. 21836817618 di formalità in favore di Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino (TO) – C.F. 007799960158 e contro i signori nato a il e nata a il (per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno).

-Quadro sinottico della provenienza del ventennio

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità dei signori nato a il e nata a il



....., per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno, in regime di comunione legale, cui sono pervenuti con atto di compravendita rogato dal Notaio il 17 maggio 2004, Repertorio 2446/9940 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20 maggio 2004 ai NN.11296/7566 di formalità dalla società alla società sopra indicata quanto alienato, era pervenuto con atto di permuta rogato dal Notaio il 04 agosto 1997, Repertorio 22295, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa – territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03 settembre 1997 ai NN.12114/9750 di formalità.

VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene:

- LA CONFORMITA'URBANISTICA

- **L'esatta corrispondenza dei dati catastali e della planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate.**

- **LA CONFORMITA'URBANISTICA.** L'abitazione ed il garage risultano conformi alle concessioni edilizie seguenti:

a) C.E. n.1000 rilasciata dal Comune di Solarino il 12/12/1997 e successiva in variante n.48 del 12/11/1999 ed infine la C.E. n.265 del 14.04.2006.

Da una attenta osservazione della documentazione si è potuto riscontrare che l'unità abitativa presenta delle lievi difformità rispetto ai titoli abilitativi di cui sopra, nello specifico è stata chiusa una piccola porzione di balcone di mq 3,50, con struttura precaria in alluminio preverniciato (verde) e vetro, il ripostiglio è stato trasformato in w.c..

Per poter eliminare le difformità riscontrate è necessario presentare una CILA in sanatoria ai sensi dell'art.3 comma 5 L.R. n.16/2016 s.m.i. applicando una sanzione di €1.000,00, mentre per la chiusura del balcone ai sensi dell'art.20 comma 3 L.R. n.4/2003 s.m.i. bisogna versare una somma pari a €. 25,00 x 3,50 = €87,50 (ottantasetteecinquanta) al Comune di Solarino (SR)

VII) Irregolarità urbanistica o edilizia:

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta:

- **L'esatta corrispondenza dei dati catastali e della planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate.**

- **LA CONFORMITA'URBANISTICA.** L'abitazione ed il garage risultano conformi alle concessioni edilizie seguenti:

a) C.E. n.1000 rilasciata dal Comune di Solarino il 12/12/1997 e successiva in variante n.48 del 12/11/1999 ed infine la C.E. n.265 del 14.04.2006.

Da una attenta osservazione della documentazione si è potuto riscontrare che l'unità abitativa presenta delle lievi difformità rispetto ai titoli abilitativi di cui sopra, nello specifico



è stata chiusa una piccola porzione di balcone di mq 3,50, con struttura precaria in alluminio preverniciato (verde) e vetro, il ripostiglio è stato trasformato in w.c..

Per poter eliminare le difformità riscontrate e necessario presentare una CILA in sanatoria ai sensi dell'art.3 comma 5 L.R. n.16/2016 s.m.i. applicando una sanzione di €1.000,00, mentre per la chiusura del balcone ai sensi dell'art.20 comma 3 L.R. n.4/2003 s.m.i. bisogna versare una somma pari a € 25,00 x 3,50 = €87,50 (ottantasetteecinquanta) al Comune di Solarino (SR).

VIII) Verifica dell'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica:

L'unità immobiliare (abitazione) oggetto del pignoramento è priva di APE (attestazione di Prestazione Energetica). Si provvede a redigere l'APE (attestazione di prestazione energetica) (All.9)

IX) Giudizio di stima

Si decide di procedere con due metodi di stima: il primo è quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo, il secondo per capitalizzazione del reddito probabile.

- Stima in base al valore di mercato :

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti: beni simili, aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà).

Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, da parte del sottoscritto sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per i fabbricati ad uso civile abitazione, in Solarino (SR), risultano assestanti su un valore medio di $V_s = € 1.100/\text{metroquadro}$

Valore Medio della Superficie Lorda :

V_s

Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso :

S_i

- Superficie Lorda Coperta

mq.

97,06

$$V_{m1} = V_s \times S_i =$$

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (€ 1.100,00 \times 97,06) = \underline{\underline{€ 106.766,00}}$$



CONTEGGI PLANOVOLUMETRICI

Superficie Lorda :	= 97,06 mq
Superficie Utile :	
Cucina:	= 14,28 mq
Soggiorno - pranzo :	= 20,91 mq
W.C.	= 2,94 mq
Dis.	= 3,48 mq
bagno	= 4,90 mq
Letto m. :	= 15,75 mq
Camera	= 8,83 mq
<u>Letto 1</u>	= <u>12,32 mq</u>
SOMMANO	= 83,41 mq

Veranda 1	= 18,82 mq
Veranda	= 25,76 mq
Sommano	= 44,58 mq

- Stima per capitalizzazione dei redditi :

L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

- Canone annuo di affitto per superficie lorda dell'abitazione abitazione nella cittadina di Solarino (SR) 6,00 (€/mq x mese):

$$6,0 \times 97,06 = \text{€} . 582,36$$

$$\text{€} . 582,36 \times n.12 \text{ (mesi)} = \text{€} . 6.988,32$$

- Imposte, tasse, manutenzione, sfitto e ritardo pagamenti ecc... : 25,0 %
- Canone annuo netto: $RI = 6.988,32 - (6.988,32 \times 0,25) = 6.988,32 - 1.747,08 = \text{€} . 5.241,24$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione medio (fa riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche $2.0\% < r < 6.0\%$) del $r = 4,0\%$; $V_m = RI/r$ si ottiene :

$$\text{Immobile} = \text{€} . 5.241,24 / 0,040 = \text{€} . \underline{131.031,00}$$

$$\underline{V_{m2} = \text{€} . 131.031,00}$$

$$\text{Media dei valori di stima } \text{€} . (131.031,00 + 106.766,00) / 2 = \underline{\underline{118.898,50}}$$

(centodiciottomilaottocentonovantotto/50)

X) Quote indivise

Nessuna quota

XI) Riepilogo

Lotto A: Abitazione via Sortino n.57 € 118.898,50

A detrarre le somme necessarie a sanare le lievi difformità riscontrate:

-Chiusura veranda con struttura precaria ai sensi dell'art. 20 c. 3 L.R. n.4/2003 sanzione € 25/mq

Si ha: mq 3,50 x € 25,00 = € 87,50

-Modifica del ripostiglio in w.c. ai sensi dell'art. 3 c.5 della L.R. n.16/2016 sanzione € 1.000,00

-Spese tecniche compresa la var. catastale per regolarizzare le lievi difformità € 1.500,00

-Spese per i creditori (condominio) € 3.500,00

Sommano € 112.811,00

In cifra tonda € 113.000,00 (centotredicimila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



5) Relazione di stima Lotto individuato “B”

I) Il lotto individuato è un garage ubicato in Solarino (SR), via Sortino n.57. (All.07 Planimetrie).

Dati Catastali:

- Garage sito in Solarino via Sortino snc S.1 – F.9 PART.LLA N.1852 sub.33 – Categoria C/6 cl.3 Consistenza 35 mq superficie catastale 43 mq rendita 92,19 quote per ½ in regime di comunione di beni.

Intestata nato ail .../.../.../ C.F. e
..... nata a il C.F.

Il a) Descrizione del bene:

L'immobile è ubicato in Solarino via Sortino trattasi di un garage sistemato al primo piano seminterrato di un piccolo condominio ubicato ad angolo tra le vie Sortino e Calatafimi, all'interno della **zona omogenea “B2/16 “dello strumento urbanistico generale.**

Il garage è sistemato al primo piano seminterrato, con accesso diretto da via Sortino, le pareti sono intonacate e tinteggiate in ottimo stato di conservazione di mq 35,00.

Il b) Edilizia Convezionata: Il fabbricato non è edilizia convenzionata e agevolata.

III) Individuazione dello stato di possesso dell'immobile:

L'abitazione è in possesso dei coniugi Garofalo Maurizio e Caruso Maria.

Intestata -----nato a Siracusa il ----- C.F. -----per ½ e -----
----- nata a -----il ----- C.F. ----- per ½ in regime di
comunione dei beni.

IV) Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Dalle indagini effettuate non risultano altri vincoli o oneri gravanti sul bene che possano restare a carico dell'acquirente.

V) Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili: dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale che testualmente si riporta (All.3), si rileva

Nel Comune di Solarino (SR), Via Sortino e precisamente:

5. Abitazione di tipo economico. In catasto fabbricati di detto comune al foglio 9 particella 1852 subalterno 9;
6. Stalle scuderie, rimesse, autorimesse. In catasto fabbricati di detto comune foglio 9 particella 1852 subalterno 33;

Situazione catastale attuale:

5. Catasto fabbricati del Comune di Solarino (SR) foglio 9 particella 1852 subalterno 9, via Sortino piano 1, Categoria A/3, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq 111 totale escluse aree scoperte mq 100, rendita Euro 238,60;

6. Catasto fabbricati del Comune di Solarino (SR), foglio 9 particella 1852 subalterno 33, Via Sortino, piano S1, categoria C/6, consistenza mq 35, superficie catastale 43, rendita euro 92,19.

Dichiarazione del Notaio

Il sottoscritto -----, notaio in Bisignano (CS) con studio alla via Moccone n.79, iscritto presso il collegio notarile dei distretti Rinuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, dopo aver esaminato il certificato storico catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa territorio Servizi Catastali e consultati i registri presso l'agenzia delle Entrate di Siracusa – Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare, nonché dopo aver esaminato gli atti di trasferimento ed aver adempiuto alle altre indagini necessarie e del caso in ordine ai possessori dell'ultimo ventennio a tutto il 14 dicembre 2021.

Dichiara

Che i beni sopra indicati sono di esclusiva, piena ed assoluta proprietà dei signori ----- nato a ----- il ----- e ----- nata a ----- il -----, per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno, e che sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezioni di:

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo rogata dal notaio De Luca Annio il 17 maggio 2004, Repertorio 21447/9941, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20 maggio 2004 ai NN. 11297/2647 di formalità in favore di Banca Intesa S.P.A. con sede in Milano (MI) – C.F. 00799960158 (domicilio ipotecario eletto Milano Piazza Paolo Ferrari n.10) e contro i signori ----- nato a ----- (SR) il ----- e ----- nata a ----- il -----, (per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno), per la complessiva somma di Euro 135.000,00 (capitale di Euro 90.000,00);

-Pignoramento immobiliare notificato dall'ufficiale Giudiziario di Siracusa il 28 ottobre 2009, Repertorio 3301/2009, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13 novembre 2009 ai NN.24725/17194 di formalità in favore di Tessitura ----- e contro la signora ----- nata a ----- il ----- (per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà relativamente l'immobile descritto al punto 1 per i diritti pari 1/1 di proprietà relativamente l'immobile descritto al punto 2);

-Ipoteca legale emessa da Riscossione Sicilia S.P.A. il 29 febbraio 2016, Repertorio 20629/2015, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09 marzo 2016 al NN.3651/488 di formalità a favore di Riscossione Sicilia S.P.A. con sede in Siracusa (SR) – C.F. 00833920150 (domicilio ipotecario eletto V.Le Santa Panagia 141) e contro la signora Caruso Maria nata a San Remo (IM) il 20 giugno 1969 (per diritti pari a $\frac{1}{2}$ di proprietà, per la complessiva somma di Euro 321.417,26 (capitale di Euro 160.708,63);

-Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna il 07 settembre 2015, Repertorio 2194/2015, iscritta presso L'Agenzia delle Entrate di Siracusa – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14 settembre 2017 ai NN. 13691/1961 di formalità in favore di Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino (TO) – C.F. 00799960158 e contro i signori ----- nato a ----- il ----- e ----- nata a ----- il -----, (per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno), per la complessiva somma di Euro 25.245,07 (capitale in Euro 9.522,62).

-Pignoramento immobiliare notificato dall'Unef – Tribunale di Siracusa il 15 settembre 2021, Repertorio 2777, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14 dicembre 2021 ai NN. 21836817618 di formalità in favore di Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino (TO) – C.F. 007799960158 e contro i signori ----- nato a ----- il ----- e ----- nata a ----- il -----, (per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno).

-Quadro sinottico della provenienza del ventennio

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità dei signori ----- nato a ----- il ----- e ----- nata a ----- il -----, per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno, in regime di comunione legale, cui sono pervenuti con atto di compravendita rogato dal Notaio ----- il 17 maggio 2004, Repertorio 2446/9940 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20 maggio 2004 ai NN.11296/7566 di formalità dalla -----, alla società sopra indicata quanto alienato, era pervenuto con atto di permuta rogato dal Notaio ----- il 04 agosto 1997, Repertorio 22295, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa – territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 03 settembre 1997 ai NN.12114/9750 di formalità.

VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene:

- LA CONFORMITA'URBANISTICA

- **L'esatta corrispondenza dei dati catastali e della planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate.**

- **LA CONFORMITA'URBANISTICA. il garage risulta conforme alle concessioni edilizie seguenti:**

a) C.E. n.1000 rilasciata dal Comune di Solarino il 12/12/1997 e successiva in variante n.48 del 12/11/1999 ed infine la C.E. n.265 del 14.04.2006.

VII) Irregolarità urbanistica o edilizia:

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta:

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta: che il garage è conforme alle C.E. di cui sopra.

VIII) Verifica dell'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica:

No

IX) Giudizio di stima

Si decide di procedere con due metodi di stima: il primo è quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo, il secondo per capitalizzazione del reddito probabile.

- Stima in base al valore di mercato :

Lo scrivente a tal riguardo ha adottato un metodo sintetico e comparativo con una serie di immobili simili, nel rispetto alla data considerata cioè all'attualità dei seguenti punti: beni simili, aventi le medesime caratteristiche (destinazione, zona, luminosità, esposizione, tipologia costruttiva e vetustà).

Sulla base di quanto detto sopra si è svolta l'indagine estimativa, da parte del sottoscritto sotto forma di acquisizione di elementi presso agenzie immobiliari ed operatori di mercato, i prezzi medi per i fabbricati ad uso civile abitazione, in Solarino (SR), risultano assestanti su un valore medio di $V_s = \text{€} . 550/\text{metro quadro}$

Valore Medio della Superficie lorda :

V_s

Superficie lorda con i-esima destinazione d'uso :

S_i

- Superficie Lorda Coperta mq. 97,06

$$V_{m1} = V_s \times S_i =$$

$$V_{m1} = V_s \times S_i = (\text{€} . 550,00 \times 35,00) = \text{€} . 19.250,00$$

CONTEGGI PLANO VOLUMETRICI

Superficie Lorda : = 35,00 mq

- Stima per capitalizzazione dei redditi :

L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

- Canone annuo di affitto per superficie lorda dell'abitazione nella cittadina di Solarino (SR) 2,00 (€/mq x mese):

$$2,0 \times 35,00 = \text{€} . 70,00$$

$$\text{€} . 70,00 \times n . 12 \text{ (mesi)} = \text{€} . 840,00$$

- Imposte, tasse, manutenzione, sfitto e ritardo pagamenti ecc... : 25,0 %

$$\text{- Canone annuo netto: } RI = 840,00 - (840,00 \times 0,25) = 840,00 - 210,00 = \text{€} . 630,00$$

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione medio (fa riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche $2.0\% < r < 6.0\%$) del $r = 4,0\%$; $V_m = RI/r$ si ottiene :

Immobile = € 630,00 / 0,040 = € 15.750,00

Media dei valori di stima € (15.750,00 + 19.250,00) / 2 = 17.500,00

(diciassettemilaecinquencento/00)

X) Quote indivise

Nessuna quota

XI) Riepilogo

Lotto A: abitazione via Sortino n.57 primo piano	€. 113.000,00
<u>Lotto B: garage via Sortino n.57 primo piano seminterrato</u>	<u>€. 17.500,00</u>
Totale	€. 130.500,00

Il sottoscritto, non avendo più nulla da aggiungere, ritiene di avere correttamente adempiuto in tutto l'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Altresì **ATTESTA** di inviare copia della presente relazione di consulenza:

- tramite posta certificata alla cancelleria del TRIBUNALE DI SIRACUSA;
- tramite posta certificata Avv.ti Giulia Galati, Margaret Scolaro e Stefano Meneghini.
- tramite posta ordinaria alla Sig. Garofalo Maurizio e Caruso Maria

_____ li 29/08/2022

Il C.T.U.
(Dott. Arch. Salvatore Infantino)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



La presente relazione si compone degli allegati che di seguito si riportano:

- 1) All. 1- Certificato ipocatastale.....
- 2) All.2 - Copie titoli di proprietà
- 3) All.3 - Documentazione fotografica
- 4) All.4 - Verbale di sopralluogo.....
- 5) All.5 - Visure planimetriche storiche.....
- 6) All. 6 – Visure storiche catastali.....
- 7) All. 7 – Planimetrie (rilievo abitazione e lotto di terreno) – conteggi planovolumetrici...
- 8) All. 8 – copie concessioni edilizie e certificato di abitabilità.....
- 9) All. 9 – APE (attestazione di prestazione energetica).....
- 10) All.10 – Computo metrico estimativo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

