

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURE N°320/2017 E N°402/2017 R.G.ES.

PROMOSSE DA:
ITALFONDIARIO S.P.A
CONTRO:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

AGGIORNAMENTO

G.E.: Dott. ssa Concita CULTRERA

UDIENZA del

Siracusa, li

Il C.T.U.

(Dr. Ing. Alessandro Gurrieri)

Indice

LOTTO 1:	10
quesito 1.I)	10
quesito 1.II)	11
quesito 1.III)	11
quesito 2.I)	11
quesito 2.II)	12
quesito 2.III)	14
quesito 2.IV)	16
quesito 2.V)	16
quesito 2.VI)	17
quesito 2.VII)	19
quesito 2.VIII)	19
quesito 2.IX)	20
quesito 2.X)	23
quesito 2.XI)	23
LOTTO 2:	24
quesito 1.I)	24
quesito 1.II)	25
quesito 1.III)	25
quesito 2.I)	25
quesito 2.II)	26
quesito 2.III)	29
quesito 2.IV)	29
quesito 2.V)	30
quesito 2.VI)	32
quesito 2.VII)	33

quesito 2.VIII).....	33
quesito 2.IX)	34
quesito 2.X).....	36
quesito 2.XI)	36

Allegati

- Visure catastali storiche
- Planimetrie catastali
- Estratti di mappa
- Ispezioni ipotecarie
- Copia titoli di provenienza
- Certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Siracusa
- Istanze Concessioni Edilizie in Sanatoria rilasciate dal Comune di Siracusa
- Certificazioni Energetiche - APE
- Documentazione fotografica
- Verbale dei sopralluoghi
- Specifica competenze C.T.U. con allegata documentazione spese

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedure Esecutive n°320/07 e n°402/07 R.G.Es.

G.E. : Dott.ssa Concita Cultrera

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

e contro

promosse da

Italfondionario S.p.A.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Aggiornamento

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Gurrieri con studio in Siracusa, Via Don Minzoni n°2, in data 05/09/2017 ha prestato il giuramento di rito, ha dichiarato di accettare l'incarico di redigere una relazione con riferimento ai quesiti peritali posti dal G.E., che per completezza qui di seguito si riportano:

1. PROVVEDERE:

- I.** *all'identificazione dei beni acquisiti all'attivo fallimentare, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- II.** *all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



III. *alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;*

2. PREDISPORRE tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione :

- I.** *l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;*
- II.** *una descrizione complessiva e sintetica dei beni;*
- III.** *l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;*
- IV.** *l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi*



al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

- v.** *l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:*

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento:

- iscrizioni di ipoteche;
- trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;



- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

VI. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

VII. *in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge n. 47/1985 ovvero dall'art. 46, comma V del DPR n. 380/2001, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;*



- VIII.** *l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;*
- IX.** *la valutazione dei beni, indicando distintamente:*



- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

X. *nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;*

XI. *nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o*



del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

LOTTO 1:

Immobile sito in Via Lago Ampollino snc – Contrada Santa Teresa Longarini - 96100 Siracusa distinto al N.C.E.U. al foglio 160 p.IIIa 1457.

quesito 1.I)

L'immobile oggetto del pignoramento, identificato come Lotto "1", è un villino unifamiliare a destinazione residenziale per civile abitazione che si sviluppa su un unico piano fuori terra e terrazza piana di copertura calpestabile ed accessibile. Il villino è situato nelle immediate vicinanze della zona balneare di Fontane Bianche a circa 20 km dal centro abitato di Siracusa in posizione suburbana, con accesso carrabile direttamente dalla pubblica via, denominata Via Lago Ampollino, senza numero civico,

Il bene confina a a sud con via Lago Ampollino e su tre lati con altre ditte.

Il bene oggetto della presente risulta essere censito al N.C.E.U del Comune di Siracusa come di seguito indicato:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	DESCRIZIONE	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE
160	1457		Piano terra	A/7 Cl. U	3 vani	€. 364,10



Dalla lettura della visura catastale storica aggiornata si evince che:

Catastalmente l'unità immobiliare risulta intestata ai signori [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per $\frac{1}{4}$; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per $\frac{1}{4}$; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per $\frac{1}{8}$; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per $\frac{1}{8}$ e [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per $\frac{1}{4}$.

quesito 1.II)

Il CTU, a seguito delle indagini propedeutiche svolte al fine di individuare e descrivere correttamente il bene oggetto di stima, ha acquisito presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Siracusa l'estratto di mappa, la visura catastale storica e la planimetria catastale dell'immobile.

quesito 1.III)

Il bene in oggetto sarà identificato successivamente come "LOTTO 1" per distinguerlo dall'altro immobile (Villino sito in via per Canicattini n.18 - Contrada Rigiliffi – Siracusa) oggetto del pignoramento, trattato a seguire nella stessa relazione di stima.

quesito 2.I)

Dai sopralluoghi effettuati il 21.09.2008, nel primo tentativo di accesso all'immobile, e successivamente nel secondo tentativo di accesso ai luoghi del 08.01.2019 il CTU, a seguito dei colloqui telefonici intercorsi con il Custode Giudiziario e Professionista Delegato alla vendita Avv. Carlo Carpinteri, anch'egli presente alle operazioni peritali, è emerso che l'immobile è un villino unifamiliare



per civile abitazione ad un solo livello fuori terra, inserito in un lotto di forma regolare con area di pertinenza esclusiva.

La zona in cui sorge l'immobile è quella che viene definita balneare a sud del centro urbano, caratterizzata da ville e villini unifamiliari a prevalente destinazione residenziale ad uso stagionale.

Essendo zona abitata fuori del centro cittadino durante la stagione estiva, è priva dei servizi essenziali di quartiere quali uffici e negozi di vario genere, ma dotata del servizio di trasporto pubblico.

L'immobile è individuato con le coordinate: Latitudine 36.972072 – Longitudine 15.226603

quesito 2.II)

Il corpo di fabbrica è stato edificato con una struttura portante in muratura in conci di tufo, solai piani latero-cementizi gettati in opera e tramezzi in laterizio. Il solaio di copertura è piano e costituisce la terrazza calpestabile ed accessibile da una scala esterna a chiocciola. Esternamente i prospetti sono intonacati e rifiniti con uno strato di finitura a tonachina colorata. Gli infissi esterni sono in metallo con vetro semplice completati con avvolgibili in PVC di colore chiaro, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. Il villino è costituito da un ingresso, soggiorno, una veranda-cucina, due camere, un bagno, oltre ad un portico sul fronte sud; completa la proprietà un giardino ad uso esclusivo di circa 1.134 mq. Tutti gli ambienti sono dotati di aperture per l'aerazione e l'illuminazione naturale. Il villino presenta in tutti gli ambienti una pavimentazione in scaglietta di cemento o in ceramica monocottura. Il bagno è



rivestito con piastrelle in monocottura per tutta l'altezza delle pareti, le restanti camere sono intonacate e tinteggiate con idropittura. L'appartamento è dotato di impianti idrico ed elettrico sottotraccia funzionanti, ma risulta privo di pompe di calore ed impianto di riscaldamento.

La superficie commerciale, a seguito delle verifiche strumentali effettuate nel corso del sopralluogo, risulta pari a circa 173 mq, ottenuta sommando alla superficie lorda coperta (79 mq), quella della veranda (25 mq) moltiplicata per un coefficiente correttivo pari a 0,60, quella del portico (13 mq) moltiplicata per un coefficiente correttivo pari a 0,35 e del giardino pertinenziale (1.134 mq) computata solo per la parte eccedente il quintuplo della superficie principale con un coefficiente correttivo pari a 0,10, trattandosi di superfici non residenziali.

Riepilogando la superficie convenzionale dell'immobile risulta pari a:

- Superficie Villino:	mq. 79,00 x 1,00 =	mq. 79,00
- Veranda:	mq. 25,00 x 0,60 =	mq. 15,00
- Portico:	mq. 13,00 x 0,35 =	mq. 4,55
- Giardino:	mq. 739,00 x 0,10 =	mq. 73,90

TOTALE Superficie Commerciale: mq. 172,45



L'immobile, in dettaglio, è composto da:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA
PIANO TERRA	
Ingresso	3,50
Soggiorno	18,50
Veranda - Cucina	25,00
Camera	13,80
Camera	8,10
Bagno	4,10
Portico	13,00
Giardino	1.134,00

L'altezza interna utile netta è di 2,85 metri

quesito 2.III)

Dai sopralluoghi effettuati il 21.09.2018, nel primo tentativo di accesso all'immobile, e successivamente in data 08.01.2019 nel secondo tentativo di accesso ai luoghi il CTU, a seguito dei colloqui telefonici intercorsi con il Custode Giudiziario e Professionista Delegato alla vendita Avv. Carlo Carpinteri con il quale si è concordato la data del sopralluogo, si è recato presso l'immobile di via Lago Ampollino snc nel territorio del Comune di Siracusa accompagnato dallo stesso Curatore, dove erano attesi dai signori [REDACTED] comproprietari dell'immobile per la quota indivisa di 1/4 ciascuno, i quali hanno consentito l'accesso per

prenderne visione dei luoghi, per effettuare verifiche strumentali e rilievi fotografici. In tale occasione si è potuto accertare che l'immobile è utilizzato prevalentemente come residenza stagionale ed è immediatamente disponibile.

L'immobile è stato realizzato su terreno pervenuto ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] moglie separata del signor [REDACTED] (in ragione della metà indivisa) ed ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] (in ragione della restante metà indivisa), giusto atto di vendita rogato dal Dott. Annio De Luca l'08/06/1984 Rep. n.5780.

A seguito del decesso del signor [REDACTED] [REDACTED] avvenuta l'11/11/2011, in data 10/12/2012 si è proceduto alla presentazione della denuncia di successione presso l'Ufficio del Registro di Siracusa a seguito della quale le quote ereditarie (pari ad $\frac{1}{4}$ del totale) sono state assegnate tra i seguenti soggetti:

[REDACTED] per la quota di 1/12 (moglie)

[REDACTED] per la quota di 2/36 (figlio)

[REDACTED] per la quota di 2/36 (figlia)

[REDACTED] per la quota di 2/72 (nipote quale figlia di [REDACTED])

[REDACTED] per rinuncia ereditaria con verbale redatto dal Cancelliere del Tribunale di Siracusa il 04/10/2012 e registrato a Siracusa il 11/10/2012 al n.1855)

[REDACTED] per la quota di 2/72 (nipote quale figlia di [REDACTED])

[REDACTED] per rinuncia ereditaria con verbale redatto dal Cancelliere del Tribunale di Siracusa il 04/10/2012 e registrato a Siracusa il 11/10/2012 al n.1855)



quesito 2.IV)

Sull'unità immobiliare oggetto della presente, dalla documentazione in atti e dalle indagini esperite, non sono state rinvenute formalità, vincoli e/o oneri che possano rimanere a carico dell'acquirente.

quesito 2.V)

Sull'unità immobiliare oggetto della presente, dalla documentazione acquisita sono state rinvenute le seguenti iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 17.06.2003 n. generale 10529 e n. particolare 1548 derivante da Decreto Ingiuntivo del 06/06/2003 repertorio 305/2003;
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 23.07.2003 n. generale 13013 e n. particolare 2013 derivante da Decreto Ingiuntivo del 15/07/2003 repertorio 370/2003;
- Ipoteca legale iscritta in data 23.09.2004 n. generale 22100 e n. particolare 5529 derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 del 08/09/2004 repertorio 30925/2003;
- Ipoteca legale iscritta in data 10.02.2006 n. generale 3960 e n. particolare 1442 derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 del 07/02/2006 repertorio 10192/2005.

Le trascrizioni gravanti sull'unità immobiliare, dalla documentazione acquisita sono le seguenti:

- Pignoramento del 04/11/2004 n. 2218/2004 emesso dal Tribunale di Siracusa, trascritto il 09.12.2004 n. generale 29641 e n. particolare 18565;
- Pignoramento del 05/10/2007 n. 2624/2007 emesso dal



Tribunale di Siracusa, trascritto il 07.01.2008 n. generale 361 e n. particolare 217;

- Pignoramento del 07/12/2007 n. 3289/2007 emesso dal Tribunale di Siracusa, trascritto il 07.01.2008 n. generale 362 e n. particolare 218;
- Denuncia di Successione del 09/11/2012 n. 1431/9990 presso Ufficio del Registro, trascritta il 10/12/2012 n. generale 19995 e n. particolare 15782.

quesito 2.VI)

In data 14.03.2019 il CTU ha presentato all'Area III – Settore Territorio del Comune di Siracusa – Ufficio Speciale Sanatoria Edilizia formale istanza di richiesta notizie riguardanti lo stato della pratica n.788/G in testa alla ditta [REDACTED] inerente l'immobile oggetto di perizia.

A seguito delle ricerche è emerso che l'istanza di condono edilizio presentata ai sensi della L. 47/85 in data 08/07/1986 è ancora in itinere in quanto mancante della documentazione prevista dalla Legge.

Il CTU ha acquisito copia della documentazione relativa alla Pratica di Sanatoria dell'immobile oggetto di stima.

In particolare si è acquisita:

- Copia Istanza di Condono Edilizio del 08/07/1986 Prot. n.68197
- Copia documentazione relativa all'iter della Pratica n.788/G
- Copia atto di compravendita del 08/06/1984
- Copia Nota di Trascrizione atto di compravendita del



08/06/1984

Lo scrivente ha appreso che, in assenza di riscontro relativamente all'integrazione documentale richiesta dagli organi competenti (come in questo caso), verrà attivato il procedimento relativo all'emissione di atto di ripulsa avverso la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria avanzata.

Tuttavia, ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85, sarà possibile per l'eventuale aggiudicatario completare la procedura di sanatoria dell'immobile entro 120 giorni dall'acquisto, data la sanabilità dello stesso.

In occasione del sopralluogo effettuato in data 14.02.2019 il CTU ha proceduto ad effettuare rilievo planimetrico dell'immobile per determinare la sua effettiva consistenza, avendo accertato e constatato che l'immobile presenta una diversa distribuzione interna ed un ampliamento (realizzazione della veranda lungo il fronte nord al limite con il muro di recinzione) rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa.

E' necessario, pertanto, procedere all'aggiornamento catastale dell'immobile mediante procedura docfa; nella stima finale del valore dell'immobile verranno decurtate le presumibili spese tecniche occorrenti al deposito ed alla approvazione della nuova planimetria.

Dalle indagini esperite presso all'Area III – Settore Territorio del Comune di Siracusa risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è privo del certificato di abitabilità.

A seguito di istanza del 14.03.2019 il funzionario capo servizio del



Comune di Siracusa – Settore Pianificazione ed Edilizia Privata – Servizio Pianificazione del Territorio, con il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 11.04.2019, ha attestato che l'area su cui ricade l'immobile, distinto in catasto al foglio 160 particella 1457 nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dirigenziale N°669/DRU del 03.08.2007, viene classificata: "Zona CR1c" (Aree di riordino urbanistico di tipo c) assoggettata alle prescrizioni ed ai regimi normativi esplicitati sul sopracitato certificato ed allegato alla presente.

quesito 2.VII)

A seguito delle informazioni assunte presso l'Area III – Settore Territorio del Comune di Siracusa, lo scrivente ha appreso che, in assenza di riscontro relativamente all'integrazione documentale richiesta dagli organi competenti (come in questo caso), verrà attivato il procedimento relativo all'emissione di atto di ripulsa avverso la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria avanzata. Tuttavia, ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85, sarà possibile per l'eventuale aggiudicatario completare la procedura di sanatoria dell'immobile entro 120 giorni dall'acquisto, data la sanabilità dello stesso.

quesito 2.VIII)

Il CTU ha proceduto a redigere l'attestazione di prestazione energetica dell'immobile che si allega alla presente.



quesito 2.IX)

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

La valutazione dell'immobile verrà eseguita in base ai seguenti criteri di stima:

1. Stima per capitalizzazione dei redditi
2. Stima sintetica in base al valore del libero mercato

Si assumerà come valore effettivo di stima quello corrispondente alla media aritmetica dei valori così ottenuti.

Stima per capitalizzazione dei redditi netti

In base al mercato delle locazioni di immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente, sia dimensionale che logistici, si stabilisce il fitto annuale che potrebbe essere realizzato per l'immobile in questione ottenendo così il reddito annuo lordo.

Tale valore viene poi decurtato di una congrua percentuale rappresentante le spese di ammortamento, manutenzione, sfritto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione etc. ottenendo così il reddito netto dell'immobile; nei casi in esame tale percentuale è stata assunta pari al 30%.

Il reddito netto così determinato, viene infine capitalizzato ad un saggio opportunamente stimato, in base al tipo di immobile in questione, alla sicurezza dell'investimento ed all'andamento del mercato monetario, ottenendo così il più probabile valore venale dello immobile stesso.

Tenuto conto delle condizioni attuali del mercato immobiliare e di quello monetario, si è determinato per la stima in esame un tasso di



capitalizzazione del 3,5%.

Pertanto, avvalendomi di informazioni:

- Derivanti dalla professione esercitata
- Reperate presso alcune agenzie immobiliari e dai maggiori portali nazionali di annunci immobiliari
- Consultazione dell'O.M.I. II semestre 2018 del Comune di Siracusa (Suburbana/FASCIA COSTIERA DA SACRAMENTO A FONTANE BIANCHE)
- Consultazione valori Nomisma II semestre 2018 del Comune di Siracusa per tipologia residenziale in zona periferica / suburbana

si stima che il valore locativo medio dell'immobile ammonti ad €. 550,00 mensili.

Reddito lordo annuo: € 550,00 x 12 = € 6.600,00

Detrazione: 30% x € 6.600,00 = - € 1.980,00

Reddito netto annuo: € 4.620,00

Probabile valore venale:

€ 4.620,00/3,5% = € 132.000,00

Stima sintetica per comparazione o confronto

Consiste nell'equiparare il valore dell'immobile che si vuole stimare al valore di mercato di altri immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe, determinato dopo indagini esperite, per immobili campione nelle stesse zone in cui si trovano gli immobili in esame.



Tale valore di confronto va poi corretto sulla base dell'esatta ubicazione, delle condizioni generali e dello stato di manutenzione.

Pertanto, avvalendomi di informazioni:

- Derivanti dalla professione esercitata
- Reperate presso alcune agenzie immobiliari e dai maggiori portali nazionali di annunci immobiliari
- Consultazione dell'O.M.I. II semestre 2018 del Comune di Siracusa (Suburbana/FASCIA COSTIERA DA SACRAMENTO A FONTANE BIANCHE)
- Consultazione valori Nomisma II semestre 2018 del Comune di Siracusa per tipologia residenziale in zona periferica/suburbana

e dopo indagini esperite nella stessa zona, stimando per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche per quanto possibile consimili, un prezzo unitario di €. 800,00/mq., con riferimento alla superficie lorda commerciale dell'immobile, si ha:

$$mq. 172,45,00 \times \text{€}. 800,00 = \text{€}. 137.960,00$$

VALORE IMMOBILE

€. (132.000,00 + 137.960,00) / 2 = **€. 134.980,00**

Ed in cifra tonda: **€. 135.000,00** (euro centotrentacinquemila/00)

Stima spese per aggiornamento planimetria

Al fine di depositare presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Siracusa la planimetria aggiornata così come riscontrata in sede di sopralluogo, si stima un costo di circa 1.500,00 Euro per spese tecniche e spese fisse.



Stima spese per rilascio Concessione Edilizia in Sanatoria

Al fine di completare la pratica di sanatoria edilizia in corso ai sensi dell'art. 40 della L. 47/85 si stima un costo presuntivo di circa €. 8.000.

Stima spese per rilascio certificato di abitabilità

Al fine di predisporre e depositare presso l'Area 3 - Settore Territorio del Comune di Siracusa tutti i documenti atti all'ottenimento ed al rilascio del certificato di abitabilità, si stima un costo di circa 3.000,00 Euro per spese tecniche e spese fisse.

VALORE FINALE

Il valore venale dell'immobile, pari alla media dei valori sopra ottenuti, ed alla detrazione delle spese tecniche per aggiornamento planimetrico e demolizione del locale irregolarmente edificato, resta pertanto così determinato:

€. 135.000,00-€. 1.500,00-€. 8.000,00 - €. 3.000,00= **€. 122.500,00**

quesito 2.X)

Il pignoramento è relativo alla quota di 1/2 indivisa della proprietà che non risulta divisibile.

Il valore venale dell'immobile relativo alla quota di 1/2 è pari a:

€. 61.250,00

Ed in cifra tonda: **€. 61.000,00** (euro sessantunomila/00)

quesito 2.XI)

Il pignoramento è relativo alla piena proprietà.



LOTTO 2:

Immobile sito in Via per Canicattini n°18 – Contrada Rigiliffi - 96100 Siracusa distinto al N.C.E.U. al foglio 105 p.la 189 sub 1 e sub 6.

quesito 1.I)

L'immobile oggetto del pignoramento, identificato come Lotto "2", è un villino unifamiliare a destinazione residenziale per civile abitazione che si sviluppa su un unico piano fuori terra, terrazza piana di copertura accessibile da scala esterna e corte di pertinenza. Il villino è situato nella zona rurale – agricola di contrada Rigiliffi a circa 10 km dal centro abitato di Siracusa, con accesso da strada interpodereale (catastalmente individuata con la particella 198), che si diparte all'altezza del numero civico diciotto della strada pubblica, denominata Via per Canicattini (ex strada provinciale Canicattini-Fusco).

Il bene confina a nord con proprietà Aiello, a sud con particella 197, ad est con particella 188, ad ovest con particella 624.

Il bene oggetto della presente risulta essere censito al N.C.E.U del Comune di Siracusa come di seguito indicato:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	DESCRIZIONE	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE
105	189	1	Piano terra	A/3 Cl. 3	7 vani	€. 650,74
105	189	6				



Dalla lettura della visura catastale storica aggiornata si evince che:

Catastalmente l'unità immobiliare risulta intestata al signor [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per l'intero.

quesito 1.II)

Il CTU, a seguito delle indagini propedeutiche svolte al fine di individuare e descrivere correttamente il bene oggetto di stima, ha acquisito presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Siracusa l'estratto di mappa, le visure catastali storiche e la planimetria catastale dell'immobile.

quesito 1.III)

Il bene in oggetto sarà identificato successivamente come "LOTTO 2" per distinguerlo dall'altro immobile (villino sito in Contrada Fontane Bianche – Via Lago Ampollino snc – Siracusa) oggetto del pignoramento, già trattato con nella presente relazione di stima.

quesito 2.I)

Dai sopralluoghi effettuati il 21.09.2018, nel primo tentativo di accesso all'immobile, e successivamente nel secondo tentativo di accesso ai luoghi del 14.02.2019 il CTU, a seguito dei colloqui telefonici intercorsi con il Custode Giudiziario e Professionista Delegato alla vendita Avv. Carlo Carpinteri, anch'egli presente alle operazioni peritali, è emerso che l'immobile è un villino unifamiliare per civile abitazione ad un solo livello fuori terra, inserito in un lotto di forma regolare con area di pertinenza, adiacente e confinante con altre unità immobiliari aventi accesso dalla particella 189 sub 6. La zona in cui sorge l'immobile è quella che viene definita agricola-



rurale ad ovest del centro urbano che dista circa 8 km; la zona è caratterizzata da terreni agricoli e sporadiche costruzioni (prevalentemente ville e villini unifamiliari) a destinazione residenziale ad uso stagionale.

Essendo zona fuori dalla perimetrazione urbana, è totalmente priva dei servizi essenziali di quartiere quali uffici e negozi di vario genere. L'immobile è individuato con le coordinate: Latitudine 37.03902 – Longitudine 15.19985

quesito 2.II)

Il corpo di fabbrica è stato edificato con una struttura portante in muratura in conci di tufo, solai piani latero-cementizi gettati in opera e tramezzi in laterizio. Il solaio di copertura è piano e costituisce la terrazza calpestabile accessibile con scala esterna in ferro. Esternamente i prospetti sono intonacati e rifiniti con uno strato di finitura a tonachina bianca. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice completati con persiane di colore naturale, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato di colore scuro. Il villino a piano terra è costituito da un ingresso, soggiorno, una cucina, tre camere, un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno, oltre ad un portico che si sviluppa sul fronte sud; a piano primo lastrico solare e locale di sgombero. Completa la proprietà una corte circostante, su tre lati, l'immobile. Tutti gli ambienti sono dotati di aperture per l'aerazione e l'illuminazione naturale. Il villino presenta in tutti gli ambienti una pavimentazione in ceramica di diverse tonalità. Il bagno è rivestito con piastrelle in monocottura per tutta l'altezza delle pareti, le



restanti camere sono intonacate e tinteggiate con idropittura.

Il villino è dotato di impianti idrico, fognario ed elettrico sottotraccia funzionanti, ed è predisposto per l'impianto di riscaldamento ma risulta privo di pompe di calore. L'impianto idrico è alimentato con pozzo trivellato ubicato nella particella 197 (di proprietà del signor [REDACTED] per la quota di 1/2 indivisa come da atto di donazione).

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile è mediocre. Come può evincersi dalla documentazione fotografica, infatti, sono presenti infiltrazioni di umidità diffuse in tutto l'immobile sia lungo le pareti che sul soffitto, derivanti da infiltrazioni dal lastrico solare e da umidità di risalita dal terreno sottostante.

La superficie commerciale, a seguito delle verifiche strumentali effettuate nel corso del sopralluogo, risulta pari a circa 183 mq, ottenuta sommando alla superficie lorda coperta (153,10 mq), quella del portico (28,80 mq) moltiplicata per un coefficiente correttivo pari a 0,35, quella del locale di sgombero (10 mq) moltiplicata per un coefficiente correttivo pari a 0,50, quella del lastrico solare (117,80 mq) moltiplicata per un coefficiente correttivo pari a 0,10 e del giardino pertinenziale (330 mq) non computata in quanto non eccedente il quintuplo della superficie principale, trattandosi di superfici non residenziali.



Riepilogando la superficie convenzionale dell'immobile risulta pari a:

- Superficie Villino: mq. 153,10 x 1,00 = mq. 153,10
- Portico: mq. 28,80 x 0,35 = mq. 13,00
- Locale di sgombero mq. 10,00 x 0,50 = mq. 5,00
- Lastrico solare: mq. 117,80 x 0,10 = mq. 11,78

TOTALE Superficie Commerciale: mq. 182,88

L'immobile, in dettaglio, è composto da:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA
PIANO TERRA	
Ingresso	5,90
Soggiorno	37,30
Cucina	17,00
Camera	19,50
Camera	20,80
Camera	12,90
Bagno	5,20
Ripostiglio	4,40
Disimpegno	10,10
Portico	28,80
Giardino	330,00
PIANO PRIMO	
Locale di sgombero	10,00
Lastrico solare	117,80



L'altezza interna utile netta è di 3,05 metri

quesito 2.III)

Dai sopralluoghi effettuati il 21.09.2008, nel primo tentativo di accesso all'immobile, in data 08.01.2019 nel secondo tentativo di accesso ai luoghi, a seguito dei colloqui telefonici intercorsi con il Custode Giudiziario e Professionista Delegato alla vendita Avv. Carlo Carpinteri, con il quale si è concordato la data del sopralluogo ma non ha visto la partecipazione della parte esecutata e pertanto si è proceduto a rinviare ad altra data per verificare le modalità di accesso all'immobile. Successivamente in data 14/02/2019 il CTU a seguito dei colloqui telefonici intercorsi con il Custode Giudiziario Avv. Carlo Carpinteri, si è recato presso l'immobile di via per Canicattini n.18 nel territorio del Comune di Siracusa accompagnato dallo stesso Curatore, dove erano attesi dal signor [REDACTED] proprietario dell'immobile per la quota di 1/1, il quale ha consentito l'accesso per prenderne visione dei luoghi, per effettuare verifiche strumentali e rilievi fotografici. In tale occasione si è potuto accertare che l'immobile nello stato di fatto è inutilizzato, libero da persone ma ammobiliato ed è immediatamente disponibile.

L'immobile è stato realizzato in data anteriore il 01 settembre 1967 come da dichiarazione resa in seno all'atto di divisione del 09/06/2008 ed all'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa sull'istanza di Condonio Edilizio in Sanatoria.

quesito 2.IV)

Sull'unità immobiliare oggetto della presente, dalla documentazione



in atti e dalle indagini esperite, non sono state rinvenute formalità, vincoli e/o oneri che possano rimanere a carico dell'acquirente.

quesito 2.V)

Sull'unità immobiliare oggetto della presente, dalla documentazione acquisita sono state rinvenute le seguenti iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 17.06.2003 n. generale 10529 e n. particolare 1548 derivante da Decreto Ingiuntivo del 06/06/2003 repertorio 305/2003;
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 23.07.2003 n. generale 13013 e n. particolare 2013 derivante da Decreto Ingiuntivo del 15/07/2003 repertorio 370/2003;
- Ipoteca legale iscritta in data 16.11.2004 n. generale 27382 e n. particolare 7538 derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 del 02/11/2004 repertorio 30924/2003;
- Ipoteca legale iscritta in data 12.01.2006 n. generale 1091 e n. particolare 410 derivante da Ipoteca ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 del 11/01/2006 repertorio 10191/2005.

Le trascrizioni gravanti sull'unità immobiliare, dalla documentazione acquisita sono le seguenti:

- Pignoramento del 09/12/2004 n. 2218/2004 emesso dal Tribunale di Siracusa, trascritto il 09.12.2004 n. generale 29641 e n. particolare 18565;
- Pignoramento del 05/10/2007 n. 2624/2007 emesso dal Tribunale di Siracusa, trascritto il 07.01.2008 n. generale 361 e n. particolare 217;



- Atto di divisione del 09/06/2008 Repertorio 29132/19880 rogato da Notaio Luisa Costanza, trascritto il 25.06.2008 n. generale 14586 e n. particolare 9666;
- Denuncia di Successione del 22/04/2008 n. 49/426 presso Ufficio del Registro, trascritta il 15/07/2010 n. generale 16734 e n. particolare 11400.

Il bene in oggetto attualmente di proprietà del signor [REDACTED] come risultante dalla documentazione in atti, ha la seguente provenienza:

- [REDACTED] per la quota 1/1 della piena proprietà in forza dell'atto di divisione del 09.06.2008 rogato Notaio Luisa Costanza ai nn. 29132-19880, trascritto il 25.06.2008 ai nn. 14586-9666.
- [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ indivisa e di [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ indivisa, in forza di successione intestata di [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] deceduta [REDACTED] denuncia all'Ufficio del Registro di Siracusa il 22/04/2004 ai nn. 49/426, trascritto il 15/07/2010 ai nn. 16734-11400.
- [REDACTED] per la quota di 1/2 indivisa in forza dell'atto di donazione del 09.04.1975 rogato Notaio Maria Fausta Costanza ai nn. 14907-2631, trascritto il 03.05.1975 ai nn. 6157-4961.

Il bene identificato al foglio 105 con la particella 189 sub 6 risulta



gravato da servitù perpetua di passaggio pedonale e con mezzi meccanici in favore degli immobili identificati al foglio 105 con le particelle 189 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5, rappresentante l'unico accesso.

quesito 2.VI)

In data 14.03.2019 il CTU ha presentato all'Area III – Settore Territorio del Comune di Siracusa – Ufficio Speciale Sanatoria Edilizia formale istanza di richiesta notizie riguardanti lo stato della pratica n.56/O in testa alla ditta [REDACTED] inerente l'immobile oggetto di perizia.

A seguito delle ricerche è emerso che l'istanza di condono edilizio presentata ai sensi della L. 47/85 in data 08/07/1986 è ancora in itinere in quanto mancante della documentazione prevista dalla Legge.

Trattandosi di immobile realizzato in data antecedente il 01/09/1967, come risulta dall'atto di divisione e dagli atti depositati al Comune di Siracusa, nonché ubicato fuori dalla perimetrazione urbana non è necessario, ai fini della regolarità urbanistica dell'immobile stesso, il rilascio di concessione edilizia. Pertanto, dal punto di vista urbanistico ed edilizio è da ritenersi regolare.

Il CTU ha acquisito copia della documentazione relativa alla Pratica di Sanatoria dell'immobile oggetto di stima.

In particolare si è acquisita:

- Copia Istanza di Condono Edilizio del 30/09/1986 Prot. n.92039
- Copia atto di donazione del 09/04/1975



- Copia dichiarazione sostitutiva di atto di motorietà del 29/09/1986

In occasione del sopralluogo effettuato in data 14.02.2019 il CTU ha proceduto ad effettuare rilievo planimetrico dell'immobile per determinare la sua effettiva consistenza, avendo accertato e constatato che l'immobile è conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa.

Dalle indagini esperite presso all'Area III – Settore Territorio del Comune di Siracusa risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è privo del certificato di abitabilità.

A seguito di istanza del 14.03.2019 il funzionario capo servizio del Comune di Siracusa – Settore Pianificazione ed Edilizia Privata – Servizio Pianificazione del Territorio, con il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 11.04.2019, ha attestato che l'area su cui ricade l'immobile, distinto in catasto al foglio 105 particella 189 sub 1 nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dirigenziale N°669/DRU del 03.08.2007, viene classificata: "Zona E" (Aree per l'attività agricola) assoggettata alle prescrizioni ed ai regimi normativi esplicitati sul sopracitato certificato ed allegato alla presente.

quesito 2.VII)

Il CTU non ha riscontrato difformità dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

quesito 2.VIII)

Il CTU ha proceduto a redigere l'attestazione di prestazione



energetica dell'immobile che si allega alla presente.

quesito 2.IX)

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

La valutazione dell'immobile verrà eseguita in base ai seguenti criteri di stima:

1. Stima per capitalizzazione dei redditi
2. Stima sintetica in base al valore del libero mercato

Si assumerà come valore effettivo di stima quello corrispondente alla media aritmetica dei valori così ottenuti.

Stima per capitalizzazione dei redditi netti

In base al mercato delle locazioni di immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente, sia dimensionale che logistici, si stabilisce il fitto annuale che potrebbe essere realizzato per l'immobile in questione ottenendo così il reddito annuo lordo.

Tale valore viene poi decurtato di una congrua percentuale rappresentante le spese di ammortamento, manutenzione, sfritto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione etc. ottenendo così il reddito netto dell'immobile; nei casi in esame tale percentuale è stata assunta pari al 40%.

Il reddito netto così determinato, viene infine capitalizzato ad un saggio opportunamente stimato, in base al tipo di immobile in questione, alla sicurezza dell'investimento ed all'andamento del mercato monetario, ottenendo così il più probabile valore venale dello immobile stesso.

Tenuto conto delle condizioni attuali del mercato immobiliare e di



quello monetario, si è determinato per la stima in esame un tasso di capitalizzazione del 3,5%.

Pertanto, avvalendomi di informazioni:

- Derivanti dalla professione esercitata
- Reperate presso alcune agenzie immobiliari e dai maggiori portali nazionali di annunci immobiliari
- Consultazione dell'O.M.I. II semestre 2018 del Comune di Siracusa (Extraurbana/ZONE RURALI)
- Consultazione valori Nomisma II semestre 2018 del Comune di Siracusa per tipologia residenziale in zona periferica / suburbana

si stima che il valore locativo medio dell'immobile ammonti ad €. 300,00 mensili.

Reddito lordo annuo: € 300,00 x 12 = € 3.600,00

Detrazione: 40% x € 3.600,00 = - € 1.440,00

Reddito netto annuo: € 2.160,00

Probabile valore venale:

€ 2.160,00/3,5% = € 61.714,29

Stima sintetica per comparazione o confronto

Consiste nell'equiparare il valore dell'immobile che si vuole stimare al valore di mercato di altri immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe, determinato dopo indagini esperite, per immobili campione nelle stesse zone in cui si trovano gli immobili in esame.



Tale valore di confronto va poi corretto sulla base dell'esatta ubicazione, delle condizioni generali e dello stato di manutenzione.

Pertanto, avvalendomi di informazioni:

- Derivanti dalla professione esercitata
- Reperate presso alcune agenzie immobiliari e dai maggiori portali nazionali di annunci immobiliari
- Consultazione dell'O.M.I. II semestre 2018 del Comune di Siracusa (Extraurbana/ZONE RURALI)
- Consultazione valori Nomisma II semestre 2018 del Comune di Siracusa per tipologia residenziale in zona periferica / suburbana

e dopo indagini esperite nella stessa zona, stimando per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche per quanto possibile consimili, un prezzo unitario di €. 400,00/mq., con riferimento alla superficie lorda commerciale dell'immobile, si ha:

$$mq. 182,88,00 \times \text{€} . 400,00 = \text{€} . 73.152,00$$

VALORE IMMOBILE

€. (61.714,29 + 73.152,00) / 2 = **€ . 67.433,14**

Ed in cifra tonda: **€ . 67.500,00** (euro sessantasettemilacinquecento/00)

quesito 2.X)

Non si riscontrano quote indivise.

quesito 2.XI)

Il pignoramento è relativo alla piena proprietà.



FORMAZIONE DEI LOTTI



LOTTO 1:

**Immobile sito in Via Lago Ampollino snc –
Contrada Santa Teresa Longarini - 96100 Siracusa
distinto al N.C.E.U. al foglio 160 p.lla 1457.**



**PREZZO BASE: €. 61.000,00 (per la quota di 1/2)
(euro sessantunomila/00)**

LOTTO 2:

**Immobile sito in Via per Canicattini n°18 –
Contrada Rigiliffi - 96100 Siracusa distinto al
N.C.E.U. al foglio 105 p.lla 189 sub 1 e sub 6.**

**PREZZO BASE: €. 67.500,00 (per la quota di 1/1)
(euro sessantasettemilacinquecento /00)**

Avendo espletato il mandato conferitogli il sottoscritto rassegna la
presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali
chiarimenti e/o integrazioni.

Siracusa, lì 26.04.2019

Il C.T.U.

Dott. Ing. Alessandro Gurrieri



pag. 37 di 37

