



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ILL.MO SIG.RE GIUDICE

Dott.ssa CONCITA CULTRERA Giudice Istruttore

Procedura esecutiva N. **37/19** del Registro Esecuzioni Immobiliari

Tra

[REDACTED]

(Rappresentata e difesa dall' Avv. [REDACTED])

Contro

[REDACTED]

(Rappresentata e difesa dall' Avv. [REDACTED])

e

[REDACTED]



Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima dei beni, oggetto di pignoramento, come a seguire contraddistinti:

•

[REDACTED]

- **LOTTO B:** Bene sito in Brucoli, frazione del Comune di Augusta (SR), in via Libertà II Traversa n. 134 (già c.da Gisira), in Catasto Fabbricati al Foglio 20, Part.lla 306, sub 1 (unità immobiliare ad uso abitativo per la quota di 1/4 della piena proprietà) e sub 2 (garage per la quota di 1/4 della piena proprietà).





Consulenza Tecnica d'Ufficio per la valutazione dei beni pignorati

Premessa

Con Decreto di Nomina del 18/07/2019 la S.V.I., dott.ssa Concita Cultrera, Giudice dell'esecuzione immobiliare per la procedura iscritta al n.37/2019 del Reg. Esec. Imm. del Tribunale Civile di Siracusa, nominava la sottoscritta arch. Cavallo Giovanna, residente in [REDACTED], Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei beni pignorati oggetto della suddetta procedura esecutiva. Prestato il giuramento di rito innanzi al funzionario giudiziario di cancelleria sig.ra Maria Carmela Gennaro, in data 08/08/2019, alla sottoscritta CTU veniva conferito l'incarico di stima dei beni, come a seguire descritti nell'Atto di pignoramento:

- 1) **In titolarità di** [REDACTED]
 - nel Comune di Augusta quota di 1/4 della proprietà relativamente ad abitazione di tipo civile in Contrada Gisira, censita nel N.C.E.U. del detto Comune, Fg. 20 particella 306 subalterno 1, Cat. A/2, vani 6,5;
 - Autorimessa in Contrada Gisira, censita nel N.C.E.U. del detto Comune, Fg. 20 particella 306 subalterno 2, Cat. C/6, mq. 19;
- 2) **In titolarità di** [REDACTED]:



Il tempo concesso alla sottoscritta CTU per il deposito della perizia di stima veniva indicato entro 30 giorni prima dell'udienza fissata per l' 11/02/2020. A seguito di istanza di proroga dei termini di deposito della perizia di stima presentata dalla sottoscritta CTU, per le motivazioni ampiamente descritte nella stessa, la S.V.I., dott.ssa Concita Cultrera, Giudice dell'esecuzione immobiliare in oggetto, concedeva una proroga di 60 giorni.





Svolgimento delle operazioni di consulenza

Al fine di avere una panoramica quanto più completa possibile sul compendio pignorato e per un corretto svolgimento delle operazioni di consulenza, presa visione di tutta la documentazione in possesso della sottoscritta CTU, la stessa, in data 18/10/2019, delegava l'arch. Lombardo Francesco per richiedere telematicamente, all'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, le visure storiche, le planimetrie e gli estratti di mappe catastali relative ai beni pignorati suddetti e, contestualmente provvedeva, ad individuare n. 2 lotti, uno per ciascun bene, denominandoli **Lotto A** e **Lotto B**, come a seguire contraddistinti:

- 
- **LOTTO B:** Bene sito in Brucoli, frazione del Comune di Augusta (SR), in via Libertà II Traversa n. 134 (già c.da Gisira), in Catasto Fabbricati al Foglio 20, Part.IIIa 306, sub 1 (unità immobiliare ad uso abitativo per la quota di 1/4 della piena proprietà) e sub 2 (garage per la quota di 1/4 della piena proprietà).

Previo avviso alle parti non costituite a mezzo di raccomandate A/R (di cui quella indirizzata al  veniva restituita al mittente causa trasferimento del destinatario) e alle parti costituite a mezzo pec, la sottoscritta CTU fissava il sopralluogo presso il bene oggetto di stima individuato come **Lotto A** in data 28/10/2019 ed il sopralluogo presso il bene oggetto di stima individuato come **Lotto B** in data 30/10/2019. All'ora fissata del 28/10/2019 la sottoscritta CTU si recava presso il bene oggetto di stima individuato come **Lotto A**, sito in Belvedere, frazione del Comune di Siracusa, per dare inizio alle operazioni peritali di sopralluogo consistenti nel:

- visionare i beni in oggetto,
- condurre i necessari rilievi, anche fotografici,
- verificare la correttezza delle planimetrie catastali per appurare la consistenza dei beni,
- verificare la corrispondenza, o meno, delle planimetrie catastali con la situazione reale,
- verificare lo stato di manutenzione degli stessi.

La sottoscritta CTU eseguiva le operazioni peritali, presso il bene individuato come **Lotto A**, alla presenza del sig. , il





quale dichiarava di avere avanzato istanza di saldo e stralcio della posizione debitrice all'istituto procedente, tramite l'avvocato difensore [REDACTED], e, pertanto, di essere in attesa di definizione. In data 30/10/2019, all'ora fissata, la sottoscritta CTU si recava presso il bene oggetto di stima individuato come **Lotto B** dove, però, vista l'assenza del debitore o di altro soggetto che consentisse l'accesso, la stessa non poteva dare inizio alle operazioni peritali di sopralluogo e, prontamente, contattava telefonicamente il sig. [REDACTED] al fine di avere il recapito telefonico del debitore esecutato sig. [REDACTED]. A seguito di conversazioni telefoniche con il debitore esecutato sig. [REDACTED], la sottoscritta CTU veniva informata dallo stesso dell'impossibilità di accedere al bene pignorato, a causa di una procedura in corso per il rilascio dell'immobile in oggetto promossa [REDACTED]

contro l'occupante, fintantoché non ne fosse avvenuto lo sgombero totale, previsto per fine novembre. In data 01/12/2019 la sottoscritta CTU richiedeva, tramite e-mail, copia dell'Atto di Donazione relativo ai beni identificati come **Lotto A**, al notaio Bellucci Angelo. In data 19/12/2019, vista ancora l'impossibilità di accedere al bene oggetto di stima individuato come **Lotto B**, risultando, quest'ultimo, non ancora del tutto sgombero, la sottoscritta CTU presentava istanza di proroga dei termini di deposito della stima al sig. Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Cultrera Concita, a seguito della quale, quest'ultima, concedeva una proroga di 60 giorni. Informata dello sgombero del bene oggetto di stima, individuato come **Lotto B**, previo accordo telefonico con il debitore esecutato sig. [REDACTED], la sottoscritta CTU fissava il sopralluogo presso il bene oggetto di stima suddetto in data 15/01/2020. All'ora fissata del 15/01/2020 la sottoscritta CTU si recava presso il bene oggetto di stima individuato come **Lotto B**, sito in Brucoli, frazione del Comune di Augusta (SR), per dare inizio alle operazioni peritali di sopralluogo consistenti nel:

- visionare i beni in oggetto,
- condurre i necessari rilievi, anche fotografici,
- verificare la correttezza delle planimetrie catastali per appurare la consistenza dei beni,
- verificare la corrispondenza, o meno, delle planimetrie catastali con la situazione reale,
- verificare lo stato di manutenzione degli stessi.

La sottoscritta CTU eseguiva le operazioni peritali, presso il bene individuato come **Lotto B**, alla presenza del debitore esecutato sig. [REDACTED]. A seguito di richiesta di accesso ai documenti amministrativi riguardanti il bene oggetto della stima, individuato come **Lotto A**, e di





rilascio di copie degli stessi, presentata dalla sottoscritta CTU all'Ufficio Tecnico di Siracusa tramite pec, in data 06/02/2020 la stessa si recava presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico di Siracusa suddetto per verifiche ed accertamenti relativi alla regolarità edilizia ed urbanistica del bene in oggetto. In data 10/02/2020, la sottoscritta CTU si recava nuovamente presso l'Ufficio Tecnico di Siracusa dove, presa visione di tutti gli atti amministrativi necessari alla redazione della perizia di stima relativi al bene individuato come **Lotto A**, copie degli stessi le venivano rilasciate, brevi mano, previa apposizione sull'istanza di accesso agli atti di marca da bollo da euro 16,00. In data 13/02/2020 la sottoscritta CTU si recava presso l'Ufficio Tecnico di Augusta per verifiche ed accertamenti relativi alla regolarità edilizia ed urbanistica del bene oggetto di stima individuato come **Lotto B**. A seguito di richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica, tramite pec, in data 28/02/2020 la sottoscritta CTU si recava presso l'Ufficio Tecnico di Augusta per ritirare il suddetto Certificato, previo pagamento di euro 41,50 tramite bollettino postale, e per eseguire ulteriori verifiche ed accertamenti in merito alla regolarità edilizia ed urbanistica del suddetto bene. Previa richiesta del 25/02/2020 e relativo pagamento di euro 33,00, come da quietanza allegata all'istanza di liquidazione, la sottoscritta CTU, in data 02/03/2020, si recava presso l'Archivio Notarile di Siracusa per ritirare copia della Registrazione del Testamento Pubblico relativo al bene oggetto di stima, individuato come **Lotto B**.

Sulla scorta di quanto visto e rilevato, anche fotograficamente, e sulla base di tutta la documentazione in suo possesso, la sottoscritta CTU ha redatto la seguente relazione che, per maggior chiarezza espositiva, trattandosi della stima di due beni individuati rispettivamente come **Lotto A** e **Lotto B**, ha suddiviso in due sezioni, una per ogni lotto, a loro volta, costituite dai seguenti paragrafi:

- a) Individuazione ed identificazione del bene;
 - b) Descrizione complessiva e sintetica del bene;
 - c) Stato di possesso del bene;
 - d) Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene;
 - e) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene;
 - f) Attestazione di Prestazione Energetica;
 - g) Valutazione del bene;
- e dai rispettivi Allegati.





RELAZIONE DI STIMA

SEZIONE N.2

LOTTO B: Bene sito in Brucoli, frazione del Comune di Augusta (SR), in via Libertà II Traversa n. 134 (già c.da Gisira), in Catasto Fabbricati al Foglio 20, Part.IIIa 306, sub 1 (unità immobiliare ad uso abitativo per la quota di 1/4 della piena proprietà) e sub 2 (garage per la quota di 1/4 della piena proprietà).

a) Individuazione ed identificazione del bene

Il bene oggetto dell'Esecuzione immobiliare, individuato con il **Lotto B**, consiste in un fabbricato unifamiliare ad uso abitativo e relativo garage di pertinenza ubicato in Brucoli, frazione del Comune di Augusta (SR), in via Libertà II Traversa n. 134 (già contrada Gisira), piano Terra. Coordinate G.P.S. del bene : 37°, 16', 71'' Nord; 15°, 11', 84'' Est; elevazione sul livello del mare 5 metri. Catastralmente il bene in oggetto risulta identificato all'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, nel Comune Censuario di Augusta, al Foglio di mappa 20, Part.IIIa 306, sub 1 (unità immobiliare ad uso abitativo) e sub 2 (garage), rispettivamente con le seguenti note:

- **Unità immobiliare ad uso abitativo:** Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale Euro 721,75 (**All. N. 3/b1**);
- **Garage:** Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 19 mq., Rendita Catastale Euro 67,71 (**All. N. 3/b2**);

b) Descrizione complessiva e sintetica del bene

Il bene oggetto della stima, individuato come **Lotto B**, consiste in un fabbricato unifamiliare ad uso abitativo e relativo garage di pertinenza. Ubicato nel centro urbano di Brucoli, frazione del Comune di Augusta, zona, quest'ultima, dotata dei servizi e delle infrastrutture primarie e caratterizzata principalmente da edilizia di tipo residenziale unifamiliare a schiera, il suddetto fabbricato confina a sud-est con via Libertà II Traversa, da cui avviene l'accesso all'unità immobiliare ad uso abitativo, a sud-ovest con via Panoramica, da cui avviene l'accesso carrabile





al garage, a nord-est e a nord-ovest con altre proprietà.

c) Stato di possesso del bene

La piena proprietà, per la quota pari a 1/4, del bene oggetto della stima risulta intestata al debitore esecutato sig. [REDACTED] in base alla seguente documentazione:

- **Registrazione di Testamento Pubblico del 22/06/2005**, Repertorio N. 62681, Raccolta N.16.061 a rogito del dott. Marciano Sergio notaio in Augusta;
- **Testamento Pubblico del 21/08/1998**, Repertorio degli atti di ultima volontà N. 286 reso innanzi al dott. Marciano Sergio notaio in Augusta.

Allo stato attuale il suddetto bene risulta libero.

d) Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

1) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Dalle informazioni acquisite non risultano domande giudiziali in corso, né trascrizioni di altro tipo; non risultano, infine, né atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, né altri pesi e limitazioni d'uso.

2) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

Iscrizioni di ipoteche (come riportate nella Certificazione Notarile):

- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta il 30.12.2014 al nn. 21571/1996, nascente da decreto ingiuntivo del 16.12.2014, Tribunale di Udine, rep. n° 2674/2014, a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena – codice fiscale 00884060526**, domicilio ipotecario eletto P.zza Salimbeni 3 Siena e contro i signori [REDACTED] e [REDACTED], per un montante ipotecario di euro 250.000,00 ed un capitale di euro 250.000,00 avente per oggetto:

Beni di [REDACTED] per la quota pari a 1/2 di nuda proprietà:

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Siracusa foglio 22 particella 115 sub 1

Beni di [REDACTED] per la quota dell'intero in nuda proprietà:

- Abitazione di tipo economico (A3) in Siracusa foglio 22 particella 115 sub 2
- Abitazione di tipo economico (A3) in Siracusa foglio 22 particella 115 sub 4

Beni di [REDACTED] per la quota pari a 1/4 di piena proprietà:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Augusta foglio 20 particella 306 sub 1
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Augusta foglio 20 particella 306 sub 2.





Trascrizioni di Pignoramenti (come riportate nella Certificazione Notarile):

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il 17.06.2019 ai nn. 10885/8676, nascente da verbale di pignoramento immobili del 16.01.2019, Tribunale di Siracusa, rep. n° 60, a favore di **SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma – codice fiscale 14535321005** e contro il signor [REDACTED] [REDACTED] avente per oggetto quota pari a 1/4 di piena proprietà di:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Augusta foglio 20 particella 306 sub 1
- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6) in Augusta foglio 20 particella 306 sub 2.

Altre informazioni per l'acquirente

Il bene oggetto di stima sito in Brucoli, frazione del Comune di Augusta (SR), in via Libertà II Traversa n. 134 (già c.da Gisira), pignorato per la quota pari a 1/4 della piena proprietà, individuato come **Lotto B**, non presenta costituito alcun condominio in quanto trattasi di fabbricato unifamiliare, pertanto tutte le spese ordinarie e straordinarie vengono regolarmente ed equamente suddivise tra i proprietari. In merito alle spese suddette, allo stato attuale, non risultano spese insolute a carico del debitore esecutato [REDACTED].

Si informa, inoltre, che il bene oggetto della stima, individuato come **Lotto B**, non risulta comodamente divisibile.

e) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene

Premesso che, in merito al bene oggetto di stima, a seguito di verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Augusta, la sottoscritta CTU ha accertato:

- l'inesistenza di titolo abilitativo;
- l'esistenza della Pratica Edilizia in Sanatoria n. 3261/80 di cui alla (ex L.R.S. n.7/1980), presentata dalla sig.ra [REDACTED], corredata di progetto a firma del tecnico incaricato geom. Scalici Arcangelo, di documentazione fotografica e di Atto Notorio dichiarazione fine lavori (**All. N. 8/b**);
- l'inesistenza di Domande in Sanatoria successive;
- l'inesistenza di ricevute attestanti i pagamenti dell'oblazione, necessari per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Premesso che, come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica (**All. N. 9/b**), il bene oggetto della stima è stato edificato in un lotto di terreno che, allo stato attuale:

- ricade in "ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E/1" – "**DENOMINAZIONE**





“**AGRICOLO**” del P.R.G. vigente “**CALANDRA**” del Comune di Augusta, approvato con Decreto Assessoriale n°171 del 17/10/1975, soggetta ad **AREA ARCHEOLOGICA NON DELIMITATA**, regolamentata dagli artt. 23, 34 e 35 delle N.T.A. di P.R.G.;

- risulta soggetto **alla fascia di rispetto costiero dei 150 mt.** disciplinata dall’art. 34 delle N.T.A. del P.R.G. vigente “**CALANDRA**” e dalla normativa vigente L.R.S. n. 15/91 e L.N. n.431/85 (Galasso);
- ricade in **AREA DI TUTELA – Livello 1** (livello minimo, aree con retino di colore giallo) del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa, approvato con Decreto Assessoriale della Regione Siciliana n° 5040 del 20/10/2017;

Visto che il bene oggetto della stima è stato edificato:

- in assenza di titolo abilitativo;
- in difformità all’art. 23, comma 4 e comma 7, delle N.T.A. del P.R.G. vigente “**CALANDRA**” di cui sopra;

sotto il profilo della regolarità edilizia ed urbanistica il bene oggetto di stima, allo stato attuale risulta abusivo. Si precisa che il suddetto abuso, rientrando nella Tipologia 1. “*Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*” di cui alla Tabella 1 allegata al D.L. n. 269/2003 convertito in L.N. n. 326/2003, risulterebbe sanabile ai sensi dell’art. 32, comma 1, D.L. n.269/2003 convertito in L.N. n.326/2003;

Tenuto conto, inoltre, che il bene oggetto di stima:

- rispetta la tipologia edilizia tipica del luogo ed ha destinazione esclusivamente residenziale ed una volumetria, calcolata a seguito di rilievo diretto effettuato dalla sottoscritta CTU, pari a mc. 530,16, quindi non superiore ai 750 mc. come da art. 32, comma 25, D.L. n. 269/2003 convertito in L.N. n. 326/2003;
- non è soggetto alla normativa vigente L.R.S. n. 15/91 e L.N. n.431/85 (Galasso) di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica suddetto, in quanto il bene summenzionato è stato edificato in data anteriore (inizio lavori 1977-ultimazione lavori 1978, come da **All. N. 8/b**) all’entrata in vigore delle suddette leggi;

Preso Atto che:

- ad oggi, non è stato mai emesso alcun provvedimento avverso da parte della Pubblica Amministrazione nei confronti del bene oggetto di stima;





- non esiste attuale concreto interesse di pubblica utilità dell'area di sedime del bene oggetto di stima;

Visto il D.L. n. 269/2003 convertito in L.N. n. 326/2003, art. 32, comma 1;

Visto il D.P.R. n. 380/2001, art. 46, comma 5;

si ritiene che il bene oggetto di stima, possa trovare legittimità ai sensi dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001, atto a riaprire i termini di presentazione della domanda in sanatoria (prevedendo che *l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria*), e ai sensi dell'art. 32, comma 1 L.N. n. 326/2003, atto a consentire il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria (trattandosi di opera esistente non conforme alla disciplina vigente).

Si precisa che il rilascio del permesso in sanatoria sarà subordinato al pagamento:

- di euro 6.675,74, a titolo di oblazione, pari al contributo di costruzione calcolato in misura doppia (art. 14, comma 2, L.R.S. n. 16/2016);
- di euro 4.212,64, per oneri concessori (art. 16 D.P.R. 380/2001 – L.R.S. 16/2016), di cui euro 874,76 quale contributo di urbanizzazione ed euro 3.337,87 quale costo di costruzione, calcolati sulla base della scheda parametrica del Comune di Augusta;

oltre alle spese tecniche per un importo stimato pari a euro 3.000,00 ed alle spese per imposte di bollo e diritti di ufficio per un importo stimato pari a euro 500,00.

Nel corso del sopralluogo si è riscontrato, infine, che le planimetrie dello stato di fatto, come riprodotte dalla sottoscritta a seguito di rilievo metrico (**All. N. 6/b**), relative all'unità immobiliare ad uso abitativo ed al garage costituenti il bene oggetto della stima, sostanzialmente, corrispondono alle planimetrie catastali (**All. N. 5/b1 e N. 5/b2**), mentre non risultano catastati il ripostiglio ed il locale di sgombero insistenti nella terrazza al piano Primo.

f) Attestazione di Prestazione Energetica

Vista l'assenza di Attestazione di Prestazione Energetica, la suddetta è stata redatta dalla sottoscritta CTU come da **All. N. 11/b**.

g) Valutazione del bene

1) Descrizione analitica del bene e calcolo delle superfici utili

Il bene oggetto della stima, individuato come **Lotto B**, consiste in un fabbricato unifamiliare ad





uso abitativo e relativo garage di pertinenza, sito in Brucoli, frazione di Augusta (SR), in via Libertà II Traversa n. 134 (già c.da Gisira).

L'unità immobiliare ad uso abitativo, costituente parte integrante del bene oggetto di stima suddetto, si sviluppa su un unico livello (Piano Terra) così articolato:

- Ingresso;
- Disimpegno;
- Cucina-Pranzo;
- Wc;
- Letto1;
- Ripostiglio;
- Letto2;
- Salone;
- Bagno;
- Letto3;

oltre **accessori e pertinenze** come a seguire specificati alle rispettive voci.

Si riportano a seguire in formato tabellare le **superfici utili** (al netto dei muri) e le altezze interne dei vani (ad esclusione degli accessori e delle pertinenze) costituenti l'unità immobiliare ad uso abitativo, parte integrante del bene oggetto di stima, individuato come **Lotto B**, sito in Brucoli, frazione del Comune di Augusta, in via Libertà II Traversa n. 134 (già c.da Gisira), piano Terra:

Descrizione Vani	Superficie Utile	Altezza interna
Ingresso	Mq. 8,68	M. 3,20
Disimpegno	Mq. 16,88	M. 3,20
Cucina-Pranzo	Mq. 22,09	M. 3,20
Wc	Mq. 5,08	M. 3,20
Letto1	Mq. 24,38	M. 3,20
Ripostiglio	Mq. 1,98	M. 3,20
Letto2	Mq. 12,13	M. 3,20
Salone	Mq. 23,36	M. 3,20
Bagno	Mq. 6,91	M. 3,20
Letto3	Mq. 13,02	M. 3,20
TOTALE	Mq. 134,51	





L'edificio costituente il bene oggetto della stima, individuato come **Lotto B**, presenta caratteristiche strutturali e componenti edilizie e costruttive come a seguire specificato:

- Struttura portante del tipo intelaiata con pilastri e travi in c.a.;
- Solai del tipo piano in latero-cemento;
- Copertura piana calpestabile;
- Scala a due rampe in c.a.;
- Finiture prospetti: intonaco civile con tinteggiatura tipo terranova;
- Rivestimenti prospetti: basamento in pietra, piastrelle di ceramica (prospetti sud-ovest e sud-est prospicienti la veranda);
- Finiture pareti androne e vano scala: tinteggiatura tipo ducotone;
- Finiture soffitti androne - vano scala: tinteggiatura tipo ducotone;
- Pavimentazione androne: piastrelle di ceramica;
- Rivestimento gradini (pedate e alzate) e pianerottoli scala: lastre di granito;
- Portone di ingresso: ferro verniciato e vetro.

L'edificio suddetto non risulta dotato di ascensore.

L'unità immobiliare ad uso abitativo, parte integrante del bene oggetto della stima, presenta componenti edilizie e costruttive come a seguire specificato:

- Tramezzi divisori: laterizi forati;
- Finiture pareti e soffitti: ducotone;
- Rivestimenti pareti: piastrelle di ceramica (Bagno, Cucina-Pranzo, Wc);
- Pavimentazione: piastrelle di ceramica;
- Soglie di vani di porte e finestre: lastre di marmo;
- Infissi interni: legno;
- Infissi esterni: porte e finestre con persiane in legno;
- Porta d'ingresso in legno.

La suddetta unità immobiliare risulta, inoltre, dotata:

- di regolare impianto elettrico;
- di regolare impianto idrico-sanitario;
- di n. 1 climatizzatore (Letto1);
- di citofono.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare ad uso abitativo in oggetto





risulta scadente, in quanto sono presenti:

- fenomeni dovuti ad umidità da risalita, quali rigonfiamento e distacco della pitturazione e degli intonaci in corrispondenza di gran parte delle pareti;
- fenomeni dovuti ad umidità da infiltrazione, quali rigonfiamento e distacco degli intonaci in corrispondenza del soffitto del Salone;

Lo stato di conservazione e manutenzione delle parti esterne del bene oggetto di stima risulta normale, fatta eccezione per:

- fenomeni dovuti ad umidità da infiltrazione, quali rigonfiamento e distacco della pitturazione in corrispondenza del prospetto sud-est e dell'intradosso del balcone insistente al I piano;
- fenomeni dovuti ad umidità da infiltrazione quali fessurazioni dell'intonaco lungo il perimetro del balcone insistente al I piano e fessurazione e distacco dell'intonaco in corrispondenza della trave insistente sopra la parete nord-ovest delimitante il cortile;
- fenomeni dovuti ad umidità da risalita, quali rigonfiamento e distacco della pitturazione, dell'intonaco in corrispondenza della parete nord-ovest delimitante il cortile;
- fenomeni dovuti ad umidità da risalita, quali muffe in corrispondenza delle pareti sud-est, nord-est e sud-ovest delimitanti il cortile.

L'esposizione del suddetto bene è buona.

Quindi riepilogando si ha:

Esposizione: bene oggetto di stima	buona
Stato di Conservazione e Manutenzione: unità immobiliare ad uso abitativo	scadente
Stato di Conservazione e Manutenzione: pareti esterne del bene oggetto di stima	normale

- Accessori

Costituiscono **accessori** dell'unità immobiliare ad uso abitativo:

- n.1 **Veranda** con accesso esterno da via Libertà II Traversa e prospiciente il vano Cucina-Pranzo (come da planimetria di rilievo **All. N. 6/b**), la cui superficie lorda è pari a mq.10,73;
- n. 1 **Cortile** (come da planimetria di rilievo **All. N. 6/b**) sul quale si affacciano i vani Letto2, Salone, Bagno e Letto3, la cui superficie lorda è pari a mq.23,48.

La suddetta veranda risulta pavimentata con piastrelle di ceramica, dotata di parapetto in mattoni sormontato da ringhiera in ferro verniciato, ed accessibile anche direttamente da pubblica via





(via Libertà II Traversa) attraverso cancelletto pedonale in ferro verniciato.

Il cortile summenzionato risulta pavimentato con piastrelle di ceramica ed accessibile esclusivamente dal vano Salone.

- **Pertinenze**

Costituiscono **pertinenze** dell'unità immobiliare ad uso abitativo:

- n. 1 **Garage**, costituente parte integrante del bene oggetto di stima, insistente al piano Terra, la cui superficie lorda è pari a mq. 20,03;
- n. 1 **Terrazza**, insistente al piano I, la cui superficie lorda è pari a mq. 161,91;
- n. 1 **Balcone** insistente al piano I la cui superficie lorda è pari a mq. 28,29;
- n. 1 **Ripostiglio**, insistente al piano I ed accessibile direttamente dalla terrazza, la cui superficie lorda è pari a mq. 1,43;
- n. 1 **Locale di sgombero**, insistente al piano I ed accessibile direttamente dalla terrazza, la cui superficie lorda è pari a mq. 17,46.

Il Garage summenzionato, con accesso carrabile direttamente da pubblica via (via Panoramica) attraverso saracinesca metallica ed accesso pedonale all'unità immobiliare ad uso abitativo a mezzo di infisso interno in legno, risulta pavimentato con piastrelle di ceramica e tinteggiato con ducotone (pareti e soffitto).

La suddetta Terrazza risulta pavimentata con marmette di cemento e dotata di parapetto in muratura intervallato da due varchi di accesso al balcone.

Il Balcone di cui sopra risulta pavimentato con piastrelle di ceramica e dotato di parapetto in ferro verniciato.

2) **Calcolo della superficie commerciale**

Si riporta a seguire in formato tabellare la consistenza del bene oggetto di stima, pignorato per la quota pari 1/4 della piena proprietà, sito in Brucoli, frazione di Augusta (SR), in via Libertà II Traversa n. 134, piano Terra, con conseguente calcolo della **Superficie Commerciale**:



Descrizione	Superficie Lorda reale	Coefficiente	Superficie Commerciale
Unità immobiliare	Mq. 155,93	1,00	Mq. 155,93
Veranda	Mq. 10,73	1,00	Mq. 10,73
Cortile	Mq. 23,48	0,10	Mq. 2,35
Garage	Mq. 20,03	0,50	Mq. 10,02
Terrazza (PI)	Mq. 161,91	0,50	Mq. 80,96
Balcone (PI)	Mq. 28,29	0,33	Mq. 9,34
Locali sgombero (PI)	Mq. 17,46	0,50	Mq. 8,73
Ripostiglio (PI)	Mq. 1,43	0,50	Mq. 0,72
Superficie Commerciale Totale			Mq. 278,78

3) Criteri di stima

L'aspetto economico da accertare, nel caso in esame, si identifica con il più probabile valore dei beni, ossia la quantità di moneta scambiabile con i beni stessi. Il più probabile valore è il valore venale del bene, che è il valore che il bene assume nel mercato. Il tecnico estimatore deve, quindi, ricercare il più probabile valore attribuibile al bene in oggetto in condizioni ordinarie. In questo caso si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio estimativo quanto più oggettivo possibile, procedere avvalendosi del metodo di stima sintetico-comparativo. Tale metodo consiste nell'eseguire un discreto e riservato accertamento del mercato immobiliare della zona in esame, analizzando i prezzi di mercato di immobili aventi caratteristiche intrinseche analoghe o sufficientemente vicine a quelle del bene da valutare, nel costruire, quindi, una scala di opportuni valori unitari, facendo riferimento anche alle quotazioni indicate dalle riviste specializzate del settore immobiliare e dalla banca dati dell'Agenzia del territorio, e, infine, nell'inserire il bene nelle diverse scale comparative dei valori unitari. Basandosi su un mercato in condizioni ordinarie, i valori medi ottenuti sono stati rapportati ad un parametro unitario. In questo caso, come parametro unitario a cui fare riferimento si è scelto la **superficie commerciale** (cioè la somma tra la superficie lorda dell'unità immobiliare ad uso abitativo e le superfici lorde degli accessori e delle pertinenze, a loro volta moltiplicate per i rispettivi coefficienti di riduzione) come meglio specificato al paragrafo “**Calcolo della superficie commerciale**”.



4) Fonti di informazione

Le fonti di informazione per la stima del bene in oggetto alle quali la sottoscritta CTU ha fatto riferimento sono le seguenti: Agenzia del territorio, Riviste specializzate del settore immobiliare, Agenzie immobiliari e Osservatori del mercato della zona del centro urbano di Brucoli, frazione di Augusta (SR).

5) Valore per metro quadrato e valore complessivo del bene

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, la sottoscritta ha fatto riferimento ai dati che le sono stati forniti dagli operatori del settore immobiliare, operanti in loco e nelle zone adiacenti, che hanno indicato un valore medio unitario al nuovo per tipologie immobiliari simili pari a 900,00 €/mq. Tenendo conto, inoltre, di tutti i fattori che concorrono a determinare il valore del bene in esame e particolarmente di: vetustà del bene (nel caso in esame pari al 40% vista l'età del fabbricato pari a circa 42 anni e visto lo stato di conservazione del suddetto bene), ubicazione del bene, richiesta di immobili di tipo analogo, finiture del bene, condizioni di manutenzione del bene, si è ottenuto un valore medio unitario di mercato pari a 540,00 €/mq, come, a seguire, meglio specificato:

Superficie Commerciale	Mq. 278,78
Quota di vetustà	40%
Valore unitario medio al nuovo	€/ Mq. 900,00
Detrazione vetustà	€/ Mq. 360,00
Valore unitario medio di mercato	€/ Mq. 540,00

Sulla base, quindi, di quanto sopra esposto ed applicando tale metodo al bene oggetto di stima, si ha quanto segue:

Superficie Commerciale	Valore unitario di mercato	Valore complessivo del bene
Mq. 278,78	€/ Mq. 540,00	€ 150.541,20

Pertanto:

Valore attuale complessivo del bene	€ 150.541,20
In lettere: (Euro in lettere/00)	Euro Centocinquamilacinquecentoquarantuno/20





6) Adeguamenti e correzioni della stima

Allo stato attuale il valore complessivo del bene oggetto di stima è soggetto a correzioni dovute all'oblazione e agli oneri concessori per la regolarizzazione edilizia (domanda in Sanatoria) oltre alle relative spese tecniche e spese per valori bollati e diritti uffici, di cui al paragrafo “e) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene”, come di seguito specificate:

Oblazione (art. 14, comma2, L.R.S. n. 16/2016)	€ 6.675,74
Oneri Concessori (art. 16 D.P.R. 380/2001 – L.R.S. n. 16/2016)	€ 4.212,64
Spese tecniche	€ 3.000,00
Valori Bollati + Diritti Uffici	€ 500,00

7) Calcolo del Valore finale della piena proprietà del bene

Tenuto conto che, allo stato attuale, il valore complessivo del bene in oggetto è soggetto alle suddette correzioni di stima il **valore finale della piena proprietà del bene** oggetto di stima, individuato come **Lotto B**, al netto delle superiori correzioni, è come a seguire specificato:

Valore attuale complessivo del bene	€ 150.541,20
Oblazione (art. 14, comma2, L.R.S. n. 16/2016)	€ 6.675,74
Oneri Concessori (art. 16 D.P.R. 380/2001 – L.R.S. n. 16/2016)	€ 4.212,64
Spese tecniche	€ 3.000,00
Valori Bollati + Diritti Uffici	€ 500,00
Valore finale della piena proprietà del bene	€ 136.152,82

8) Calcolo del Valore della piena proprietà per la quota pari ad 1/4 del bene

Vista l'attuale situazione giuridica del bene oggetto della stima, secondo cui i titolari della piena proprietà del bene suddetto sono quattro, ciascuno per la quota pari ad 1/4 indiviso, il **Valore attuale della piena proprietà per la quota pari ad 1/4 del bene** in titolarità del debitore esecutato [REDACTED] è come a seguire specificato:



Valore finale del bene	€ 136.152,82
Valore della piena proprietà per la quota di 1/4 del bene	€ 34.038,21

Pertanto, in risposta all'incarico conferitomi ritengo di poter quantificare il **Valore attuale della piena proprietà per la quota pari ad 1/4 del bene** oggetto di stima, individuato come **Lotto B**, come segue:

Valore piena proprietà per la quota di 1/4 del bene	€ 34.038,21
In lettere: (Euro in lettere/00)	Euro Trentaquattromilatrecento/21

Augusta, lì 10/03/2020

ASTE GIUDIZIARIE® Il C. T. U.

Arch. Cavallo Giovanna

Giovanna Cavallo





TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva N. 37/19 del Registro Esecuzioni Immobiliari



ELENCO ALLEGATI

SEZIONE 2 - LOTTO B: Bene sito in Brucoli, frazione del Comune di Augusta (SR), in via Libertà II Traversa n. 134 (già c.da Gisira), in Catasto Fabbricati al Foglio 20, Part.IIIa 306, sub 1 (unità immobiliare ad uso abitativo per la quota di 1/4 della piena proprietà) e sub 2 (garage per la quota di 1/4 della piena proprietà).

*	Verbale di sopralluogo N. 1	All. N. 1/b
	Documentazione fotografica	All. N. 2/b
	Visura catastale storica fino allo 01/01/1960	All. N. 3/b1-3/b2
	Estratto di mappa catastale	All. N. 4/b
	Planimetria catastale	All. N. 5/b1-5/b2
	Planimetria di rilievo	All. N. 6/b
	Mappa da google earth	All. N. 7/b
	Atto Notorio dichiarazione fine lavori (Prat. Edil. 3261/80)	All. N. 8/b
	Certificato di Destinazione Urbanistica	All. N. 9/b
	Atto di Provenienza (Testamento Pubblico)	All. N. 10/b
	Attestazione di Prestazione Energetica	All. N. 11/b
	Ricevute consegne Pec buste telematiche	All. N. 13/b

*** L'Allegato N. 1/b contiene tutti i Verbali di sopralluogo così distinti: N.1 (LottoA), N.2 (LottoB).**

