

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa C. Cultrera

Creditore procedente : [REDACTED]

Debitori : [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Relazione tecnica sull'esecuzione immobiliare

iscritta al N.40/2017 R.G. Es.

C.T.U. : ARCH. KARIN STRACQUADANIO

Premessa	pag.1
Quesiti affidati nell'incarico	pag.2
Risposte ai quesiti	pag.7
Quesito 1	pag.7
Quesito 2	pag.7
Quesito 3	pag.9
Quesito 4	pag.10
Conclusioni	pag.21

Elenco Allegati (volume unico) a corredo della relazione di consulenza tecnica:

Allegato fotografico del sopralluogo con schema dei coni ottici delle inquadrature

Allegato 1: " *Verbale di conferimento dell'incarico* "

Allegato 2: " *Atto di Compravendita* "

Allegato 3: " *Verbale di sopralluogo* "

Allegato 4: " *Visure catastali, estratto di mappa, Planimetria catastale* "

Allegato 5: " *Ispezioni Ipotecarie* "

Allegato 6: " *Istanza inoltrata all'uff. Tecnico per rilascio copia progetto depositato e Cert. Agib. "*

Allegato 7: " *Concessioni Edilizie, Certificato di Agibilità, Copia del progetti depositati e Sanatorie* "

Allegato 8: " *Scheda banca dati delle quotazione immobiliare OMI* "

Allegato 9: " *Planimetria dell'immobile relativa allo stato di fatto* "

Allegato 10: " *Comunicazioni tra il CTU, parte Procedente e parte Esecutata* "

Allegato 11: " *Comunicazioni tra il CTU ed il G.E.* "

Allegato 12: " *Comunicazioni tra il CTU e Amministratore di condominio, relativa documentazione prodotta* "

Allegato 13: " *Certificazione A.P.E.* "

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIOASTE
GIUDIZIARIE®**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA****SEZIONE ESECUZIONI MOBILIARI E IMMOBILIARI**ASTE
GIUDIZIARIE®**ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA CONCITA CULTRERA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.40/2017, promossa da [REDACTED]

[REDACTED] 5, in
persona del suo legale rappresentante, rappresentata e difesa dagli avv. ti [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso gli [REDACTED]

[REDACTED] 8, dichiarando i predetti difensori di voler ricevere le
comunicazioni ai seguenti indirizzi P.E.C.: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

PREMESSAASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 08/07/2017, la sottoscritta Arch. Karin Stracquadanio, con studio a Siracusa in Via Riviera Dionisio il Grande n°179, regolarmente iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa e all'Albo dei Consulenti

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnici Architetti del Tribunale di Siracusa, è stata nominata dalla S.V. Consulente Tecnico di Ufficio per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare sopraindicata, ed è stata convocata per il conferimento dell'incarico il quale è stato formalizzato il giorno 07/08/2017 (Allegato n.1).

Durante detto giuramento la sottoscritta C.T.U. ha preso visione del mandato e prestato il giuramento di rito. E' stato assegnato il termine sino a 30 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione di stima e per l'invio delle copie alle parti.

Compito del C.T.U.:

- 1 **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
- 2 **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;
- 3 **PROVEDA**
 - 3.1 all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - 3.2 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;
 - 3.3 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;
- 4 **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo, in ciascuna sezione:
 - 4.1 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;

4.2 una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

4.3 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;

4.4 l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene 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);

4.5 l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o 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 ex art. 586 c.p.c.:*

- *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 condominiali ordinarie);*

- *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma 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;*

4.6 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;

4.7 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 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, 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;

4.8 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 3-bis; 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) 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 3 ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

4.9 la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazione 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;

4.10 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;

4.11 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;

5 ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene ed almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia ed atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;

- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

6 DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art. 16bis del d. l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita (a mezzo posta elettronica ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria);

7 INVII, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8 RIFERISCA tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

9 RIFERISCA inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificatamente di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1

Per adempiere all'incarico ricevuto dalla S.V., la sottoscritta C.T.U. ha proceduto nel seguente modo:

- Ha preliminarmente esaminato gli atti del procedimento, provvedendo a completare la documentazione tramite acquisizione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa delle visure e delle planimetrie catastali, certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi l'immobile pignorato, (Allegati n.ri 4 e 5);
- Ha verificato la rispondenza del bene con il rispettivo titolo di proprietà;
- Ha provveduto ad acquisire copia dell'atto di compravendita e Nota di trascrizione della successione (Allegato n.ri 2 e.5);
- Ha successivamente effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa (SR), facendo richiesta di copia conforme del progetto presentato/approvato oltre al Certificato di Abitabilità/Agibilità (se esistente) ed in caso di opere abusive riscontrabili sui beni, l'eventuale sanabilità e la modalità di calcolo dei relativi costi (Allegato n. 6).

Quesito 2

1° DATA SOPRALLUOGO

- Dopo aver stabilito la data del sopralluogo, la sottoscritta in data 21/11/2017, ha inviato alla parte esecutata una raccomandata A/R (Allegato n.10), ed ha informato (tramite posta certificata) il legale rappresentante di parte procedente (Allegato n.10), comunicando la data del 28/11/2017 così da dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica e visionare l'immobile oggetto di pignoramento. La raccomandata è stata ritirata dal portiere dello stabile in assenza del destinatario.
- In data 28/11/2017 il sottoscritto CTU si è recato sui luoghi constatando l'assenza dei debitori. Il sopralluogo non è stato fattibile.

2° DATA SOPRALLUOGO

- Dopo aver stabilito la seconda data del sopralluogo, la sottoscritta in data 28/12/2017, ha inviato alla parte esecutata una raccomandata A/R (Allegato n.10), ed ha informato (tramite posta certificata) il legale rappresentante di parte procedente (Allegato n.10), comunicando

la data del 05/01/2018 così da dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica e visionare l'immobile oggetto di pignoramento. La raccomandata è risultata rifiutata dai destinatari.

- In data 05/01/2018 il sottoscritto CTU si è recato sui luoghi constatando l'assenza dei debitori. Il sopralluogo non è stato fattibile.
- In data 08/01/2018 la scrivente, avvertite le difficoltà connesse al reperimento dei debitori, presenta istanza al Giudice chiedendo determinazioni in merito al proseguimento delle attività connesse al mandato e la nomina di un custode affinché possa compiere quanto richiesto in sede di giuramento. Contestualmente il CTU ha chiesto una proroga sui tempi di consegna dell'elaborato peritale (Allegato n.11).
- In data 17/01/2018 il Giudice dell'Esecuzione nomina il **custode** ed amministratore dei beni l'Avv. Gionfriddo Danila e autorizza la proroga richiesta.
- **3° DATA SOPRALLUOGO**
- Dopo aver concordato la data del sopralluogo congiuntamente al custode ed agli esecutati, la sottoscritta in data 25/05/2018 ha inviato alle parti esegutate una raccomandata A/R (Allegato n.10), ed ha informato (tramite posta certificata) il legale rappresentante di parte procedente ed il custode, comunicando la data del 04/06/2018 così da dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica e visionare l'immobile oggetto di pignoramento. Le raccomandate risultano ritirate ad eccezione di quella del [REDACTED]
- In data 01/06/2018 il sottoscritto CTU inoltra al G.E. richiesta di proroga successivamente autorizzata (Allegato n.11).
- In data 04/06/2018 il sottoscritto CTU accompagnata dal Custode Avv. Danila, dall'esecutato [REDACTED] e dall'Avv. [REDACTED] – difensore della [REDACTED], svolge il sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura alla presenza del debitore (Allegato n.3).
- In data 07/06/2018 il G.E. Dott.ssa Cultrera ha inoltrato allo scrivente la richiesta di determinazione del valore locativo dell'immobile pignorato poiché uno degli esecutati, la [REDACTED], ne ha richiesto la locazione come in atti.
- In data 01/08/2018 il sottoscritto CTU ha inoltrato a mezzo mail richiesta all'amministratore del condominio al fine di conoscere l'importo delle spese condominiali, dello statuto del residence; di eventuali lavori già deliberati ed informazioni circa le zone e spazi comuni presenti nel residence (Allegato n.12). L'amministratore ha risposto tempestivamente inoltrando tutto quanto richiesto (Allegato n.12).

- In data 13/08/2018 il sottoscritto CTU inoltra al G.E. richiesta di proroga in seguito autorizzata, poiché in attesa di documentazione da parte del notaio (Allegato n.11).

Quesito 3

3.1 Il bene oggetto di pignoramento è censito al N.C.E.U. come:

- **Fabbricato destinato a civile abitazione** sito nel Comune di Siracusa (Sr), viale dei lidi n.433, della consistenza di 5,5 vani, censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa (Sr) al Fg. 165, P.lla 1296, Cat. A/7, Rendita Catastale 610.71 € (Allegato n. 4).

Il bene si configura come villetta singola posta all'interno di un complesso condominiale denominato "La Bussola" e si sviluppa su un unico livello per complessivi mq 81,05 mq lordi posti su un terreno di 204,21 mq.

3.2 E' stata accertata l'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Dalle verifiche effettuate presso i pubblici uffici è emerso che il fabbricato è stato realizzato con la Licenza Edilizia N.1200 del 30/08/1968 e s.m.i. contestualmente all'edificazione dell'intero residence. Successivamente l'immobile è stato oggetto di due Concessioni Edilizia in Sanatoria. La prima C.E. è del 28/03/1991, identificata con il N.32/1991 (Allegato n.7) e relativa alla regolarizzazione di un ampliamento volumetrico avvenuto sul prospetto est dell'immobile rispetto corpo di fabbrica originario. La seconda C.E. è del 05/12/2008, identificata con il N.667/08-2 ed è anch'essa riguardante la regolarizzazione di un ampliamento del corpo di fabbrica e più precisamente della veranda posta sul prospetto ovest.

Le indagini svolte presso l'ufficio agibilità del comune di Siracusa hanno rilevato unicamente un certificato di abitabilità/agibilità rilasciato in seguito alla Licenza Edilizia n.1200 del 30/08/1968 e s.m.i. all'Ing. Gaspare Conigliaro - "La Bussola" in data 16/12/1972. Non risultano aggiornamenti del certificato di agibilità successivi alle concessioni in sanatoria sopra riportate. L'immobile non possiede il certificato di agibilità aggiornato alle modifiche sopravvenute con le concessioni edilizie in sanatoria sopra descritte.

L'attuale accatastamento del bene è conforme alla reale destinazione d'uso dello stesso - Cat. A/7 - Abitazioni in villini - 5,5 vani.

3.3 Il bene oggetto di pignoramento si identifica come unico lotto di vendita.

- Il fabbricato insiste su un unico lotto censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa (Sr) al Fg. 165, P.lla 1296, Cat. A/7, isolato "P", int. 30.

Quesito 4

Lotto unico

4.1 Come precedentemente descritto il bene pignorato consiste in un unico lotto di vendita ed è costituito da n. 1 immobile:

- **Fabbricato destinato a civile abitazione** sito nel Comune di Siracusa (Sr), Viale dei Lidi n.433, P.T. della consistenza di 5,5 vani, censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa (Sr) al Fg. 165, P.lla 1296, Cat. A/7, isolato "P", int. 30.confinante su tre lati con altre proprietà e su un lato con strada interna al complesso residenziale "La Bussola"(Allegato n. 4);

Il bene si individua alle coordinate G.P.S.: Latitudine 36° 36'57"53.8" N, Longitudine 15° 15'13"18.4" E.

4.2 Attraverso l'indagine effettuata sui luoghi oggetto della presente procedura, si può descrivere quanto segue:

Il bene è situato in località Fontane Bianche sulla costa sud del capoluogo aretuseo, frazione che dista 12 Km da Siracusa e che risulta mediamente popolata in tutti i periodi dell'anno per raggiungere il picco nella stagione estiva trattandosi di una località a vocazione prettamente balneare. La zona risulta ben servita dai mezzi di trasporto pubblico.

L'immobile consiste in un fabbricato destinato a civile abitazione ad un livello fuori terra. Trattasi di una villetta posta a pochi passi dal mare ed ubicata in ottima posizione, situata al centro di Fontane Bianche, adiacente l'area commerciale della località con market, edicola, panificio, macelleria, bar. Lo stabile è inserito all'interno di un complesso residenziale di pregio denominato "La Bussola", recintato e con portiere.

Il mare è raggiungibile a piedi attraverso i 4 accessi posti a ridosso della scogliera antistante il residence. L'ingresso alla villetta avviene dalla viabilità interna al condominio ed al quale si accede mediante il varco posto sulla S.P. 104 collocato in posizione leggermente arretrata rispetto al filo stradale per garantire un'accessibilità sicura.

L'ingresso è dotato di cancello carrabile automatico, cancelletto pedonale e citofoni (Foto n.ri 1, 2). Nelle immediate vicinanze è posizionata la postazione del portiere ed il suo alloggio. Lungo la viabilità interna che attraversa il residence sono posti gli ingressi privati delle ville che compongono l'intero complesso.

Il bene qui descritto è situato all'interno dell'isolato "P" e identificato con il n. 30.

Il cancello che permette l'accesso alla villetta è posizionato diagonalmente rispetto all'orientamento del fabbricato tale da assicurarne una maggiore privacy.

La zona di ubicazione dello stabile risulta molto richiesta dal mercato immobiliare poiché ideale come residenza estiva, casa vacanza ed anche per abitazione principale.

Il bene è stato realizzato originariamente con Concessione Edilizia N.1200 del 30/08/1968 e s.m.i. ed in seguito ampliato con Conc. Edil. N.32/1991 del 28/03/1991 e Conc. Edil. N.677/08-2 del 05/12/2008 (Allegato n. 7).

Descrizione dei beni

Dal cancello d'ingresso (Foto n.3) si accede alla proprietà privata attraversando un breve vialetto lastricato in fondo al quale è presente sulla destra una rampa di scale composta da tre gradini che conducono alla veranda (Foto n.ri 4, 5, 6) posta alla medesima quota dell'abitazione ed antistante l'ingresso principale orientato ad Est.

Dal portoncino d'ingresso (Foto n.7) si accede all'ambiente centrale dell'abitazione, il soggiorno – pranzo suddiviso dal cucinotto mediante un muretto basso (Foto n.ri 8, 9). Su questo vano si aprono tre porte di comunicazione con gli altri ambienti (Foto n.10). Frontalmente all'ingresso è ubicata una camera da letto (Foto n.11), poco più a destra un antibagno e bagno (Foto n.ri 12, 13), sulla parete laterale a Nord si accede ad un disimpegno notte (Foto n.14) che conduce ad altre n.2 camere da letto (Foto n.ri 15, 16) e ad un bagno posto centralmente alle stesse (Foto n.17). Dal vano cucina si apre, poi, un'altra porta che conduce ad una quarta camera da letto (Foto n.18).

Tutti gli ambienti sono dotati di luce ed aerazione naturale. I soffitti sono misti, spioventi per quasi tutti gli ambienti fatta eccezione per la cucina e la camera da letto ad essa attigua.

La zona giorno risulta esposta a Sud e ad Est mentre la zona notte prospetta a Nord e ad Ovest. Antistante l'ingresso della casa è ubicata una comoda veranda che affaccia sul giardino (Foto n.ri 6, 7, 19). In posizione opposta, sul fronte ovest dell'immobile, è collocata una seconda grande veranda attrezzata con angolo cottura e ripostiglio (Foto n.20). Quest'ultima è inserita nella fascia compresa tra la zona notte ed il confine con la proprietà attigua. La villa è circondata da un giardino ben tenuto e curato nel quale sono disposte numerose piante ornamentali che donano all'immobile un'immagine gradevole.

Nell'area circostante il fabbricato si alternano zone piastrellate e zone destinate a verde (Foto n.ri 21, 22), sono altresì presenti una doccia esterna ed un barbecue. Le finiture dello stabile sono originarie dell'epoca di costruzione. L'impianto elettrico non risulta essere a norma. E' presente n.1 pompa di calore per la climatizzazione estiva/invernale ubicata nel vano cucina/soggiorno, n. 2 un boiler per la produzione dell'acqua calda e un serbatoio in ferro

zincato per la provvista d'acqua collocato in copertura. Il bene è dotato di contatore idrico ed elettrico ed collegato alla pubblica fognatura. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica di colore chiaro per gli interni (Foto n.23) ed in cotto per gli esterni (Foto n.24). All'interno dello stabile, in alcuni punti del soffitto, sono visibili delle macchie scure riconducibili a infiltrazioni d'acqua meteorica provenienti dalla copertura. Queste si palesano sia nel vano letto con accesso diretto dalla cucina (Foto n.25) che nella camera da letto adiacente i due bagni della casa (Foto n. 26). La copertura è mista piana calpestabile con accesso da una scaletta a chiocciola in ferro posizionata vicino la veranda d'ingresso (Foto n. 27) ed a falde con rivestimento in tegole (Foto n. 28). La struttura dell'immobile è intelaiata (travi e pilastri) ed in cemento armato, i tramezzi sono in mattoni forati. Sono presenti i muri di confine con le proprietà attigue. Dallo stabile è possibile godere la vista mare.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

La superficie lorda coperta dell'immobile è di 81,05 mq e comprende la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote relative alle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

La superficie delle pertinenze di uso esclusivo è di 63,92 mq per le verande e di 204,21 mq per il giardino. la superficie interna netta coperta è pari a 64,17 mq.

L'altezza interna media dell'immobile è di 3,00 mt.

Riassumendo:

SUPERFICIE NETTA

- **Immobile residenziale**, 64,17 mq (ad esclusione delle verande esterne, del giardino e delle aree di pertinenza)

SUPERFICIE LORDA

- **Immobile residenziale**, 81,05 mq
- **Verande** (con finiture analoghe ai vani principali), 27,02 mq + 36,90 mq = 63,92 mq;
63,92 mq calcolati al 80% = 51,13 mq
- **Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"**
204,21 mq calcolati al 10% fino a 25 mq, l'eccedenza al 2%
2,50 mq + 4,03 mq = 6,08 mq

TOTALE $\Rightarrow$ 81,08 mq + 6,08 mq = 146,52 mq

SEGUE TABELLA RIEPILOGATIVA

Specifiche	Superficie Lorda (mq)	Coeff.	Superficie Lorda Commerciale (mq)
Immobile	81,05 mq	1	81,05 mq
Veranda	63,92 mq	0,80 per finiture analoghe ai vani principali	51,13 mq
Lastrico solare	84,28 mq	0,25 per i primi 25 mq 0,02 per l'eccedenza	6,25 mq + 1,56 mq
Giardini e aree di pertinenza	204,21 mq	0,10 per i primi 25 mq 0,02 per l'eccedenza	2,50 mq + 4,03 mq
Totale			146,52 mq

La superficie viene arrotondata al mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98) otteniamo quindi che la **Superficie commerciale dell'abitazione è di 147,00 mq (comprensiva delle verande, del giardino e delle aree di pertinenza).**

4.3 L'immobile oggetto della presente procedura risulta attualmente libero.

CAMBI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO:

✓ L'immobile sopra descritto è pervenuto ai debitori giusto atto per causa di morte - Registro Generale n. [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 08/04/2010 - Successione n. [REDACTED] (Allegato n.ri 2, 5), ad eccezione della [REDACTED] [REDACTED] che risultava già proprietaria del bene per la quota di 2/3.

✓ I Sigg. [REDACTED] acquistarono la quota di 2/6 del bene dalla Sig.ra [REDACTED] - Registro Generale [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED], Repertorio n. [REDACTED] rogante: Notaio [REDACTED] compravendita n. 4262.1/1991. Alla data dell'atto d'acquisto il Sig. [REDACTED] risultava già proprietario del bene per la quota di 1/6 e la Sig.ra [REDACTED] per la quota di 2/6. I coniugi di cui sopra risulteranno, infine, proprietari per 1/3 il Sig. [REDACTED] e di 2/3 la Sig.ra [REDACTED] (Allegato n.ri 2, 5).

✓ I Sigg. [redacted] e [redacted] acquistarono il bene in data [redacted] dalla Sig.ra [redacted] a per la quota di un 1/3 ciascuno,- Repertorio n. [redacted], Raccolta [redacted] rogante: Notaio [redacted] - compravendita n. [redacted]. Gli stessi diverranno proprietari delle quote di 1/6 il Sig. [redacted] e di 3/6 la Sig.ra [redacted]. Resterà la quota di 2/6 di proprietà della Sig.ra [redacted] (Allegato n.ri 2, 5).

✓ I Sigg. [REDACTED] a, [REDACTED] e [REDACTED] acquistarono il bene in data [REDACTED] dal Sig. [REDACTED], legale rappresentante della società "La Bussola S.P.A.", per la quota di un 1/3 ciascuno,- Repertorio [REDACTED], Raccolta n. [REDACTED] rogante: Notaio [REDACTED] - compravendita n. [REDACTED] (Allegato n.ri 2, 5).

4.4 E' stata verificata l'esistenza di oneri di natura condominiale gravanti sul bene che ammontano ad euro 600,00 (Allegato n.12).

Il fabbricato ricade all'interno della zona di P.R.G. contraddistinta come **CR1c "Aree di riordino urbanistico - tipo c"**, si tratta delle aree per residenza stagionale a bassa densità le cui prescrizioni urbanistiche sono contenute nell'art. 42 delle N.T.A. (Allegato n. 7). La medesima area è inoltre soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs.42/2004 e s.m.i., art.134, lett.b) - aree di cui all'art.142, *Territori costieri compresi entro i 300 m dalla battigia* - comma 1, lett.a).

La stessa zona ricade nelle aree soggette a prescrizioni aventi diretta efficacia nei confronti di tutti i soggetti pubblici e privati e si colloca tra le "Aree con livello di tutela 1" di cui all'art.20 delle N.d.A. (Allegato n. 7).

NORME DI ATTUAZIONE - TITOLO III - NORME PER PAESAGGI LOCALI

Art. 20 articolazione delle norme

Aree con livello di tutela 1)

Aree caratterizzate da valori percettivi dovuti essenzialmente al riconosciuto valore della configurazione geomorfologica; emergenze percettive (componenti strutturanti); visuali privilegiate e bacini di intervisibilità (o afferenza visiva). *In tali aree la tutela si attua attraverso i procedimenti autorizzatori di cui all'art. 146 del Codice...* I provvedimenti di autorizzazione e/o concessione recepiscono le norme e le eventuali prescrizioni e/o condizioni di cui al presente Titolo III con le previsioni e le limitazioni di cui alla normativa dei singoli Paesaggi Locali.

Art. 33 Paesaggio locale 13 - "Pianura costiera centrale"

Questo paesaggio locale che si sviluppa lungo la costa è caratterizzato dalla penisola della Maddalena, che costituisce uno dei promontori costieri del sistema del tavolato ibleo. Le qualità paesaggistiche di questo paesaggio sono legate alla possibilità di percorrere un suggestivo paesaggio agrario cogliendo da un lato l'imponente balza dei Monti Iblei e dall'altro il mare. Sono presenti due centri urbani di Cassibile e Avola e lungo la costa diversi insediamenti diffusi (Lido di Noto, Lido di Avola, Fontane Bianche, penisola della Maddalena).

13a. Aree urbanizzate, paesaggi urbani compatti e dispersi.

(La Pizzuta, Calabernardo, Marina di Avola)

Aree con Livello di tutela 1

Per tali aree gli obiettivi specifici si fondano sulla tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico attraverso misure orientate a:

- contenimento della crescita urbana, riduzione del consumo di suolo;
- tutela e recupero paesaggistico-ambientale ed eliminazione dei detrattori.
- inserimento di tutti gli interventi antropici senza alterazione del paesaggio tutelato, nel rispetto della morfologia dei luoghi, adottando criteri di minimizzazione degli impatti percettivi, modellandosi sull'altimetria dei terreni.

In queste aree non è consentito:

- realizzare serre;
- realizzare cave;
- realizzare discariche di rifiuti solidi urbani, di inerti e di materiale di qualsiasi genere.

4.5 (risposte ai quesiti sui punti i, ii, iii)

punto i.

- Non risultano domande giudiziali ed altre trascrizioni.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Il bene oggetto della presente procedura non è soggetto ad altri pesi, limitazioni d'uso.

punto ii.

- Da una verifica d'ispezione ipotecaria effettuata sull'immobile in data 04/07/2018 (Allegato n. 5) risultano:

ISCRIZIONI:

- Iscrizione del 13/06/1991 – Reg. Part. N.1159, Reg. Gen. N. 10064, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 12/06/1991 e rogato dal notaio Bellucci Angelodi Siracusa, Repertorio N. 28747

1. Comunicazione n.1033 del 04/07/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2001.

Cancellazione totale eseguita in data 07/07/2008 (art.13, comma 8 - decies DL 7/2007 - art. 40 bis D.Lgs 385/1993) (Allegato n. 5);

- Iscrizione del 31/07/1991 – Reg. Part. N.1561, Reg. Gen. N. 12952, ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

condizionato con atto del 05/08/1971 e rogato dal notaio Grasso Francesco di Siracusa, Repertorio N.35972.(Allegato n. 5);

- Formalità di riferimento: iscrizione n.1313 del 1971.
- Iscrizione del 21/01/2008 – Reg. Part. N.329, Reg. Gen. N. 1576, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 18/01/2008 e rogato dal notaio Di Trapani Alessia di Siracusa, Repertorio N.5154/2369 (Allegato n. 5).

TRASCRIZIONI:

- Trascrizione del 07/05/1991 – Reg. Part. N.6135, Reg. Gen. N. 7650 atto tra vivi - compravendita del 03/05/1991, rogato dal notaio Bellucci Angelo di Siracusa, Repertorio N.28332 (Allegato n. 5);
- Trascrizione del 11/02/2009 – Reg. Part. N.1980, Reg. Gen. N. 3097 atto amministrativo - concessione edilizia - pubblico ufficiale di Siracusa, Repertorio N.677/2008 del 10/12/2008 (Allegato n. 5);
- *Trascrizione del 01/06/2010 – Reg. Part. N.8764, Reg. Gen. N. 13051, ufficio del registro, Repertorio N.439/9990 del 08/04/2010 - Successione* (Allegato n. 5);
- Trascrizione del 24/02/2017 – Reg. Part. N.1763, Reg. Gen. N. 2486 nascente da verbale di pignoramento degli immobili del 28/12/2016, emesso dal tribunale di Siracusa, Repertorio N.4922/2016 (Allegato n. 5).

Relativamente alle note riportate, l'unica trascrizione da tenere in considerazione è quella relativa al pignoramento immobiliare la quale sarà cancellata a seguito dell'ordinanza di estinzione della procedura esecutiva.

Conseguentemente a detta cancellazione non resterà nulla a carico dell'acquirente.

punto iii.

- Non si riscontra l'esistenza di censi, livelli, o usi civici gravanti sul bene pignorato;
- L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ammontano ad euro 600. La suddivisione delle spese avviene per unità immobiliare così come previsto nel regolamento di condominio e non esistono tabelle millesimali;
- Non vi sono pendenze di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

4.6 Il bene oggetto di procedura risulta regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico poiché risultano sanate le difformità rispetto al progetto originario depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa - *Concessione Edilizia* N.1200 e s.m.i. del 30/08/1968. Concessioni Edilizie in Sanatoria:

Conc. Edil. N.32/1991 del 28/03/1991 e Conc. Edil. N.677/08-2 del 05/12/2008.

Il bene non è provvisto di Certificato di Agibilità *aggiornato* ai lavori eseguiti con le concessioni in sanatoria sopra riportate. L'unico Certificato di Abitabilità/Agibilità depositato presso l'ufficio tecnico del comune di Siracusa è del 06/12/1972 ed è conseguente ai lavori eseguiti con la *Concessione Edilizia* N.1200 e s.m.i. del 30/08/1968 (Allegato n. 7). Le disposizioni di legge indicano che il documento di agibilità è perennemente efficace e valido ad eccezione del caso in cui l'edificio sia oggetto di ulteriori e postumi interventi edilizi che se incidenti sulle caratteristiche strutturali e sui requisiti, obbligano al suo aggiornamento. Dunque nel caso specifico è necessario provvedere all'aggiornamento dello stesso.

I costi da sostenere per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità possono sintetizzarsi come di seguito:

- Parcella del Tecnico Abilitato (circa 1000,00 €);
- Costi di istruttoria della pratica (costo medio 100,00 €).

4.8 L'immobile è attualmente privo di attestazione energetica. La sottoscritta in virtù del mandato conferitoLe ha provveduto alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica per l'immobile oggetto di pignoramento. Esso rientra in classe " G " (Allegato n.13).

4.9 L'immobile come già affermato in precedenza è riconducibile ad un **unico lotto di vendita**, con una superficie commerciale di **147,00 mq.** La modalità di calcolo delle superfici è stato descritto al punto 4.2 della presente relazione.

Per giungere alla formulazione di un valore di stima attendibile si è utilizzerà un processo logico estimativo che si estrinseca in due fondamentali fasi, tra di loro indipendenti e autonome quali:

- **Prima fase:** individuare l'appropriato aspetto economico;
- **Seconda fase:** ricerca del procedimento estimativo;

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata da una media aritmetica tra i valori ottenuti con il metodo di tipo sintetico **comparativo**, basato sui dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. e le quotazioni delle agenzie immobiliari ed il metodo **analitico** basato sulla capitalizzazione del presunto reddito netto che l'immobile è in grado di produrre, in relazione al mercato dei canoni di locazione.

Metodo Comparativo

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine riguardante il mercato immobiliare attraverso ricerche relative

alle quotazioni delle agenzie immobiliari operanti nella zona, confrontandoli con quelli rinvenibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I., i cui dati sono disponibili sul sito dell'Agenzia del Territorio (Allegato n.8). Attraverso le agenzie immobiliari, vengono presi in considerazione immobili ubicati nella stessa zona, con affini caratteristiche all'immobile oggetto di valutazione.

Valori di mercato riscontrati:

1) Nome agenzia: GF Immobiliare, Piazza della Repubblica n.9 - Siracusa (Sr)

Valutazione : 2.000,00 € /Mq.

2) Nome agenzia: Ortigia Island Real Estate, Via Savoia n.10 - Siracusa(Sr)

Valutazione : 1.600,00 € /Mq.

3) Nome agenzia: Immobiliare Agency Real Estate, Via Nazionale n. 129 - Cassibile (Sr)

Valutazione : 1.500,00 € /Mq.

Dalle valutazioni delle tre agenzie è stata effettuata una media aritmetica:

$€ 2.000,00 + € 1.600,00 + € 1.500,00 = € 5.100,00 / 3 = € /Mq 1.700,00$ valore medio

Utilizzando la media aritmetica scaturita dalle valutazioni delle tre agenzie immobiliari ed attraverso il calcolo scaturito dalla normativa di riferimento (D.P.R. 138 /98), otteniamo:

Immobile	147,00 mq x €/Mq 1.700	€ 249.900,00 (I° valore ottenuto)
----------	------------------------	--------------------------------------

IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE:

Attraverso L'O.M.I. :

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio (aggiornata al II° sem.2017):

Destinazione: Residenziale

Codice di zona: E6

Fascia/zona: FASCIA COSTIERA DA SACRAMENTO A FONTANE BIANCHE

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie Mq. (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie Mq. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	1100	1500	L	4,7	6,7	L

In considerazione delle caratteristiche intrinseche (luminosità, esposizione, ecc.) ed estrinseche (posizione, servizi presenti, ecc.), secondo le superfici dei singoli ambienti (compute

successivamente sulla base del rilievo metrico) e *preso atto dell'ubicazione e della posizione di pregio* il valore di mercato potrebbe ricondursi ad un valore di riferimento medio ottenendo:

Immobile	147,00 mq x 100%	147,00 mq x 1.300 €/mq	€ 191.100,00
----------	------------------	------------------------	--------------

Attraverso la media aritmetica dei due valori determinati si ottiene :

€ 249.900,00 + € 191.100,00

----- € 220.500,00 (I° valore ottenuto)

2

Metodo analitico

Con tale metodologia, sarà possibile controllare i due risultati precedenti, confrontandoli con una terza valutazione ottenuta proprio per via analitica, la quale considera la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto sulla base dei canoni di locazione.

Osservati i valori di locazione forniti dall'Agenzia del Territorio, viste le condizioni generali dell'immobile (manutenzione generale e ubicazione), il sottoscritto C.T.U. ritiene di applicare il seguente valore:

IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE:

Attraverso L'O.M.I. :

Abitazione Cat. A/7, valore di riferimento utilizzato = 4,7 €/mq.

Immobile 147,00 mq x €/mq 4,7 = € 690,00

Il reddito lordo presunto del bene si aggira intorno ai 690,00 €/mese, tale dato si ritiene congruo all'oggetto della presente perizia in considerazione della sua ubicazione e delle condizioni generali. Per ottenere il reddito netto occorre tenere conto delle spese generali quali le spese di manutenzione e le tasse, queste possono stimarsi con una percentuale unica del 20% sul valore dell'affitto (€ 690,00 x 12 mesi = € 8.280,00- 20% = € 6.624,00).

Pertanto il reddito netto dell'immobile è di € 6.624,00 €/anno.

Determinazione del saggio di capitalizzazione :

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale attraverso il valore di mercato, dividendo il reddito netto che il capitale produce (Rn) per un saggio "r" che definiremo saggio di capitalizzazione $V_m = R_n / r$.

Da un'indagine di mercato condotta nella zona in cui insiste il bene oggetto di stima emerge che si può ammettere un saggio di capitalizzazione pari al 4 % ottenendo:

$$\text{Valore} = \frac{\text{Reddito netto annuo}}{r} = \frac{€ 6.624,00}{0,04} = € 165.600,00 \text{ (II° valore ottenuto)}$$

VALORE FINALE DEI BENI CALCOLATI SULLA MEDIA ARITMETICA DEI DUE VALORI RINVENUTI APPLICANDO IL METODO COMPARATIVO ED IL METODO ANALITICO:

Immobile a destinazione RESIDENZIALE

Si ottiene:

$$\frac{€ 220.500,00 + € 165.600,00}{2} = € 193.050,00 \text{ ARROT. } 193.000,00$$

IL VALORE DI VENDITA DEL LOTTO E' DI € 193.000,00

IL VALORE DI LOCAZIONE DEL LOTTO E' DI € 690,00 MESILI

In definitiva lo scrivente stima un valore pari alla cifra a € 193.000,00 (leggasi euro centonovantatremila/00) come il più probabile valore di vendita da attribuire al bene immobile oggetto della presente perizia e di € 690,00 (leggasi euro seicentonovanta/00) quale valore del canone di locazione.

A questa cifra sarà detratto un importo forfettario di € 1.100,00 *che comprende:*

- le spese relative alla presentazione della pratica di aggiornamento del Certificato di Agibilità.

VALORE IMMOBILE - SPESE PER AGG. CERT. AGIB.

€ 193.000,00 - € 1.100,00 = TOTALE 191.900,00

4.10 Il bene oggetto di procedura risulta intestato ai debitori quali proprietari per la quota di:

- 1/2 Sig. [REDACTED]
- 1/2 Sig. [REDACTED]
- 10/12 Sig. [REDACTED]

4.11 Non sono presenti usufrutti né diritto di superficie. I debitori detengono la proprietà dei beni per le quote di cui al punto precedente.



Conclusioni

Con la presente relazione di stima, il sottoscritto CTU Arch. Karin Stracquadanio, ritiene di aver soddisfatto il compito affidato dalla S.V. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.



La presente relazione ed i relativi allegati vengono trasmessi telematicamente presso la Cancelleria preposta del Tribunale di Siracusa, Sezione Esecuzioni Immobiliari.



Siracusa, 30 Agosto 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Karin Stracquadanio

