

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it **TRIBUNALE DI SIRACUSA**
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 461/2012 R.G. Es. - G.E. dott.sa C. Cultrera

promossa da: BARCLAYS BANK PLC quale procuratore di Mercurio Mortgage Finance srl

contro: sig

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU

Ing. Francesco Grillo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

1	Premessa	3
2	Svolgimento dell'incarico	8
3	Formazione dei lotti	9
4	Lotto A (unico)	10

ALLEGATI

Documentazione fotografica	23
Visura catastale attuale delle unità pignorate	
Vecchio estratto di mappa fabbricati	
Vecchio estratto di mappa terreni	
Estratto di mappa informatizzato	
Elaborato planimetrico	
Planimetrie catastali	
Planimetria piano terzo: stato di fatto e di progetto (demolizione)	
Progetto n. 261/65	
Autorizzazione di Abitabilità	
Computo metrico dei lavori di demolizione	
Titolo di proprietà	
Verbale di operazioni peritali	
Ricevute di invio relazione alle parti	
Schema di Parcella	
Spese documentate	

1 - PREMESSA

Io sottoscritto ing. Francesco Grillo, nato a Lentini (SR) il 22/06/1974, con studio tecnico in Carlentini (SR) via Pertini n. 21, iscritto al n. 1728 sez. A dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici e all'Albo dei Periti del Tribunale di Siracusa, all'udienza del 21/02/2013, sono stato nominato consulente tecnico dall'ill.mo G.E. Dott.sa C. Cultrera. In tale circostanza mi veniva conferito il seguente mandato: "Controlli la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento). Successivamente:

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti, a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali.
 - a. all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE;
 - b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre all'acquisizione della certificazione urbanistica;
 - c. all'identificazione dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1248/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero

Ing. Francesco Grillo - via Pertini n. 21 - 96013 Carlentini (SR)

predisponga ove mancante; provveda in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

d. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.

2. REGIDA quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a. l'esatta indicazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessori, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascuno immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

b. una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

c. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione e verifichi la data della registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive sul punto sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso, non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi;

d. i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati regolarizzati dalla procedura, indicando, in questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare e in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri o vincoli:

i. per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- per 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;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;
 - altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.)
- ii. per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
- iscrizioni;
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - eventuali cause in corso
 - l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicato i suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.
- e. l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici competenti;
- f. la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del (terreno, appartamento, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile del paragrafo "identificazione dei beni oggetto di stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna e indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione

della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione e le condizioni di manutenzione. Nei medesimi paragrafi l'esperto indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, coperture, manti di copertura, scale, pareti interne, pavimentazioni, plafoni, porte di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari per il loro adeguamento;

g. eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;

h. la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti di informazione utilizzata per la stima, esponendo in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore a mq e del valore totale, esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato del possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per i vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossivi o nocivi; il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale, ovvero siano lasciate all'acquirente;

i. nel caso della quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura.

3. ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quelle predisposte dal

creditore o del curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale di dichiarazione del terzo occupante;

4. *DEPOSITI* la perizia in copia oltre all'originale, completa dei relativi allegati e di un supporto magnetico redatto secondo le indicazioni fornite dal Tribunale.
5. *INVII* contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e almeno 45 giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedenti e intervenuti, a mezzo fax, posta e e-mail, invitandoli a fargli pervenire, entro 15 giorni prima dell'udienza eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii.
6. *ACQUISISCA* direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; in particolare acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabile per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.
7. *SOSPENDA* le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile ed avverta il giudice e il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario.
8. *RIFERISCA* immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente le parti che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.
9. *FORMULI* tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine del deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.
10. Il giudice dell'esecuzione concede termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti".

2 - SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU si attivava al fine di acquisire, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini, presso l'Archivio Notarile di Siracusa, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa, tutta la documentazione ritenuta utile e necessaria per l'espletamento dell'incarico.

In funzione delle ricerche effettuate nei sopracitati uffici, lo scrivente acquisisce la seguente documentazione:

- visure catastali all'attualità e storiche;
- planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
- estratti di mappa cartacei (terreni e fabbricati) e informatizzato (terreni);
- copia del progetto edilizio n. 261/65;
- copia del titolo di proprietà;
- visure ipotecarie;

Dopo aver raccolto parte della documentazione sopracitata, in data 29/03/2013, il sottoscritto comunica alle parti a mezzo Raccomandata A/R, fax e pec, l'intenzione di accedere alle unità immobiliari oggetto di esecuzione. Alla data prestabilita, fissata per il 08/04/2013, nessuna delle parti si presentava al sopralluogo, pertanto venivano scattate alcune fotografie della facciata dell'edificio, oltre ad effettuare una ricognizione della zona. Successivamente in data 13/04/2013 veniva inviata alle parti, ulteriore comunicazione nella quale veniva fissato un nuovo sopralluogo per la data del 29/04/2013. Anche in tale data il sopralluogo andava deserto e le operazioni peritali venivano rimandate a data da destinarsi. L'accesso all'immobile è poi avvenuto in data 12/07/2013 con l'ausilio del custode all'uopo nominato avv. Carmelo Cataudella. In tale occasione è stato visionato l'intero immobile oggetto di esecuzione, sono state scattate fotografie dei vani interni e sono state effettuate alcune misurazioni di riscontro. A seguito dell'ispezione l'immobile risulta quasi del tutto conforme a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali (precedentemente acquisite) per forma, disposizione dei vani e dimensioni

degli stessi. Si precisa quindi che rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale dell'abitazione, a piano terzo veniva evidenziata:

- la presenza di un ulteriore vano adibito a lavanderia realizzato nel terrazzino di pertinenza dell'abitazione stessa;
- la copertura del rimanente terrazzino con lastre di termo-copertura.

A tal proposito il sig. _____ (esecutato) riferisce che dette difformità risultavano già essere presenti nel momento in cui lo stesso acquistava l'immobile.

Si precisa altresì che durante il sopralluogo, a piano terra, si è riscontrata la realizzazione di un locale WC nel sottoscala e di un soppalco nel garage.

3 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Da quanto si evince dall'atto di pignoramento immobiliare, facente parte del fascicolo, l'edificio oggetto di pignoramento, ubicato nel Comune di Lentini (SR), è composto da n. 2 unità immobiliari di seguito riportate.

Tipologia	Ubicazione	Piano	Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria
Garage	Via Venezia n. 8	T	92	743	4	C6
Appartamento	Via Venezia n. 10	1-2-3	92	743	5	A4

Detto edificio costituirà quindi un unico lotto di vendita, di seguito denominato lotto A.

4 - LOTTO A (unico)

QUESITO a) b) f)

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un edificio pluripiano, che si trova in:

- Comune: Lentini;
- Località: ///
- Via Venezia n. 8-10;
- Piano: Terra, primo, secondo e terzo;
- Palazzina: ///
- Scala: ///
- Interno: ///

Detto edificio ricade nella zona territoriale omogena del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo B1-2. Tale zona risulta ubicata, nel quartiere comunemente denominato "Sopra fiera", tra il centro storico e la periferia lato sud-est del Comune di Lentini. Essa è normata dall'art. 36 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., che di seguito si riporta:

"Art. 36 –Centro urbano con caratteristiche tipologiche simili al centro storico (B1)

- 1 - *La zona B1 comprende le aree completamente edificate ed interamente urbanizzate in diretta adiacenza con il centro storico.*
- 2 - *Con concessione singola sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuove costruzioni.*
- 3 - *La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq 5.*
- 4 - *I lotti interclusi possono venire utilizzati a scopo residenziale:*
 - a) *per lotti aventi una superficie non superiore a mq 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq e l'altezza massima di m 11;*
 - b) *per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 120 e non superiori a mq 200 il volume massimo consentito è di mc 1000, fermo restando l'altezza massima di m 11;*
 - c) *single licenze per lotti interclusi con superficie inferiore a mq 1000.*

- 5 - *Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti.*
- 6 - *Distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti m 10; (Zone B)*
- 7 - *Distanza minima dai confini, mt 0.00 per costruzioni in aderenza, nel caso di costruzioni distaccate dal confine inferiore a m 10 fra le pareti finestrate, qualunque sia la distanza dalle precedenti costruzioni dal confine.*
- 8 - *Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m 11, se compatibili con la legge sismica*
Pertanto quelle stabilite in normativa vanno verificate di volta in volta in funzione della larghezza degli spazi pubblici su cui gli immobili prospettano, tenendo conto delle limitazioni imposte dalla legge sismica.
- 9 - *Piani fuori terra massimo tre.*
- 10 - *Destinazioni d'uso ammesse:*
 - a) *residenza;*
 - b) *servizi sociali di proprietà pubblica;*
 - c) *associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;*
 - d) *istituzioni pubbliche statali e rappresentative;*
 - e) *attrezzature a carattere religioso;*
 - f) *ristoranti, bar, locali di divertimento;*
 - g) *commercio al dettaglio;*
 - h) *attività artigianali consistenti in servizi rivolti alle persone (parrucchiere, barbiere, sarto, ecc.);*
 - i) *teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;*
 - j) *uffici pubblici e privati, studi professionali;*
 - k) *garages di uso pubblico.*

L'anzidetto edificio, similamente alle altre costruzioni della zona, si sviluppa su più elevazioni fuori terra (nello specifico: piano terra, primo, secondo e terzo), con un corpo scala laterale che collega i vari piani. La tipologia costruttiva comunemente detta "casa a cassetto", ovvero con un lato libero (che si affaccia sulla strada) e con i rimanenti lati in aderenza ad altre costruzioni, è anch'essa tipica della zona.

Lo stesso fu costruito nella seconda metà degli anni '60, a seguito della sopraelevazione di una casa terrana, realizzata quest'ultima nei primi anni '20. La struttura portante risulta essere realizzata in muratura in blocchi di arenaria, di tipo locale, con l'interposizione di alcuni pilastri in cemento armato.

Come in precedenza accennato, nel sopracitato edificio sono presenti n. 2 unità immobiliari: a piano terra un garage ed ai soprastanti piani un unità abitativa disposta su più livelli. Il tutto per una superficie lorda totale (comprensiva della superficie dei tramezzi e dei muri perimetrali, questi ultimi conteggiati al 50% se comuni ad altre unità) così composta:

Descrizione	Superficie lorda	coefficiente	Sup. comm.le
Garage	mq 30,96	pari a 1	= mq 30,96
Soppalco	mq 18,00	pari a 0,4	= mq 7,20
TOTALE			mq 38,16
Superficie Commerciale Garage			mq 38,16
Abitazione	mq 106,47	pari a 1	= mq 106,47
Balconi	mq 11,52	pari a 1/3	= mq 3,84
Terrazzino	mq 17,01	pari a 1/3	= mq. 5,67
TOTALE			mq. 115,98
Superficie Commerciale Abitazione			mq. 115,98

Si precisa che ai sensi del DPR 138/98 la superficie lorda del vano scala, è stata conteggiata solamente una volta.

La facciata dell'edificio risulta in parte rifinita ed in parte grezza, in particolare:

- al piano terra risulta presente un rivestimento, in simil pietra lavica, per un'altezza di circa 270 cm, la rimanente parte fino al ballatoio del piano primo risulta invece rifinita con semplice rinzauffo del tipo tradizionale;
- i piani primo e secondo, risultano completamente privi di intonaco, con la muratura lasciata interamente a faccia vista;
- il piano terzo risulta in parte rivestito con piastrelle, simil pietra di Trani, ed in parte con intonacato, tinteggiato in color giallo;

Ing. Francesco Grillo – via Pertini n. 21 – 96013 Carlentini (SR)

- i frontalini dei ballatoi ed i sottoballatoi risultano completamente grezzi.

Si precisa che le parti della facciata dotate di rivestimento risultano essere in buono stato di manutenzione, mentre relativamente al terzo piano la parte intonacata e tinteggiata risulta in mediocre stato di manutenzione con detto intonaco in alcuni punti rigonfiato e/o scrostato.

Si precisa altresì che i balconi sono tutti dotati di parapetto composto da ringhiera in ferro, tutte verniciate con colore scuro. Il portone d'ingresso al vano scala, realizzato in ferro, risulta verniciato in color grigio analogamente alla saracinesca d'ingresso carrabile del garage.

Gli infissi esterni, ad eccezione di una finestra presente nel garage e di una porta presente nel vano lavanderia (a piano terzo), sono realizzati tutti in alluminio anodizzato preverniciato, color bianco, montati su un telaio in lamierino zincato. Gli stessi sono dotati di elemento oscurante del tipo tapparelle avvolgibili, anch'esse in color bianco. La finestra del garage, dotata di grata esterna (al fine di evitare possibili intrusioni) è invece realizzata in legno, con scuri anch'esse in legno; mentre la porta della lavanderia è realizzata in ferro.

Il garage, oltre all'ingresso carrabile da via Venezia n. 8 è dotato di un ulteriore accesso pedonale dal vano scala tramite il civico n. 10. Lo stesso risulta rifinito internamente con intonaco civile per interni e tinteggiato con idropittura (ducotone) color bianco. Al suo interno è presente un soppalco, utilizzato come deposito, realizzato con una struttura metallica composta da travi principali in profilati tipo IPE, travi secondarie in legno e soprastante piano di calpestio anch'esso in legno. L'accesso allo stesso avviene tramite una scala precaria di tipo portatile. Si nota inoltre la presenza di un banco da lavoro realizzato in muratura ed una piccola pilozza lavamani e/o lavastracci.

L'unità abitativa, con accesso dal vano scala posto su via Venezia n. 10, risulta essere così composta:

- piano primo: un soggiorno ed un ripostiglio;
- piano secondo: una camera da letto matrimoniale, una cameretta, ed un bagno; il tutto disimpegnato da un corridoio con accesso diretto dal vano scala;
- piano terzo: una cucina, un vano adibito a lavanderia ed un terrazzino.

Su ogni piano è inoltre presente un balcone che si affaccia su via Venezia.

I vari piani sono collegati tramite un vano scala di modeste dimensioni, dotato di ringhiera in ferro; lo stesso risulta essere ben rifinito sia in termini di pavimentazioni che di intonaci e tinteggiature delle pareti. E' inoltre presente un lucernaio, fisso, nel tetto del torrino scala che illumina il sottostante vano scala.

A piano terra si evidenzia la presenza di un locale WC, di modeste dimensioni, realizzato nel sottoscala.

I vani sono tutti di ampiezza adeguata alle rispettive destinazioni d'uso, la loro distribuzione risulta buona. Quasi tutti detti vani hanno un'adeguata illuminazione, insolazione e ventilazione; a tal proposito si precisa che la camera da letto matrimoniale, in funzione della sua disposizione, è priva di finestre e/o porte verso l'esterno, la stessa viene illuminata ed areata tramite il limitrofo corridoio dotato di porta esterna che dà sul balcone.

Le pareti di tutti i vani sono intonacate e tinteggiate con colori chiari e rifiniture di buona qualità e buon livello estetico; le pareti del bagno (piano primo) e della lavanderia (piano terzo) sono invece rivestite con piastrelle di buona qualità, fattura e livello estetico. Le pareti del Wc realizzato nel sottoscala sono anch'esse rivestite con piastrelle di livello estetico inferiore, certamente alquanto vetuste. Il bagno, a piano primo, presenta tutti i pezzi sanitari necessari, mentre il locale WC (nel sottoscala) presenta solamente alcuni pezzi (vedasi documentazione fotografica). Si evidenzia altresì che dal locale lavanderia (a terzo piano), tramite ad una porta a soffietto, si accede ad un ulteriore locale WC, di modestissime dimensioni, realizzato in una porzione della piazzetta del vano scala. Le rifiniture di quest'ultimo locale WC sono identiche a quelle dell'adiacente locale lavanderia. Lo stesso risulta essere dotato solamente del vaso igienico.

Lo stato di conservazione di tutti i locali dell'unità immobiliare complessivamente è da considerarsi buono; si evidenziano comunque parti di intonaco rigonfiato e/o scrostato nella facciata a piano terzo e parti di armatura a vista sul cornicione del vano lavanderia.

Gli impianti idrico ed elettrico sono tutti realizzati sottotraccia, apparentemente di recente realizzazione; non si hanno però notizie circa il rilascio da parte delle rispettive ditte installatrici della dichiarazione di conformità alla regola dell'arte ai sensi del DM n. 37/08 e/o della L. n. 46/90. Inoltre per l'unità in questione non è stato redatto alcun attestato di certificazione energetica (ACE) e/o attestato di prestazione energetica (APE).

L'immobile è così censito presso l'agenzia del territorio della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
92	743	4	C/6	3	24 mq	Euro 47,10
92	743	5	A/4	2	4 vani	Euro 99,16

I dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

A meno di alcune difformità riscontrate in fase di sopralluogo, in precedenza accennate e di cui si parlerà più approfonditamente in appresso, la planimetria catastale dell'unità immobiliare depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa risulta essere conforme alla distribuzione interna dei vani rilevata in fase di sopralluogo.

QUESITO c)

Al momento del sopralluogo l'unità oggetto di pignoramento risultava nella piena disponibilità dell'esecutato:

- A _____

Lo stesso risulta proprietario del bene in forza dell'atto di compravendita rep. n. 2316, rogato dal notaio dott. Riccardo Dagnino in data 29/06/1998, registrato a Lentini il 01/07/1998 al n. 426 e trascritto a Siracusa in data 01/07/1998 ai nn. 8144/6448, atto che si allega in copia alla presente relazione.

QUESITO d)

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito (artistici, storici, inalienabilità, ecc.) che resteranno a carico dell'acquirente.

Di seguito, invece, si riportano i vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- *Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:*
 - *tipo: ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario);*
iscritta in data: 01.07.1998;
su istanza di: Dagnino Riccardo;
al numero particolare: Registro Particolare n. 928, Registro Generale n. 8145, presso
l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - di Siracusa;
 - *tipo: ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario);*
iscritta in data: 28.01.2008;
su istanza di: Cannavo' Roberto;
al numero particolare: Registro Particolare n. 419, Registro Generale n. 2104, presso
l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - di Siracusa;
- *Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:*
 - *Tipo: atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili*
iscritto in data: 21.09.2012;
su istanza di: Ufficiale giudiziario tribunale di Siracusa;
al numero particolare: Registro Particolare n. 12302, Registro Generale n. 15511,
presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - di Siracusa;

In considerazione che trattasi di edificio con un'unica abitazione unifamiliare e relativo garage, non vi è alcuna spesa condominiale.

Elenco dei precedenti proprietari dell'unità immobiliare nell'ultimo ventennio:

- **Dal 07/12/1989 al 29/06/1998**

tario per 1/2;

In forza di atto di dichiarazione di successione in morte di R

Dichiarazione n. 379 vol 171

Registrata a Lentini il 21/10/1991

Trascritta a Siracusa il 13/10/1992 ai nn Reg. Particolare 13423 Reg. Generale 16951.

- Dal 29/06/1998 ad oggi

In forza di atto di compravendita rep. n. 2316 del 29/06/1998

rogato dal notaio Riccardo Dagnino

Registrato a Lentini al n. 426 del 01/07/1998

Trascritto a Siracusa il 01/07/1998 ai nn. 8144/6448

QUESITO e)

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio notarile di Siracusa è emerso che in data 06/04/1926 l'edificio oggetto di pignoramento (all'epoca solamente casa terrana) veniva compravenduto. In detto atto si specifica inoltre che la casa oggetto di compravendita non risultava censita in catasto in quanto di recente costruzione. Da successive ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Lentini non è stato riscontrato alcun progetto relativo alla costruzione dell'originaria casa terrana. E' stato, invece, riscontrato il progetto relativo alla sopraelevazione e modifica di detta casa, giusta pratica edile n. 261/65.

Negli archivi comunali, non risultano ulteriori pratiche relative all'anzidetto edificio, se non il successivo rilascio dell'autorizzazione di abitabilità. Ulteriori indagini, svolte presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, confermano che inizialmente trattavasi di casa terrana (impianto) e solo successivamente è avvenuta una sopraelevazione (censita nel 1991). Da dette indagini, inoltre, è emerso che in data 13/03/2003 è stata presentata una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione. Successivamente a detta variazione il Comune di Lentini ha rilasciato l'autorizzazione di abitabilità del 24/06/2004.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi presente al momento del sopralluogo e quanto rappresentato nel progetto acquisito, si riscontra:

- *una lieve difformità dovuta alla diversa distribuzione degli spazi interni, effettuata con la variazione catastale del 2003;*
- *la presenza, a terzo piano, del vano lavanderia realizzato, su una porzione del terrazzino, in totale difformità al progetto;*
- *la presenza della copertura del restante terrazzino con pannelli di termo-copertura, che di fatto trasformano il terrazzino in una veranda.*

Le ultime due difformità si riscontrano anche dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali acquisite.

Sempre relativamente a queste ultime difformità, in sede di sopralluogo il sig. dichiarava che le stesse erano già presenti nell'immobile, nel momento in cui lo stesso lo acquistava (1998). Tale affermazione risulta, confermata dall'elaborato planimetrico acquisito dal sottoscritto ctu. In detto elaborato redatto dal [redacted] e presentato in catasto in data 07/09/1991, si riscontra la presenza della sagoma del vano lavanderia e del pillolo locale WC ivi annesso. Pertanto alla luce di quanto riscontrato detto vano era certamente esistente nel 1991, ovvero era già presente prima dell'acquisto effettuato dal sig.

A seguito di colloquio con personale tecnico dell'ufficio sanatoria del Comune di Lentini, si evince che non risulta possibile sanare la presenza del vano lavanderia, sia per la mancanza di volumetria disponibile e sia per la maggiore altezza dell'edificio rispetto a quella massima oggi prevista dalla zona; pertanto l'unica azione possibile è la demolizione di detto vano, ripristinando la porzione di terrazzino chiuso e ripristinando altresì la porzione di vano scala divenuta WC.

Relativamente alla copertura del terrazzino, con conseguente realizzazione di una veranda, il regolamento edilizio comunale prevede la possibilità di realizzare, nelle terrazze, uno stenditoio coperto, aperto su tre lati, avente una superficie massima pari al 25% della superficie della terrazza stessa.

Considerato che:

- allo stato attuale risulta coperta l'intera superficie del terrazzino rimanente, e che la stessa risulta aperta solamente da un lato;
- a seguito della demolizione del vano lavanderia, la superficie del terrazzino attualmente coperta avrebbe un'estensione maggiore del 25% dell'intero terrazzino e che la stessa risulterebbe aperta solamente su due lati;

si dovrebbe procedere alla rimozione dell'attuale copertura ed alla successiva ricollocazione nella zona centrale del terrazzino (in modo da avere tre lati liberi) e per una superficie massima pari al 25% della superficie del terrazzino (circa 4 mq).

Considerata altresì la modesta ampiezza dello stenditoio coperto così realizzato, specialmente se rapportata agli oneri dovuti: ai lavori (smantellamento e rifacimento della copertura), spese

tecniche, e spese varie (diritti di segreteria, parere igienico-sanitario, marche da bollo, ecc.), il sottoscritto ctu consiglia il solo smantellamento dell'attuale copertura, unitamente alla demolizione del vano lavanderia.

E' stato quindi redatto, con l'ausilio del prezzario della regione Sicilia anno 2013, apposito computo metrico relativo ai lavori di demolizione del vano lavanderia e smantellamento della copertura del terrazzino. Detti lavori ammontano complessivamente ad € 3.910,11 (per maggiori dettagli vedasi computo metrico allegato).

Per completezza di indagine si precisa che l'esito negativo relativo alla richiesta di estratto di mappa, allegato alla certificazione notarile redatta dal Notaio Avv. Fabiana Tuccillo (presente nel fascicolo di parte) si riscontra in quanto gli attuali estratti di mappa sono relativi al catasto terreni, quindi all'area di sedime del fabbricato. Il foglio n. 92 del Comune di Lentini è un foglio virtuale relativo solamente al catasto fabbricati, il corrispondente foglio reale ai terreni è dato dal foglio n. 91 allegato B. Presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa sono attualmente in atto, su segnalazione delle ditte proprietarie e/o su lavoro d'ufficio, le fasi di allineamento mappe tra i fogli virtuali ed i relativi fogli reali.

Dal raffronto tra il vecchio estratto di mappa fabbricati (cartaceo non più in vigore) e il vecchio estratto di mappa terreni (cartaceo attualmente non più aggiornato, in quanto sostituito dall'estratto di mappa informatizzato), si evince che ai terreni l'area di sedime dell'edificio oggetto di pignoramento corrisponde con la particella n. 5888 del foglio 91 allegato B (vedasi estratti vecchie mappe allegate). Si precisa inoltre che nell'estratto di mappa informatizzato la particella in esame risulta erroneamente indicata come particella n. B5889 (vedasi estratto di mappa allegato).

QUESITO g)

L'unità oggetto di pignoramento, non risulta essere dotata di accessori e/o pertinenze di natura esclusiva.

QUESITO h)

L'immobile è stato valutato utilizzando il metodo di stima della comparazione diretta; sono stati quindi ricercati i valori unitari ordinari (€/mq) di recente compra-vendita di alcuni

immobili simili con quello da valutare. Dalle indagini effettuate presso alcune agenzie immobiliari e/o notai della zona è emerso che mediamente il valore di mercato di immobili simili, nella zona di riferimento, è circa pari a €/mq 400,00 per il garage ed €/mq 500,00 per l'abitazione.

Il valore medio relativo all'abitazione, viene di seguito corretto tramite l'utilizzo di fattori moltiplicativi o demoltiplicativi, ottenuti in funzione delle caratteristiche dell'immobile da valutare e della zona in cui lo stesso risulta ubicato.

Sono stati pertanto considerati i seguenti coefficienti:

- *Caratteristiche funzionali della zona ove è ubicata l'edificio:*

- Presenza di scuole: sì, coefficiente 1,008;
- Presenza di negozi e supermercati: sì, coefficiente 1,015;
- Caratteristiche di conservazione dell'edificio in funzione dei lavori che occorrerebbe effettuare:

- Intonaco esterno: rifacimento totale, coefficiente 0,988;

- Ringhiere ballatoi: nessun lavoro, coefficiente 1,000;

- Strutture portanti: nessun lavoro, coefficiente 1,000;

- *Caratteristiche funzionali dell'edificio e dell'unità:*

- Estetica della facciata: in parte buona (coefficiente 1,000) in parte mediocre (coefficiente 0,989); si utilizzerà un coefficiente medio pari a 0,995;

- Estetica del portone: buona, coefficiente 1,001;

- Estetica delle scale: buona, coefficiente 1,003;

- Dimensione ambienti: buona, coefficiente 1,009;

- Disposizione ambienti: media, coefficiente 1,000;

- Assenza di zone morte: media, coefficiente 1,000;

- Presenza ambienti di deposito: ottima, coefficiente 1,012;

- Qualità dei servizi: buona, coefficiente 1,026;

- Affaccio: sulla strada, coefficiente 1,000;

- Illuminazione: per la maggior parte ottima (coefficiente 1,010) in minima parte scarsa (coefficiente 0,980); si utilizzerà un coefficiente medio 1,000;

- Ventilazione: buona, coefficiente 1,010;

- *Insolazione: per la maggior parte buona (coefficiente 1,009) in minima parte scarsa (coefficiente 0,990); si utilizzerà un coefficiente medio 1,000;*
- *Porte interne: normali, coefficiente 1,000;*
- *Tinte e decori: belli, coefficiente 1,009;*
- *Infissi: normali, coefficiente 1,000.*

Moltiplicando tra loro i sopracitati coefficienti si ottiene un coefficiente di rivalutazione e/o svalutazione pari a 1,078. Correggendo, con detto coefficiente complessivo, il valore unitario, si ottiene il seguente valore corretto: €/mq 539,00.

STIMA DEL GARAGE

Valore medio €/mq 400,00

Superficie convenzionale mq 38.16

Valore di mercato garage = €/ mq 400,00 x mq 38,16 = € 15.264,00

STIMA DELL'ABITAZIONE

Valore medio corretto €/mq 539,00

Superficie convenzionale mq 115.98

Valore di mercato garage = €/ mq 539,00 x mq 115,98 = € 62.513,22

Il più probabile valore di mercato dell'edificio oggetto di stima pertanto risulta pari alla somma dei soprastanti valori, ovvero pari ad € 77.777,22.

Considerato altresì che in sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità (realizzazione abusiva del vano lavanderia e copertura del rimanente terrazzino) non sanabili, alla somma sopracitata occorre defalcare la somma relativa alle spese da sostenere per la demolizione delle opere realizzate abusivamente, dalla precedente ditta proprietaria, stimate pari ad € 3.910,11 (per maggiori dettagli vedasi computo metrico allegato). Il valore complessivo dell'edificio a meno delle sopracitate spese ammonta quindi ad

€ 77.777,22 - € 3.910,11 = € 73.867,11.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sin qui esposto, si dichiara che l'edificio composto da n. 2 unità immobiliari, site in Lentini, via Venezia n. 8-10, meglio censita in catasto al Fg 92 particella n. 743 sub 4-5 ha, salvo elementi a me sconosciuti, come più probabile valore di mercato la somma di € 73.867,11.

QUESITO i)

Essendo l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, interamente di proprietà dell'esecutato, non occorre effettuare alcuna ripartizione del valore di stima.

Avendo espletato il mandato ricevuto si consegna la presente relazione che si compone di n. 22 pagine fino alla firma e dagli allegati, elencati a pag.2 dell'indice.

Si resta a completa disposizione, anche dell'ill.mo G.E., per ogni eventuale chiarimento in merito.

Carlentini, li 16-10-2013

Il CTU

Ing. Francesco Grillo