

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
Dott. Ing. FRANCA DI PIETRO
VIA RAITI N° 52
96010 SORTINO (SR)
Cell. 3394955818

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.O.T. Dott. Concita Cultrera

R.G. N. 533/2011 E.I.

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA PROCEDURA DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA :**

ITALFONDIARIO S.P.A.

con gli Avv. ti Enrico Di Luciano e Sebastiano Di Luciano

contro:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELATORE
Dott. Ing. FRANCA DI PIETRO

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. N. 533/2011

G.O.T. Dott.ssa Concita Cultrera

Proc. Esec. imm. n. 533/2011

promossa da: ITALFONDIARIO S.P.A.

con gli avv. ti Enrico Di Luciano e Sebastiano Di Luciano

contro: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta Ing. Franca Di Pietro, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritta all'albo degli Ingegneri della Provincia di Catania Catania e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti formulati dall'Ill.mo G.O.T. in occasione dell'udienza tenutasi in data 28/03/2013.

All'udienza, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera chiamava la scrivente a comparire in aula di giustizia e la scrivente compariva avanti il Giudice, accettava l'incarico e prestava giuramento pronunciando la formula di rito.

Il Giudice Dott.ssa Concita Cultrera autorizzava l'esperto a ritirare dal fascicolo la documentazione ipocatastale, ad accedere agli uffici pubblici e ad effettuare accertamenti in loco.

SOMMARIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	6
IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI	7
VERIFICA DELLE PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI.	8
STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI	8
INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ED ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO PER GLI IMMOBILI IN OGGETTO	8
IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	9
VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E AGIBILITÀ IMMOBILI	14
Regolarità urbanistica del fabbricato (immobili "A"- "B")	14
DESCRIZIONE IMMOBILE "A"	17
DESCRIZIONE IMMOBILE "B"	18
CRITERI DI STIMA	19
CONCLUSIONI	22
DISTINTA DI ALLEGATI	23

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti del procedimento, ritirata dal fascicolo la documentazione ipocatastale, le operazioni peritali sono state svolte seguendo un iter che si può ricondurre a tre fasi consecutive e consequenziali: fase conoscitiva, fase critica o di giudizio e fase documentale.

Operate quindi tutte le possibili indagini per definire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, si ritiene ora di poter esporre coscientemente quanto appreso.

La fase conoscitiva ha riguardato il sopralluogo presso gli uffici e/o enti del territorio e presso il luogo oggetto della controversia al fine di pervenire non solo all'esatta individuazione e identificazione del bene, ma anche per eseguire



verifiche sullo stato di fatto, sull'occupazione o meno dell'immobile e quindi sull'esistenza o meno di contratti di locazione in corso, sulla regolarità urbanistica e fiscale, ed ancora sull'assenza o presenza di ipoteche, servitù, gravami e vincoli sull'immobile.

La prima operazione, al fine di controllare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., certificazione ipocatastale, depositata agli atti, è consistita nell'ispezione e nella ricognizione di dati ed informazioni di tipo catastale e di pubblicità immobiliare facendo:

- Richiesta in data 01/07/2013 allo sportello Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa, di visura storica degli immobili, planimetrie catastali ed elaborati planimetrici relativamente agli immobili in oggetto.
- Richiesta, in data 28/03/2013 e 18/07/2013, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Siracusa di ispezioni ordinarie allo sportello, Servizio Pubblicità Immobiliare, mediante ispezione ordinaria per dati anagrafici al fine di verificare l'esistenza di ipoteche e/o di trascrizioni pregiudizievoli. Contestualmente si è proceduto alla ricerca di documenti e/o attestazioni ed informazioni di tipo edilizio-urbanistico facendo:
 - Richieste formali per iscritto in data 02/07/2013 ai Signor Sindaco e all'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa inerenti il:
 1. rilascio in carta semplice della concessione edilizia, degli allegati elaborati grafici oltre che della relazione tecnica;
 2. rilascio di una copia in carta semplice del certificato di abitabilità;
 3. rilascio di una copia in carta semplice dell'elencazione delle pratiche edilizie, di comunicazioni, autorizzazioni, la regolarità sotto il profilo urbanistico e in caso di esistenza di opere abusive;
 4. rilascio di una copia in carta semplice dello *stralcio del P.R.G. e delle Norme Tecniche di Attuazione* relativamente al sito in cui si trova l'immobile.
 5. rilascio del certificato di destinazione urbanistica delle particelle in cui è ubicato



il fabbricato.

Reperate le informazioni e i documenti ritenuti indispensabili, sono state preparate ed eseguite le operazioni peritali relative all'ispezione e ricognizione dei luoghi, ai rilievi fotografici, alla verifica dimensionale, nonché all'anamnesi dei beni e alla diagnosi sulle condizioni degli stessi.

In data 10 luglio 2013, pertanto sono state invitate le parte debtrici tramite raccomandata a.r., il creditore procedente tramite fax, a presentarsi al sopralluogo da effettuarsi sull'immobile oggetto di stima, per il giorno 22 luglio 2013 alle ore 11.00 (verbale di sopralluogo: allegato 1).

Il sopralluogo presso l'immobile si è svolto in data 22/07/2013 dalle ore 11.00 alle ore 12.00 alla presenza, oltre che della scrivente, del proprio collaboratore ing. Gilberto Paolo, dei signori [REDACTED] (verbale di sopralluogo: allegato 1).

Le fasi del sopralluogo possono essere così sintetizzate ed elencate:

- 1) Ispezione dei luoghi;
- 2) Rilievo fotografico;
- 3) Verifica dimensionale;
- 4) Anamnesi del bene e diagnosi sulle condizioni dello stesso.

L'ispezione è consistita nell'attenta osservazione con ricognizione dei beni dell'intorno, nella constatazione e rilevazione dell'occupazione o meno degli immobili nonché delle uguaglianze e/o disuguaglianze, concordanze e/o discordanze tra i dati raccolti e quelli desumibili dallo stato di fatto.

Il rilievo fotografico e la verifica dimensionale sono stati eseguiti l'uno effettuando riproduzioni fotografiche istantanee con macchina digitale, l'altra con misurazioni manuali planimetriche ed altimetriche con mezzi e metodi tradizionali, allo scopo di fissare lo stato di fatto degli immobili nei molteplici aspetti costituendo l'opportuna documentazione dell'ispezione.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

-Domande giudiziali e altre trascrizioni;

Nessuno

-Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;

Nessuno

Eventuali cause in corso

Procedura esecutiva in oggetto n. 533/2011 promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. contro [REDACTED]

Predisposizione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

-Ipoteca volontaria per euro 57.165,00 (cinquantasettemilacentosessantacinque virgola zero zero) in data 3 giugno 2003 ai numeri 9684/1384 a favore di BANCA UCB, con sede in Milano e contro [REDACTED] sopra indicati;

-Ipoteca legale iscritta, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, per euro 6.931,36 (seimilanovecentotrentuno virgola trentasei) in data 22 luglio 2009 ai numeri 15941/3492, a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE, con sede in Siracusa (domicilio ipotecario eletto in Siracusa, viale Santa Panagia n.141) e contro [REDACTED] sopra indicato, sulla quota 1/2 (un mezzo);

Dalla certificazione ipocatastale e dall'ispezione ordinaria (allegato 6) risulta contro [REDACTED];

Iscrizioni contro

ISCRIZIONE CONTRO del 03/06/2003 – Registro Particolare 1384 Registro Generale 9684. Pubblico ufficiale COSTANZA LUISA Repertorio 23547 del 20/05/2003.

ISCRIZIONE CONTRO del 22/07/2009 – Registro Particolare 3492 Registro Generale 15941 Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 10799/2009 del 05/06/2009 IPOTECA LEGALE

derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R 602/73.

Trascrizioni contro

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/11/2001-Registro Particolare 14023

Registro generale 17682 Pubblico ufficiale PENSAVALLE EMANUELE

Repertorio 39349 del 08/11/2001 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/12/2011 - Registro Particolare 18551

Registro Generale 24856 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE

DI SIRACUSA Repertorio 3226/2011 del 07/12/2011.

Dalla certificazione ipocatastale e dall'ispezione ordinaria (allegato 8) risulta contro il [REDACTED]

Iscrizioni contro

ISCRIZIONE CONTRO del 03/06/2003-Registro Particolare 1384 Registro

Generale 9684. Pubblico ufficiale COSTANZA LUISA Repertorio 23547 del

20/05/2003.

Trascrizioni contro

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/11/2001-Registro Particolare 14023

Registro generale 17682 Pubblico ufficiale PENSAVALLE EMANUELE

Repertorio 39349 del 08/11/2001 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/12/2011 - Registro Particolare 18551

Registro Generale 24856 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE

DI SIRACUSA Repertorio 3226/2011 del 07/12/2011.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Individuazione dei beni

I beni oggetto del pignoramento sono:

-L'appartamento sito in località Cassibile, frazione di Siracusa, nella via dei Fiordalisi n. 45 (allo stato del sopralluogo il civico è 51), composto da quattro vani catastali al pianterreno, con circostante terreno di pertinenza esteso

catastralmente mq.1.936 (metri quadri millenovecentotrentasei) comprensivi dell'area coperta dalla costruzione, riportato nel Catasto dei Fabbricati di Siracusa al foglio 157, particella 2337, individuato con la lettera "A",

Dal sopralluogo effettuato nel terreno di pertinenza in oggetto individuato con la lettera "C" è stato edificato un altro fabbricato individuato con la lettera "B", che non risulta censito all'Agenzia delle Entrate di Siracusa.

VERIFICA DELLE PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI.

Immobili "A"- "B"- "C"

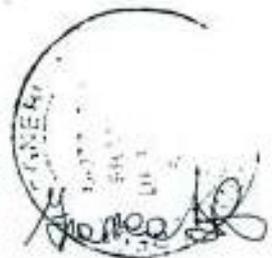
Gli immobili "A" "B" e "C" sono di proprietà dei coniugi [REDACTED]

STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili "A"- "B"- "C", allo stato attuale sono in possesso dei coniugi [REDACTED]

INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ED ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO PER GLI IMMOBILI IN OGGETTO

L'appartamento sito in Siracusa (SR), località Cassibile, nella via dei Fiordalisi n. 45, composto di quattro vani catastali al pianterreno, con circostante terreno di pertinenza esteso catastralmente mq. 1.936 (metri quadri millenovecentotrentasei) comprensivi dell'area coperta dalla costruzione, riportato nel Catasto dei Fabbricati di Siracusa al foglio 157, particella 2337 e risulta di proprietà dei coniugi [REDACTED] il giorno 1 [REDACTED] agli stessi pervenuto in regime di comunione legale, come indicato nella nota di trascrizione dell'atto, in forza dell'atto di compravendita ricevuto dalla dott.ssa Luisa Costanza, Notaio in Siracusa, in data 20 maggio 2003, trascritto il 3 giugno 2003 ai numeri 9683/7207, da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] (per il diritto di usufrutto) [REDACTED]



[REDACTED] (per la nuda proprietà);

ai suddetti [REDACTED] l'immobile in oggetto è pervenuto, per i rispettivi diritti, in forza di successione legittima da [REDACTED]

[REDACTED] indicata nel titolo e nelle note come nata a Siracusa il giorno 8 maggio 1924, deceduta il 18 settembre 1975, giusta dichiarazione di successione n.184-vol. 272, trascritta il giorno 11 ottobre 1976 ai numeri 14615/12309 (in detta nota e nel relativo titolo non viene inserita l'altra erede [REDACTED] e n. 233-vol.323, trascritta il 13 settembre 1993 ai numeri 13674/10541 e successivo atto di divisione-donazione- divisione ricevuto dalla dott.ssa Concetta Messina, già Notaio in Canicattini Bagni, in data 09 ottobre 1989, trascritto il 7 novembre 1989 ai numeri 18498/14665 e ai numeri 18500/14667 e il 6 agosto 1997 ai numeri 11232/8999 (in quest'ultima formalità la condividente [REDACTED] viene identificata come nata il 27 dicembre 1954 a rettifica della data di nascita del 27 dicembre 1945 riportata nella formalità di riferimento dal 7 novembre 1989 numeri 18500/14667), con il quale veniva, tra l'altro, sciolta la comunione ereditaria esistente tra i suddetti [REDACTED] e [REDACTED]

il 25 marzo 1948, [REDACTED]

[REDACTED] il giorno 10 ottobre 1949;

[REDACTED] (indicata nelle formalità di cui infra come Angela nata a Cassibile il giorno 24 aprile 1924) l'immobile in oggetto pervenne in forza di successione legittima da [REDACTED] deceduto il 23 aprile 1963, giusta denuncia di successione n. 218-vol. 100, trascritta il 3 ottobre 1963 ai numeri 22184/19590 e successivo atto di divisione ricevuto dal dott. Francesco Carbonaro, già Notaio in Avola, in data 22 maggio 1963, trascritto il 25 maggio 1963 ai numeri 12207/10851 (alla quale partecipava altresì [REDACTED] il 7 dicembre 1932).

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI
Risultanze catastali (allegato 4)



Immobile "A" censito al N.C.E.U. del Comune Siracusa al foglio 157

particella 2337

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dalla visura storica catastale si desume che

Intestati

[REDACTED]
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Unità immobiliare dal 08/04/2003

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 157, Particella: 2337.

DATI CLASSAMENTO: zona cens.: 4, categoria: A/4, classe: 2, consistenza: 4
vani, Rendita. € 161,13.

DATI DERIVATI DA: COSTITUZIONE del 08/04/2003 n . 411 .1/2003 in atti
dal 08/04/2003 (protocollo n . 43958) COSTITUZIONE

INDIRIZZO: VIA Dei Fiordalisi n 45 piano: T.

Annotazioni: classamento proposto e validato (D.M. 701/94).

Situazione degli intestati dal 20/05/2003

[REDACTED]
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]
Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/05/2003

Trascrizione n. 7207 .1/2003 in atti dal 04/06/2003 Repertorio n .: 23546

Rogante: COSTANZA LUISA Sede: SIRACUSA Registrazione: Sede:

COMPRAVENDITA

Situazione degli intestati dal 08/04/2003

[REDACTED]
proprietà per 1000/1000 fino al 20/05/2003



Usufrutto per 1000/1000 USUFRUTTUARIO PER 1/3 fino al 20/05/2003

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 08/04/2003 n. 411.1/2003 in atti
dal 08/04/2003 (protocollo n. 43958) Registrazione: COSTITUZIONE

**Ente Urbano "C"-Terreno censito al N.C.T. del Comune di Siracusa al
foglio 157 particella 2337**

Dalla visura storica catastale si desume che

Area di enti urbani e promiscui dal 01/04/2003

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 157 Particella: 2337

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: ente urbano, superficie: 1936 m²,
Reddito dominicale: -, Reddito agrario: -

DATI DERIVATI DA: Tipo mappale del 01/04/2003 n. 565 .1/2003 in atti dal
01/04/2003 (protocollo n. 37323)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

-foglio 157 particella 1854

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 01/04/2003

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 157 Particella: 1854

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: seminativo 5, superficie: 1936 m²
Reddito dominicale: 3,00, Reddito agrario: 0,70.

DATI DERIVATI DA: Tabella di variazione del 01/04/2003 n. 565 .1/2003 in
atti dal 01/04/2003 (protocollo n. 37323)

Annotazioni comprende le particelle: 93

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

-foglio 157 particella 93

Situazione dell'Immobilabile dal 24/06/1988

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 157 Particella: 1854

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: seminativo 5, superficie: 1871 m²,
Reddito dominicale: 2,90-L. 5.613, Reddito agrario: 0,68 L. 1.310

DATI DERIVATI DA: FRAZIONAMENTO del 24/06/1988 n. 90.1/1988 in



ASTE
GIUDIZIARIE.it

atti dal 12/04/1996 TF 90/88. Partita: 48262

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 157 particella 313 - foglio 157 particella 1853 - foglio 157 particella
1855

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 24/06/1988

[REDACTED]
Proprietà fino al 01/04/2003
[REDACTED]

Usufrutto per 1/3 fino al 01/04/2003

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/10/1989

Voltura n. 6 .1/1997 in atti dal 16/10/2000 (protocollo n. 97299) Repertorio n:

13496 Rogante: C. MESSINA Sede: CANICATTINI BAGNI Registrazione:

Sede: DONAZIONE E DIVISIONE

*Situazione degli intestati relativa ad atto del 18/09/1975 (antecedente
all'impianto meccanografico)*

[REDACTED]
PROPRIETARIO DI 1/6 fino al 09/10/1989
[REDACTED]

PROPRIETARIO DI 1/6 fino al 09/10/1989
[REDACTED]

PROPRIETARIO PER 1/6 fino al 09/10/1989
[REDACTED]

PROPRIETARIO DI 1/6 fino al 09/10/1989
[REDACTED]

[REDACTED] PROPRIETARIO PER 1/6 fino al 09/10/1989
[REDACTED]

PROPRIETARIO PER 1/6 fino al 09/10/1989
[REDACTED]



USUFRUTTUARIO DI 1/3 fino al 09/10/1989

DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 24/06/1988 n. 90.1/1988 in
atti dal 12/04/1996 Registrazione: TF 90/88

*Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto
meccanografico*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 157 Particella: 313

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: seminativo 5, superficie: 6713 m²,
Reddito dominicale: L. 20.139 Reddito agrario: L. 4.699

DATI DERIVATI DA: Impianto meccanografico del 03/01/1977

Partita: 19953

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

[REDACTED]
PROPRIETARIO DI 1/6 fino al 12/04/1996

[REDACTED]
PROPRIETARIO DI 1/6 fino al 12/04/1996

[REDACTED]
PROPRIETARIO PER 1/6 fino al 12/04/1996

[REDACTED]
PROPRIETARIO DI 1/6 fino al 12/04/1996

[REDACTED] S, PROPRIETARIO PER 1/6 fino al 12/04/1996

[REDACTED]
PROPRIETARIO PER 1/6 fino al 12/04/1996

[REDACTED]
USUFRUTTUARIO DI 1/3 fino al 12/04/1996

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
MORTE) del 18/09/1975 n. 1975.1/1976 in atti dal 02/02/1989 Registrazione:

Sede: SIRACUSA Volume: 272 n: 184 del 17/03/1976

Il terreno di pertinenza "C" confina ad ovest con un terreno appartenente ad altra ditta, e con la particella 1591 di proprietà [REDACTED], a nord con la particella 1096 di proprietà [REDACTED] e la particella 1595 di proprietà [REDACTED], ad est con la strada vicinale al catasto individuato con la particella 1855 di proprietà [REDACTED], e la particella 2648 di proprietà [REDACTED] a sud con la strada vicinale al catasto individuata con la particella 168 di proprietà di [REDACTED].

Analisi del contesto: caratteristiche e destinazione della zona-servizi offerti-caratteristiche zone confinanti

Gli immobili in oggetto si trovano nella periferia ovest del centro abitato di Cassibile frazione di Siracusa, a circa 300 metri ad est in linea d'aria dall'autostrada Siracusa-Gela.

Il fabbricato si trova a circa 55 metri sul livello medio del mare e0) dista circa 700 metri dall'ufficio postale. Nelle immediate vicinanze dei fabbricati si trovano terreni e fabbricati della stessa tipologia di quelli in oggetto.

Gli immobili in oggetto distano circa 17 chilometri dal Tribunale di Siracusa in via Santa Panagia, per raggiungerlo si procede da via dei Fiordalisi in direzione est verso Giovanni Palmieri, verso via Dei Castagni e via degli Ulivi, si svolta a sinistra e si imbecca la SS115 alla rotonda si prende la seconda uscita verso la SS124 si attraversano due rotonde e si imbecca via Paolo Orsi alla rotonda si prende la seconda uscita per imboccare Corso Gelone, si continua su viale Teracati e poi su viale Santa Panagia sino ad arrivare in Tribunale.

Tipologia, Morfologia e dimensioni

La tipologia architettonica dell'edificio è quella di casa rurale, gli immobili "A" e "B" si possono considerare due un'unità edilizie ognuna individuabile come edificio autonomo ed unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico, constano di una elevazione fuori terra.

L'immobile "A" destinato a civile abitazione ha una forma ad elle ed ha accesso



direttamente dalla strada interpodereale, mentre l'immobile "B" di forma rettangolare destinato a deposito ha accesso dal terreno di pertinenza "C".

Tecnologia: strutture e finiture

Strutture

La struttura dell'immobile "A" è in muratura ed il tetto parte in legno sormontato da tegole e parte in latero cemento. L'immobile "B" ha una struttura in muratura con tetto in elementi in termo copertura.

I tamponamenti esterni del fabbricato "A" hanno uno spessore di 50-60 cm, ed anche i tramezzi interni.

I tamponamenti esterni del fabbricato "B" sono in conci di tufo.

Finiture

EDIFICIO "A"

Le pareti esterne dell'immobile sono in parte intonacate ed in parte si rinviene la struttura in pietra. Gli infissi esterni sono sia in ferro, sia in alluminio sia in legno. Le finiture dell'edificio sono in mediocre stato di conservazione.

EDIFICIO "B"

Le pareti esterne dell'immobile sono rinzaffate. Gli infissi esterni sono sia in ferro, sia in alluminio.

Le finiture dell'edificio sono in mediocre stato di conservazione.

Accesso

L'unità immobiliare "A", ha accesso indipendente dalla strada interpodereale sia dal vano A₁ sia dal vano A₂.

L'accesso all'unità immobiliare "B" avviene dall'ente urbano ossia dal terreno di pertinenza.

Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi

Si può dire che la tipologia architettonica e la distribuzione interna degli immobili rispecchiano le caratteristiche di un edificio, considerato rurale e che necessita di manutenzione per essere abitabile.

DESCRIZIONE IMMOBILE "A"

L'immobile "A" ubicato al piano terra destinato a civile abitazione ha ingresso principale dal vano A₂ utilizzato come camera da pranzo, questo presenta evidenti tracce di umidità, il pavimento è in scaglette di marmo, dalla camera da pranzo si accede tramite una porta interna in alluminio alla camera da letto A₁ che ha affaccio su un altro terreno tramite una finestra, questo vano ed il vano A₄ sono pavimentati con cotto di colore rosso e beige, anche questo vano è tinteggiato di bianco ma risulta invecchiato con tracce di umidità, il vano A₄ ha il tetto in legno ed è utilizzato come ripostiglio, da questo si accede al terreno di pertinenza tramite una porta in ferro ad un' anta battente, al bagno A₅ si accede dal terreno di pertinenza tramite una porta in alluminio, questo vano A₅ è solo pavimentato e si notano evidenti tracce di umidità, con i servizi igienici in pessime condizioni. Infine al vano A₁ utilizzato come deposito si accede o dalla strada interpodereale tramite una porta in ferro a due ante battenti o dal terreno di pertinenza tramite una porta in legno, questa creata con molta probabilità in epoca recente, il vano non risulta pavimentato e la copertura è costituita da travi in legno sormontati direttamente da tegole.

Di pertinenza all'immobile "A" dalle visure catastali si evince che è il terreno "C" in cui si trovano diversi alberi da frutto ed ulivi, e attualmente diversi alloggi precari non accessibili, comunque da demolire così come l'immobile "B".

La morfologia e le dimensioni dell'immobile "A" sono identificabili dalla lettura dell'elaborato grafico allegato 3, che rappresenta planimetricamente lo stato attuale dell'immobile.

Tabella delle superfici utili nette/commerciali/esposizione/stato di manutenzione di ciascun locale

LOCALE	S _{NETTE}	S _{COMM.}	ESPOSIZIONE	STATO DI MANUTENZIONE
A ₁ deposito	29,36 mq	40,32 mq	Sud e Nord	mediocre

A ₂ camera pranzo	24,87 mq	33,32 mq	Pozzo luce (sud)	mediocre
A ₂ camera da letto	23,50 mq	32,05 mq	Ovest	mediocre
A ₁ ripostiglio	7,90 mq	12,90 mq	Est	sufficiente
A ₁ bagno	6,85 mq	10,00 mq	Est	pessimo
C terreno di pertinenza	$128,56 \times 0,10 + (1936 - 128,59) \times 0,02 = 12,86 + 1807,41 \text{ mq} \times 0,02 = 49 \text{ mq}$			
Totale S _{utile}	92,48 m ²			
Totale S _{commerciale}	$128,59 + 49 = 177,59 \sim 178 \text{ m}^2$			

Impianti

L'immobile è provvisto di impianto elettrico non a norma.

DESCRIZIONE IMMOBILE "B"

L'immobile "B" è ubicato adiacente a quello "A", non ancora censito, è utilizzato come deposito, questo non risulta pavimentato è costituito da due vani e gli infissi esterni sono in alluminio e quella con affaccio ad est è in ferro a due ante battenti. Il tetto è in termo copertura con inclinazione verso il lato Sud.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa non ha rilasciato attestazioni scritte, ma in seguito ad un incontro è stato cercato negli archivi in loro possesso e non è stato trovato nessun documento circa gli immobili in oggetto; ma dal sopralluogo si evince in modo chiaro che questo fabbricato è stato realizzato in epoca recente.

La morfologia e le dimensioni dell'immobile B sono identificabili dalla lettura dell'elaborato grafico allegato 3, che rappresenta planimetricamente lo stato attuale degli immobili.

Tabella delle superfici utili nette/commerciali/esposizione/stato di manutenzione di ciascun locale

LOCALE	S _{netta}	S _{com}	ESPOSIZIONE	STATO DI MANUTENZIONE
B ₁ deposito	34,33 mq	40,50 mq	Sud- Nord-Ovest	mediocre
B ₂ deposito	45,48 mq	53,00 mq	Sud -Nord-Est	mediocre
Totale S _{utile}	79,81 m ²			
Totale S _{commerciale}	93,50 m ²			



L'immobile "B" è senza i necessari titoli edilizi ed il terreno su cui insiste non ha una dimensione sufficiente per regolarizzarlo ai sensi dell' art 13 L. 47/85, quindi il valore dell' immobile non verrà computato nella stima, ma verrà decurtata una somma necessaria a demolire il fabbricato "B" e portare il materiale nella discarica autorizzata, tale somma ammonta a circa € 4.000,00.

Impianti

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, non rispondenti alle norme vigenti.

CRITERI DI STIMA

La fase critica o di giudizio è stata la premessa al giudizio di valore, consistendo nella selezione dei vari elementi conoscitivi acquisiti e nella loro valutazione al fine di pervenire alla scelta dei procedimenti di stima da utilizzare.

Il terreno "C" è stato ponderato e valutato con l'immobile "A".

Per individuare il valore degli immobili individuati con le lettere "A", è stato utilizzato il metodo comparativo diretto.

Si è fatta un'attenta valutazione relativa a diversi fattori, quali le caratteristiche principali dei beni, la destinazione urbanistica, l'effettivo utilizzo, la redditività, l'esistenza o meno di servitù, la regolarità urbanistica e fiscale, l'appetibilità e soprattutto il tipo dei dati raccolti.

Lo scopo ha riguardato la valutazione del più probabile valore venale degli immobili. La selezione degli elementi conoscitivi acquisiti è stata la seguente:

-La zona dove sono ubicati gli immobili "A", "B", "C", è nella periferia ovest del paese, a circa 400 metri dalla via Nazionale (SS115).

-I caratteri architettonici, tipologici e distributivi degli immobili in esame sono quelli di un fabbricato rurale.



- Lo stato di manutenzione degli immobili si può considerare mediocre visto che necessitano di essere definiti e ristrutturati.
- La disponibilità degli immobili, non esistendo alcun vincolo formale all'uso degli stessi, è immediata.
- L'immobile "B", ossia il deposito non è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, ma comunque non viene stimato perché non deve essere demolito visto che non è stato costruito con i necessari titoli edilizi, e comunque mancano i necessari parametri urbanistici necessari. per la necessaria demolizione, il costo è di € 4.000/00.
- L' immobile "B", ossia il terreno di pertinenza, viene considerato di pertinenza dell'immobile principale "A" visto che è censito come ente urbano.
- Tutti gli immobili, per le peculiari caratteristiche che li contraddistinguono, risultano facilmente collocabili sul mercato, potendo essere considerati come beni vendibili in regime di libera contrattazione.
- I dati a disposizione per la valutazione si riferiscono a fabbricati simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ma anche per ubicazione con diversità non importanti a seguito di una ricerca mirata, svolta presso le Agenzie Immobiliari, che si occupano della vendita, locazione e costruzione di immobili delle stesse zone, illustrando gli immobili nelle proprie caratteristiche peculiari con l'ausilio del rilievo fotografico.

Procedimento comparativo diretto

Nel Procedimento comparativo diretto, il metodo di stima consiste nel raffrontare il bene in esame con altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e per i quali sono noti i valori registrati nella compravendita in

regime di libera contrattazione, recepiti da agenzie immobiliari, da studi notarili e dalla consultazione presso l'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Il primo passo necessario per la valutazione consiste nella raccolta ed analisi dei dati preliminari. La rilevazione di tutti gli elementi necessari alla stima, permette dapprima la rilevazione del prezzo unitario (p_0) ed, in seguito, la determinazione del ricercato più probabile valore di mercato (V_m), per cui deriva che:

$$V_m = p_0 \times S_0$$

dove:

V_m = valore di mercato;

p_0 = prezzo unitario;

S_0 = Superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

In questo caso, al fine di determinare il più probabile prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, avendo avuto accesso agli immobili stessi, ed avendo preso conoscenza dello stato e dei livelli di finiture, si è ritenuto, per una più corretta ed equa applicazione del prezzo di mercato, fare riferimento ai valori di mercato rinvenuti da indagini di mercato eseguite dalla scrivente C.T.U.

Stima

La superficie convenzionale commerciale dell'immobile è stata calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. n°138/98 allegato C. Le superfici sono state desunte al lordo dei muri perimetrali e delle tramezzature interne, con i muri in comunione tra diverse destinazioni, computate al 50% e tenendo altresì conto della superficie dei balconi e delle terrazze (computate al 30% della superficie reale fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente), della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella



misura del 10 per cento, fino alla superficie dell'area calpestabile, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Sono state effettuate indagini dirette condotte a partire da ricerche presso le agenzie immobiliari di zona.

A conclusione di codeste delicate e non certo facili indagini è stato possibile per lo scrivente poter costruire una scala di valori unitari, non tralasciando di tenere in adeguata considerazione l'effettivo stato dell'immobile in esame.

Stima Immobile "A"

Si può desumere che per unità immobiliari destinate ad attività artigianale simili a quella in esame il prezzo medio di vendita rilevato sul posto è pari a € 450/m². Applicando tale metodologia estimativa, considerando la superficie commerciale di 178 m² (centosettantotto metri quadrati) si ha il seguente e **più probabile valore di mercato** pari a €450*178= **€ 80.100/00 (euro ottantamilaecento/00)**.

Considerando che deve essere demolito l'immobile "B" costruite nel terreno di pertinenza senza i necessari titoli edilizi, il valore complessivo dell'immobile al netto delle decurtazioni ammonta ad € 80.100/00-4.000/00=€ 76.100/00 (euro settantaseimilacentoeuro).

CONCLUSIONI

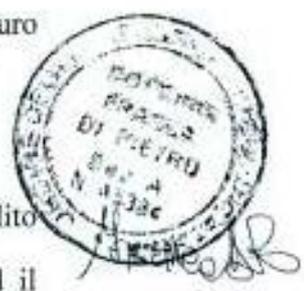
L'immobile "C" individuato all'atto del sopralluogo, deve essere demolito poiché privo di regolarità urbanistica, l'ammontare per la demolizione ed il conferimento in discarica ammonta ad € 4.000/00.

L'immobile "A" necessita di necessarie manutenzioni per essere considerato abitabile.

Il terreno "C" è stato considerato di pertinenza all'immobile in oggetto.

Per quanto sopra determinato, descritto e calcolato, si ritiene equo, in quanto certamente il più vicino al vero, il più probabile valore di mercato dei fabbricati risulterà pari:

Immobile "A"



VALORE VENALE AL LORDO DELLE DECURTAZIONI

€ 80.100/00 (euro ottantamilaecento/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Decurtazione per la demolizione del fabbricato "B"

€ 4.000/00 (euro quattromila/00)

IL VALORE COMPLESSIVO DELL' IMMOBILE "A" È DI € 76.100/00

(euro settantaseimilacento virgola zero zero)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

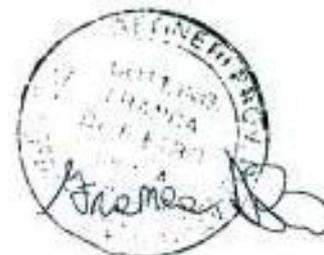
Con quanto innanzi esposto il sottoscritto ritiene di aver adeguatamente espletato il mandato conferitole dall' Ill.mo G.O.T. Dott.ssa Concita Cultrera.

La sottoscritta ringrazia per la fiducia accordatale e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

DISTINTA DI ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- All. 1. Verbale di sopralluogo;
- All. 2. Rilievi fotografici;
- All. 3. Elaborati grafici immobili;
- All. 4. Visure storiche catastali;
- All. 5. Planimetrie Catastali;
- All. 6. Estratto di mappa;
- All. 7. Stralcio P.R.G. vigente Comune di Siracusa e Norme Tecniche di Attuazione;
- All. 8. Ispezioni ipotecarie ordinarie- servizio pubblicità immobiliare;
- All. 9. Comunicazione alle parti per sopralluogo;
- All. 10. Richiesta documentale presso gli enti interessati;
- All. 11. copia della lettera di trasmissione (raccomandata A.R.) della perizia alle parti;



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ALL. 12. 2 cd rom completi di relazione tecnica ed allegati;
- ALL. 13. Specifica delle spese ed onorario.

La presente relazione, che si compone di 24 pagine e di 13 allegati, viene depositata in cancelleria unitamente alla documentazione ipocatastale per il cui ritiro il CTU era stata autorizzata dal Giudice.

Sortino 16-09-2013

Con osservanza

(seguono allegati con distinta)

(Il CTU Dott. Ing. Franca Di Pietro)


DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI 16 set 2013
IL CANCELLIERE








Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/07/2013

Data: 01/07/2013 - Ora: 16:00:32

Visura n.: T200923 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SIRACUSA (Codice: I754) Provincia di SIRACUSA
Catasto Fabbricati	Foglio: 157 Particella: 2337

INTESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Unità immobiliare dal 08/04/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Litata	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		157	2337		4		A/4	2	4 vani	Euro 161,43	COSTITUZIONE del 08/04/2003 n. 411.1/2003 in atti dal 08/04/2003 protocollo n. 43958; COSTITUZIONE	
Indirizzo:		VIA DELFIORDALISI n. 45 piano T;										
Annotazioni:		classamento proposto e validato (D.M. 701/04)										

Situazione degli intestati dal 20/05/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/05/2003 Trascrizione n. 7207. 1/2003 in atti dal 04/06/2003 Repertorio n. 23546 Rogante: COSTITUZIONE A SIRACUSA Sede: SIRACUSA - Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

Situazione degli intestati dal 08/04/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 1000/1000 USUFRUTTUARIO PER 1/3 fino al 20/05/2003
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 08/04/2003 n. 411.1/2003 in atti dal 08/04/2003 (protocollo n. 43958) Registrazione: COSTITUZIONE	

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/07/2013

Data: 01/07/2013 - Ora: 16:00:52

Visura n.: T200923 Pag: 2

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tribunale

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/07/2013

Data: 01/07/2013 Ora: 15:00
Visura n.: T200420 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SIRACUSA (Codice: I754)
Catasto Terreni	Provincia di SIRACUSA Foglio: 157 Particella: 2337

Area di enti urbani e promiscui dal 01/04/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Partz.		Superficie(m²)	Deduz.	Dominicale	Agrario	
1	157	2337	-	-	ENTE URBANO	ha are ca 19 36				Tipo mappale del 01/04/2003 n. 565 ,1/2003 in atti dal 01/04/2003 (protocollo n. 37323)
Notifica						Partita	1			

Nella cartazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
- foglio 157 particella 1854

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 01/04/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Partz.		Superficie(m²)	Deduz.	Dominicale	Agrario	
1	157	1854	-	-	SEMINATIVO 5	ha are ca 19 36		Domesticale Euro 3,00	Agrario Euro 0,70	Tabella di variazione del 01/04/2003 n. 565 ,1/2003 in atti dal 01/04/2003 (protocollo n. 37323)
Notifica						Partita				
Annotazioni)						comprende le particelle:93				

Nella cartazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
- foglio 157 particella 93

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/07/2013

Data: 01/07/2013 Ora: 15:27:20
Visura n.: T200420 Pag: 2

Situazione dell'Immobile dal 24/06/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
1	157	1854	*		SEMINATIVO 5	In are ca 18 71		Dominicale Euro 2,90 L. 5,613	Agrario Euro 0,68 L. 1,310	FRAZIONAMENTO del 24/06/1988 n. 90.1/1988 in atti dal 12/04/1996 TF 96/88	
Notifica						Partita	48262				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 157 particella 313 - foglio 157 particella 1853 - foglio 157 particella 1855

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 24/06/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà fino al 01/04/2003
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto per 10 fino al 01/04/2003
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/10/1989 Voltura n. 6.1/1997 in atti dal 16/10/2000 (protocollo n. 97299) Repertorio n. 13496 Ripartito C. MESSINA Sede: CANICATTI RIAGNI Registrazione: Sede: DONAZIONE E DIVISIONE			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 18/09/1975 (anteriore all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETARIO DI 1/6 fino al 09/10/1989
2	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETARIO DI 1/6 fino al 09/10/1989
3	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETARIO PER 1/6 fino al 09/10/1989
4	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETARIO DI 1/6 fino al 09/10/1989
5	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETARIO PER 1/6 fino al 09/10/1989
6	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETARIO PER 1/6 fino al 09/10/1989
7	[REDACTED]	[REDACTED]	USUFRETTUARIO DI 1/3 fino al 09/10/1989
DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 24/06/1988 n. 90.1/1988 in atti dal 12/04/1996 Registrazione: TF 96/88			

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	157	313	*		SEMINATIVO 5	In are ca 67 13		Dominicale L. 20,139	Agrario L. 4,699	Impianto meccanografico del 03/01/1977

* Codice Fiscale: Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Data: 01/07/2013 Ora: 13:39:30

Visura n.: T200*20 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 01/07/2013

Notifica	Partita	1953
----------	---------	------

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N°	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETARIO DI 1/6 fino al 12/04/1996
2	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETARIO DI 1/6 fino al 12/04/1996
3	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETARIO PER 1/6 fino al 12/04/1996
4	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETARIO DI 1/6 fino al 12/04/1996
5	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETARIO PER 1/6 fino al 12/04/1996
6	[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETARIO PER 1/6 fino al 12/04/1996
7	[REDACTED]	[REDACTED]	USUFRUTTUARIO DI 1/3 fino al 12/04/1996
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEL PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/09/1975 n. 1975-1/1976 in atti dal 02/02/1989 Registrazione Sede: SIRACUSA Volume: 272 n. 184 del 17/03/1976			

N°	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 18/09/1975
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 05/01/1977			

Unità immobiliari n.: 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica