Studio Tecnico
Dott. Agr. Vincenzo Cultrera

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI
MOBILIARI ED IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

giudizio n. 72/2016 r.g. esec.
promosso da

OMISSIS

C/

OMISSIS

G.E.: ***Dott. ssa Chiara SALAMONE***

C.T.U.: ***Dott. Agr. Vincenzo CULTRERA***

Via Brenta, 65 – tel. 0931/67883 # fax 0931/68299 **96100 SIRACUSA**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CULTRERA VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 485600933e52b4e1

Studio Tecnico
DOTT. AGR. VINCENZO CULTRERA

VIA BRENTA, 65 – 96100 SIRACUSA
Tel. 0931/67883 # fax 0931/68299
enzocultrera@libero.it

R E L A Z I O N E

Avanti la Sezione Esecuzioni Mobiliari ed Immobiliari del Tribunale di Siracusa pende la **procedura esecutiva n. 72/16** in danno dei **signori omissis**

In detto giudizio di esecuzione fu disposta la stima sui beni pignorati di proprietà nella misura di 1/2 ciascuno dei signori omissis *così come infra descritti*:

"… lotto di terreno edificabile di circa mq 370 ubicato nel centro urbano di Canicattini B. via Mentana n. 104 riportato nel N.C.T. del Comune di Canicattini B. al foglio 11 particella 703 (ex 568/A) della superficie di Ha. 0.00.84, mappale 565 della superficie di Ha. 0.00.98, mappale 566 della superficie di Ha 0.01.02, mappale 705 della superficie di Ha. 0.00.86 nonché di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre garanzia del credito dell'istituto istante i beni immobili sopra descritti ed i relativi frutti, accessori e pertinenze.

DECRETO DI NOMINA, GIURAMENTO E QUESITI

Con provvedimento del 23.01.2017, la Dott.ssa Chiara Salamone, Giudice dell'Esecuzione presso questo Tribunale, nominò C.T.U. lo scrivente Dott. Agr. Vincenzo Cultrera disponendone la comparizione personale per il conferimento dell'incarico di stima.

Ivi, il nominato C.T.U. dichiarò di accettare l'incarico e prestò il giuramento di rito.

Il sig. G.E., dato atto di quanto sopra, pose "… *all'esperto i seguenti quesiti*":

1. CONTROLLI, prima di ogni altra attività, la completezza della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CULTRERA VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 485600933e52b4e1

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. PROVVEDA

I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

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

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

4. REDIGA quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CULTRERA VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 485600933e52b4e1

coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, la scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

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

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

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

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art.586 c.p.c.:

- iscrizioni di ipoteche;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CULTRERA VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 485600933e52b4e1

- trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

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

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

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CULTRERA VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 485600933e52b4e1

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;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del D.Lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del D. Lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del D. Lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CULTRERA VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 485600933e52b4e1

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore al metro quadrato 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 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;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CULTRERA VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 485600933e52b4e1

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto 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 l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e 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. 16 *bis* 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; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda mediante l'inserimento della dicitura *omissis* – le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CULTRERA VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 485600933e52b4e1

della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi; prima della vendita il G.E. provvede a liquidare il compenso nei limiti previsti dall'art. 161 disp. Att. C.p.c.; dopo la vendita l'esperto, notiziato anche informalmente dal professionista delegato, provvede a depositare eventuale nota spese integrativa (nel caso in cui il prezzo di aggiudicazione sia superiore alla metà del valore di stima);

7. INVII, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della perizia 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; alleghi 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 specificamente, di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CULTRERA VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 485600933e52b4e1

TRATTAZIONE DEI QUESITI

1. Controlli effettuati

Per rispondere compiutamente ai quesiti posti dal sig. G.E. il C.T.U. ha verificato la certificazione notarile ipocatastale per il ventennio precedente l'atto di pignoramento redatta da Dott. Maria Angela Messana, Notaio in Palermo quale incaricata da UNICREDIT SPA con sede in Roma, trovando il sottoscritto l'esatta corrispondenza tra il bene esaminato e la produzione documentale depositata in atti dal creditore procedente.

2. Comunicazioni

In esecuzione del mandato conferito il C.T.U. – preavvertite le parti a mezzo racc. con avviso di ricevimento – si recò sui luoghi di perizia in data 27 luglio 2017, ivi era presente la sig.ra la quale comunicava di non aver ricevuto alcuna raccomandata di avviso per l'accesso ai luoghi, pertanto chiedeva di rinviare il sopralluogo ad altra data. Il C.T.U., vista la richiesta dell'esecutata, concordemente fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 29 agosto 2017.

In tale data, il C.T.U. si recò presso il fabbricato dei coniugi ed oggetto di perizia sito nel Comune di Canicattini B. in via Mentana n. 104. Ivi era presente l'esecutata sig.ra omissis ed il proprio legale Avv. Silvano La Rosa.

Il C.T.U. iniziava le operazioni peritali e provvedeva a svolgere i rilievi metrici necessari ed a raccogliere una documentazione fotografica sulla scorta delle indicazioni fornite dall'atto di pignoramento e dalla documentazione affoliata all'istanza di vendita.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CULTRERA VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 485600933e52b4e1

3.I - Identificazione del bene oggetto del pignoramento

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da una palazzina monofamiliare ubicata in Canicattini B. al civico 104 di via Mentana (*non soltanto di un lotto di terreno edificabile così come indicato nell'atto di pignoramento*) realizzata su tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed il piano copertura; confina a sud con la predetta via Mentana, ad est con terreno di proprietà del sig. Ragusa, ad ovest con fabbricato dei coniugi La Pira ed a nord con strada di piano (prolung. di via Amedeo) del Comune di Canicattini Bagni.

Il fabbricato non risulta censito nel N.C.E.U., ricade su area edificabile di mq 370, identicata nel catasto terreni del Comune di Canicattini B. al foglio 11 con le p.lle:

-703 (ex 568/A) della superficie di Ha. 0.00.84;

-565 della superficie di Ha. 0.00.98;

-566 della superficie di Ha. 0.01.02;

-705 della superficie di Ha. 0.00.86.

3.II – Rispondenza dei dati specificati nel pignoramento

Dal sopralluogo e comparazione con i dati catastali si evince che il fabbricato con relativa area di pertinenza non risulta denunciato al N.C.E.U., pertanto per regolarizzare il fabbricato presso il competente Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Siracusa va presentata la denuncia di accatastamento completa secondo le previste procedure (pregeo e docfa).

Per regolarizzare presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa la sopra descritta difformità planimetrica, secondo le tariffe degli Ordini Professionali, necessita la somma di € 1.500,00+IVA = € 1.830,00.

3.III – formazione dei lotti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CULTRERA VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 485600933e52b4e1

L'immobile oggetto di pignoramento è una palazzina unifamiliare completa di abitazione, garage e area di pertinenza per cui non è vantaggioso suddividerla in lotti.

4.I – individuazione del bene

Lotto unico

L'immobile è ubicato nella periferia urbana, lato ovest, del Comune di Canicattini B. con accesso da via Mentana n. 104; trattasi di fabbricato per civile abitazione a tre piani fuori terra, un piano seminterrato, piano copertura e terreno esclusivo di pertinenza, insiste nelle particelle *703-565-566 e 705* riportate nel catasto terreni del Comune di Canicattini B. al foglio 11.

E' stata rilevata l'esatta individuazione geografica del fabbricato attraverso l'utilizzo di strumento elettronico, pertanto è stata determinata la latitudine e longitudine dell'immobile con le seguenti coordinate GPS:

latitudine nord 37°02´12.32´´ - longitudine est 15°03´38.08´´.

4.II - Descrizione complessiva e sintetica del bene

Trattasi di fabbricato unifamiliare di recente costruzione adibito a civile abitazione sito in Canicattini B., compreso tra la via Mentana (su lato Sud) e con la strada di piano (prolungamento di via Amedeo su lato nord); considerato l'andamento altimetrico della zona a digradare da sud a nord il piano seminterrato con riferimento a via Mentana corrisponde al piano terra dalla strada di piano (prolung. di via Amedeo). Ricade in zona urbana periferica in un lotto di terreno di complessivi mq 370, posto con la sola parete su lato ovest in aderenza con altro corpo di fabbrica e con tre lati liberi su terreno di pertinenza dello stesso. Al momento del sopralluogo l'accesso carrabile da via Mentana, al piano seminterrato, non risulta ancora realizzato; in dettaglio il fabbricato è così distribuito con le seguenti rifiniture:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CULTRERA VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 485600933e52b4e1

Piano seminterrato: con superficie coperta di circa mq. 104 destinato in parte a garage ed in parte a locale di deposito, non ancora completo nelle rifiniture, presenta il pavimento in battuto di cemento, le pareti rifinite con gesso scagliola, infissi in alluminio con persiane sulla parete lato nord per accedere all'area di pertinenza. L'accesso carrabile ubicato sul lato sud non utilizzabile è fine a se stesso in quanto manca il collegamento con la via di accesso (via Mentana). All'interno del locale deposito è stato ricavato un piccolo vano di circa mq. 6,00 da destinare a W.C.. La scala di collegamento per il piano terra è allo stato rustico, l'altezza libera di piano è di m. 2,82.

Abitazione: L'unità immobiliare è ripartita nei tre piani fuori terra di cui si compone il fabbricato.

Piano terra: con una superficie coperta di circa mq. 104, comprende la zona "giorno" ed è costituito da ingresso-salone, cucina con annesso un terrazzo a livello, ripostiglio e W.C..

La scala rivestita in marmo sprovvista di ringhiera, ubicata all'ingresso consente l'accesso ai piani superiori. L'altezza libera del piano terra è di m. 2,70.

Gli ambienti si presentano perfettamente rifiniti con materiali di buona qualità, pavimentazione e rivestimento (W.C. e cucina) in ceramica, gli infissi esterni in alluminio preverniciato con persiane, porte interne in legno tamburato, pareti con gesso scagliola pitturate. Gli ambienti sono ben organizzati, con forma e dimensioni razionali, ben disimpegnate e soleggiati in considerazione che trattasi di un immobile con affaccio su tre lati.

Piano primo: di circa mq. 82 coperti include la zona "notte", pertanto è costituito da due camere, disimpegno, bagno e scala.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CULTRERA VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 485600933e52b4e1

La scala rivestita in marmo è sprovvista di ringhiera. L'altezza libera del piano terra è di m. 2,70.

Gli ambienti si presentano perfettamente rifiniti con materiali di buona qualità, pavimentazione e rivestimento del W.C. in ceramica, gli infissi esterni in alluminio preverniciato con persiane, porte interne in legno tamburato, pareti con gesso scagliola pitturate. Gli ambienti sono ben soleggiati in considerazione che trattasi di un immobile con affaccio su tre lati.

Piano secondo: di circa mq. 82 si compone di due vani, W.C. e scala, non completamente rifinito; infatti il pavimento è definito con massetto di cemento, il W.C. con pavimento e rivestimento di ceramica manca di tutti i pezzi igienico sanitari, gli infissi uniformi ai piani inferiori sono in alluminio preverniciato con persiane ed interne in legno tamburato, le pareti rifinite con gesso scagliola. L'altezza libera del piano secondo è di m. 2,70.

Piano copertura: comprende il vano scala lasciato allo stato rustico ed un terrazzo a livello di circa mq. 10, la rimanente superficie è occupata dal tetto di copertura.

Area di Pertinenza: l'area esterna di pertinenza della superficie complessiva di circa mq 260 è ben individuata sui luoghi, infatti circa mq. 65 è posta sul lato sud, a servizio della zona ingresso e carrabile è delimitata da muretto in blocchi calcarei e circa mq. 195 sul lato nord, a servizio del piano seminterrato, confina con la strada di piano (prolung. via Amedeo).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E URBANIZZAZIONE

Sistemi costruttivi:

☐ *Struttura portante in C.A. con solai in latero cemento;*

Finiture esterne:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CULTRERA VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 485600933e52b4e1

☐ *Rivestimento prospetti con intonaco cementizio e strato di tonachino colorato;*

☐ *infissi in alluminio preverniciato con persiane;*

Impianti:

☐ *Lo smaltimento delle acque nere e l'approvvigionamento idrico avviene con allaccio alle reti Comunali;*

☐ *allaccio alle reti elettriche e telefoniche nazionali;*

Le finiture interne sono stati già precedentemente descritti.

La qualità complessiva dei materiali e delle finiture è medio - alta, l'immobile curato nelle rifiniture interne, si presenta in ottimo stato come si evince dalle fotografie allegate.

4.III - Stato di possesso dei beni

L'immobile in questione risulta occupato dai debitori esecutati.

4.IV - Esistenza formalità, vincoli o oneri che resteranno all'acquirente

vedasi relazione Notarile allegata.

4.V - Esistenza formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati

vedasi relazione Notarile allegata.

4.V- i nessun vincolo di cui al presente punto resteranno a carico dell'acquirente;

4.V- ii. vedasi relazione Notarile allegata.

4.VI - Regolarità edilizia e urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattini Bagni risulta sotto il profilo urbanistico che per l'immobile in questione è stata rilasciata in data 14.06.2007 la Concessione Edilizia per il fabbricato sopracitato, giusta pratica numero 59/2006 Prot. n. 14626, inoltre non risulta alcuna dichiarazione di agibilità presentata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CULTRERA VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 485600933e52b4e1

4.VII – Irregolarità urbanistica

Dal confronto dei rilievi eseguiti e la Concessione Edilizia, lo scrivente ha riscontrato delle minime discrepanze determinate dalla diversa distribuzione degli spazi interni. Tali difformità con la normativa attuale rientrano nelle previsioni di cui all'Art. 3 comma 2 L.R. 10 agosto 2016 n.16 (CIL), pertanto i costi necessari solo di natura tecnica secondo le tariffe degli Ordini Professionali ammontano ad € 250,00 oltre I.V.A. pertanto per un importo complessivo di € 305,00 (trecentocinque/00).

4.VIII – Attestazione di prestazione energetica

Nessun certificato di prestazione Energetica risulta acquisito per il fabbricato de quo, pertanto per tale adempimento secondo le tariffe degli Ordini Professionali è dovuta la somma di € 250,00 (euro trecento/00) oltre I.V.A. per un totale pari ad € 305,00.

4.IX –

Valutazione del bene

- *Calcolo della superficie commerciale*

Ai fini della determinazione del valore venale dell'immobile sulla base di alcune misurazioni effettuate sul posto e del progetto rilasciato dal comune di Canicattini Bagni è stata rilevata la superficie commerciale ragguagliata, calcolata in base all'Allegato C del D.P.R. n° 138/98, come riportato nella sottostante tabella:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CULTRERA VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 485600933e52b4e1

Tipologia ambiente	Superficie lorda in mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superf. Commerc. ragguagliata
Piano Seminterrato			
Deposito	58,51	100%	58,51
Box auto	26,96	50%	13,48
Locale tecnico	18,65	15%	2,80
Piano Terra			
Vani principali ed accessori diretti	79,87	100%	79,87
Terrazza	15,20	30%	4,56
Balcone	11,78	30%	3,53
Piano Primo			
Vani principali ed accessori diretti	66,41	100%	66,41
Balcone	4,00	30%	1,20
Piano Secondo			
Vani principali ed accessori diretti	62,31	100%	62,31
Balcone	8,00	30%	2,40
Piano Copertura			
Terrazza	10,05	30%	3,00
Pertinenza	266,00	10%	26,60
		Totale mq.	**324,67**

- *Criterio di stima utilizzato*

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in dipendenza dal criterio di stima adottato o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Detto valore, comunque, non può e non deve discostarsi significativamente da quello che il bene assumerebbe in un mercato costituito, in *astratto*, esclusivamente da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato per redigere la presente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CULTRERA VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 485600933e52b4e1

C.T.U., il tecnico ha ritenuto quello sintetico comparativo il più adatto alla stima dei fabbricati – come nel caso della presente stima - il cui andamento dei prezzi è più sensibile alla maggiore o minore dinamicità del contesto economico nel quale insistono.

Si è, comunque, ritenuto di dovere escludere la applicabilità del metodo analitico per il suddetto fabbricato di recente costruzione perché la situazione di mercato attuale impedisce una qualsiasi forma di rispondenza tra la redditualità del nuovo fabbricato ed il valore capitale corrispondente.

- *Fonti di informazioni utilizzate per la stima*

Nel procedere alla stima del fabbricato urbano, il C.T.U. ha preso in considerazione

(a) i dati dei valori immobiliari relativi alle abitazioni unifamiliari in Canicattini Bagni, zona di periferia, desunti dall'Annuario Immobiliare redatto da Francesco Tamborrino ed edito da "Il Sole 24 Ore";

(b) questi sono, poi, stati opportunamente trattati mediante l'adozione di coefficienti di differenziazione affinché potesse tenersi conto della ubicazione, della qualità e dello stato dell'immobile, così come consigliato dalla ampia pubblicistica al riguardo (ad esempio, dalla rivista "Il consulente immobiliare" edita, ancora, da "Il Sole 24 ore");

(c) i dati dei valori immobiliari dall'OMI in Canicattini Bagni nella zona per il rispettivo segmento di mercato.

(d) successivamente, i valori sono stati corretti, integrati e mediati, con le risultanze di una accurata indagine con beni similari al bene da stimare effettuata dal C.T.U. nel circondario ove insiste il fabbricato in esame (ciò ha consentito di tenere, altresì, conto anche di alcune speciali caratteristiche tecniche peculiari dell'immobile riscontrate in sede di sopralluogo);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CULTRERA VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 485600933e52b4e1

(e) i valori accertati sono stati, quindi, riferiti all'unità di consistenza (metri quadrati, trattandosi di garage ed abitazione con area di pertinenza) ed organizzati in serie omogenee nella costruzione delle quali sono stati esclusi tutti i valori eccezionali (in eccesso ed in difetto) ottenuti.

- *Valore del bene*

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato (area di pertinenza e piani non completamente rifiniti) le operazioni di valutazione consistono nella determinazione delle differenze quantitative delle rifiniture, tale differenza viene individuata per ogni piano con delle correzioni percentuali da apportare al prezzo unitario comparabile al piano terra perfettamente ultimato in tutte le rifiniture.

Tale prezzo espresso dalle risultanze di cui sopra viene determinato in € 1.300,00/mq. per l'abitazione ed e 1.000/mq. per il piano seminterrato .

Tale valore unitario è comparabile con i valori massimi rilevati dall'OMI nella zona del fabbricato in oggetto.

Pertanto applicando i valori unitari sopra determinati alla superficie commerciale ragguagliata (calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138/98) si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile sito in Canicattini Bagni via Mentana n. 104:

Immobile	*Sup. mq*	*Valore al mq €*	*Correzione*	*Valore €*
P. Seminterrato	*74,79*	*1.000,00*	*15%*	*63.571,50*
P. Terra	*87,96*	*1.300,00*	*100%*	*114.348,00*
P. Primo	*67,61*	*1.300,00*	*10%*	*79.103,70*
P.Secondo	*64,71*	*1.300,00*	*10%*	*75.710,70*
Valore complessivo del fabbricato €				***332.733,90***

In C.T. € 332.700,00 (Diconsi euro trecentotrentaduemilasettecento/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CULTRERA VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 485600933e52b4e1

Detto importo comprende il valore del piano di copertura e dell'area di pertinenza, tali valori sono stati presi in considerazione nella determinazione del prezzo unitario degli immobili.

4.X - non ci troviamo nel caso in questione, tale quesito non ha alcuna risposta.

4.XI - non ci troviamo nel caso in questione, tale quesito non ha alcuna risposta.

Circa le ulteriori disposizioni dettate dal G.E. con l'incarico di stima del giorno 23.01.2017, il C.T.U. ha inviato, al creditore procedente *nonché al debitore esecutato* – copia del presente elaborato peritale.

CONSIDERAZIONI FINALI ED ALLEGATI

Si rassegnano le su estese conclusioni nella serena convinzione di aver fedelmente adempiuto all'incarico conferito.

Ad ausilio del sig. Magistrato si allegano i seguenti atti e documenti:

- Verbale di sopralluogo;
- Elaborato fotografico composto da n. 13 istantanee;
- Visure catastali ed Estratto di mappa;
- Copia Concessione Edilizia Pratica n. 59/2006 Prot.n.14626 e relativi elaborati;
- Attestazione di invio inizio operazioni peritali;
- Attestazione di invio del presente elaborato peritale e contestualmente invito alla trasmissione di eventuali note mediante raccomandata con ricevuta di ritorno;
- Copia Relazione Notarile.

Con prontezza a rispondere ad ogni richiesta di chiarimenti il sig. Giudice dovesse formulare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CULTRERA VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 485600933e52b4e1

Siracusa, 06 Novembre 2017

Il CTU – Dott. Agr. Vincenzo Cultrera

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CULTRERA VINCENZO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 485600933e52b4e1