

Tribunale di Siracusa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE:

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELLE
ESECUZIONI:

DOTT. SSA CHIARA SALAMONE

C.T.U.:

ARCH. MARIA BLANCO

**Procedura esecutiva immobiliare n. 82/2015 R.G. Es.
promossa da [REDACTED] nei confronti di
*omissis omissis.***

OGGETTO:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO RIGUARDANTE LA STIMA
DEI BENI IMMOBILIARI PIGNORATI SITI
NEL COMUNE DI LENTINI (SR) IN VIA
ISONZO N. 84, ANNOTATI AL N.C.E.U.
FOGLIO 78, PARTICELLA 167 SUB. 6 E
SUB. 7 (attuale sub. 8).**

STUDIO TECNICO
Arch. Maria Blanco

Via Mineo, n. 2
96100 Siracusa



SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ..	3
3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI	4
4. STIMA DEI BENI IMMOBILI	4
5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA	18



Ill.mo Giudice Istruttore Dott.ssa Chiara Salamone della Proc. Esecutiva immobiliare inscritta al numero 82/2015 R.G.Es., promossa da [REDACTED] rappresentato e difeso dall' Avv. Antonio Cappuccio, contro il sig. *omissis omissis*.

1. PREMESSA

La S.V. Ill.ma in data 12/05/2018 ha nominato il C.T.U., per la **stima dei beni pignorati**, nel seguito meglio specificati, la sottoscritta Arch. Maria Blanco, con studio a Siracusa in Via Mineo n.2, regolarmente iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n.756 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, la quale ha prestato il giuramento di rito in data 15/05/2018.

IMPORTANTE: la scrivente ritiene opportuno informare la S.V.I. che, nonostante la stessa avesse presentato in data 12/09/2018 istanza di nomina custode giudiziario per avere la possibilità di accesso ai luoghi, con conseguente nomina dello stesso in data 24/09/2018, in data 24/01/2019 si è avuta udienza per la Procedura in oggetto durante la quale è stato redatto verbale in cui è stato riportato che: *“È presente per il [REDACTED] Simona Matarazzo, delegata dell'avv. Antonio Cappuccio, la quale chiede un rinvio per consentire il deposito dell'elaborato peritale. Il G.E., stante il mancato deposito della relazione dell'esperto rinvia all'udienza del 17.10.2019 ore 10.30 mandando alla Cancelleria di sollecitare l'esperto.”* Come da verbale di udienza, in tale giorno il G.E. è stato sostituito.

Nel verbale non è stato fatto alcun riferimento alla nomina del custode giudiziario ed alla impossibilità del CTU di accesso ai luoghi sino a quella data. La sottoscritta, nel ricevere tale verbale, ha immediatamente contattato il custode giudiziario per avere informazioni e chiarimenti sull' accaduto, l'esperto stimatore dipendeva dall'operato del custode giudiziario e dalle sue direttive per accedere ai luoghi, ragion per cui non ha ignorato il mandato del G.E. mancando nel deposito della relazione, ma è rimasta in attesa della possibilità di accesso.

2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

[REDACTED] è creditrice nei confronti del sig. *omissis omissis*, nato a *omissis* il *omissis* (c.f. *omissis*) ed ivi residente in via *omissis*, della somma di **euro 84.274,76**, di cui : **euro 68.036,47** quale debito residuo del mutuo fondiario alla data dell'1/11/2012; **euro 9.271,81** per interessi e spese rate insolute calcolate all'1/11/2012; **euro 1.143,68** per interessi di mora maturati all'1/11/2012; **euro 5.822,80** per ulteriori interessi maturati dall'02/11/2012 al 21/03/2014 calcolati al tasso del 6.20%, sulla sorte capitale da calcolare – al tasso del 6,20 % come da titolo e, comunque entro i limiti della legge 108/96 – a far data dal 22/03/2014 al saldo; a garanzia del capitale mutuato, dei relativi accessori e dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto di mutuo e del capitolato allegato allo stesso, si ha ipoteca volontaria iscritta, in data 22/05/2007 al n. 12650 del reg. generale ed al n. 2847 del reg. particolare per euro 144428,20, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa – servizio di pubblicità immobiliare – sugli immobili oggetto di causa che saranno descritti a seguire. Con atto di precetto notificato in data 3-13/11/2014 è stato intimato di pagare entro dieci giorni dalla notifica dell'atto di precetto, in favore del [REDACTED] le somme di cui prima, poiché tale atto è rimasto infruttuoso, non avendo pagato quanto dovuto, il [REDACTED] ha espresso volontà di sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione la piena proprietà, con ogni inerenza, pertinenza

e quant'altro per legge del bene immobile in questione. Segue pignoramento da parte di Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni e Notifiche del Tribunale di Siracusa, ad istanza del [REDACTED] in danno del sig. *omissis omissis* della piena proprietà dei beni immobili catastalmente definiti con foglio 78 particella 167 sub. 6 e sub. 7, trascritto in data 16/02/2015 ai numeri 1986/1559 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (come da Certificato Notarile ed Ispezione Ipotecaria).

3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

Per eseguire la stima dei beni immobili richiesti dal Sig. Giudice Istruttore della procedura esecutiva immobiliare, la sottoscritta C.T.U.:

- ha dapprima studiato il fascicolo messo a disposizione;
- in data 17.05.2018 si è recata presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa - Nuovo Catasto Urbano, per effettuare le necessarie visure catastali (visura storica per immobile), per il ritiro dell'estratto di mappa catastale e delle planimetrie dei beni in oggetto;
- in data 30.07.2018 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Lentini (SR) in via Isonzo n°84 per effettuare il sopralluogo, con esito negativo in quanto la parte debitrice non si è presentata e non ha permesso l'accesso ai beni immobili;
- in data 30.07.2018 si è recata presso l'ufficio di protocollo del comune di Lentini (SR) per presentare istanza di accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni;
- in data 30.01.2019, si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Lentini (SR) in via Isonzo n°84 per effettuare il sopralluogo, l'accesso ai beni immobili è stato possibile con intervento di custode giudiziario ed opportuno fabbro;
- in data 30.01.2019, si è recata presso gli uffici comunali di Lentini, 4° Settore Urbanistica ed edilizia privata per verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
- in data 31.05.2019 si è recata presso lo studio del Notaio *omissis omissis* di Siracusa per il ritiro di copia conforme all'originale dell'atto di compravendita dei beni immobili;
- in data 20.05.2019, si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Lentini (SR) in via Isonzo n°84 per proseguire e concludere le operazioni peritali di sopralluogo, l'accesso ai beni immobili è stato possibile con intervento di custode giudiziario ed opportuno fabbro;
- in data 09.09.2019, si è recata in Lentini, presso gli uffici comunali di Lentini, 4° Settore Urbanistica ed edilizia privata per verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, e presso agenzie immobiliari per svolgere indagine sul valore di mercato su immobili simili a quello oggetto di causa e nella stessa area urbana;
- in data 13.09.2019, si è recata presso la l'Agenzia del Territorio di Siracusa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per effettuare Ispezione Ipotecaria dei beni immobili.

4. STIMA DEI BENI IMMOBILI

4.I. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Dall'atto di pignoramento risultano i seguenti beni immobili oggetto di causa:

1. “appartamento per civile abitazione in Lentini (SR), via Isonzo n. 84, composto da otto vani catastali a piano terra, primo, secondo e terzo. Censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Lentini al foglio n. 78, mappale n. 167, **sub. 6** cat. A/4, RC euro 198,32”;
2. “appartamento per civile abitazione in Lentini (SR), via Isonzo n. 84, composto da quattro virgola cinque vani catastali a piano terra, primo, secondo e terzo. Censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Lentini al foglio n. 78, mappale n. 167, **sub. 7** cat. A/4, RC euro 111,55”.

Dalle verifiche catastali effettuate dalle scrivente presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Siracusa - Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, tramite visura storica per immobile, risulta il seguente bene immobile oggetto di causa:

1. “appartamento per civile abitazione in Lentini (SR), via Isonzo n. 84, composto da dieci virgola cinque vani catastali a piano terra, primo, secondo e terzo. Censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Lentini al foglio n. 78, Particella n. 167, **sub. 8** cat. A/3, classe 2, superficie totale 286 m², superficie totale escluse aree scoperte 272 m², RC euro 417,56”;

Dalla visura storica per immobile risulta una Variazione del 28/06/2013 protocollo n. SR0066970 in atti dal 28/06/2013 Registrazione: **Fusione-Diversa distribuzione degli spazi interni** (n.9346.1/2013).

Dai sopralluoghi effettuati dalla scrivente i beni immobili pignorati risultano essere disposti complessivamente secondo la planimetria catastale di fusione sub. 8 (ex sub. 6 e 7) ma, diversamente da quanto indicato in visura, l’ingresso in via Isonzo n. 84 non conduce ai piani superiori e non collega tutti gli ambienti disposti al piano terra, infatti un secondo ingresso in via Isonzo n. 86 conduce al piano primo, al piano secondo ed al piano terzo/terrazza, un terzo ingresso in via Isonzo n. 88 conduce ad un unico vano senza altre aperture di collegamento ed infine un quarto ingresso in via Isonzo n. 90 conduce ad altri vani collocati al solo piano terra.

Si ritiene opportuno informare la S.V. Ill.ma della necessità del C.T.U. di una collaborazione esterna in fase di sopralluogo da parte del geom. *omissis omissis* in quanto l’immobile in questione presentava al suo interno materiali ingombranti ai fini della fase di rilievo, oltretutto in assenza di luce elettrica, è stato necessario accedere ai vani interni ed ai corpi scala tramite torcia per illuminare il piano di calpestio, una volta entrati, con l’ausilio del collaboratore, si sono aperti gli infissi in cattive condizioni di manutenzione e di conseguenza non tutti facilmente apribili.

Coordinate GPS: Lat. 37°17’2” Long. 15°0’20”.

4.II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

I beni immobili in questione risultano essere stati catastalmente fusi in un unico subalterno (sub. n.8) come già descritto precedentemente, dai sopralluoghi effettuati si è potuto constatare che essi presentano nel loro insieme una tipologia di “casa in linea” con unico fronte principale prospiciente la via Isonzo, si hanno più ingressi che conducono al piano terra, il numero civico 84, il numero civico 88 ed il numero civico 90, per accedere ai piani superiori si deve entrare dal numero civico 86, questo si è potuto verificare confrontando la planimetria catastale con lo stato di fatto. Si descrive in modo complessivo e sintetico l’intera costruzione così composta:

1. Al piano terra ingresso dal numero civico 84 con un primo vano d'ingresso con superficie utile mq 11.18, un secondo vano ad esso comunicante con superficie utile mq 17.80, un terzo vano con superficie utile mq 4.47, in parte occupato dall'ingombro della scala che conduce ai piani superiori il cui ingresso è al numero civico 86, vano il cui accesso è permesso dal secondo vano, un'altezza utile complessiva di m 4.05.
2. Al piano terra ingresso dal numero civico 86 tramite rampa di scala che conduce al piano primo, prosegue al piano secondo, per il piano terzo/terrazza si ha un'altra rampa di scala posta adiacente alla precedente. Il piano primo è composto da un corridoio di superficie utile mq 6.24 che conduce al vano adibito a cucina/sala da pranzo con superficie utile di mq 21.40, da qui si accede al vano adibito a servizio igienico di superficie utile 4.17, si ha un'altezza interna utile di m 3.52. Dal corridoio si accede, attraverso quattro gradini, ad un vano adibito a camera letto singola di superficie utile mq 8.27, da qui si accede al vano adibito a camera letto doppia di superficie utile mq 18.29, con antibagno di superficie utile 2.36 mq e bagno di superficie utile 5.58 mq, altezza interna utile di m. 3.05. Dal corpo scala si giunge al secondo piano, sul lato destro, rispetto alla direzione di marcia della rampa, si giunge in un unico primo vano di superficie utile di calpestio di 25.34 mq con altezza utile di m. 3.20, dal quale si accede al piccolo terrazzo con affaccio sulla via Isonzo, e si accede ad un piccolo vano da adibire a servizio igienico. Sul lato sinistro del corpo scala si accede, tramite altri due gradini, ad un vano disposto ad L di superficie utile mq 18.42, con disposizione del corpo scala di accesso al piano terzo/terrazza, con porta-finestra di accesso a balcone aggettante su via Isonzo e due finestre ad esso simmetricamente disposte. Dal vano si accede ad un ulteriore vano di superficie utile 16.76 mq, altezza utile di m. 2.89. Dal piano secondo si procede tramite corpo scala verso il piano terzo/terrazza, qui si ha la presenza di un torrino in muratura, il piano terrazza si sviluppa in una prima area più grande con parapetto in muratura sul lato strada, attraverso un gradino prosegue in un'area più piccola, senza alcun parapetto di protezione, con affaccio sulla piccola terrazza del piano secondo. Sul piano terzo/terrazza non si ha un limite fisico con la particella catastale limitrofa n. 267.
3. Unico vano al piano terra il cui accesso avviene tramite il numero civico 88 con superficie utile mq 6.86, un'altezza utile di m 4.05.
4. Al piano terra ingresso dal numero civico 90 con un primo vano d'ingresso con superficie utile mq 9.53, un secondo vano ad esso comunicante con superficie utile mq 13.26, un terzo vano con superficie utile mq 3.83, il cui accesso è permesso dal secondo vano, un'altezza utile complessiva di m 4.05.

L'intera costruzione è catastalmente definita come A/3 ossia "abitazioni di tipo economico", a tre livelli fuori terra, un piano terra, un piano primo ed un piano secondo, realizzata con struttura portante in muratura (blocchi di tufo e calcare di Lentini), solai misti con putrelle in ferro e laterizi, copertura piana a terrazzo mista in ferro e laterizio, dista dal ciglio stradale attraverso opportuni marciapiedi in quanto trattasi di strada urbana.

La costruzione, come riportato nell'atto di provenienza, risale ad un periodo antecedente il 1967, è inserita in un'area urbana esterna al centro storico, periferia degli anni '50 in cui si effettuò

un vero e proprio esodo dal nucleo abitativo originario verso la periferia; posta ad est dell'asse viario di ingresso al centro urbano di Lentini da Carlentini (Via Nazionale).

Il vigente P.R.G. del Comune di Lentini classifica tale area come **zona B2**, appartenente alla zona omogenea B che si ritiene opportuno citare.

Da "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano:

"Art. 35- Generalità – Classificazione delle zone "B".

1 Generalità

Alle zone "B" si applicano tutte le norme generali dei titoli precedenti delle presenti norme;

2 Le zone classificate B ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968 e delimitate nelle tavole del P.R.G. sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentino valori storico-ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una radicale trasformazione statico igienica.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) Residenza;*
- b) Servizi sociali di proprietà pubblica;*
- c) Associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, nonché limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G., in caso di ricostruzione o trasformazione;*
- d) Istituzioni pubbliche statali e rappresentative;*
- e) Attrezzature a carattere religioso;*
- f) Ristoranti, bar, locali di divertimento;*
- g) Artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore alla esistente in un intero isolato sia inferiore a 300 mq è ammesso l'ampliamento fino a tale valore;*
- h) Commercio a dettaglio;*
- i) Teatri e cinematografi;*
- j) Uffici pubblici e privati, studi professionali;*
- k) Alberghi e pensioni;*
- l) Garages di uso pubblico.*

Le destinazioni d'uso sopra indicate riguardano la totalità di quelli ammessi nelle sottozone B1, mentre vanno specificate negli artt. 36 (zone B1), 37 (zone B2), 38 (zone B3), 39 (zone B4) al comma 10 le destinazioni d'uso ammessi in ogni singola zona.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto mediante singola concessione. Il Comune potrà tuttavia determinare dei comparti di attuazione unitaria da realizzare attraverso piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, qualora, per qualche zona, si presenti la necessità di una ristrutturazione urbana per esigenze di miglioramento della viabilità pubblica o del reperimento di aree per servizi urbani e sociali in aggiunta a quelli già esistenti.

3 Le zone B sono suddivise nelle sottoelencate sottozone:

- B1 centro urbano con caratteristiche tipologiche simili al centro storico;*
- B2 centro urbano con edilizia intensiva;*
- B3 centro urbano con edilizia semintensiva;*

B4 centro urbano con edilizia estensiva e con presenza di costruzioni abusive.”

Segue l'art. 37 delle “Norme Tecniche di Attuazione” del Piano che riporta la zona omogenea B2 in cui ricade l'edificio oggetto di stima.

“Art. 37 – Centro urbano con edilizia intensiva (B2).

1 La zona B2 comprende le aree completamente edificate e parzialmente urbanizzate, costruite negli anni del dopoguerra intorno al 1950 durante il periodo dell'esodo dai centri storici verso le aree periferiche.

Presentano una morfologia urbana di tipo caratteristico a scacchiera e una quasi assoluta mancanza di aree per urbanizzazione;

2 Con concessione singola sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuove costruzioni;

3 La densità edilizia 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 mq 1000, fero restando l'altezza massima di m 11;*
- c) Singole licenze per lotti interclusi con superficie inferiore a mq 1000.*

5 Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati;

6 distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti m 10.

7 Distanza minima dai confini m 0.00 per costruzioni in aderenza, nel caso di costruzioni distaccate dal confine non inferiore di m 10 fra le pareti finestrate qualunque sia la distanza dal confine delle precedenti costruzioni.

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 Piano 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.”*

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'intera costruzione è pessimo, necessita di una importante ristrutturazione, gli unici ambienti che risultano in un buono stato di manutenzione sono i vani collocati al piano primo il cui accesso avviene dal numero civico 86, nello specifico sono il vano adibito ad ingresso/corridoio, il vano unico adibito a cucina/sala da pranzo con annesso servizio igienico, ambienti che si collocano sul lato destro del corpo scala di accesso, la parte disposta ad sinistra presenta i due vani adibiti a zona notte in una condizione sufficiente di conservazione in quanto forniti di buona pavimentazione, di pareti in parte intonacate a civile ed di soffitto intonacato a civile, manca la porta di separazione tra le due camere da letto, per quanto riguarda il servizio igienico con annesso antibagno, si ha uno stato di fatto a rustico privo di pavimentazione, di pareti e soffitto intonacato, privi di impianti sanitari.

Per quanto riguarda il piano terra è in pessime condizioni di manutenzione sia per quanto riguarda le pavimentazioni di tutti gli ambienti, sia per quanto riguarda le pareti in parte prive dello strato di intonaco, sia per gli infissi, sia per l'impianto elettrico, si ha inoltre presenza di materiale edilizio ed oggetti di varia natura depositati ed ingombranti.

Per quanto riguarda il piano secondo, la condizione di manutenzione è altrettanto pessima, ma lascia presupporre un tentativo di ristrutturazione edilizia allo stato iniziale.

La documentazione fotografica fornisce prova di quanto riscontrato.

4.III. INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI

Il bene immobile in questione risulta di proprietà esclusiva del sig.re *omissis omissis* come si evince dal "certificato notarile" del fascicolo telematico e dall'atto di provenienza/compravendita n° 108628 di Repertorio e n° 24168 di Raccolta del 21.05.2007, notaio in Siracusa dott. *omissis omissis*, riportato in allegato.

Dai sopralluoghi effettuati il bene immobile non risulta occupato da terzi, per l'accesso al fabbricato è stato necessario nominare il custode giudiziario e ricorrere ad opportuno fabbro in quanto il debitore non si è reso reperibile.

4.IV. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;
- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;
- non vi sono vincoli connessi al suo carattere storico-artistico;
- non vi sono diritti demaniali;
- non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali.

4.V. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE:

- Ipoteca Volontaria iscritta per euro 144.428,20 in data 22 maggio 2007 ai numeri 12650/2847 a favore di Banca di Roma, Società per Azioni, con sede in Roma e contro *omissis omissis*, per l'intero, e *omissis omissis* nata a *omissis* il *omissis*, debitore non datore di ipoteca, sulle particelle 167 sub. 6 e 167 sub. 7 del foglio 78 (come da certificato notarile e da ispezione ipotecaria);
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 16 febbraio 2015 ai numeri 1986/1559 a favore di [REDACTED], con sede in Reggio nell'Emilia, contro *omissis omissis*, per l'intero, sulle particelle 167 sub. 6 e 167 sub. 7 del foglio 78 (come da certificato notarile e da ispezione ipotecaria).

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:

- non vi è l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà come dimostrato da certificato notarile del fascicolo telematico e dall'atto di provenienza/compravendita n° 108628 di Repertorio e n° 24168 di Raccolta del 21.05.2007, notaio in Siracusa dott. *omissis omissis*, riportato in allegato;
- non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione;
- non vi sono eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- non vi sono eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- non vi è pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

4.VI. REGOLARITÀ DEI BENI IMMOBILI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Lentini - IV° SETTORE – URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA E FONTI ENERGETICHE, in seguito ad istanza presentata dalla scrivente in data 30 luglio 2018 protocollata con n. 14508 il 31 luglio 2018, istanza in cui sono stati riportati l'attuale proprietario ed i precedenti come da certificazione notarile, è stato possibile verificare l'esistenza delle Pratiche Edilizie n. 116 del 1954 e n. 31 del 1958, in testa alla ditta *omissis omissis*; nella prima P.E. sono presenti il “Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili”, l'Elaborato progettuale approvato ed il “Permesso di Abitabilità”, nella seconda pratica edilizia il “Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili”, l'Elaborato progettuale approvato e l' “Autorizzazione di Abitabilità”.

Dallo studio delle pratiche edilizie si sono riscontrate delle difformità rispetto allo stato di fatto, la tavola progettuale riportata nella pratica edilizia n. 116/'54 si riferisce alla parte di costruzione con gli attuali numeri civici 84 e 86, con riportati la planimetria in scala 1:1000 dell'inquadramento urbano, le piante in scala 1:100 del piano terra, primo e piano terrazza ed il prospetto principale (ed unico) in scala 1:100 su via Isonzo. Dallo studio del prospetto si può constatare al piano terra una difformità, ossia nella realtà sono stati invertiti il portone d'ingresso al numero civico 86 e la finestra posta a lato del portone d'ingresso al numero civico 84; al piano primo si ha una totale corrispondenza, al piano secondo si può constatare una difformità, ossia nella realtà è stata realizzata, sul lato sinistro rispetto alla porta-finestra centrale del prospetto, la chiusura di un piccolo vano. Dallo studio delle piante dei vari piani si è constatato che mantengono la stessa forma pressochè quadrangolare, al piano terra gli ingressi riportati sono coincidenti con la realtà, il corpo scala è invece disposto sul lato destro (anziché sinistro) delle piante, al piano secondo la terrazza risulta essere stata chiusa in parte per creare un piccolo vano sul lato sinistro.

La tavola progettuale riportata nella pratica edilizia n. 31/'58 si riferisce alla parte di costruzione con gli attuali numeri civici 88 e 90, con riportati la planimetria in scala 1:1000 dell'inquadramento urbano, le piante in scala 1:100 del piano terra, primo, secondo, terzo e piano terrazza ed il prospetto principale (ed unico) in scala 1:100 su via Isonzo. Dallo studio del prospetto si può constatare al piano terra una totale corrispondenza con la realtà, ai piani primo e secondo le finestre, poste sul lato destro delle rispettive porte-finestra di accesso ai balconi, risultano state murate. I piani terzo e terrazza, da progetto, non risultano essere stati costruiti in quanto l'attuale secondo piano ha copertura piana adibita a terrazza con il solo torrino di accesso. Dallo studio delle piante si è constatato che il corpo scala riportato non esiste in quanto sarebbe dovuto essere disposto in corrispondenza dell'attuale ingresso al numero civico 88, per giungere i piani superiori, come già descritto, si deve accedere dall'ingresso con n.c. 86 adiacente ma esterno al modulo quadrangolare della pianta. I piani primo e secondo presentano un unico grande vano adibito a "camera" mentre nella realtà sono stati costruiti dei tramezzi interni per creare dei vani più piccoli.

Dallo studio delle pratiche edilizie non si ha corrispondenza con gli attuali numeri civici della strada, ma dal confronto avvenuto con i tecnici del Comune di Lentini, è molto probabile che, essendo trascorsi più di sessanta anni, i numeri civici possono essere stati modificati nel tempo, ragion per cui la scrivente ha visionato esternamente le costruzioni che oggi riportano i numeri civici dichiarati nelle pratiche edilizie ma ha dedotto che non sono comparabili, si hanno più elementi simili con i beni immobili in questione.

La scrivente ha appreso informazioni presso l'Ufficio Condono e Violazioni Edilizie del Comune di Lentini per eventuale regolarizzazione delle difformità riscontrate, risulta necessario ricorrere al Permesso di Costruire in Sanatoria secondo l'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 in riferimento all'intervento edilizio del corpo scala realizzato in difformità dai rispettivi progetti approvati del '54 e del '58.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Condono e Violazioni Edilizie del Comune di Lentini è possibile indicare l'eventuale sanabilità applicabile con l'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 in riferimento all'intervento edilizio del corpo scala realizzato in difformità dai rispettivi progetti approvati del '54 e del '58, considerando la quota di oblazione, i diritti di

ufficio e le marche da bollo si può giungere ad un valore approssimativo di **1.500,00 euro**, si deve considerare un ulteriore costo per il compenso di opportuno tecnico professionale per il disbrigo pratica, costo approssimativo a **1.000,00 €**, si devono considerare anche i costi da sostenere per un professionista incaricato alla presentazione di relativo progetto da presentare all'Ufficio del Genio Civile, secondo quanto previsto dalla L.R. n° 16 del 2016, prevedendo un costo approssimativo di **1.000,00 euro**.

Dagli uffici del Nuovo Catasto Urbano di Siracusa, tramite visura storica per immobile, risulta una Variazione del 28/06/2013 protocollo n. SR0066970 in atti dal 28/06/2013 Registrazione: **Fusione - Diversa distribuzione degli spazi interni** (n.9346.1/2013); si evince che i subalterni n. 6 e 7 riportati nell'atto di pignoramento sono stati fusi nel sub. n. 8 con relativa planimetria catastale aggiornata consistente in un piano terra, un piano primo, un piano secondo ed un piano terzo (piano terrazzo).

Confrontando quest'ultima planimetria in atti con la realtà si ha al piano terra, per quanto riguarda la disposizione degli ambienti interni, una quasi totale corrispondenza, l'unica difformità presente nella realtà consiste nella mancanza di due porte di accesso al vano il cui ingresso avviene dal civico n. 88; al piano primo si ha una parziale difformità per quanto riguarda il prospetto su via Isonzo, infatti la planimetria catastale riporta in sezione una finestra che nella realtà è stata murata, inoltre è stata eliminata una parte del tramezzo con porta tra cucina e sala da pranzo creando un unico ambiente. Al piano secondo risulta una quasi totale corrispondenza, anche qui è stata murata una finestra, al piano terzo/terrazza si ha nella realtà la mancanza del muro divisore con proprietà confinante ed esterna alla causa in oggetto inoltre, come già affermato al punto 4.I di pag. 5, dal civico 84 non si giunge ai piani superiori. Si ritiene necessario un aggiornamento catastale per le modifiche da apportare e descritte pocanzi, per un costo complessivo e sommario di **500,00 euro**.

È stata verificata presso gli opportuni uffici l'inesistenza di eventuale ACE o APE dell'unità immobiliare in oggetto per cui, come da mandato, è stato incaricato professionista esterno per la redazione di tale certificato.

4.IX. VALUTAZIONE DEI BENI.

Ai fini della valutazione dei beni immobili, in seguito a quanto riscontrato nella realtà, corrispondente complessivamente a quanto riportato nella planimetria catastale di fusione dei precedenti sub. 6 e sub. 7 nell'unico subalterno n. 8, corrispondente al Certificato Notarile del fascicolo telematico di parte, si valuterà l'intero sub. 8, oltretutto per come sono disposti e collegati i piani non sarebbe possibile valutare e rendere vendibili i due subalterni di origine. Al valore di stima finale si dovranno detrarre i costi approssimativi per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica.

4.IX.1. CALCOLO DELLE SUPERFICI DEI BENI IMMOBILI.

CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, PRIMO, SECONDO E TERZO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 78 P.LLA 167 SUB. 8.

Ambienti	Superficie netta	Coefficiente per calcolo sup. comm.	Superficie commerciale	Esposizione	Condizione di manutenzione
Vano/ingr. da n.c. 84 p.t.	11.18	1	14.45	sufficiente	pessima
Vano adiacente ingresso da n.c. 84 p.t.	17.80	1	20.56	-	pessima
Vano/sottoscala p.t.	4.47	1	5.89	insufficiente	pessima
Vano/ingr. da n.c. 88 p.t.	6.86	1	8.96	sufficiente	pessima
Vano/ingr. da n.c. 90 p.t.	9.53	1	12.45	sufficiente	pessima
Vano adiacente ingresso da n.c. 90 p.t.	13.26	1	16.03	-	pessima
Vano/ripostiglio p.t.	3.83	1	5.34	-	pessima
Corpo scala con ingresso da n.c. 86 p.t.	4.86	1	6.89	sufficiente	pessima
Balconi p.p.	5.90	0.30	1.77	sufficiente	scarsa
Corridoio/ingr. p.p.	6.24	1	8.99	sufficiente	buona
Cuc./sala da pranzo p.p.	21.40	1	25.50	sufficiente	buona
Servizio igienico p.p.	4.17	1	5.14	sufficiente	buona
Vano letto singolo p.p.	8.27	1	10.55	sufficiente	sufficiente
Vano letto doppio p.p.	18.29	1	21.72	insufficiente	scarsa
Antibagno p.p.	2.36	1	2.91	sufficiente	pessima
Servizio igienico p.p.	5.58	1	7.35	sufficiente	pessima
Vano A p.s.	25.34	1	28.57	-	pessima
Vano B p.s.	3.44	1	4.21	-	pessima
Vano C p.s.	18.42	1	21.24	-	pessima
Vano D p.s.	16.76	1	19.20	-	pessima
Balcone p.s.	3.68	0.30	1.10	sufficiente	scarsa
Piccola terrazza p.s.	12.55	13.88x0.30	4.16	sufficiente	scarsa
Corpo scala p.s.	2.61	1	3.86	sufficiente	
Piano terrazza p. terzo	25.00 39.25	25.00x0.15 47.37x0.05	3.75 2.37	-	scarsa
Totale superficie commerciale approssimata per eccesso a			262.96 mq 263.00 mq		

4.IX.2. CRITERI DI STIMA UTILIZZATI.

4.IX.2a. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, PRIMO, SECONDO E TERZO/TERRAZZO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 78 PARTICELLA 167 SUB. 8.

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari sia on line che sul territorio in riferimento ad immobili simili a quello in oggetto per tipologia edilizia, per sito urbano ma non considerando lo stato di conservazione in quanto sarà valutato con i coefficienti di correzione opportuni, consultato on line il servizio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona in cui ricade l'immobile, si ritiene di poter considerare un valore medio di mercato al mq di € 350,00.

Il metodo di stima sintetico analizza i diversi elementi e le caratteristiche che determinano il valore di mercato di un immobile.

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è applicata la seguente formula:

$$V_c = \delta \times \Delta \times \Omega \times V_m \times S_c$$

Dove:

V_c = valore dell'unità commerciale da stimare;

δ = caratteristiche di posizione, funzionalità, contesto estetico e contesto sociale della zona ove è situata l'unità commerciale oggetto di stima;

Δ = caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione del contesto (edificio) in cui è inserita l'unità commerciale;

Ω = caratteristiche intrinseche dell'unità commerciale oggetto di stima;

V_m = valore medio di un'unità commerciale sita nel mercato in esame;

S_c = superficie commerciale.

Si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 \times \delta_4 = 1,05$$

$$\delta_1 = 1.05 \quad (\text{Zona: coeff centralità e vicinanza})$$

$$\delta_2 = 1.00 \quad (\text{Zona: coeff funzionalità})$$

$$\delta_3 = 1.00 \quad (\text{Zona: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\delta_4 = 1.00 \quad (\text{Zona: coeff sociale})$$

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = 1,00$$

$$\Delta_1 = 1,00 \quad (\text{Edificio: coeff funzionalità})$$

$\Delta_2 = 1.00$ (Edificio: coeff caratteristiche estetiche)

$\Delta_3 = 1.00$ (Edificio: coeff sociali)

$\Delta_4 = 1.00$ (Edificio: coeff conservazione)

$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = 0.5566$

$\Omega_1 = 1.15$ (Abitazione: coeff funzionalità)

$\Omega_2 = 0.88$ (Abitazione: coeff caratteristiche estetiche)

$\Omega_3 = 1.15$ (Abitazione: coeff posizione)

$\Omega_4 = 1.00$ (Abitazione: coeff dimensione)

$\Omega_5 = 0.4783$ (Abitazione: coeff conservazione).

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra di loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo di **0.5844**. Si può constatare come incide fortemente il coefficiente correttivo di conservazione in quanto l'immobile presenta un cattivo stato di manutenzione e necessita di una ristrutturazione complessiva.

Accertata la superficie commerciale dell'unità residenziale come segue:

superficie lorda: $249.81 \times 100\% = 249.81 \text{ m}^2$

area di pertinenza (balconi P.P.) $5.90 \times 30\% = 1.77 \text{ m}^2$

area di pertinenza (balcone P.S.) $3.68 \times 30\% = 1.10 \text{ m}^2$

area di pertinenza (terrazzino P.S.) $13.88 \times 30\% = 4.16 \text{ m}^2$

area di pertinenza (terrazzo P.Terzo) $25.00 \times 15\% = 3.75 \text{ m}^2$

$47.37 \times 5\% = 2.37 \text{ m}^2$

Totale superficie commerciale = **262.96 m²**

approssimata per eccesso a **263.00 m²**

Avremo un **valore dell'unità immobiliare:**

$\text{€ } 350,00 / \text{m}^2 \times 263.00 \text{ m}^2 \times 0.5844 = \text{€ } 53.794,02$

approssimato per eccesso a **€ 54.000,00**

Si devono a questo punto sottrarre in modo approssimativo i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dei beni stimati.

Il più probabile valore venale dell'unità immobiliare risulta:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 54.000,00 - (\text{€ } 1.500,00 + \text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 500,00) = \\ & = \text{€ } 54.000,00 - \text{€ } 4.000,00 = \text{€ } 50.000,00 \end{aligned}$$

4.IX.3. FONTI DI INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA.

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono le seguenti:

- Agenzia Immobiliare “*omissis omissis*” in *omissis omissis*, Lentini;
- www.immobiliare.it;
- www.casa.it;
- www.borsinoimmobiliare.it;
- “servizio OMI” (Osservatorio Mercato Immobiliare) per via telematica;
- Testo “Stima degli Immobili – Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare” di Graziano Castello - c.e. Dario Flaccovio Editore;
- Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” fornito dall'Agenzia del Territorio, per via telematica.

4.IX.4. VALORE PER METRO QUADRO E VALORE COMPLESSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, PRIMO, SECONDO E TERZO/TERRAZZO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 78 P.LLA 167 SUB. 8.

Valore per metro quadro dell'unità immobiliare: € 350,00.

Valore complessivo dell'unità immobiliare: € 50.000,00.

4.IX.5. ANALITICA INDICAZIONE DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERRA, PRIMO, SECONDO E TERZO/TERRAZZO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 78 P.LLA 167 SUB. 8.

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato dei beni immobili in questione sono stati considerati, per la “*stima sintetico - comparativa*”, dei fattori correttivi legati a diversi aspetti concernenti l'unità abitativa. Nel dettaglio si sono considerati:

δ il coefficiente relativo alla zona ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche posizionali δ_1 di valore 1.05, del coefficiente legato alle caratteristiche

funzionali δ_2 di valore 1.00, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche δ_3 di valore 1.00, infine al coefficiente legato alle caratteristiche sociali δ_4 di valore 1.00.

Δ il coefficiente relativo all'edificio ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali Δ_1 di valore 1.00, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche Δ_2 di valore 1.00, del coefficiente legato alle caratteristiche sociali Δ_3 di valore 1.00, e del coefficiente legato alle caratteristiche di conservazione del contesto (edificio) Δ_4 di valore 1.00;

Ω il coefficiente relativo all'unità immobiliare, ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare che consistono in aspetti funzionali Ω_1 di valore 1.15, varianti estetiche Ω_2 di valore 0.88, varianti posizionali Ω_3 di valore 1.15, varianti dimensionali Ω_4 di valore 1.00 ed infine varianti di conservazione Ω_5 di valore 0.4783. Si può constatare come quest'ultimo coefficiente incida pesantemente sul valore di stima in quanto rispecchia la pessima condizione di manutenzione dell'immobile, nello specifico maggiormente al piano terra, al piano secondo ed al piano terzo/terrazza.

4.IX.6. VALORE FINALE DEL BENE AL NETTO DI ADEGUAMENTI E CORREZIONI.

Per quanto riguarda la “*stima sintetico – comparativa*” avremo un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:

$$V_m = \text{€ } 350,00/\text{m}^2 \times 263,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 92.050,00$$

Si devono a questo punto sottrarre in modo approssimativo i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dei beni stimati, ossia:

$$\begin{aligned} \text{€ } 92.050,00 - (\text{€ } 1.500,00 + \text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 500,00) = \\ = \text{€ } 92.050,00 - \text{€ } 4.000,00 = \text{€ } 88.050,00 \\ \text{approssimato per difetto a} \quad \quad \quad \text{€ } 88.000,00 \end{aligned}$$

4.IX.7. VALORE FINALE DEL BENE AL NETTO DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA.

Dalla stima “*sintetico-comparativa*”, senza considerare i costi relativi di regolarizzazione edilizia ed urbanistica, si ottiene un valore pari a:

$$\begin{aligned} \text{€ } 350,00/\text{m}^2 \times 263,00 \text{ m}^2 \times 0,5844 = \text{€ } 53.794,02 \\ \text{approssimato per eccesso a} \quad \quad \quad \text{€ } 54.000,00 \end{aligned}$$

5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- a. Verbale di sopralluogo;
- b. Rilievo fotografico e planimetrie con indicazioni foto scattate;
- c. Rilievo metrico;
- d. Documentazione fotografica;
- e. Visure catastali storiche;
- f. Planimetrie catastali;
- g. Estratto di mappa catastale;
- h. Ispezione ipotecaria;
- i. Copia atto di compravendita;
- j. P.E. n. 116 del 1954;
- k. P.E. n. 31 del 1958;
- l. Attestato di Prestazione Energetica;
- m. Specifica delle competenze tecniche;
- n. Copie ricevute di spesa;
- o. Attestazione di invii alle parti.

Siracusa, 16.09.2019

il CTU

Arch. Maria Blanco