

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Procedura esecutiva immobiliare n° 468/2012 R.G. Es.**

**Creditore Procedente:**

**Debitore:**

**Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: Dott. Mangano Fabio Salvatore**

Florida, li 02/05/2013

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
OGGI 16-5-2013  
IL CANCELLIERE  
ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
- Stefania S.M. -

IL C.T.U.  
(Ing. Giuseppe Spada)



## Indice

1) Premessa. ....	Pag. 2
2) Descrizione delle operazioni peritali: sopralluogo presso gli uffici e/o enti del territorio, sopralluogo presso i luoghi ed eventuali richieste alle parti in causa. ....	Pag. 3
3) Controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.. ....	Pag. 6
4) Predisposizione elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. ....	Pag. 6
5) Risposta ai seguenti quesiti:	
a) INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI .....	Pag. 7
b) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI .....	Pag. 9
c) STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI .....	Pag. 13
d) VERIFICA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	Pag. 13
e) VERIFICA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATE O NON OPPOBILI ALL'ACQUIRENTE .....	Pag. 15
f) DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO .....	Pag. 17
g) CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA .....	Pag. 17
h) ESISTENZA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' O ABITABILITA' .....	Pag. 19
i) RELAZIONE DI STIMA DEI BENI .....	Pag. 19
6) Conclusioni .....	Pag. 25
7) Elenco Documenti Allegati .....	Pag. 26

## **1) PREMESSA.**

Il sottoscritto Ing. Spada Giuseppe, nato a Floridia (SR) il 29/10/1970, con studio tecnico a Floridia (SR) Viale Papa Paolo VI n° 34, codice fiscale SPD GPP 70R29 D636M, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1310 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, veniva nominato CTU dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabio Salvatore Mangano il giorno 12/02/2013 nella procedura n° 468/2012 del Reg. Esec. Imm. Anno 2012 promossa da \_\_\_\_\_ nei

confronti dei Sig.ri \_\_\_\_\_ per la stima di beni pignorati.

All'udienza del giorno 12/02/2013 ore 9.30 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Fabio Salvatore Mangano chiamava la procedura suindicata e lo scrivente compariva avanti il Giudice, accettava l'incarico e prestava il giuramento pronunciando la formula di rito.

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

Il Giudice disponeva che il perito, prima di ogni altra attività, controllasse la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponesse, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli. Quindi il Giudice poneva all'esperto i seguenti quesiti:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) fornisca una sommaria descrizione del/i bene/i pignorati;
- c) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;
- e) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- f) Indichi **previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- g) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- h) accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile;
- i) rediga la relazione di stima dei beni.

## **2) DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI: SOPRALLUOGO PRESSO GLI UFFICI E/O ENTI DEL TERRITORIO, SOPRALLUOGO PRESSO I LUOGHI ED EVENTUALI RICHIESTE ALLE PARTI.**

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.

La fase conoscitiva ha riguardato il sopralluogo presso gli uffici e/o enti del territorio e presso i luoghi oggetto della controversia al fine di pervenire non solo alla esatta individuazione e identificazione dei beni sia dal punto di vista documentale che della consistenza fisica, 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, 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. 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 13/02/2013 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa allo sportello telematico Sister - Servizi catastali – di visura storica per immobile (allegato n° 1/1- ... - 16), estratto di mappa catastale informatizzato (allegato n° 2/1), planimetrie catastali relativamente all'unità immobiliare riporta nel Catasto del Comune di Solarino al Foglio di mappa n° 8 part. 2584 (ex part. 1270) (allegato n° 3), nonché

richiesta in data 02/05/2013 e 03/05/2013, al fine della individuazione delle proprietà confinanti del bene in oggetto, di visure catastali per gli immobili riportati nel catasto del Comune di Solarino al Foglio di mappa n° 8 part. 2585 (ex part. 740) (unità immobiliare a est in via Principe Umberto n° 58 – allegato n° 4/1-2), part. 2833 (ex part. 764) (immobile a sud con accesso da via Marconi n° 37 – allegato n° 4/3-4), part. 2004 (immobile a ovest in via Principe Umberto n° 62 – allegato n° 4/5);

- richiesta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa di ispezioni ordinarie allo sportello telematico SISTER - Servizio Pubblicità Immobiliare - in data 15/02/2013 e 18/02/2013 mediante visure ipocatastali, stampa di note in formato elettronico e consultazione di atti in forma cartacea al fine di accertare la provenienza dell'immobile e di verificare l'esistenza di ipoteche e/o di trascrizioni pregiudizievoli (allegato n° 5/1 - ... - 14).

Si è proceduto anche alla ricerca dei nominativi dei residenti dell'immobile mediante:

- richiesta verbale in data 15/02/2013 all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Solarino, il quale ha rilasciato il Certificato di Residenza degli esecutati (allegato n° 6/1-2);
- richiesta verbale in data 15/02/2013 all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Solarino del Certificato di Matrimonio degli esecutati (allegato n° 6/3) e dell'estratto riassunto di Atto di Matrimonio (allegato n° 6/4) da cui si evince il regime della separazione dei beni.

Successivamente si è proceduto alla ricerca di documenti e/o attestazioni ed informazioni di tipo edilizio-urbanistico mediante:

- consultazione in data 19/02/2013 degli elaborati di Zonizzazione del PRG del Comune di Solarino (allegato n° 7/1-2), delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. in vigore della zona in oggetto (allegato n° 8/1);
- consultazione registri cartacei ed informatici in data 22/02/2013 dell'archivio dell'Ufficio Tecnico – Sezione Urbanistica e Sezione Condono Edilizio del Comune di Solarino;
- richiesta formale per iscritto del Certificato di Destinazione Urbanistica depositata all'Ufficio Protocollo del Comune di Solarino in data 19/02/2013 (allegato n° 9/1-2);
- richiesta formale per iscritto depositata all'Ufficio Protocollo del Comune di Solarino in data 19/02/2013 e 12/03/2013 di copia conforme della Concessione Edilizia, Licenza Edilizia, Concessione Edilizia in Sanatoria, abitabilità e/o agibilità con i relativi allegati

rilasciati per l'immobile in oggetto indicando i proprietari succeduti nel tempo (allegato n° 10/1-2-3-4-5).

Sono stati altresì acquisiti i seguenti documenti:

- copia autentica conforme all'originale richiesto in data 26/02/2013 dell'atto di compravendita del 14/07/2006 in Notaio Concetta Messina da Siracusa rogito al n° 31485 di Repertorio e n° 14774 di Raccolta, registrato a Siracusa il 19/07/2006 al n° 3640 e trascritto a Siracusa il 17/07/2006 al Registro Generale n. 20035 e al Registro Particolare n. 10845, tra la parte compratrice  
coniugato in regime di comunione dei beni, e  
e la parte venditrice , nato a  
coniugato in regime di comunione legale dei beni (allegato n° 11/1).

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 plano-altimetrici e fotografici, nonché anamnesi del bene e alla diagnosi sulle condizioni dello stesso.

Il sopralluogo presso i luoghi oggetto del pignoramento si è svolto in data 12/03/2013 alle ore 9.30, così come da comunicazione di inizio delle operazioni peritali di sopralluogo con *raccomandate A.R.* del 20/02/2013 inviata ai debitori,

) (allegato n° 12/1-2) ed al creditore  
precedente . c/o Studio Legale  
n° (SR) mediante P.E.C. (allegato n° 12/3).

Durante il sopralluogo, lo scrivente CTU ha avuto alla sua presenza il signor ,  
debitore, il quale ha consentito l'accesso all'interno degli immobili oggetto di stima, quindi sono stati eseguiti i rilievi plano-altimetrici e fotografici dei luoghi che si allegano alla presente relazione (vedi Verbale di Sopralluogo - allegato n° 13/1 e rilievi plano-altimetrici - allegato n° 13/2-3).

Le fasi del sopralluogo possono essere così sintetizzate ed elencate:

- 1) ispezione dei luoghi;
- 2) rilievo plano-altimetrico;
- 3) rilievo fotografico;
- 4) anamnesi del bene e diagnosi sulle condizioni dello stesso.

L'ispezione è consistita nell'attenta osservazione con ricognizione del bene e dell'intorno e nella constatazione e rilevazione dell'occupazione o meno dell'immobile e quindi dell'esistenza di contratto di locazione in corso, delle uguaglianze e/o disuguaglianze, concordanze e/o discordanze con confronto tra i dati raccolti e quelli desumibili dallo stato di fatto.

Il rilievo plano-altimetrico e fotografico sono stati eseguiti l'uno effettuando misurazioni manuali planimetriche ed altimetriche con mezzi e metodi tradizionali, l'altro mediante riproduzioni fotografiche istantanee con macchina fotografica digitale, allo scopo di fissare lo stato di fatto degli immobili nei molteplici aspetti costituendo l'opportuna documentazione dell'ispezione (vedi rilievi plano-altimetrici - allegato n° 13/2 e rilievo fotografico - allegato n° 14).

L'anamnesi del bene e la diagnosi sulle condizioni dello stesso sono state svolte mediante annotazioni di dati obiettivi che illustrano le caratteristiche fisiche, strutturali, tipologiche, architettoniche, materiali di finitura, impiantistiche e di destinazione d'uso che identificano l'immobile (allegato n° 13/3).

### **3) CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, co. 2 C.P.C..**

La documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c. è completa, infatti nel fascicolo della procedura esecutiva in oggetto è stata depositata la relazione notarile redatta in data 22/10/2012 dal Notaio Sofio Rio, Notaio in Floridia.

### **4) PREDISPOSIZIONE ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

1. ISCRIZIONE del 06/10/2004 - Registro Particolare 6005 Registro Generale 23288  
Pubblico Ufficiale SANTANGELO EGIDIO Repertorio 62703/18065 del 05/10/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
"Ipoteca volontaria a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_, per un  
montante di euro 77.400,00"
2. ISCRIZIONE del 19/07/2006 - Registro Particolare 6748 Registro Generale 20036  
Pubblico Ufficiale MESSINA CONCETTA Repertorio 31486/14775 del 14/07/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

“Ipoteca volontaria a favore di  
, per un montante di euro 117.000,00”

3. TRASCRIZIONE del 11/10/2012 - Registro Particolare 13237 Registro Generale 16635  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2224 del 21/09/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE  
(vedi allegato n° 5/1-8-10-12)

**5) RISPOSTA AI QUESITI.**

**a) INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

E’ possibile elencare una sola unità immobiliare oggetto del pignoramento: Immobile A.

*a.1) Ubicazione e confini*

L’immobile A è ubicato nel Comune di Solarino (SR) Via Principe Umberto n° 60.

L’immobile A confina (vedi allegato n° 4/1- ... -5):

CONFINI				
PROPRIETARI	DIREZIONE	DATI CATASTALI (FOGLIO – PART.)	SUB	PIANO
	Est	F. 8 – Part. 2585		T
	Sud	F. 8 – Part. 2833		T
	Ovest	F. 8 – Part. 2004	2-3-4-5	T+1°
Via Principe Umberto	Nord			Pubblica via

*a.2) Dati Catastali*

L’immobile A è censito, come da visura catastale storica per immobile (allegato n° 1/1) nel  
Catasto Fabbricati del Comune di Solarino al Foglio di Mappa n° 8 Part. 2584 – Categoria:  
A/3 – Classe: 1 – Consistenza: 7,5 vani – Rendita: Euro 271,14 - intestato a:

1)

2)



*a.3) Pertinenze o dipendenze*

Sono individuabili le seguenti pertinenze o dipendenze dell'unità immobiliare A:

- *balcone di mq. 7,00 ad uso privato esclusivo* dell'unità A con affaccio su via Principe Umberto, ubicato al 1° piano;
- *cortile interno* con accesso dal disimpegno e dalla camera2, mentre la cucina, il bagno e la camera1 ricevono aria e luce;
- *terrazzo posto al 1° piano ad uso privato esclusivo* dell'unità A con affaccio sulla pubblica via;
- *scala in c.a di accesso al piano 1°.*

*a.4) Accessori: diretti e complementari*

A servizio diretto dell'unità immobiliare A sono presenti:

- al piano terra l'ingresso-disimpegno e il bagno.

A servizio complementare dell'unità immobiliare A sono presenti il vano e accessorio ubicati al 1° piano.

*a.5) Parti Comuni*

Non sono presenti parti comuni.

*a.6) Conformità dei dati rilevati nel sopralluogo con quelli dei certificati.*

Dal sopralluogo si evince che l'immobile è per consistenza differente a quello riportato nelle seguenti iscrizioni/trascrizioni:

- 1) atto di compravendita del 14/07/2006 rogiti del Notaio Concetta Messina da Siracusa repertorio n. 31485, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa il 19/07/2006 ai nn. 20035/10845;
- 2) ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa il 19/07/2006 ai nn. 20036/6748, per atto Notaio C. Messina da Siracusa in data 14/07/2006;
- 3) verbale di pignoramento immobile iscritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa il 11/10/2012 ai nn. 16635/13237, per atto del Tribunale di Siracusa in data 21/09/2012;

Nelle sopra riportate iscrizioni/trascrizioni viene indicato: “*Casa sita in Solarino nella via Principe Umberto n. 60, composta di vani quattro ed accessori a piano terra e di un vano e accessorio e terrazzo a primo piano; confinante con detta Via, con proprietà , con proprietà con proprietà*”.

Durante il sopralluogo si evince che la copertura dei vani al 1° piano è stata sostituita con termo copertura (mq. 28,64) e che la stessa è stata estesa alla scala (mq. 10,29) e parte del terrazzo piano per formare una tettoia (mq. 34,97) per una superficie coperta totale con termo copertura di mq. 73,90.

Quindi in definitiva le differenze riscontrate riguardano la copertura del vano scala di accesso al 1° piano e la copertura di parte del terrazzo (tettoia aperta-termocopertura).

## **b) DESCRIZIONE SINTETICA DEL/I BENE/I PIGNORATI**

### *b.1) Tipologia Architettonica*

L'immobile A oggetto del pignoramento è un edificio destinato a civile abitazione a 2 elevazioni fuori terra, con copertura a terrazzo praticabile al 1° livello.

L'intero lotto su cui è stato realizzato il fabbricato oggetto del pignoramento, ha una forma rettangolare di dimensioni lorde 8,35 x 13,90 m, con superficie totale lorda di mq. 116,07.

Il fabbricato è composto da quattro vani e accessori al piano terra e di un vano, accessorio e terrazzo praticabile a primo piano, con unico ingresso da via Principe Umberto n° 60 ed è ubicato in una zona semicentrale della città.

La tipologia architettonica dell'edificio è quella di casa a schiera.

L'edificio è stato realizzato in epoche successive, infatti la muratura perimetrale portante il piano terra è stato realizzato presumibilmente anteriormente al 1942, mentre nel 1958/59 l'edificio è stato totalmente demolito all'interno realizzando la muratura portante centrale, la scala di accesso ai piani superiori ed il solaio piano di copertura; poi nel 1964 è stato realizzato il balcone sul prospetto e probabilmente il vano con accessori al 1° piano (dimostrazione ne è il fatto che agli atti catastali risulta una planimetria depositata in data 08/08/1961 nella quale il piano superiore risulta interamente terrazzo piano); mentre, recentemente, meno di un decennio, è stata sostituita la copertura dei vani al 1° piano, realizzata la copertura della scala e parte della terrazza il tutto con termocopertura.

L'immobile A è una unità immobiliare abitativa monofamiliare composto da (vedi allegato n° 13/5): al piano terra ingresso-disimpegno (mq. 9,45), salotto (mq. 15,04), cucina (mq. 12,05),

bagno (mq. 5,80), matrimoniale (mq. 15,50), camera1 (mq. 12,00), camera2 (mq. 10,50) e cortile interno, mentre al primo piano vano (mq. 12,00), accessorio (mq. 10,80) e terrazza piana di copertura.

L'altezza utile interna del piano terra dell'immobile è pari a 3,45 m, mentre il primo piano ha un'altezza massima al colmo di m. 3,05 e minima in gronda m. 2,85, con un'altezza media di 2,95 m.

Gli ambienti interni si affacciano direttamente all'esterno verso il cortile interno, tranne che per il salotto e la matrimoniale che prendono area e luce dalla pubblica via.

### *b.2) Strutture portanti*

L'edificio ha una struttura portante in muratura, costituito da una maglia strutturale caratterizzata da setti murari portanti longitudinali e trasversali, più precisamente costituita da muratura a sacco per le pareti perimetrali al piano terra, mentre da blocchi di tufo per le murature restanti centrali e per la sopraelevazione del primo piano; parte della termo copertura è poggiante su colonne in ferro; il solaio di interpiano è in latero-cemento, mentre quello di copertura è stato realizzato con termocopertura; la scala di collegamento tra i piani è in cemento armato.

L'immobile forma con i fabbricati contigui un organismo strutturale unitario, essendo complessi edilizi privi di giunti sismici tra gli edifici.

Il fabbricato è stato realizzato in epoche successive, infatti la muratura perimetrale portante il piano terra è stato realizzato presumibilmente anteriormente al 1942, mentre nel 1958/59 l'edificio è stato totalmente demolito all'interno realizzando la muratura portante centrale, la scala di accesso ai piani superiori ed il solaio piano di copertura; poi nel 1964 è stato realizzato il balcone sul prospetto e probabilmente il vano con accessori al 1° piano (dimostrazione ne è il fatto che agli atti catastali risulta una planimetria depositata in data 08/08/1961 nella quale il piano superiore risulta interamente terrazzo piano); mentre, recentemente, meno di un decennio, è stata sostituita la copertura dei vani al 1° piano, realizzata la copertura della scala e parte della terrazza il tutto con termocopertura.

### *b.3) Finiture*

Il prospetto esterno dell'edificio di via Principe Umberto n° 60 si presenta rifinito con intonaco civile del tipo tradizionale a tre strati e tinteggiato con ducotone di colore giallo con

zocchetto di altezza media 50 cm e rifasci laterali di larghezza 15 cm in marmo di colore grigio scuro; gli stipiti e i gradini dell'ingresso sono rifiniti con marmo tipo "Bianco di Carrara".

Il portoncino d'ingresso è in legno con sopra luce in vetro, mentre le finestre hanno persiane esterne in alluminio preverniciato colore testa di moro.

L'intradosso del balcone è intonacato con intonaco tradizionale a tre strati e tinteggiato con ducotone colore bianco; i gocciolatoi dei balconi sono a coda di rondine.

Le tramezzature interne sono realizzate in parte con mattoni forati a due fori posti a coltello dello spessore di 10 cm ed in parte sono le stesse murature portanti costituite da blocchetti di tufo, intonacate e tinteggiate con ducotone di colore giallo con effetto spugnato per l'ingresso-disimpegno, di colore salmone per cucina e soggiorno, di colore giallo per camera matrimoniale, di colore arancione intenso per la prima cameretta e bianco con effetto spugnato di colore rosso e rosa per la seconda cameretta.

Le pareti del bagno sono piastrellate con mattonelle di ceramica fino ad un'altezza di 2,40 m, invece una parete della cucina è rivestita con piastrelle in ceramica dim. 20x20 cm per un rifascio di 1,40 m di colore beige.

Il pavimento dell'intero appartamento è in mattonelle di ceramica a fondo beige, con battiscopa anch'esso in ceramica colore fondo beige, con esclusione della prima cameretta il cui pavimento è in scaglie di marmo.

Il W.C. è pavimentato con mattonelle di ceramica colore rosa ed è dotato dei seguenti apparecchi sanitari: vaso igienico, bidet, doccia e lavabo a colonna tutti di colore bianco; l'acqua calda sanitaria viene garantita mediante uno scaldabagno elettrico da 120 litri in acciaio collocato nel cortile.

I soffitti sono tutti intonacati con intonaco al civile a tre strati e tinteggiati con idropittura bianca.

Gli infissi interni sono alcuni in legno tamburato colore ciliegio e altri in legno e vetri, mentre quelli esterni sono in legno e vetri di colore marrone, ad eccezione di quella del bagno che è in alluminio preverniciato di colore marrone e vetri satinati.

Gli stipiti di tutti gli infissi esterni sono in marmo tipo "Botticino".

Il cortile interno si presenta in sufficiente stato di conservazione, infatti è rifinito con pavimento in piastrelle di ceramica, in parte rotte, di colore beige a fiori marroni e verdi, senza zocchetto, muri rifiniti con intonaco civile a tre strati e tinteggiati con ducotone colore

bianco; nel cortile, e precisamente nel sottoscala, è anche installata una pilozza e una lavabiancheria.

Il cortile è coperto con copertura trasparente (plexiglass).

La scala che porta ai piani superiori è rifinita con graniglia di cemento, mentre la ringhiera è in ferro a semplice disegno geometrico verniciata colore marrone e bianca; le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura colore bianco.

La terrazza al 1° piano si presenta in pessimo stato di conservazione, infatti è rifinita con pavimento in marmette pressate di cemento, zocchetto, ove presente, dello stesso materiale ed in tinta, con muri di vela alti circa 2,00 m ed intonacati con un primo strato di rinaffo ed il secondo strato sestiato e traversato e finitura con tonachina; sui muri sono presenti tracce di umidità diffusa.

Il balcone al 1° piano è rifinito con pavimenti in marmette pressate di cemento, rifascio di 20 cm di pietra calcarea siracusana, ringhiera in ferro a semplice disegno geometrico e verniciata a smalto colore verde e bianco.

I vani in terrazza si presenta in pessimo stato di conservazione, infatti sono rifiniti con pavimento in marmette pressate di cemento, senza zocchetto, muri con intonaco distaccato o prossimo al distacco.

I vani al 1° piano (mq, 28,64), la scala (mq. 10,29) e parte del terrazzo (tettoia di mq. 34,97) sono coperti con termo copertura, per una superficie coperta complessiva con termo copertura di mq. 73,90.

#### *b.4) Impianti*

Nell'immobile sono presenti l'impianto elettrico, citofonico, idrico, fognario e televisivo, tutti sottotraccia.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento e/o condizionamento.

Nel cortile è installato n° 1 scaldabagno elettrico da 120 litri che garantiscono l'acqua calda sanitaria.

Lo smaltimento delle acque meteoriche o bianche della terrazza al 1° piano avviene mediante n° 1 colonne da  $\phi 100$  in PVC che scende lungo il prospetto e n° 1 colonna esterna che scende all'interno del cortile ed insieme a quelle del cortile vengono condotte mediante una tubazione sub orizzontale in pvc nel canale di scolo comunale della acque bianche.

**c) STATO DI POSSESSO DEL/I BENE/I PIGNORATI**

L'immobile è attualmente adibito a civile abitazione ed è occupato dal sig.

(esecutato), \_\_\_\_\_) e vi risiedono con la propria famiglia  
(vedi allegati n° 6/1-6/2 – Certificati di Residenza).

**d) VERIFICA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTENNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

*d.1) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente*

A carico dell'acquirente rimarranno:

- a) le opere di modifiche interne realizzate nell'appartamento al piano terra consistente in:
- realizzazione di un vano porta delle dimensioni 1,85x2,40 m per mettere in comunicazione soggiorno e cucina (prima erano due camere disitnte);
  - modifica della seconda camera a sinistra in cucina;
  - modifica del terzo vano da cucina a bagno;
  - accesso diretto senza disimpegno tra cucina e bagno;
  - modifica della porta-finestra del bagno (prima cucina) che si affacciava nel cortile a finestra;
  - la scala era prevista tamponata, ma in realtà tale chiusura non è mai stata realizzata.
- b) demolizione della copertura della scala, del terrazzo e dei vani al 1° piano, dato che sono stati realizzati abusivamente e gli stessi non potranno essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'ex art. 13 della L.N. 47/85, in quanto non conformi al Regolamento Edilizio attuale del Comune di Solarino (cortile troppo piccolo e non verifica art. 2 p.to 21 del Regolamento Edilizio del Comune di Solarino), a meno che non si effettui un cambio di destinazione d'uso delle camere attualmente che si affacciano nel cortile, trasformando il cortile in cavedio.

Per eseguire i lavori di demolizione della termo copertura e dei vani al 1° piano occorrono €.

**2.000,00** circa.

Per sanare le opere di modifica interna realizzate nell'appartamento al piano terra è necessario richiedere al Comune di Solarino un'Autorizzazione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L.N. 47/85, mentre per eseguire gli interventi di demolizione al primo piano è necessario richiedere al Comune di Solarino un'Autorizzazione Edilizia ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85.

I costi da sostenere per il rilascio della Autorizzazioni Edilizie per la demolizione del 1° P. (art. 5 L.R. 37/85) ed Autorizzazione Edilizia in Sanatoria del P.T. (art. 13 L.N. 47/85) da richiedere al Comune di Solarino per regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico sono di € 1.500,00 come di seguito elencati:

- versamenti, diritti di segreteria e marche da bollo € 440,00
- Oblazione c. 5 art. 13 L.N. 47/85 € 260,00
- parcella professionale € 800,00

SOMMANO € 1.500,00

Mentre i costi da sostenere per la variazione catastale da eseguire presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (demolizione del 1° P. e modifiche interne al P.T.) sono di € 300,00 come di seguito elencati:

- spese pratica € 65,00
- parcella professionale € 235,00

SOMMANO € 300,00

*d.2) Vincoli di natura condominiale*

Non esiste alcun vincolo di natura condominiale, in quanto trattasi di edificio totalmente indipendente.

*d.3) Vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria*

Non esiste alcun atto di asservimento urbanistico e cessione di cubatura per l'immobile oggetto della presente.

*d.4) Vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.*

Non esiste alcun vincolo di carattere storico-artistico per l'immobile oggetto della presente.

*d.5) Riepilogo costi per la cancellazione o regolarizzazione dei vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.*

**Complessivamente i costi necessari per la cancellazione di vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente (regolarizzazione urbanistica e catastale) ammontano ad € 3.800,00 circa.**

**e) VERIFICA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATE O NON OPPOBILI ALL'ACQUIRENTE**

*e.1) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*

1. Ipoteca volontaria del 05/10/2004, iscritta il 06/10/2004 al n° di Registro Particolare 6005 e n° di Registro Generale 23288

Notaio SANTANGELO EGIDIO Repertorio 62703/18065 del 05/10/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO a **FAVORE** di \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ (domiciliata in

Piazza \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ ) **CONTRO** \_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ).

Unità Negoziale n. 1:

- Immobile n. 1 sito nel Comune di Solarino (SR) censito al Catasto Fabbricati al Foglio n° 8 P.III 1270 – natura A2- abitazione di tipo civile – consistenza: 7,5 vani - indirizzo Via Principe Umberto n° 60 piano T.1.

Capitale euro 51.600,00 per un montante **Totale euro 77.400,00.**

(vedi allegato n° 5/8)

**Per la sua cancellazione occorrono €35,00.**

2. Ipoteca volontaria del 14/07/2006, iscritta il 19/07/2006 al n° di Registro Particolare 6748 e n° di Registro Generale 20036

Notaio MESSINA CONCETTA Repertorio 31486/14775 del 14/07/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO a **FAVORE** di \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ (domiciliata in

Piazza \_\_\_\_\_ ) **CONTRO** \_\_\_\_\_

Unità Negoziale n. 1:

- Immobile n. 1 sito nel Comune di Solarino (SR) censito al Catasto Fabbricati al Foglio n° 8 P.III 1270 – natura A3- abitazione di tipo economico – consistenza: 7,5 vani - indirizzo Via Principe Umberto n° 60 piano T.1.

Capitale euro 78.000,00 per un montante **Totale euro 117.000,00.**

(vedi allegato n° 5/10)

**Per la sua cancellazione occorrono €35,00.**



3. Verbale di pignoramento immobiliare del 11/10/2012, trascritta il 11/10/2012 al n° di Registro Particolare 13237 e n° di Registro Generale 16635.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2224 del 21/09/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE

a **FAVORE** di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ **CONTRO** l

(SR).

Unità Negoziale n. 1:

- Immobile n. 1 sito nel Comune di Solarino (SR) censito al Catasto Fabbricati al Foglio n° 8 P.lla 2584 – natura A3- abitazione di tipo economico – consistenza: 7,5 vani - indirizzo Via Principe Umberto n° 60 piano T.1.

Identificativo dell'immobile nelle formalità precedenti:

Comune di Solarino (SR) censito al Catasto Fabbricati al Foglio n° 8 P.lla 1270

(vedi allegato n° 5/12)

**Per la sua cancellazione occorrono € 262,00.**

*e.2) Vincoli ed oneri giuridici di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*

Non esiste alcun vincolo di natura condominiale, in quanto trattasi di edificio totalmente indipendente.

*e.3) Riepilogo costi per la cancellazione o regolarizzazione dei vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque non opponibili all'acquirente*

**Complessivamente i costi necessari per la cancellazione dei vincoli, ipoteche volontarie a garanzia di mutuo e verbale di pignoramento, tenuto conto di circa altri € 168,00 per la predisposizione della documentazione su supporto informatico, ammontano in totale ad € 50000 circa.**

**f) DESTINAZIONE URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE.**

L'immobile ricade nel P.R.G. del Comune di Solarino in zona "B1" – *Abitato completamente edificato* - la quale zona comprende le zone del territorio comunale adiacenti al centro storico (vedi allegato n° 9/2 – Certificato di Destinazione Urbanistica).

**g) CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA**

*g.1) Elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile*

Dalla consultazione dei registri cartacei ed informatici dell'archivio dell'ufficio tecnico – servizio urbanistica – Edilizia Privata e Condotto Edilizio - del Comune di Solarino e dalla certificazione rilasciata il 12/04/2013 dall'Ufficio Tecnico – Servizio Urbanistica (allegato n° 10/5) per l'immobile A ubicato a Solarino via Principe Umberto n° 60 risulta la seguente documentazione:

A) Autorizzazione del 16/06/1958 per la modifica del prospetto (vedi allegato n° 10/2);

B) Nulla Osta del 03/10/1964 per la modifica del prospetto (vedi allegato n° 10/3).

Nella stessa certificazione rilasciata il 12/04/2013 dal Comune di Solarino – Ufficio Tecnico – Servizio Urbanistica si fa presente, altresì, che: *“per detto immobile, con i nominativi forniti, non risultano rilasciate ulteriori concessioni edilizie in sanatoria, autorizzazioni edilizie e certificato di abitabilità, né risultano istanze per tali provvedimenti”* (vedi allegato n° 10/5).

*g.2) Regolarità Urbanistica*

Il confronto tra lo stato attuale dell'immobile A e di quanto desumibile dalla lettura degli elaborati e dei documenti allegati alla Autorizzazione del 16/06/1958 e Nulla Osta del 03/10/1964 ha evidenziato che sull'edificio sono state apportate le seguenti modifiche:

- piano terra:
  - è stato realizzato un vano porta delle dimensioni 1,85x2,40 m per mettere in comunicazione soggiorno e cucina (prima erano due camere distinte);
  - la cucina è stata spostata nel secondo vano, mentre nel terzo vano è stato ricavato un bagno (prima era cucina);
  - la porta-finestra del bagno (prima cucina) che si affacciava nel cortile è stata modificata a finestra;

- la scala era prevista tamponata, ma in realtà tale chiusura non è mai stata realizzata.
- primo piano:
  - sono stati abusivamente realizzati il vano e accessorio (probabilmente realizzati nel 1964);
  - è stata coperta con termo copertura la scala di accesso in terrazza;
  - è stata coperta con termo copertura parte della terrazza piano per formare una tettoia di mq. 34,97 circa.

C'è da precisare che il bagno al piano terra ha accesso diretto con la cucina, per cui si dovrà prevedere di realizzare un disimpegno in quanto non conformi all'art. 58 c.2 punto B.3 del Regolamento Edilizio del Comune di Solarino, perché in detto regolamento è espressamente vietato l'accesso diretto tra bagno e cucina, soggiorno o pranzo.

Quindi in definitiva è possibile affermare che l'immobile non è regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico, ma con un'autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'ex art. 13 della L.N. 47/85 per le modifiche interne apportate al piano terra e un'autorizzazione edilizia ai sensi dell'art. 5 della L.R. 37/85 per la demolizione di quanto realizzato al 1° piano [perché non sanabile urbanisticamente, dato che tali opere al 1° piano non sono conformi al Regolamento Edilizio attuale del Comune di Solarino (cortile troppo piccolo e non verifica art. 2 punto 21 del R. E. del Comune di Solarino)], a meno che non si effettui un cambio di destinazione d'uso delle camere attualmente che si affacciano nel cortile, trasformando il cortile in cavedio. I costi da sostenere per il rilascio della Autorizzazioni Edilizia per la demolizione al 1° P. (art. 5 L.R. 34/85) ed Autorizzazione Edilizia in Sanatoria al P.T. (art. 13 L.N. 47/85) da richiedere al Comune di Solarino per regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico sono di €. 1.500,00 come di seguito elencati:

- |   |         |            |
|---|---------|------------|
| • versamenti, diritti di segreteria e marche da bollo | €.      | 44000      |
| • Oblazione c. 5 art. 13 L.N. 47/85                   | €.      | 26000      |
| • parcella professionale                              | €.      | 80000      |
|   | SOMMANO | €.1.500,00 |

Per eseguire i lavori di demolizione della termo copertura e dei vani al 1° piano occorrono €. 2.000,00 circa.

**Complessivamente i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile ammontano ad €. 3.500,00 circa.**

**h) ESITENZA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' O ABITABILITA'**

Sull'immobile A in oggetto non è stato mai rilasciato alcun Certificato di Abitabilità, come da dichiarazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico – Servizio Urbanistica il 12/04/2013 prot. 6285/2013 prot. U.T. 829/2013 (vedi allegato n° 10/5).

**i) RELAZIONE DI STIMA DEI BENI**

*i.1) Calcolo della superficie commerciale e dei coefficienti di apprezzamento o deprezzamento.*

Ai fini della stima di seguito si indicano, in formato tabellare, i coefficienti più comunemente utilizzati per il calcolo della superficie commerciale:

TAB. H.1	COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE NEGLI EDIFICI	
	TIPO DI SUPERFICIE	COEFFICIENTE
	Interna calpestabile, muri divisorii, muri perimetrali esterni	1,00
	Muri perimetrali in comune con edifici limitrofi	0,50
	Balconi o ballatoi fino a 10 mq	0,35
	Terrazze scoperte oltre 30 mq	0,25
	Cortile calpestabile	0,35
	Cortile non calpestabile	0,10

Per tenere conto dello stato di manutenzione (vetustà o degrado fisico) oppure dell'obsolescenza (superamento tecnico ed economico) dell'edificio si utilizzerà un coefficiente ricavato dalla tabella H.2 seguente:

TAB. H.2	COEFFICIENTE PER LO STATO DI MANUTENZIONE o OBSOLESCENZA		
ETA' DELL'EDIFICIO	OTTIMO	NORMALE	SCADENTE
20-40 anni	Fino ad 1,05	Da 1,00 a 0,70	Fino a 0,70
Oltre 40 anni	Fino ad 1,10	Da 1,00 a 0,65	Fino a 0,65

Per tenere conto dell'appetibilità della zona si utilizzerà un coefficiente pari a 0,95 ricavato dalla tabella H.3 seguente:

TAB. H.3	<b>COEFFICIENTE PER IL CALCOLO DELL'APPETIBILITA' DELLA ZONA</b>	
CARATTERISTICHE DELLA ZONA	COEFFICIENTE	
Vicinanza ad attrezzature pubbliche di particolare pregio	0,90	
Posizione panoramica o di prestigio relativamente all'orografia urbana (zone alte, soleggiate, ecc.) o vicinanza ad elementi naturali di particolare pregio (lungomare, lungofiume, lungo lago, ecc.)	1,00	
Presenza di negozi di lusso e, comunque, di un elevato numero di attrezzature commerciali	0,90	
Tipologia degli abitanti insediati	1,00	
Vicinanza o lontananza da strutture urbane di disturbo (cimitero, stadio, complessi di edilizia popolare particolarmente degradati, ecc.)	1,00	
Trasporto pubblico	0,90	
Tipologia delle abitazioni (intensive, estensive, a villetta)	0,90	
Larghezza stradale	1,00	
<b>MEDIA DEL COEFFICIENTE DA APPLICARE</b>	<b>0,95</b>	

Nelle tabelle H.4 si riportano le superfici lorde di piano, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima distinte:

TAB. H.4	<b>CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		
PIANO	$S_{LORDA}$ [mq]	COEFFICIENTE AMBIENTE	$S_{COMMERCIALE}$ [mq]
APPARTAMENTO P. T.	107,53	1,00	107,53
CORTILE P.T.	8,54	0,35	2,99
TERRAZZO 1° P	107,53	0,25	26,88
CORTILE 1° P	8,54	0,10	0,85
BALCONE 1°P.	7,00	0,35	2,45
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE E A 1° P.</b>			<b>140,70</b>

*i.2) Metodi di stima utilizzati.*

La valutazione dell'immobile sarà eseguita in conformità a tre criteri di stima:

- 1) Stima per costo di costruzione ( $V_1$ );
- 2) Stima per capitalizzazione del reddito ( $V_2$ );
- 3) Stima per valore commerciale ( $V_3$ ).

Il più probabile valore venale dell'immobile sarà dato dalla media aritmetica dei valori ottenuti dai criteri di stima considerati.

*i.2.1) Stima con il metodo per costo di costruzione ( $V_1$ )*

Questo metodo di stima consiste nel determinare il costo del fabbricato, prendendo come riferimento il prezzo unitario per unità di superficie (mq.) ed a questo sommare il valore dell'area su cui è realizzato il fabbricato e l'utile dell'impresa. Per ottenere il più probabile prezzo di mercato si deve tenere conto del deprezzamento subito dall'immobile per il suo stato di conservazione o vetustà (degrado fisico) ed obsolescenza (superamento tecnico ed economico) in modo da determinare il valore economico dell'immobile allo stato attuale.

Per la tipologia della costruzione e per il tipo di rifiniture il costo a nuovo per unità di superficie si può fissare in €. 800,00/mq, mentre il valore dell'area edificabile è di €.115,00/mq. Per le condizioni manutentive attuali dell'immobile e per le caratteristiche della zona, come detto nel paragrafo precedente, si considererà un coefficiente di svalutazione pari al 50 %, come calcolato nella tabella H.5:

TAB. H.5	D = CALCOLO DELLA PERCENTUALE DI DEPREZZAMENTO	
VARIABILI	COEFFICIENTE	DEPREZZAMENTO
Vetustà	0,80	20%
Obsolescenza	0,75	25%
Appetibilità della zona	0,95	5%
SOMMANO $D_p$		50%

In definitiva si applica la seguente formula:

$$V_1 = V_d = \sum [V_n \times (100 - D_i)] + V_a + U_i$$

dove:

$V_1 = V_d$  = valore deprezzato;

$V_n$  = valore a nuovo = 800,00 €/mq;

$D_p$  = percentuale di deprezzamento = 50%.

$V_a$  = valore terreno o area edificabile nella zona = 115,00 €/mq;

$U_i$  = utile d'impresa = 23%;

Sostituendo si ottiene:

$$V_1 = [800 \times 140,70 \times (1-0,50) + 115,00 \times 116,07] \times (1+0,23) = \text{€} 85.642,50$$

Il valore dell'immobile, calcolato con il metodo della stima per consistenza, è:

$$V_1 = \text{€}85.642,50$$

*i.2.2) Stima con il metodo per capitalizzazione del reddito ( $V_2$ )*

La stima per capitalizzazione dei redditi parte dal presupposto che un immobile tanto più vale quanto maggiore è il reddito che produce.

Tale metodo analitico di stima consiste nel determinare il reddito lordo dell'unità immobiliare in base al mercato delle locazioni degli immobili, decurtato da una congrua percentuale per spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, la perdita per sfitti e la inesigibilità, le spese per assicurazione e registrazione, imposte, tasse (IMU, IRPEF), etc. e quindi si applica il saggio di capitalizzazione in base alla situazioni di mercato attuale.

Da indagini e ricerche effettuate nel Comune di Solarino dal sottoscritto CTU, da informazioni presso le agenzie immobiliari locali e dai valori riportati dell'Agenzia del Territorio OMI (Risultato interrogazione: Anno 2012 – Semestre 2 - Fascia/zona: Semicentrale/P.UMBERTO-VIE TRIESTE-PETRARCA-XX SETTEMBRE-Q. SELLA-RUGGERO SETTIMO-ITALIA-MAGENTA-MATTEOTTI-MAZZINI-GALILEO-RAGUSA-CIRC. ROCCO – Codice di zona: C1 – Microzona catastale n.: 2):

Tipologia	Stato Conservativo	Valori di locazione [€/mq]		Superficie [L/N]
		Min	Max	
Abitazioni Civili	NORMALE	2,10	3,10	L (lorda)
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1,60	2,20	L (lorda)

e fatte le opportune correzioni per l'attuale stato di conservazione e manutenzione, completa indipendenza, considerando la particolare zona in cui si trova il fabbricato, risulta per immobili ubicati nelle immediate vicinanze dei valori di locazione mensili variabile, per l'appartamento tra € 250,00 e € 350,00, pertanto per l'intero edificio risulta:

$$A_m = \text{€/mq } 300,00$$

Pertanto il reddito annuo di immobili di uguali caratteristiche e consistenza si può stabilire in € 3.600,00, mentre l'ammontare complessivo delle spese prima elencate sono poste pari al 20% del reddito prodotto, invece il tasso di capitalizzazione è pari a 3,50%.

In pratica si applica la seguente formula:

$$V_2 = \frac{R}{i} = \frac{(A - S)}{i}$$

dove:

$V_2$  = valore dell'immobile;

R = reddito (= A - S);

i = tasso di capitalizzazione = 3,50%;

A = affitto annuo che rende o renderebbe (=  $A_m \times 12$ ) = € 3.600,00;

$A_m$  = affitto mensile che rende o renderebbe = 300,00 €.;

S = spese annue di manutenzione, assicurazione, imposte, tasse, etc. [20%] = € 720,00

Procedendo all'applicazione del metodo di stima si determinano i valori dell'immobile:

$$V_2 = \frac{2.880,00}{3,50\%} = 82.285,71 \text{ €}.$$

Il valore dell'immobile, calcolato con il metodo della stima per capitalizzazione del reddito, è:

$$V_2 = \mathbf{€82.285,71}$$

### *i.2.3) Stima con il metodo per valore commerciale ( $V_3$ )*

Tale metodo sintetico di stima consiste nel ricercare il più probabile valore di mercato basandosi su dati di compravendita di abitazioni in luogo analoghe a quelle da stimare.

Da indagini e ricerche effettuate nel Comune di Solarino dal sottoscritto CTU, da informazioni presso le agenzie immobiliari locali e dai valori riportati dell'Agenzia del Territorio OMI (Risultato interrogazione: Anno 2012 – Semestre 2 - Fascia/zona: Semicentrale/P.UMBERTO-VIE TRIESTE-PETRARCA-XX SETTEMBRE-Q, SELLA-RUGGERO SETTIMO-ITALIA-MAGENTA-MATTEOTTI-MAZZINI-GALILEO-RAGUSA-CIRC. ROCCO – Codice di zona: C1 – Microzona catastale n.: 2):

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di mercato [€/mq]		Superficie [L/N]
		Min	Max	
Abitazioni Civili	NORMALE	500	700	L (lorda)
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	430	520	L (lorda)

e fatte le opportune correzioni per l'attuale stato di conservazione e manutenzione, completa indipendenza, considerando la particolare zona in cui si trova il fabbricato, risulta per immobili ubicati nelle immediate vicinanze un valore di mercato a metro quadro variabile per l'immobile in oggetto tra € 500,00 e € 700,00.



Per la stima si è tenuto conto oltre che dell'anno di costruzione, della sua completa indipendenza, del suo stato complessivo, della sua superficie media, della sua posizione, della sua ubicazione nel P.R.G., ecc..

Quindi, dopo le considerazioni espresse sopra, si assume un valore medio di mercato al metro quadro di superficie commerciale:

$$P_u = \text{€/mq } 600,00;$$

Pertanto il valore commerciale di mercato sarà:

$$V_3 = \sum S_{\text{COMMERCIALE}} \times P_u$$

Sostituendo:

$$V_3 = 140,70 \times 600,00 = \text{€} . 84420,00$$

Il valore dell'immobile calcolato con il metodo della stima per valore commerciale è dunque:

$$\mathbf{V_3 = \text{€}84.420,00}$$

#### *i.3) Valore venale dell'immobile*

Il valore venale definitivo dell'immobile è dato dalla media dei tre valori ricavati con i metodi di stima considerati:

$$V = \frac{V_1 + V_2 + V_3}{3} = \frac{85.642,50 + 82.285,71 + 84.420,00}{3} = \text{€}84.116,07$$

Il più probabile Valore Venale dell'immobile arrotondato è pari:

$$\mathbf{V = \text{€}84.100,00 \quad (\text{in lettere euro ottantaquattromilacento/00})}$$

#### *i.4) Oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.*

Come meglio indicato al paragrafo d) – verifica di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente - complessivamente i costi necessari per la cancellazione di vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente (regolarizzazione urbanistica e catastale) ammontano ad € . 3800,00 circa.

#### *i.5) Oneri gravanti sul bene che saranno cancellati e non opponibili all'acquirente.*

Come meglio indicato al paragrafo e) – verifica di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che saranno cancellate o non opponibili all'acquirente - complessivamente i costi necessari per la cancellazione dei vincoli, ipoteche volontarie a garanzia di mutuo e verbale di pignoramento ammontano in totale ad € .500,00 circa.

## 6) CONCLUSIONI

Si riassumono di seguito in forma tabellare i risultati della Valutazione Complessiva dell'Immobile A:

<b>Valore Venale dell'Immobile A</b>	<b>84.100,00 euro</b>
Oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente per: demolizione dei vani e della termocopertura al 1° piano, rilascio delle autorizzazioni edilizie necessarie per sanare urbanisticamente l'immobile e variazione catastale	3.800,00 euro
Oneri gravanti sul bene che saranno cancellati e non opponibili all'acquirente: - ipoteca volontaria nn. 23288/6005 del 05/10/2004 - ipoteca volontaria nn. 20036/6748 del 14/07/2006 - pignoramento nn. 16635/13237 del 11/10/2012	500,00 euro

## 7) ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

- ALL. 1) Visura catastale storica Comune di Solarino – catasto fabbricati - F. 8 part. 2584;
- ALL. 2) Estratto di mappa catastale del F. 8 del Comune di Solarino;
- ALL. 3) Planimetria catastale immobile Comune di Solarino F. 8 part. 2584 (ex part. 1270);
- ALL. 4) Visure catastali immobili limitrofi;
- ALL. 5) Visure ipotecarie e stampa note dei vincoli o oneri giuridici gravanti sull'immobile;
- ALL. 6) Certificato di residenza, stato di famiglia e certificato di matrimonio degli esecutari rilasciati dal Comune di Solarino – servizi demografici;
- ALL. 7) Stralcio del P.R.G. della zona del Comune di Solarino;
- ALL. 8) Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;
- ALL. 9) Istanza e relativo certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Solarino;
- ALL. 10) Istanza di copia conforme con i relativi allegati di Concessione Edilizia, Licenza Edilizia, Concessione Edilizia in Sanatoria, autorizzazione edilizia e certificato di abitabilità rilasciati per l'immobile in oggetto.  
Fotocopia dell'autorizzazione del 16/06/1958 e Nulla Osta del 03/10/1964 rilasciata dall'Ufficio Tecnico – servizio urbanistica del Comune di Solarino.  
Certificazione rilasciata in data 12/04/2013 prot. 6285/2013 dall'Ufficio Tecnico – servizio urbanistica del Comune di Solarino.
- ALL. 11) Copia conforme all'originale dell'atto di compravendita del 14/07/2006 rep. n. 31485 trascritto il 19/07/2006 ai nn. 20035/10845;
- ALL. 12) Comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali del 20/02/2013;
- ALL. 13) Verbale di Sopralluogo del 12/03/2013, rilievi plano-altimetrici, annotazioni sulle caratteristiche dell'immobile;
- ALL. 14) Rilievo fotografico;
- ALL. 15) Copia della lettera di invio alle parti della relazione di stima e di invito a far pervenire eventuali note;
- ALL. 16) Specifica competenze;
- ALL. 17) Ricevute di spesa.

La presente relazione, che si compone di 26 pagine e di 17 allegati, viene depositata in cancelleria unitamente alla documentazione ipocatastale per il cui ritiro il CTU era stato autorizzato dal Giudice.

Floridia, li 02/05/2013.

Il CTU.  
(Ing. Spada Giuseppe)



**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE INTEGRATIVA

**Procedura esecutiva immobiliare n° 468/2012 R.G. Es.**

**Creditore Procedente:**

**Debitore:**

**Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: Dott.ssa Concita Cultrera**

Floridia, lì 04/11/2022

***IL C.T.U.***  
(Ing. Giuseppe Spada)



**RELAZIONE INTEGRATIVA**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**Procedura Esecutiva Immobiliare N. 468/2012 R.G. Es.**

Il sottoscritto Ing. Spada Giuseppe, nato a Floridia (SR) il 29/10/1970, con studio tecnico a Floridia (SR) Viale Papa Paolo VI n° 34, codice fiscale SPD GPP 70R29 D636M, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1310 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, veniva nominato CTU dal Giudice dell'Esecuzione il giorno 12/02/2013 nella procedura n° 468/2012 del Reg. Esec. Imm. Anno 2012 promossa \_\_\_\_\_ nei confronti \_\_\_\_\_ per la stima di beni pignorati.

Facendo seguito alle richieste del Giudice dell'Esecuzione a quanto evidenziato dal Professionista Delegato nell'udienza del 14/06/2022 si relaziona quanto segue:

1) Mancata quantificazione nella perizia depositata in atti dei costi per ottenere il rilascio del Certificato di Abitabilità.

I costi per ottenere il rilascio del Certificato di Abitabilità ammontano ad €. 5.525,82 come di seguito elencati:

a) Versamento diritti di istruzione pratica al Comune di Solarino:	€. 25,82
b) Costo per l'adeguamento dell'impianto elettrico, radiotelevisivo ed idrico, con rilascio delle relative dichiarazioni di conformità ai sensi dell'art. 7 del D.M. 37/2008 da corrispondere ad impresa abilitata:	€. 4.000,00
c) Certificato di Colludo Statico o Certificato di regolare esecuzione:	€. 1.000,00
d) parcella professionale:	<u>€. 500,00</u>
<b>SOMMANO €. 5.525,82</b>	

2) Mancata indicazione di alcuna notizia in ordine all'APE.

Per l'immobile in oggetto non è stato rilasciato alcun attestato di prestazione energetica (APE) ed il sottoscritto si rende disponibile, previa autorizzazione del G.E., alla redazione e al relativo caricamento nel sistema informativo APE-Sicilia.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Floridia, lì 04/11/2022.

Il C.T.U.  
(Ing. Spada Giuseppe)



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/02/2013

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di SOLARINO ( Codice: I785)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di SIRACUSA</b>
	<b>Foglio: 8 Particella: 2584</b>

### INTESTATI

1		(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2		(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con

### Unità immobiliare dal 07/11/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		8	2584				A/3	1	7,5 vani		<b>Euro 271,14</b>	Variazione del 07/11/2006 n. 14377 .2/2006 in atti dal 07/11/2006 (protocollo n. SR0110173) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE
<b>Indirizzo</b>				VIA PRINCIPE UMBERTO n. 60 piano: T-1;								
<b>Annotazioni</b>				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

### Situazione degli intestati dal 07/11/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con
2			(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		del 07/11/2006 n. 14377.2/2006 in atti dal 07/11/2006 (protocollo n. SR0110173) Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE	

# Visura storica per immobile

Visura n.: T302426 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/02/2013

## Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 06/06/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		8	1270				A/3	1	7,5 vani		Euro 271,14	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/06/2005 n . 3716 .1/2005 in atti dal 06/06/2005 (protocollo n . SR0051759) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
<b>Indirizzo</b>		VIA PRINCIPE UMBERTO n. 60 piano: T-1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										

## Situazione dell'unità immobiliare dal 20/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		8	1270				A/3	1	7,5 vani		Euro 271,14	AMPLIAMENTO del 20/08/2004 n . 5122 .1/2004 in atti dal 20/08/2004 (protocollo n . SR0075779) AMPLIAMENTO
<b>Indirizzo</b>		, VIA PRINCIPE UMBERTO n. 60 piano: T-1;										
<b>Annotazioni</b>		classamento proposto (D.M. 701/94)										

## Situazione dell'unità immobiliare dal 13/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		8	1270				A/3	1	6 vani		Euro 216,91	VARIAZIONE del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
<b>Indirizzo</b>		, VIA PRINCIPE UMBERTO n. 52 piano: T;										
<b>Notifica</b>		-	<b>Partita</b>		507	<b>Mod.58</b>		-				

## Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		8	1270				A/3	1	6 vani		Euro 309,87 L. 600.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
<b>Indirizzo</b>		, VIA PRINCIPE UMBERTO n. 52 piano: T;										

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/02/2013

<b>Notifica</b>	-	<b>Partita</b>	507	<b>Mod.58</b>	-
-----------------	---	----------------	-----	---------------	---

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		8	1270				A/3	1	6 vani		L. 588	Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Indirizzo** , VIA PRINCIPE UMBERTO n. 52 piano: T;

<b>Notifica</b>	-	<b>Partita</b>	507	<b>Mod.58</b>	-
-----------------	---	----------------	-----	---------------	---

### Situazione degli intestati dal 14/07/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con ..... fino al 07/11/2006
2			(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con ..... fino al 07/11/2006
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/07/2006 Nota presentata con Modello Unico n . 10845 .1/2006 in atti dal 19/07/2006 Repertorio n .: 31485 Rogante: MESSINA CONCETTA Sede: SIRACUSA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

### Situazione degli intestati dal 05/10/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 14/07/2006
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/10/2004 Nota presentata con Modello Unico n . 15150 .1/2004 in atti dal 07/10/2004 Repertorio n .: 62702 Rogante: SANTANGELO EGIDIO Sede: FLORIDIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA	

### Situazione degli intestati dal 11/02/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/3 Proprietaria bene personale fino al 05/10/2004
2			(1) Proprieta` per 1/3 Proprietaria bene personale fino al 05/10/2004
3			(1) Proprieta` per 1/3 Proprietaria bene personale fino al 05/10/2004
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		TESTAMENTO OLOGRAFO del 11/02/2004 Voltura n . 3342 .1/2004 in atti dal 22/04/2004 (protocollo n . SR0036882) Repertorio n .: 5233 Rogante: NOTAIO SOFIO RIO Sede: FLORIDIA Registrazione: UU Sede: SIRACUSA Volume: 380 n: 47 del 09/04/2004 Successione testata	



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/02/2013

#### Situazione degli intestati dal 19/01/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/3 fino al 11/02/2004
2			(1) Proprieta` per 1/3 fino al 11/02/2004
3			(1) Proprieta` per 1/3 fino al 11/02/2004
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/01/2004 n . 8019 .1/2004 in atti dal 28/09/2004 (protocollo n . SR0084971) Registrazione: UU Sede: SIRACUSA Volume: 382 n: 15 del 09/09/2004 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE	

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` fino al 19/01/2004
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



N=-18400

E=37600

1 Particella: 2584

Comune: SOLARINO  
Foglio: 8  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
Scala originale: 1:1000  
13-Feb-2013 20:39  
Prot. n. T303976/2013

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Siracusa**

Dichiarazione protocollo n. SR0075779 del 20/08/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Solarino

Via Principe Umberto

civ. 60

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 8  
Particella: 1270  
Subalterno:

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov.:

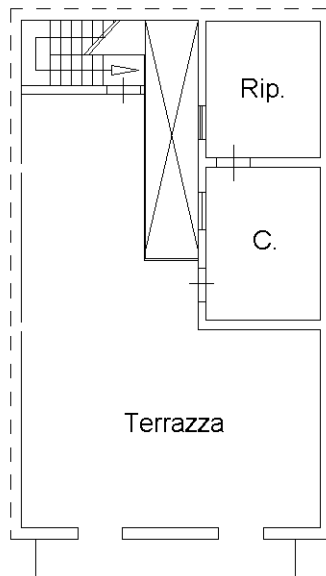
N.:

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO

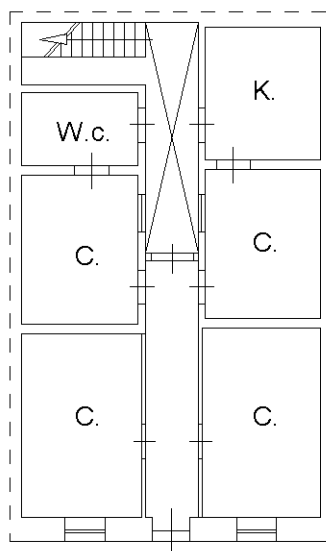
H min = ml 3,00 H max = ml 3,80



Via P. Umberto

PIANTA PIANO TERRA

H = ml 3,40



Via P. Umberto



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/02/2013 - Comune di SOLARINO (1785) - < Foglio: 8 - Particella: 2584 - Subalterno: 0 >  
VIA PRINCIPE UMBERTO n. 60 piano: T-I;

10 metri

Ultima planimetria in atti