

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
ILL.MO GIUDICE DOTT.ssa CONCITA CULTRERA

**Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n.207/2021**  
**Tribunale di Siracusa**

Promossa da : OMISSIS  
Nei confronti di : OMISSIS

G.I. : Dott.ssa Concita Cultrera  
C.T.U. : Dott. Arch. Salvatore Infantino



## **INDICE :**

- 1) **Premessa**.....
- 2) **Documentazione Acquisita**.....
- 3) **Operazioni Peritali**.....
- 4) **Relazione di stima lotto individuato**.....
  - I) **Individuazione dei Bene**.....
  - II a) **Descrizione del bene**.....
  - II b) **Edilizia convezionata agevolata verifica**.....
  - III) **Possesso del bene**.....
  - IV) **Formalità, Vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente;**.....
  - V) **Formalità, Vincoli o oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**.....
  - VI) **Verifica e regolarità edilizia e urbanistica del bene;**.....
  - VII) **Irregolarità del bene**.....
  - VIII) **Verifica dell'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica**.....
  - IX) **Valutazione del bene (Giudizio di stima)**.....
  - X) **Valutazione del bene nel caso di quota indivisa**.....



**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
ILL.MO GIUDICE DOTT.SSA CONCITA CULTRERA

**Oggetto: Proc. Esecutiva immobiliare n.207/2021**  
**Tribunale di Siracusa**

Promossa da : **Omissis**  
(rappresentante legale) : Studio legale Balestrazzi - 95128 CATANIA Via Ruggero Settimo n.3  
Nei confronti di : **Omissis**

**1) Premessa**

Il sottoscritto Dott. Arch. Salvatore Infantino nato a Palazzolo Acreide il 24/10/1965, iscritto regolarmente all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa con il n°269, con sede in Palazzolo Acreide (SR), Via San Sebastiano n.60 - P.IVA n. 01573930896, iscritto nell'albo dei CTU (consulenti tecnici d'ufficio) del Tribunale di Siracusa.

Avendo ricevuto l'incarico dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzioni immobiliari Dott.ssa Concita Cultrera nell'udienza del **14/03/2022**, **giuramento del 15/03/2022**, per la causa civile iscritta al **Reg. n.207/2021**, della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa, procedimento promosso da **Omissis. contro Omissis**

**2) Documentazione Acquisita**

Lo scrivente dopo aver acquisito, analizzato nel dettaglio la documentazione necessaria per espletare il suindicato incarico, in parte già presente nel fascicolo, in parte reperito dallo stesso CTU e riportato negli allegati seguenti:

- Provvedimento G.E. del **14/03/2022** di nomina esperto CTU (Dott. Arch. Salvatore Infantino) per la stima dell'immobile pignorato e contestualmente fissazione di udienza del **07/06/2022**.
- Verbale di giuramento in data **15/03/2022** conferimento incarico di stima al sottoscritto Dott. Arch. Salvatore Infantino, con i relativi quesiti posti al CTU;
- La relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (**AII.1**) già presente all'interno del fascicolo, dove si evince l'oggetto del pignoramento, la storia del dominio ventennale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, relazione catastale;
- Copie del titolo di proprietà (**AII.2**);
- Documentazione Fotografica corredata di planimetria con indicazione dei punti di scatto (**AII.3**);
- Copie visure catastali storica ed attuale (**AII.6**);
- Visure planimetriche catastali (**AII.5**);
- Planimetrie di rilievo dell'unità immobiliari (**AII.07**);
- APE attestazione di prestazione energetica (**AII.09**).
- Computo metrico estimativo (**AII.10**).



**Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (All.1) si è accertato che:**

**l'immobile oggetto del pignoramento**

**Relazione di visura ipocatastale risulta:**

Comune di FLORIDIA (SR):

1) Abitazione in villini alla STRADA PRIMA SERRANTONE riportata nel C.F. di FLORIDIA al FI.20 p.la 264, ctg. A/7, classe 1, piano TE, vani 5,5, r.c. Euro 426,08, costituzione del 29/06/1989 in atti dal 06/12/1995 P.F.95 (nr.456.1/1989);

**DICHIARAZIONE NOTARILE**

La sottoscritta **dott.ssa MARIA LANDOLFO**, Notaio in Napoli, consultati i registri del Catasto competente, consultati i registri dell'Agenzia del Territorio competente relativamente a tutti i soggetti coinvolti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,

**D I C H I A R A** Assumendone personale responsabilità che il suddetto immobile risulta di proprietà di Omissis nato a omissis il 30/10/1968 C.F.Omissis

per la quota di 1/1 di piena proprietà bene personale a lui pervenuto per acquisto da Omissis ....

....., in virtù di atto di compravendita per notar DAGNINO RICCARDO del 31/01/2006, rep. 26594/4356, trascritto presso la Conservatoria di Siracusa addì 01/02/2006 ai nn.3078/1530; *Il signor Omissis ha dichiarato di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni con la signora Omissis e di aver acquistato l'immobile oggetto del presente atto con il prezzo ricavato dal trasferimento di beni personali, pertanto il presente acquisto deve ritenersi escluso dalla comunione dei beni ai sensi dell'articolo 179, Lettera F, del Codice Civile.* - al suindicato OMISSIS..... quanto sopra è pervenuto

per donazione della quota di 1/1 di Nuda Proprietà da Omissis, in virtù di atto di donazione accettata per notar RIO SOFIO del 06/11/2002, rep. 3320, trascritto presso la Conservatoria di Siracusa addì 25/11/2002 ai nn.22634/17913; Con il decesso della signora Omissis avvenuto il 19/08/2003 l'usufrutto a lei spettante si riunisce alla proprietà in favore di Omissis; e che a tutto il 21/10/2021 risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Siracusa il 21/10/2021 ai nn.18647/15063 emesso dal Tribunale di SIRACUSA e notificato il 25/08/2021 contro Omissis a favore Omissis con sede in CONEGLIANO gravante sull'immobile in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Siracusa il 01/02/2006 ai nn.3079/1185 atto notarile pubblico per notar Maria Landolfo NOTAIO Firmato Da: MARIA LANDOLFO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial: 1d50 DAGNINO RICCARDO (LENTINI) del 31/01/2006, rep.26595/4357, per EURO 120.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 80.000,00 contro Omissis a favore BANCA UCB SPA con sede in MILANO gravante sull'immobile in oggetto.



- Atto di Concessione Edilizia Sanatoria trascritto presso la Conservatoria di Siracusa il 12/03/1992 ai nn.5157/4162 emesso dal SINDACO del COMUNE di FLORIDIA il 12/02/1992, contro Omissis a favore COMUNE FLORIDIA gravante sull'immobile in oggetto. Il sottoscritto Notaio dichiara di assumere, come con la presente assume, piena responsabilità personale e professionale di quanto innanzi affermato.

Napoli, quindici novembre duemilaventuno Notaio Maria Landolfo Documento informatico firmato digitalmente dal Notaio Maria Landolfo ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate.

### **3) Operazioni Peritali**

Il sottoscritto dopo aver ritirato ed esaminato la documentazione presente all'interno del fascicolo, insieme all'Avv. Saccà Lilian (custode giudiziario) **convocano le parti nei luoghi il giorno 21/04/2022 e successivo il 26/04/2022**, per espletare le operazioni peritali.

Si reca nei luoghi precisamente in Floridia (SR) C.da Serrantone in presenza del custode giudiziario Avv. Saccà Lilian, si eseguono i rilievi fotografici, i riscontri metrici dello stato dei luoghi, prendendo nota in separato foglio, al fine di poter espletare la relazione di cui all'oggetto.

*L'abitazione oggetto del pignoramento, non è in possesso di APE (attestazione di prestazione energetica).*

**L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è la seguente:**

**- Abitazione sita in Floridia (SR), Strada Prima Serrantone P.T. F.20 PART.LLA N.264 Categoria A/7 CL.1 Cons. 5,5 vani Sup. cat. 92 mq**

**L'immobile è ubicato in Floridia strada Prima Serrantone** trattasi di una villetta unifamiliare isolata, all'interno della **zona omogenea F2.1 Aree per attività pubbliche di interesse generale – attrezzature collettive dello strumento urbanistico generale.**

Il fabbricato insiste all'interno di un appezzamento di terreno di superficie complessiva mq 1.500 circa, sistemato nella campagna contigua in prossimità dell'aggregato urbano, si raggiunge percorrendo una strada interpoderale privata (trazzera), che si innesta nella strada statale S.S. n.124, che collega Floridia a Siracusa, il terreno è recintato con muretti bassi, dotato di cancello carrabile e pedonale d'ingresso, quest'ultimi costruiti in profilati di ferro.

Si compone di due corpi di fabbrica adiacenti e comunicanti costruiti in epoche differenti di superficie lorda rispettivamente mq 103 e 98, distinti nella planimetria di rilievo allegata, rispettivamente con la lettera "A e B".

La porzione di fabbricato distinta con la lettera "B" è in corso di costruzione, si trova allo stato grezzo, trattasi di un ampliamento della vecchia costruzione, allo stato attuale privo di pavimenti, impianti tecnologici e infissi ecc.... la copertura a tetto con travi in legno, tavole e tegole canali; mentre la vecchia abitazione (A) si compone di un soggiorno, una cucina, una camera da letto, un w.c. serviti da un disimpegno di distribuzione, annessa all'abitazione un garage chiuso con saracinesca metallica.



Gli ambienti sono pavimentati con mattoni in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiati, dotati di aperture verso l'esterno di adeguate dimensioni, chiuse con infissi in alluminio preverniciato e avvolgibili in pvc, protette da grate di ferro, completi di impianto elettrico, idrico, il servizio igienico e la cucina sono regolarmente allacciati ad un pozzo nero disperdente, come si evince dall'elaborato progettuale allegato alla C.E. in sanatoria n.8 del 27/02/1992.

La struttura portante verticale è mista costruita con pilastri e travi e muratura di blocchetti di pietra calcarea squadrata dello spessore di cm 25/30 e malta bastarda, le soffitte sono a solaio misto in laterizio e cemento armato dello spessore di cm 25-30, la copertura a tetto.

Da una attenta osservazione si è potuto constatare che allo stato attuale l'abitazione si trova in pessimo stato di conservazione abbandonata e disabitata, nelle soffitte e nelle pareti sono presenti macchie d'umidità probabilmente causate da continue infiltrazioni d'acqua piovana, in alcune pareti l'intonaco risulta ammalorato e screpolato.

**Le coordinate GIS individuate con l'ausilio di Google maps, sono: 37,079715 N;15,166860 E.**

- La suddetta unità immobiliare è censita in catasto:

**-F.20 part.IIa n.264 (cat. A/7 cl.1 Cons. 5,5 rendita 426,08); OMISSIS.....;**

**C.F. Omissis ..... proprietà 1/1 bene personale.**

**- La villetta è in possesso di regolare concessione edilizia in sanatoria n.8 rilasciata dal Comune di Floridia in data 12/02/1992**

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta:

**- L'esatta corrispondenza dei dati catastali e della planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate, per quanto riguarda la porzione di fabbricato distinto con la lettera "A", invece la porzione di fabbricato in ampliamento distinta con la lettera "B" non è stata censita.**

**- LA CONFORMITA'URBANISTICA. La vecchia abitazione "A" è conforme al titolo abilitativo, invece la porzione di fabbricato in ampliamento è costruita in assenza di titolo abilitativo (abusiva) non sanabile da demolire.**



#### **4) Relazione di stima Lotto individuato "A"**

I) Il lotto individuato è una abitazione ubicata in Floridia (SR), Strada Prima Serrantone.  
(All.07 Planimetrie).

##### **Dati Catastali:**

**-F.20 part.IIa n.264 (cat. A/7 cl.1 Cons. 5,5 rendita 426,08); Omissis; C.F. Omissis proprietà 1/1 bene personale.**

##### **Il a) Descrizione del bene:**

**L'immobile è ubicato in Floridia strada Prima Serrantone** trattasi di una villetta unifamiliare isolata, all'interno della **zona omogenea F2.1 Aree per attività pubbliche di interesse generale – attrezzature collettive dello strumento urbanistico generale.**

Il fabbricato insiste all'interno di un appezzamento di terreno di superficie complessiva mq 1.500 circa, sistemato nella campagna contigua in prossimità dell'aggregato urbano, si raggiunge percorrendo una strada interpodereale privata (trazzera), che si innesta nella strada statale S.S. n.124, che collega Floridia a Siracusa, il terreno è recintato con muretti bassi, dotato di cancello carrabile e pedonale d'ingresso, quest'ultimi costruiti in profilati di ferro.

Si compone di due corpi di fabbrica adiacenti e comunicanti costruiti in epoche differenti di superficie lorda rispettivamente mq 103 e 98, distinti nella planimetria di rilievo allegata, rispettivamente con la lettera "A e B".

La porzione di fabbricato distinta con la lettera "B" è in corso di costruzione, si trova allo stato grezzo, trattasi di un ampliamento della vecchia costruzione, allo stato attuale privo di pavimenti, impianti tecnologici e infissi ecc.... la copertura a tetto con travi in legno, tavole e tegole canali; mentre la vecchia abitazione (A) si compone di un soggiorno, una cucina, una camera da letto, un w.c. serviti da un disimpegno di distribuzione, annessa all'abitazione un garage chiuso con saracinesca metallica.

Gli ambienti sono pavimentati con mattoni in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, dotati di aperture verso l'esterno di adeguate dimensioni, chiuse con infissi in alluminio preverniciato e avvolgibili in pvc, protette da grate di ferro, completi di impianto elettrico, idrico, il servizio igienico e la cucina sono regolarmente allacciati ad un pozzo nero disperdente, come si evince dall'elaborato progettuale allegato alla C.E. in sanatoria n.8 del 27/02/1992.

La struttura portante verticale è mista costruita con pilastri e travi e muratura di blocchetti di pietra calcarea squadrata dello spessore di cm 25/30 e malta bastarda, le soffitte sono a solaio misto in laterizio e cemento armato dello spessore di cm 25-30, la copertura a tetto.

Da una attenta osservazione si è potuto constatare che allo stato attuale l'abitazione si trova in pessimo stato di conservazione abbandonata e disabitata, nelle soffitte e nelle pareti sono presenti macchie d'umidità probabilmente causate da continue infiltrazioni d'acqua piovana, in alcune pareti l'intonaco risulta ammalorato e screpolato.



**Il b) Edilizia Convezionata: Il fabbricato non è edilizia convezionata e agevolata.**

**III) Individuazione dello stato di possesso dell'immobile:**

L'abitazione è in possesso alla Sig. Omissis.....

Intestata: Omissis; C.F.Omissis proprietà 1/1 bene personale.

**IV) Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

Dalle indagini effettuate non risultano altri vincoli o oneri gravanti sul bene che possano restare a carico dell'acquirente.

**V) Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili:** dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale che testualmente si riporta (**All.3**), si rileva:

Comune di FLORIDIA (SR):

1) Abitazione in villini alla STRADA PRIMA SERRANTONE riportata nel C.F. di FLORIDIA al FI.20 p.la 264, ctg. A/7, classe 1, piano TE, vani 5,5, r.c. Euro 426,08, costituzione del 29/06/1989 in atti dal 06/12/1995 P.F.95 (nr.456.1/1989);

**DICHIARAZIONE NOTARILE**

La sottoscritta **dott.ssa MARIA LANDOLFO**, Notaio in Napoli, consultati i registri del Catasto competente, consultati i registri dell'Agenzia del Territorio competente relativamente a tutti i soggetti coinvolti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,

**D I C H I A R A** Assumendone personale responsabilità che il suddetto immobile risulta di proprietà di Omissis nato a omissis il 30/10/1968 C.F.Omissis

per la quota di 1/1 di piena proprietà bene personale a lui pervenuto per acquisto da Omissis ....

....., in virtù di atto di compravendita per notar DAGNINO RICCARDO del 31/01/2006, rep. 26594/4356, trascritto presso la Conservatoria di Siracusa addì 01/02/2006 ai nn.3078/1530; *Il signor Omissis ha dichiarato di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni con la signora Omissis e di aver acquistato l'immobile oggetto del presente atto con il prezzo ricavato dal trasferimento di beni personali, pertanto il presente acquisto deve ritenersi escluso dalla comunione dei beni ai sensi dell'articolo 179, Lettera F, del Codice Civile.* - al suindicato Omissis quanto sopra è pervenuto

per donazione della quota di 1/1 di Nuda Proprietà da Omissis, in virtù di atto di donazione accettata per notar RIO SOFIO del 06/11/2002, rep. 3320, trascritto presso la Conservatoria di Siracusa addì 25/11/2002 ai nn.22634/17913; Con il decesso della signora Omissis avvenuto il 19/08/2003 l'usufrutto a lei spettante si riunisce alla proprietà in favore di Omissis; e che a tutto il 21/10/2021 risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Siracusa il 21/10/2021 ai nn.18647/15063 emesso dal Tribunale di SIRACUSA e notificato il 25/08/2021 contro Omissis a favore Omissis con sede in CONEGLIANO gravante sull'immobile in oggetto.



- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Siracusa il 01/02/2006 ai nn.3079/1185 atto notarile pubblico per notar Maria Landolfo NOTAIO Firmato Da: MARIA LANDOLFO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial: 1d50 DAGNINO RICCARDO (LENTINI) del 31/01/2006, rep.26595/4357, per EURO 120.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 80.000,00 contro Omissis a favore BANCA UCB SPA con sede in MILANO gravante sull'immobile in oggetto.

- Atto di Concessione Edilizia Sanatoria trascritto presso la Conservatoria di Siracusa il 12/03/1992 ai nn.5157/4162 emesso dal SINDACO del COMUNE di FLORIDIA il 12/02/1992, contro Omissis a favore COMUNE FLORIDIA gravante sull'immobile in oggetto. Il sottoscritto Notaio dichiara di assumere, come con la presente assume, piena responsabilità personale e professionale di quanto innanzi affermato.

Napoli, quindici novembre duemilaeventuno Notaio Maria Landolfo Documento informatico firmato digitalmente dal Notaio Maria Landolfo ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate.

#### **VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene:**

- LA CONFORMITA'URBANISTICA la vecchia abitazione "A" è conforme al titolo abilitativo, invece la porzione di fabbricato in ampliamento è costruita in assenza di titolo abilitativo (abusiva) non sanabile da demolire.

#### **VII) Irregolarità urbanistica o edilizia:**

Lo scrivente da un'attenta disamina dei luoghi attesta:

**- L'esatta corrispondenza dei dati catastali e della planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate, per quanto riguarda la porzione di fabbricato distinto con la lettera "A", invece la porzione di fabbricato in ampliamento distinta con la lettera "B" non è stata censita.**

#### **VIII) Verifica dell'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica:**

L'unità immobiliare (abitazione) oggetto del pignoramento è priva di APE (attestazione di Prestazione Energetica). Si provvede a redigere l'APE (attestazione di prestazione energetica)

**(All.9)**

#### **IX) Giudizio di stima**

*Si decide di procedere con due metodi di stima: il primo è quello della rilevazione del valore di mercato per metodo sintetico e comparativo, il secondo per capitalizzazione del reddito probabile.*





- 
- Canone annuo netto:  $RI = 4.367,16 - (4.367,16 \times 0,25) = 4.367,16 - 1.091,79 =$   
€. 3.275,37

Ipotizzando un saggio di capitalizzazione medio (fa riferimento ad un valore medio ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche  $2.0\% < r < 6.0\%$ ) del  $r = 4,0\%$ ;  $V_m = RI/r$  si ottiene :

Immobile = €.3.275,37/ 0,040 = €. 81.884,25

$V_{m2} = €. 81.884,25$

Media dei valori di stima €.  $(83.184,00 + 81.884,25)/2 = €.82.534,12$

**(sessantasettemilatrecentotrentatre/80)**

#### **X) Quote indivise**

Nessuna quota

#### **XI ) Riepilogo**

**Lotto A:** Abitazione Strada Prima Serrantone €. 82.534,12

A detrarre le somme necessarie a sanare le difformità, ripristino dello stato dei luoghi:

- Opere di demolizione a misura (vedi computo metrico estimativo) €. 22.096,70

**Totale** €. **60.437,42**

**In cifra tonda €. 60.000,00 (sessantamila/00)**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto, non avendo più nulla da aggiungere, ritiene di avere correttamente adempiuto in tutto l'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Altresì **ATTESTA** di inviare copia della presente relazione di consulenza:

- tramite posta certificata alla cancelleria del TRIBUNALE DI SIRACUSA;
- tramite posta certificata Studio legale Balestrazzi - 95128 CATANIA Via Ruggero Settimo n.3
- tramite posta ordinaria alla Sig. Omissis

\_\_\_\_\_ li 27/04/2022

Il C.T.U.  
(Dott. Arch. Salvatore Infantino)



La presente relazione si compone degli allegati che di seguito si riportano:

- 1) All. 1- Certificato ipocatastale.....
- 2) All.2 - Copie titoli di proprietà .....
- 3) All.3 - Documentazione fotografica .....
- 4) All.4 - Verbale di sopralluogo.....
- 5) All.5 - Visure planimetriche storiche.....
- 6) All. 6 – Visure storiche catastali.....
- 7) All. 7 – Planimetrie (rilievo abitazione e lotto di terreno) – conteggi planovolumetrici...
- 8) All. 8 – copie concessioni edilizie e certificato di abitabilità.....
- 9) All. 9 – APE (attestazione di prestazione energetica).....
- 10) All.10 – Computo metrico estimativo .....

