

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Sezione immobiliare

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA DI CTU

Per la procedura esecutiva immobiliare promossa da: *Omissis*

Contro:

Debitore: *Omissis*

GIUDICE: Dott. Di Stazio Maria Cristina

Procedimento esecutivo immobiliare n. **51/2021**

Data giuramento esperto: 1 Marzo 2022

Consulente tecnico d'ufficio: Dottor architetto Floriana Fruciano



Sommario per titoli

<u>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA</u>	p 3
1_ CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE	
2_ CONVOCAZIONE DELLE PARTI PER LE ATTIVITA' PERITALI	
Descrizione delle operazioni peritali: sopralluogo	
3I_ INDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	p 5
3II_ ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	
<u>3III_ LOTTO DI VENDITA</u>	

LOTTO I: FABBRICATO AD USO CIVILE PIANO TERRA E SOTTOTETTO

<u>4I_ RELAZIONE DI STIMA</u>	p 8
4II_ UNA BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI.	
Terreno circostante	
4III_ LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	
4IV_ VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	p 11
4V_ FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI	
Altre informazioni per l'acquirente	
4VI_ L'ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE	p 12
UBICAZIONE LOTTO.....	p 13
DESTINAZIONE DELLA ZONA SECONDO GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI.....	p14
4VII_ LA VALUTAZIONE DEI BENI	p 14
DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI	
Immobile residenziale	
STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE.....	p 15
CONCLUSIONI.....	p 19

LOTTO II: FABBRICATO AD USO CIVILE PIANO TERRA E PRIMO PIANO

<u>4I_ RELAZIONE DI STIMA</u>	p 20
4II_ UNA BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI.	
4III_ LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	
4IV_ VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	p 22
4V_ FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI	
Altre informazioni per l'acquirente	
4VI_ L'ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE	p 22
UBICAZIONE LOTTO.....	p 24
DESTINAZIONE DELLA ZONA SECONDO GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI	
4VII_ LA VALUTAZIONE DEI BENI	p 25



DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Immobile residenziale in centro urbano

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE.....p 27

VALORE DEI DUE LOTTI: IMMOBILE IN CONTRADA MACCHIOTTA ED IMMOBILE IN
VIA BELLINIp 32

ALLEGATI.....p 33-133

FOTO.....p 134-p 146



**All' ill.mo Giudice
Maria Cristina Di Stazio**
Tribunale di Siracusa

-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

La sottoscritta Architetto Floriana Fruciano nata ad Augusta il 12 ottobre 1972 esercente la libera professione di Architetto con studio professionale in Siracusa via Europa 3. Iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n. 813, veniva nominata dal Tribunale di Siracusa il 15 Febbraio 2022 ed inviava alla cancelleria del Tribunale di Siracusa il verbale di Giuramento in data 1 Marzo 2022 per la consulenza tecnica nella esecuzione immobiliare n. 51/2021 in oggetto.

DOPO AVER ACCETTATO L'INCARICO

Ed avere formulato il giuramento, sono stati posti alla sottoscritta i quesiti come di seguito riportati nello sviluppo della relazione.

La sottoscritta nell'espletamento del suo incarico e nella perizia di seguito formulata

SI ATTENEVA

scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

Allego copia Verbale di conferimento incarico (All. 1)

In osservanza all'incarico conferito, è stato dato corso dunque alle operazioni di consulenza.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



1 CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE

La sottoscritta relativamente agl'immobili oggetto della procedura esecutiva ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. Il co che risulta completa ad esclusione dell'estratto di mappa dell'immobile sito a Solarino in via Bellini che la sottoscritta ha richiesto all'Avvocato del creditore e che è stata fornita in occasione del primo tentativo di accesso in data 21 Aprile 2022 e che si allega (All. 2R).

2 CONVOCAZIONE DELLE PARTI PER LE ATTIVITA' PERITALI

Descrizione delle operazioni peritali: sopralluogo

La sottoscritta ha comunicato in forma scritta, alle parti dell'inizio delle operazioni peritali, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore *Omissis* e posta certificata all'Avvocato *Omissis* (All. 1B) legale rappresentante del creditore la *Omissis*. In data 21 Marzo 2022 è stata effettuata la comunicazioni al debitore, (All. 1A) la raccomandata è stata inviata all'indirizzo in cui il debitore risultava residente, Traversa II a Contrada Macchiotta n.3 Solarino come da certificato di residenza (All. 1C). La raccomandata non è mai tornata al Mittente.

PRIMO SOPRALLUOGO

La prima data del sopralluogo è stata fissata per il giorno (21 Aprile 2022 alle ore 10,00) l'assenza del signor *Omissis* non ha consentito l'accesso all'immobile. Al primo sopralluogo era presente oltre alla scrivente il delegato del Legale del creditore l'Avvocato *Omissis* (All. 1D).

Avendo appreso informalmente che il debitore aveva spostato il suo domicilio per cause di lavoro a Malta, la sottoscritta in data 26 Aprile 2022 ha effettuato Istanza al Giudice per richiedere la nomina di un Custode dell'immobile per poter accedere ai luoghi. Il 5 Luglio 2022 è stata effettuata la nomina del Custode dell'immobile, l'Avvocato *Omissis*.

Le difficoltà nel reperire il debitore hanno consentito di effettuare il secondo tentativo di sopralluogo solo in data del 20 Ottobre 2022.

SECONDO SOPRALLUOGO

La seconda data del sopralluogo è stata fissata per il giorno (20 Ottobre 2022 alle ore 10,00)

In quella data la sottoscritta è stata in grado di effettuare l'ingresso agl'immobili poichè il Custode Avvocato *Omissis* aveva già preso possesso dell'immobile in Traversa II a contrada Macchiotta N. 3 ed aveva comunicato all'occupante temporaneo dell'immobile di Via Bellini di concedere l'ingresso per il sopralluogo.



Sono stati oggetto delle operazioni il rilievo architettonico e le fotografie di entrambe gli immobili quello in Traversa II a contrada Macchiotta n. 3 ed in Via Bellini a Solarino.

Si allega copia del verbale di sopralluogo redatto in pari data (All. 1E).

Reperimento della documentazione

Esaminati gli atti del procedimento si è provveduto al reperimento della documentazione necessaria per il prosieguo delle operazioni peritali.

Pertanto si sono effettuate le seguenti attività:

1. Acquisizione presso l'agenzia del territorio dell'estratto della **ispezione ipotecaria** ventennale ricerca effettuata **per immobile** al **catasto fabbricati** dell'immobile foglio 7 **part 303** (All.2) (All.2A).
2. Acquisizione presso l'agenzia del territorio dell'estratto della **ispezione ipotecaria** ventennale ricerca effettuata **per immobile** al **catasto fabbricati** ed terreni dell'immobile foglio 15 **part 233** (All.2B) (All.2C).
3. Acquisizione presso l'agenzia del territorio dell'estratto della **ispezione ipotecaria** ventennale ricerca effettuata **per immobile** al **catasto terreni** dell'immobile foglio 15 **part 78** (All.2D).
4. Acquisizione presso l'agenzia del territorio dell'estratto della **ispezione ipotecaria** ventennale ricerca effettuata **per immobile** al **catasto terreni** dell'immobile foglio 15 **part 79** (All.2E).
5. Acquisizione presso l'agenzia del territorio dell'estratto della **ispezione ipotecaria** ventennale ricerca effettuata **per immobile** al **catasto terreni** dell'immobile foglio 15 **part 80** (All.2F).
6. Acquisizione presso l'agenzia del territorio delle **visure storiche** catastali dell'immobile **catasto fabbricati** del foglio 7 **part 303** (All.2G).
7. Acquisizione presso l'agenzia del territorio delle **visure storiche** catastali del terreno del foglio 7 **part 1312** (All.2H).
8. Acquisizione presso l'agenzia del territorio delle **visure storiche** catastali dell'immobile **catasto fabbricati** del foglio 15 **part 233** (All.2I).
9. Acquisizione presso l'agenzia del territorio delle **visure storiche** catastali dell'immobile **catasto terreni** del foglio 15 **part 233** (All.2L).
10. Acquisizione presso l'agenzia del territorio delle **visure storiche** catastali dell'immobile **catasto terreni** del foglio 15 **part 79** (All.2M).
11. Acquisizione presso l'agenzia del territorio delle **visure storiche** catastali dell'immobile **catasto terreni** del foglio 15 **part 80** (All.2N).



12. Acquisizione presso l'agenzia del territorio della **planimetria** dell'immobile foglio 7 **part 303** (All.2O).
13. Acquisizione presso l'agenzia del territorio della **planimetria** dell'immobile foglio 15 **part 233** (All.2P).
14. Acquisizione presso l'agenzia del territorio della **Estratto di mappa** foglio 15 **part 233, 79, 80** (All. 2 Q)
15. Acquisizione presso l'agenzia del territorio della **Estratto di mappa** foglio 7 **part 1312**(All. 2 R)
16. Acquisizione presso l'agenzia del territorio della Elenco degli immobili sul foglio foglio 7 **part 303**(All. 2 S)
17. Acquisizione presso l'agenzia del territorio dell'estratto della ispezione **ipotecaria ventennale** ricerca effettuata **per immobile** al **catasto** terreni dell'immobile foglio 7 **part 313** (All.2T).
18. Acquisizione presso l'agenzia del territorio dell'estratto della ispezione **ipotecaria ventennale** ricerca effettuata **per immobile** al **catasto** Fabbricati dell'immobile foglio 7 **part 313** (All.2U).
19. E' stata effettuata richiesta per accesso ai documenti amministrativi all'archivio del settore pianificazione ed edilizia privata dell'ufficio tecnico del comune di Solarino per verificare le pratiche edilizie effettuate ad oggi ed estrarre copia. La documentazione è stata fornita, come da allegato (All. 3,3A).
20. Acquisizione presso il comune di Solarino del Certificato di Destinazione Urbanistica.(All.3C).
21. Acquisizione di atto di compravendita Notaio *Omissis* n rep 62117 n raccolta 17926 del 27 agosto 2004 (All.4)
22. Acquisizione presso L'Archivio Notarile di Siracusa di atto di vendita *Omissis* n rep 63393 n raccolta 1211 del 12 Luglio 1966 (All.5)
23. Acquisizione presso L'Archivio Notarile di Siracusa di atto di cessione donazione Notaio *Omissis* n rep 82285 n raccolta 14035 del 21 Giugno 1969 (All.6)
24. Acquisizione Atto di successione 6/334 del 06/02/1995 (All.7)

3 I_ INDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il beni in oggetto della procedura esecutiva sono due, entrambi ubicati nel Comune di Solarino (SR) .

Il primo immobile è situato al di **fuori del centro urbano** del paese, in contrada Macchiotta identificato al Foglio 15 part 233 CAT A4 Classe 3 consistenza 4 vani Superficie Catastale 84 mq totale aree escluse aree scoperte, 84 mq, rendita 138,41; L'immobile oggetto della



procedura è solamente il fabbricato edificato in un lotto di terreno censito al catasto terreni al foglio 15 part 80 di circa mq 1500 con accesso lungo una traversa della Strada Statale 124 nel tratto che collega Floridia a Solarino; Il lotto al foglio 15 part 80 è raggiungibile attraverso una strada interponderale, un percorso tra le particelle 1078 e 120, 121; è confinante a nord con la part 79 ad ovest con part 1078 a sud con part 1073 e 1221 ad est con part 960. Il lotto al foglio 15 part 80 non è oggetto di pignoramento.

Il secondo immobile ubicato nel centro urbano del paese in via Bellini 105 identificato al Foglio 7 part 303 CAT A5 Classe 1 consistenza 4,5 Superficie Catastale 121 mq totale aree escluse aree scoperte 108 mq vani rendita 109,23 è un il fabbricato per civile abitazione composto da un piano terra e primo piano.

3 II_ ALL'ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Immobile Fuori dal centro Urbano in Contrada Macchiotta

I dati specificati nell'atto di pignoramento dell'immobile in contrada Macchiotta sono Foglio 15 part 233 CAT A4 Classe 2 consistenza 4 vani Superficie Catastale 84 mq totale aree escluse aree scoperte, 84 mq, rendita 138,41 sono idonei all'identificazione del bene .

Il titolare attuale dell'immobile corrisponde al titolare reale.

Immobile nel centro Urbano in Via Vincenzo Bellini

I dati specificati nell'atto di pignoramento dell'immobile in via Vincenzo Bellini sono Foglio 7 part 303 CAT A5 Classe 1 consistenza 4,5 Superficie Catastale 121 mq totale aree, escluse aree scoperte 108 mq vani rendita 109,23 sono stati idonei all'identificazione del bene.

Tuttavia in merito alla documentazione catastale si sono riscontrate diverse incongruenze.

1. In occasione del sopralluogo è stato riscontrato che l'immobile censito al catasto fabbricati al Foglio 7 part 303 sita in via Bellini non ha civico 91 bensì il 105. Solo dopo aver consultato l'atto di Donazione e Compravendita rogato dal Notaio *Omissis* con numero di repertorio 62117 e numero di raccolta 17926 del 27 agosto 2004 (All.4) e l'atto di successione N 6 Volume numero 334 del 4 gennaio 1992 (All. 7) è stato possibile confermare che l'immobile sito in Solarino censito al catasto fabbricati al Foglio 7 part 303 attualmente corrisponde all'immobile situato al civico 105 di via Bellini a Solarino.



2. in merito all'estratto di mappa sono state riscontrate incoerenze:

a -Il terreno su cui sorge l'edificio ha attualmente l'identificativo fg 7 part 1312. Il Tipo mappale effettuato per allineare le mappe dei terreni e dei fabbricati è stato effettuato sopprimendo la particella 313 e non la 303 attuale identificativo dell'immobile pignorato. Alla luce degli elementi appena esposti, le due particelle attualmente seppure graficamente sovrapposte nella mappa non risultano allineate.

b -Il terreno attualmente censito al foglio 7 part 1312 risulta ancora a nome dei precedenti proprietari i signori *Omissis* e *Omissis*, anagraficamente ultracentenari. Non vi è corrispondenza anagrafica fra gli identificativi al catasto fabbricati ed al catasto terreni.

c- A seguito di ulteriori ricerche effettuate al catasto fabbricati sul foglio 7 part 1312 risulta associato ad un altro immobile situato in Solarino in altra zona sul viale *Omissis*.

Dai dati riscontrati non sarà immediato mettere in regola e ristabilire una coerenza nella documentazione catastale riscontrata.

Al fine di **rettificare il dato di proprietà** del terreno censito al il foglio 7 part 1312 sarà necessario effettuare una minuziosa ricostruzione dei passaggi di proprietà dell'identificativo Fg 7 part 313 per comprendere se ed in che modo si è sostituito alla particella 303. Dopo aver effettuato questa verifica fine di **rettificare il dato di proprietà** del terreno censito al il foglio 7 part 1312 sarà necessario procedere con un accertamento al catasto in merito al fg 7 part 1312 al catasto fabbricati ed al catasto terreni; Dopo avere chiarito questi due dati bisognerà effettuare un nuovo tipo mappale per allineamento mappe della part 303 al foglio 7 oggetto del pignoramento.

I dati specificati nell'atto di pignoramento del bene lo identificano nella sua ubicazione anche se con civico differente. I dati specificati nell'atto di pignoramento del bene lo identificano attraverso i suoi riferimenti catastali individuandolo nella sua titolarità al catasto fabbricati al signor *Omissis* e nella sua titolarità al catasto terreni ai Signori *Omissis Omissis*. Il titolare attuale dell'immobile censito **al catasto fabbricati** al Foglio 7 part 303 è il signor *Omissis*.

Il compendio pignorato di cui alle superiori righe consta di due immobili ad uso abitativo.

3 III_ LOTTO DI VENDITA

Data la natura degli immobili ed il contesto in cui sono inseriti si ritiene opportuno creare due lotti di vendita.

4_ LOTTO I: Fabbricato ad uso civile pianoterra e sottotetto.

4I_ RELAZIONE DI STIMA:

Il bene di che causa, è un fabbricato ad uso civile con sottotetto accessibile dall'esterno.

Immobile **al Piano terra in Contrada Macchiotta n 3 in territorio di Solarino (SR)** al catasto fabbricati:



- al foglio 15 part 233 CAT A4 Classe 3 consistenza 4 vani superficie 84 mq escluse le aree scoperte rendita 138,41 Si allega per maggior completezza la visura della particella (All. 2I). L'immobile ha accesso dal circostante terreno che essendo intercluso è raggiungibile attraversando una strada interponderale di circa 20 metri sul perimetro tra le particelle 1078 e 120, 121. Il percorso conduce ad una piccola area per parcheggio e successivamente alla veranda di ingresso al fabbricato realizzato in battuto di cemento. L'immobile ha in comune ad est un muro con la particella 960.

L'immobile ubicato nella II Traversa a contrada Macchiotta al civico n. 3 è inserito in un circostante terreno censito al catasto terreni al foglio 15 part 80 non oggetto di pignoramento raggiungibile attraverso una strada interponderale. Il lotto terreno circostante all'immobile è confinante a nord con particella 79 ad est con la particella 1078 a sud con le particelle 960, 1220, 1221.

4.II_ UNA BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI.

Il fabbricato per civile abitazione ad una elevazione fuori terra composto da un piano terra e sottotetto accessibile dalla scala esterna. Il piano terra ha una superficie coperta 84 mq.

Riconoscendo una sinergicità tra il bene oggetti della procedura ed il terreno identificato al catasto terreni al foglio 15 part 80 79, la sottoscritta ha ritenuto necessario riportare nella relazione le informazioni acquisite durante la fase di istruttoria relative ai terreni in particolare il terreno censito al foglio 15 part 80 che consente di accedere all' immobile pignorato. (ALL 7)

Terreno circostante

L' immobile oggetto di pignoramento è stato edificato su circostante terreno ancora oggi identificato al catasto terreni al foglio 15 part 80 79 (All. 2M, 2N). Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato era pervenuto al signor *Omissis* e *Omissis* giusto atto di compravendita in notar di *Omissis* del 02/12/1966 (All. 5). Con la dichiarazione di morte di *Omissis* Successione N. 6 volume 334 del 4 gennaio 1992 (All. 7) ed il successivo atto di compravendita e donazione Notaio *Omissis* numero repertorio 62117 numero raccolta 17926 del 27 agosto 2004 (All.4). I due terreni così come il fabbricato oggetto del pignoramento sono passati alla proprietà del debitore il signor *Omissis*.

In data 26 Gennaio 2005 è stata rilasciata la Concessione in Sanatoria N.110 per l'edificazione del fabbricato.

Nel 1992 è stato richiesto un tipo mappale pratica SR0077542, in atti dalla data del 01/09/2004 in cui 113 mq di terreno sono stati trasferiti all'ente urbano. Attualmente il terreno al foglio 15 part 80 ha una superficie di 1500 mq.

Sia nell'atto di vendita rogato dal Notaio *Omissis* numero repertorio 63393 n raccolta 1211 del 12 Luglio 1966 (All.5) che nel successivo atto di compravendita del 2 dicembre 1966 numero repertorio 65291 raccolta12368, i due terreni foglio 15 particella 79 ed 80 sono stati



trasferiti con 3 are di acqua settimanali da edursi dal pozzo situato nel terreno individuato al catasto terreni all'articolo 1980 al foglio 16 part 141. Entrambi i terreni sono di proprietà del signor *Omissis* ed il pozzo eroga l'acqua per consentire l'irrigazione dei terreni.

La visura storica del terreno circostante con identificativo **foglio 15 part 80 e 79** riporta come titolare il signor *Omissis* All. 2 E,F,G). Dall'ispezione ipotecaria del terreno con identificativo **foglio 15 part 80** l'elenco formalità riscontrate sono la seguenti:

TRASCRIZIONE del 1/09/2004 reg particolare 13643 reg generale 20479 pubblico ufficiale Notaio *Omissis* del N. Rep 62117 del 27/08/2004 ATTO TRA VIVI.

DONAZIONE ACCETTATA. (All. 2B)

TRASCRIZIONE del 1/09/2004 reg particolare 13644 reg generale 20480 pubblico ufficiale Notaio *Omissis* del N. Rep 62117 del 27/08/2004 ATTO TRA VIVI.

COMPRAVENDITA. (All. 2B)

ISCRIZIONE DEL 29/11/2010 Registro particolare 5009 Registro generale 25852 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE . Repertorio 779/2010 del 16/11/2010.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE DEL 14/12/2010 Registro particolare 5324 Registro generale 27265 Pubblico ufficiale *Omissis*. Repertorio 15202/8755 del 06/12/2010.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

ISCRIZIONE DEL 25/02/2013 Registro particolare 319 Registro generale 3120 Pubblico ufficiale TRIBUNALE . Repertorio 156 del 05/02/2013.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.III LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Immagine Abitazione

L'immobile è in potere al debitore esecutato per l'intera quota attualmente non risulta occupato .

Nell'ultimo ventennio sugli identificativi:

- foglio 15 part 233 CAT A4 Classe 3 consistenza 84 mq 138,41 All. 2

si rilevano provenienze e formalità:

TRASCRIZIONE del 1/09/2004 reg particolare 13643 reg generale 20479 pubblico ufficiale Notaio *Omissis* del N. Rep 62117 del 27/08/2004 ATTO TRA VIVI.

DONAZIONE ACCETTATA. (All. 2B)

TRASCRIZIONE del 1/09/2004 reg particolare 13644 reg generale 20480 pubblico ufficiale Notaio *Omissis* del N. Rep 62117 del 27/08/2004 ATTO TRA VIVI.

COMPRAVENDITA. (All. 2B)



TRASCRIZIONE del 12/04/2005 Reg particolare 5187 Reg Generale 8754 pubblico ufficiale SINDACO PRO TEMPORE del N. Rep 110/2005 del 31/03/2005 ATTO AMMINISTRATIVO- CONCESSIONE EDILIZIA (All. 3A)
ISCRIZIONE DEL 29/11/2010 Registro particolare 5009 Registro generale 25852 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE . Repertorio 779/2010 del 16/11/2010.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
ISCRIZIONE DEL 14/12/2010 Registro particolare 5324 Registro generale 27265 Pubblico ufficiale *Omissis*. Repertorio 15202/8755 del 06/12/2010.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
ISCRIZIONE DEL 25/02/2013 Registro particolare 319 Registro generale 3120 Pubblico ufficiale TRIBUNALE . Repertorio 156 del 05/02/2013.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
ISCRIZIONE DEL 16/04/2021 Registro particolare 5360 Registro generale 6656 Pubblico ufficiale TRIBUNALE . Repertorio 723/2021 del 05/03/2021.
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE -VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.IV VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Da quanto risulta dall'allegata ispezione ipotecaria (All.2), i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sull'immobile **foglio 15 part 233 CAT A4 Classe 3 consistenza 84 mq 138,41** sito in traversa II a Contrada Macchiotta n 3 in territorio di Solarino (SR) **che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura** sono:

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
ISCRIZIONE DEL 16/04/2021 Registro particolare 5360 Registro generale 6656 Pubblico ufficiale TRIBUNALE . Repertorio 723/2021 del 05/03/2021.
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE -VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Da quanto è emerso dalla documentazione prodotta non compaiono cause in corso oltre quella in oggetto.

4V_ FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Si fa presente che in merito a tale quesito:

VINCOLI URBANISTICI

L'area su cui ricade l'immobile secondo gli strumenti urbanistici vigenti ricade in Zona E – AREA AGRICOLA- vincoli che resteranno a carico dell'acquirente sono quelli riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (All 3C).

Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

Come è stato descritto a pagina 8 della seguente relazione con l'atto di trasferimento dei due terreni su cui è stato edificato il fabbricato foglio 15 particella 79 ed 80 sono state cedute



anche 3 are di acqua settimanali da edursi dal pozzo situato nel terreno individuato al catasto terreni al foglio 16 part 141. Nei due atti di compravendita rogati da notaio *Omissis* il 12 luglio 1966 n 2701 reg 63393 ed il successivo del 2 dicembre 1966 numero repertorio 65291 raccolta 12368 sono state descritte le modalità di erogazione e la finalità della cessione dell'acqua, ovvero l'irrigazione dei terreni di ciascun proprietario. Non è stato possibile chiedere al debitore il signor *Omissis* se una quota delle are di acqua acquisite sono attualmente utilizzate per la fornitura al fabbricato. In merito a questo tema nella relazione tecnica allegata al titolo abilitativo il tecnico dichiara che: *'L'approvvigionamento idrico avviene tramite autobotti autorizzati a tale servizio prelevando l'acqua dall'acquedotto comunale'*. In questa sede si procederà sulla base di questa dichiarazione. Pertanto fra gli oneri si evidenzia che l'acqua erogata all'immobile *'avviene tramite autobotti autorizzate a tale servizio'*.

Si fa presente che in merito al certificato di agibilità alla certificazione degli impianti e alla certificazione energetica, non risulta siano mai state prodotte per questo immobile. Si dovrà procedere alla formulazione dei detti documenti. Come da richiesta del Giudice allego alla presente la copia della certificazione energetica dell'immobile formulata dalla sottoscritta.

4VI_ L'ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE

L'immobile composto da piano terra e sottotetto ubicato in traversa II a Contrada Macchiotta n 3 in territorio di Solarino è stato edificato in assenza di titolo abilitativo e successivamente è stata presentata istanza in data 29/04/1986 per ottenere per Concessione in Sanatoria. La CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N 110 ai sensi della LR 47/85 LR 37/85 è stata rilasciata il 26/01/2005 a nome di *Omissis*. La pratica è stata successivamente volturata a *Omissis*.

L'immobile oggetto della procedura pur essendo completato risulta modificato rispetto al titolo autorizzativo, sono presenti diversi tipi di irregolarità: difformità nei prospetti e variazioni planimetriche. Si riportano le difformità riscontrate descrivendo il tipo di irregolarità:

1. sul prospetto a sud-est trasformazione della porta d'accesso all'immobile in una finestra (modifica dei prospetti);
2. sul prospetto nord-est realizzazione di una finestra (modifica dei prospetti);
3. chiusura della porta di collegamento fra i due vani sud-est (variazione planimetrica);
4. apertura di una porta nel vano est (variazione planimetrica);
5. demolizione del muro di separazione fra la cucina e il vano di sgombero.

Attualmente l'immobile si presenta come da rilievo (All. 8).

Al fine di regolarizzare l'immobile, è necessario adeguare lo stato dei luoghi alla normativa edilizia vigente. Questo obiettivo può essere raggiunto riportando in pristino il muro di divisione fra la cucina ed il vano di sgombero; adeguando la superficie illuminante nel vano sud. Dopo aver rimosso le incoerenze riscontrate, per poter regolarizzare i prospetti e le opere interne è necessario presentare una Segnalazione certificata di inizio attività ai sensi



dell'Art. 22 DPR 380/2001, previa pagamento di sanzione di euro 516,00. A conclusione dell'Iter Autorizzativo si potrà richiedere l'agibilità.

Conclusioni

Si riassumono sinteticamente gli elementi riscontrati:

Per eliminare le difformità riscontrate il costo delle opere da effettuare è pari a 1000 euro. le competenze tecniche di un professionista per la presentazione delle pratiche urbanistiche (SCIA ed AGIBILITA') e la direzione lavori ha un costo di circa euro 3.000,00.

Il pagamento della sanzione di 516,00 euro per sanare le opere già realizzate SCIA.

A questi costi si aggiungono quelli per redigere l'attestazione delle prestazioni energetiche che ha il costo di circa 150 euro. Il certificato energetico verrà redatto dalla sottoscritta CTU pertanto questo costo non ricadrà nelle spese da detrarre al valore dell'immobile.

Le operazioni di valutazione e di stima verranno effettuate in base alle dimensioni ed alla planimetria effettivamente riscontrata sottraendo i costi necessari per regolarizzare l'immobile.

UBICAZIONE LOTTO

L'area che si sta analizzando denominata Traversa II a Contrada Macchiotta è fuori del centro urbano del comune di Solarino lungo la strada statale 124 a circa 1 km a Sud-Est di Solarino. Solarino è un comune in provincia di Siracusa che sorge sull'area collinare della val d'Anapo, territorio ad alta vocazione agricola. Nell'economia del paese, importante rilievo riveste l'allevamento e le industrie di trasformazione agroalimentare, l'apicoltura, la lavorazione degli agrumi e dei prodotti ortofrutticoli.

Contrada Macchiotta è un'area collinare che presenta le caratteristiche dell'agro solarinese con la macchia mediterranea, gli ulivi ed agrumi. Essendo prossima al piccolo comune di Solarino è dotato di alcune delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In quest'area fuori dal centro urbano la tipologia edilizia più frequente è costituita da case rurali o villette con giardino e terreno di pertinenza.

Fra le opere di urbanizzazione primaria localizzate nelle aree limitrofe all'immobile, la linea elettrica ecc. Le opere di urbanizzazione secondaria localizzate in paese in cui sono presenti negozi di generi alimentari bar l'ufficio postale non lontani da quest'area una farmacia, una scuola.

DESTINAZIONE DELLA ZONA SECONDO GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Dai dati estrapolati dal PRG vigente e dalle sue norme attuative l'area ricade in zona E'ZONA AGRICOLA. (All 3C)

4 VII_ LA VALUTAZIONE DEI BENI



Per una corretta ed obiettiva valutazione si è provveduto ad un sopralluogo dell'immobile oggetto di stima, durante il quale si è presa visione dello stato di consistenza, finitura e di manutenzione dei beni, nonché lo stato di conservazione degli stessi. Viene di seguito riportata la descrizione analitica del bene pignorato, necessaria per poter valutare con esattezza lo stato effettivo, le reali dimensioni e le differenze riscontrate con la documentazione tecnico amministrativa prodotta.

DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILE

La sottoscritta espone nella presente relazione il risultato dei rilevamenti compiuti (All. 8-8A), delle considerazioni e delle elaborazioni estimative svolte e le conclusioni raggiunte. L'edificio composto da un livello il piano terra ed il sottotetto è stato realizzato con progetto approvato nel 2005.

Immobile residenziale

L'unità risulta accessibile da via traversa II Contrada Macchiotta.

L'ingresso all'immobile avviene attraversando una veranda coperta sul prospetto nord-est. Si tratta di unità abitativa composta da tre vani più un bagno ed un locale di sgombero. L'immobile possiede un sovrastante sottotetto il cui accesso avviene da scala esterna in cemento armato.

Per quanto verificato sui luoghi l'edificio è realizzato in struttura portante in muratura con blocchi arenari di spessore 30 cm e strutture orizzontali latero cementizie. Il vano adibito a ricovero attrezzi è dotato di copertura a falda inclinata sostenuta da travi in legno. I muri divisorii interni da 10 cm sono realizzati in mattoni forati. Le pareti sono intonacate. I pavimenti in ceramica;

L'immobile è dotato di infissi esterni con profili in ferro e vetro e oscuramenti con scuri sono state montate zanzariere sulla maggior parte degli infissi.

L'immobile, seppur mancante di piccole rifiniture si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Si riporta di seguito una tabella indicante la superficie netta, l'altezza utile l'esposizione e lo stato di manutenzione.

Tabella caratteristiche immobile

LOCALE	Sup. Netta	H. int. Utile	Esposizione	Stato di manutenzione
Vano Sud	21,13	3.40	Sud	Discreto
Vano Sud-est	20.88	3.40	Sud /est	Discreto
Cucina	21.00	3.40	Nord/Est	Discreto
Bagno	6.12	3.40	Sud/Est	Discreto
Ricovero attrezzi	16.40	3.30	Nord/ovest	Discreto
PERTINENZE				
Sottotetto H> 1.5m	13.00	1.70	Ovest/sud/Est	



CRITERI DI STIMA

Aspetti metodologici della stima

Si tratta di determinare, " il più probabile valore di mercato ", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato, un valore adeguato alla realtà economica nel periodo in cui viene effettuata la valutazione.

Per la scelta del procedimento di stima è necessario, rifarsi alla natura dei beni in valutazione. In proposito si rileva che tale bene presenta una destinazione e caratteristiche per le quali è possibile paragonarli con beni analoghi.

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Alla stima dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

Metodo" Sintetico comparativo" basato sulla determinazione del valore ordinario del bene o valore medio unitario desunto da compravendite di immobili della stessa microzona urbana di riferimento, poi corretto con coefficienti in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Metodo" Analitico per capitalizzazione del reddito" basato sulla considerazione che un bene ha valore in relazione al reddito che può produrre.

I procedimenti impiegati tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risultano essere più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario" quindi facilmente comparabili fra di loro.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data ed al contesto in cui sono state effettuate le relative indagini.

Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento

Le superfici vendibili sono state calcolate con i criteri del mercato immobiliare riferiti al "Manuale della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" fornito dall'agenzia del territorio.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e delle superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

Superficie commerciale= superficie dei vani principali + superficie omogeneizzata delle pertinenze.

Le superfici che concorrono al valore commerciale richiesto sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici valutate in percentuali diverse:

SUPERFICIE DEI VANI PRINCIPALI E DEGLI ACCESSORI DIRETTI 100%
SUPERFICIE DELLE PERTINENZE (PERCENTUALE VARIABILE)
MURO PERIMETRALE 100%



PARETI INTERNE 100%

MURI DIVISORI FRA LE DIVERSE PROPRIETÀ 50%

Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare è il seguente:

SUPERFICE DEI VANI PRINCIPALI

TAB 1

LOCALE	Sup. Netta mq	H. int. Utile	Esposizione	Stato di manutenzione
Vano sud	21,13	3.40	Sud	Discreto
Vano Sud-est	20.88	3.40	Sud /est	Discreto
Cucina	21.00	3.40	Nord/Est	Discreto
Bagno	6.12	3.40	Sud/Est	Discreto
Ricovero attrezzi	16.40	3.30	Nord/ovest	Discreto
TOTALE SUPERFICE comprese i muri				
	85,70			

SUPERFICE DELLE PERTINENZE OMOGENEIZZATE

TAB 2

TIPOLOGIA	MQ	COEFF. CORR.	SUPERFICE CORRETTA (mq)
Sottotetto	13,00	0.10/0.02	1,30
SUP. TOTALE			1,30

SUPERFICE TOTALE

TAB 3

TIPOLOGIA	SUPERFICE MQ
SUPERFICE DEI VANI PRINCIPALI	85,70
SUPERFICE DELLE PERTINENZE	1,30
Totale	87,00



La superficie commerciale complessiva vendibile è pari a:
87,00 mq

Valori di mercato dell'unità immobiliare metodo comparativo

Il metodo comparativo si basa sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di vendita. Il procedimento così scelto risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili fra di loro.

Il procedimento sintetico comparativo consiste quindi nel desumere il più probabile valore di mercato da attribuire al bene, a partire dal valore medio unitario tenendo conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che possono influire fortemente nella appetibilità o meno del mercato locante.

Si precisa che i valori economici di cui si tiene conto sono da intendersi sempre e comunque attualizzati, ovvero relativi al contesto temporale ed economico.

La prima fase del procedimento è quella di individuare delle caratteristiche peculiari dell'immobile ed assegnare a queste un punteggio percentuale.

Il coefficiente che si otterrà (Coefficiente Globale) da questa valutazione si moltiplica per il costo unitario medio di vendita.

Si è stimato Euro/mq 430 il costo medio unitario di riferimento. A questo valore si è arrivati soprattutto attraverso le valutazioni dell'**Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio**, ed anche da quanto desunto da colloqui con esperti del settore immobiliare.

Calcolo del Coefficiente Globale

Convenzionalmente si pone pari a (1) il coefficiente pari a situazioni ordinarie dell'immobile.

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene si è giunto al punteggio finale di seguito riportato:

TAB 3

Caratteristiche estrinseche K1	
Tono sociale della zona	0.96
Accessibilità e parcheggi	0.96
Servizi di quartiere	0.96
Totale	0.88

Caratteristiche intrinseche K2	
Tipologia costruttiva	0.98
Esposizione dell'edificio	1.00
Stato di conservazione e di manutenzione	0.97
Infissi	0.97
Luminosità	1.00
Totale	0.91



Situazione giuridica	K3
Situazione debitoria	1.00
Situazione urbanistica	0.99
Vincoli	1.00
Totale	0.99

Il coefficiente globale KG ottenuto è:

$(K1 \times K2 \times K3) = KG = 0,79$ Calcolo del valore medio unitario

Moltiplicando il coefficiente globale per il costo medio unitario

$0,79 \times 430 \text{ €} = 339,70 \text{ €}$

Possiamo desumere un valore medio unitario corretto pari a 318 euro/mq.

Valore di mercato

Dal prodotto tra la superficie commerciale ed il valore medio unitario la sottoscritta ritiene di poter assegnare il seguente valore di mercato.

$$339,70 \text{ €/mq} \times 87,00 \text{mq} = 29.554,00\text{€}$$

Valore di mercato dell'unità immobiliare metodo di capitalizzazione.

Questo procedimento di stima considera il valore dell'immobile in funzione della sua capacità di produrre reddito.

La stima per capitalizzazione del reddito si svolge in quattro fasi:

- determinazione del più probabile canone di locazione lordo
- determinazione del reddito netto
- determinazione del saggio di capitalizzazione
- determinazione del valore

Attraverso un'attenta analisi di mercato o estrapolando i valori di locazione medi **pubblicati dall'OMI**, possiamo determinare:

-RI reddito lordo annuo

Successivamente sottraendo dal reddito lordo le spese.

-Rn reddito netto annuo

Infine per la stima del valore di mercato si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione media (pari al 3,5 %) ottenuto dalle **valutazioni Nomisma, Censis**, dai dati forniti dai consulenti immobiliari e corretto in funzione del punteggio fornito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Dalle valutazioni appena fatte scaturisce un canone medio mensile di 174,00 euro con una spesa media annua del 35% che comprendono manutenzione amministrazione, imposte varie ed un saggio medio di capitalizzazione corretto pari al 3,5 %.

TAB 4

ELEMENTI DI VALUTAZIONE	QUANTITÀ
-------------------------	----------



Superficie commerciale	87,00 mq
Canone mensile lordo	174,00 €
Reddito annuo	2088,0 €
Spese annue	35%
Reddito netto	1357,20€
Saggio di capitalizzazione medio	3,5
TOTALE	38.777,00 €

Dividendo il reddito netto annuo per il saggio di capitalizzazione medio si ottiene il valore di mercato dell'immobile pari a:

38.777,00 €

CONCLUSIONI

TAB 5

METODI ESTIMATIVI	QUANTITA'
Procedimento Sintetico	29.554,00€
Procedimento Analitico	38.777,00 €
Somma	68.331,00€

Media aritmetica $68.331,00€ / 2 = 34.165,50€$

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati 34.165,50€

SPESE DA SOSTENERE

TAB 6

VOCI DI SPESA	COSTO
Spese per rettifica difformità	1000,00 €
Spese per redazione della SCIA	516,00 €
Competenze tecniche per direzione lavori e redazione di SCIA ed agibilità	3000,00 €
TOTALE	4.516,00 €

VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE SPESE

Viene di seguito riportato il valore di mercato dell'immobile al netto delle voci di spesa:

$34.165,50€ - 4.516,00 € = 29.649,50 €$

Viene di seguito riportato il valore di mercato dell'immobile:

29.649,50 €

4_LOTTO II: Fabbricato ad uso civile pianoterra e Primo Piano.



4I_RELAZIONE DI STIMA:

Il bene di che causa, è un fabbricato ad uso civile ubicato in via Bellini n 105 nel centro urbano di Solarino.

Identificato al Foglio 7 part 303 sub 2 CAT A5 Classe 1 consistenza 4,5 Superficie Catastale 121 mq totale aree escluse aree scoperte 108 mq vani rendita 109,23 è il fabbricato per civile abitazione composto da un piano terra e primo piano situato nel centro urbano del paese.

4_II UNA BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI.

L'immobile oggetto della procedura è un appartamento ubicato in un edificio composto da piano terra e primo piano. L'ingresso all'immobile avviene dal portoncino di accesso a sud da Via Vincenzo Bellini. Il lotto su cui insiste la proprietà ha una geometria regolare, un rettangolo. L'appartamento per civile abitazione è disposto su un unico livello, attualmente la sua consistenza è 4 vani più servizi due pozzi di luce semicoperti uno sul lato nord-ovest e l'altro a metà del lotto a sud est. Al primo piano una terrazza ed un locale deposito. L'edificio confina a sud-ovest con Vincenzo Bellini gli altri fronti con altre proprietà.

4.III LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile è in potere al debitore esecutato per l'intera quota attualmente risulta occupata temporaneamente e senza alcun contratto dalla Signora *Omissis* ed il figlio.

Abitazione in centro urbano

Nell'ultimo ventennio sull' identificativo Foglio 7 part 303 sub 2 CAT A5 Classe 1 consistenza 4,5 Superficie Catastale 121 mq (All.2) (All.2A).
si rilevano provenienze e formalità:

ISCRIZIONE DEL 05/06/1991 Registro particolare 1106 Registro generale 9495 Pubblico ufficiale TRIBUNALE . Repertorio 492 del 30/05/1991.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Annotazioni n 427 del 18/03/1996(cancellazione totale)

TRASCRIZIONE del 11/11/1995- reg particolare 11702 reg generale 15454 pubblico ufficiale UFFICIO REGISTRO del N. Rep 66/334 del 06/02/1995 ATTO PER CAUSA MORTE -CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE. (All.7)

TRASCRIZIONE del 01/09/2004 reg particolare 13643 reg generale 20479 pubblico ufficiale Notaio *Omissis* del N. Rep 62117 del 27/08/2004 ATTO TRA VIVI.

DONAZIONE ACCETTATA. (All. 4)

TRASCRIZIONE del 01/09/2004 reg particolare 13644 reg generale 20480 pubblico ufficiale Notaio *Omissis* del N. Rep 62117 del 27/08/2004 ATTO TRA VIVI.

COMPRAVENDITA. (All. 4)



ISCRIZIONE DEL 14/04/2005 Registro particolare 2587 Registro generale 9232 Pubblico ufficiale Notaio *Omissis*. Repertorio 65234/18735 del 13/04/2005.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti correlati:

Comunicazione n 1044 del 07/06/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/04/2010.

Cancellazione totale avvenuta in data 09/06/2010(Art. 13 comma 8 -decies DL 7/2007 Art.40 bisD. Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE DEL 29/11/2010 Registro particolare 5009 Registro generale 25852 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE . Repertorio 779/2010 del 16/11/2010.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE DEL 14/12/2010 Registro particolare 5324 Registro generale 27265 Pubblico ufficiale *Omissis*. Repertorio 15202/8755 del 06/12/2010.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

ISCRIZIONE DEL 25/02/2013 Registro particolare 319 Registro generale 3120 Pubblico ufficiale TRIBUNALE . Repertorio 156 del 05/02/2013.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE DEL 16/04/2021 Registro particolare 5360 Registro generale 6656 Pubblico ufficiale TRIBUNALE . Repertorio 723/2021 del 05/03/2021.

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE -VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Da quanto risulta dall'allegata ispezione ipotecaria (All. 2), i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sull'immobile sito Immobile **al Piano terra di Via Bellini 105**, al catasto abitazione identificativo Foglio 7 part 303 sub 2 CAT A5 Classe 1 consistenza 4,5 Superficie Catastale 121 mq (All.2) (All.2A) che **saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura** sono:

ISCRIZIONE DEL 16/04/2021 Registro particolare 5360 Registro generale 6656 Pubblico ufficiale TRIBUNALE . Repertorio 723/2021 del 05/03/2021.

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE -VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Da quanto è emerso dalla documentazione prodotta non compaiono cause in corso oltre quella in oggetto.

4.V FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

4VI_ L'ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE



Non sono stati depositati progetti ne richieste di autorizzazioni all' Ufficio tecnico comunale ne agibilità. La planimetria catastale dell'immobile foglio 7 **part 303** (All.20) attesta l'esistenza di un lotto edificato in data 21/12/1964.

La verifica della regolarità urbanistica di un immobile viene effettuata attraverso il confronto fra lo stato di fatto riscontrato ed i progetti depositati ed assentiti dall'UTC .

L'edificio allo stato attuale è coerente con i parametri tipologico-dimensionali e con il linguaggio architettonico del contesto ma dal confronto fra i documenti catastali e lo stato di fatto si evince che è stato manomesso in data successiva alla sua edificazione e registrazione al catasto. Sono presenti diversi tipi di difformità rispetto all'elaborato grafico del catastale: ampliamenti, variazioni planimetriche e planivolumetriche.

Le modifiche riscontrate riguardano: Chiusura del corpo scala; Realizzazione di un solaio sui tre vani a nord- ovest. La realizzazione di un locale deposito al primo piano con tetto ad una falda in legno; ampliamento della terrazza. Realizzazione di un pozzo di luce.

L'immobile attualmente si presenta come da rilievo . All 9 e 9A

Alla luce di ciò che è stato appena esposto si manifesta l'esigenza di provvedere alla regolarizzazione della situazione urbanistica con conseguente aggiornamento della documentazione catastale.

Nel caso si volesse procedere a riportare a regolarità tali modifiche bisognerebbe adeguare lo stato dei luoghi al regolamento vigente realizzando un idonea superficie aeroilluminante nel soggiorno e nella cucina. Il costo di realizzazione dell'adeguamento si aggira intorno a 700,00 €. Le opere per adeguare lo stato dei luoghi al regolamento edilizio possono essere effettuate ai sensi dell'Art. 6 DPR 380/2001 come recepito dalla legge 16/2016 e legge regionale N. 23(Art 3 Comma 1 lettera ad) e successive.

Dopo aver effettuato l'adeguamento è necessario presentare un progetto all'ufficio tecnico comunale applicando l' Art 14 della legge Regionale 16/2016'. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività' si può ottenere un permesso in sanatoria. Il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. In questo caso le modifiche effettuate prevedano aumento della superficie ed anche della cubatura costi sono approssimativamente intorno ai 5000 euro a cui si aggiunge il costo del tecnico. Successivamente sarà necessario aggiornare la planimetria al catasto e presentare la pratica per l'agibilità.

Allo stato attuale non è possibile formulare l'attestato di prestazione energetica poichè i 'generatori di calore' (D.Lgs 48/2020 Art. 3) riscontrato nell'immobile, un climatizzatore in camera da letto, è privo del libretto dell'impianto e dei relativi allegati. Anche la Caldaia è sprovvista di libretto. Al fine di potere effettuare la Certificazione Energetica ai sensi del



DPR 74/2013 del DM 26.06.2009 Art. 6 comma 3 è necessario dotare l'impianto dei documenti sopra descritti e registrarlo al catasto energetico. Far redigere da un installatore abilitato, il libretto del condizionatore compresa la registrazione al catasto energetico ha il costo di circa 300 euro. Far redigere da un installatore abilitato, il libretto della caldaia compresa la registrazione al catasto energetico ha il costo di circa 150 euro. A seguito della redazione di tali documenti sarà possibile redigere il certificato energetico che avrà il costo di 150 euro.

Conclusioni

Alla luce delle considerazioni esposte la sottoscritta evidenzia le operazioni da effettuare:

- Opere di adeguamento agli strumenti urbanistici vigenti.
- Presentazione della pratica all'UFFICIO TECNICO di Solarino.
- Presentazione della nuova planimetria catastale.
- Presentazione della agibilità.

Vengono di seguito riportate le tematiche da affrontare con i relativi costi:

Far effettuare lavori di adeguamento, costo 700 euro.

Far redigere da un tecnico abilitato, la pratica Art. 14 LR 16/2016, costo 3500 euro.

Costo della pratica Art. 14 LR 16/2016, costo 5000 euro

Far redigere da un tecnico abilitato, la variazione della planimetria catastale, costo 500 euro.

Far redigere da un tecnico abilitato, la pratica per l'agibilità, costo 800 euro

Per redigere l'attestazione delle prestazioni energetiche compresa la redazione del libretto del condizionatore e della caldaia oltre alla registrazione al catasto energetico ha il costo di circa 600 euro.

Le operazioni di valutazione e di estimo verranno effettuate in base alle dimensioni ed alla planimetria effettivamente riscontrata sottraendo i costi di ripristino.

UBICAZIONE LOTTO

L'area che si sta analizzando è un quartiere nel centro urbano una zona prettamente residenziale con un sistema insediativo con edifici ad un solo piano (pt), sporadicamente si riscontrano edifici da due a tre piani.

La zona è provvista delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le opere di urbanizzazione primaria localizzate nella viabilità limitrofa all'immobile, sono: fogna bianca, grigia, rete distribuzione metano, rete idrica, linea telefonica, linea elettrica ecc. Le opere di urbanizzazione secondaria localizzate in prossimità dell'immobile sono le seguenti: scuola, parcheggi, giardini pubblici ecc. Sono inoltre presenti in prossimità



dell'immobile una farmacia, un negozio di generi alimentari ecc. L'immobile appare quindi ben collegato adeguatamente provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESTINAZIONE DELLA ZONA SECONDO GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Dai dati estrapolati dal PRG vigente e dalle sue norme attuative l'area ricade in zona **B Aree parzialmente o totalmente edificate**

Come riportato nelle norme del PRG all'art 116.

Art. 16 Zone B2, abitato di recente edificazione e di completamento

1 – La zona “B2” comprende le aree di recente edificazione e parzialmente edificate, non ancora dotate di tutte le urbanizzazioni.

2 – Con concessione singola sul preesistente allineamento stradale e senza o piano di lottizzazione sono consentiti interventi di trasformazione, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione ed utilizzazione dei lotti interclusi, nei casi previsti dall'art. 21 della L.R. 27/12/78 n. 71, con le modalità in esso prescritte.

3 – Densità edilizia fondiaria massima mc/mq. 4,50

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.;

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;

c) singole licenze per lotti interclusi con a superficie inferiore a mq. 1000.

12

5 – Tipologie ammesse. Edifici in aderenza, a schiera ed isolati.

6 – Distanza minima fra i fabbricati: in aderenza in caso di distacco non inferiore a m. 10.

7 – Distanza minima fra i confini: in aderenza in caso di distacco non inferiore a mt. 5.

8 – E' consentito la costruzione di un solo piano attico purchè contenuto, su ogni fronte, entro i piani inclinati a 45° condotti verso l'interno del fabbricato a partire dalle rete orizzontali poste alle altezze massima consentite.

9 – Rapporto di copertura: 1

10 – Altezza massima: ml. 12,50

11- Destinazioni d'uso ammesse:

a) residenza;

b) servizi sociali di proprietà pubblica;

c) associazioni politiche, 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;

l) uffici pubblici e privati, studi professionali;



m) garages di uso pubblico (All 2E)

4.g LA VALUTAZIONE DEI BENI

Per una corretta ed obiettiva valutazione si è provveduto ad un sopralluogo dell'immobile oggetto di stima, durante il quale si è presa visione dello stato di consistenza, finitura e di manutenzione dei beni, nonché lo stato di conservazione degli stessi. Viene di seguito riportata la descrizione analitica del bene pignorato, necessaria per poter valutare con esattezza lo stato effettivo, le reali dimensioni e le differenze riscontrate con la documentazione tecnico amministrativa prodotta.

DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILE

La sottoscritta espone nella presente relazione il risultato dei rilevamenti compiuti (All. 9, 9A), delle considerazioni e delle elaborazioni estimative svolte e le conclusioni raggiunte. L'edificio è stato realizzato prima del 1964 e si sviluppa solo su un piano fuori terra. L'immobile mantiene in linea di massima le connotazioni originarie sia nella geometria dell'isolato a scacchiera allungata, sia nella tipologia e prassi costruttiva.

Immobile residenziale in Centro Urbano

L'accesso all'immobile avviene dall'ingresso su strada a sud ovest. L'appartamento al piano terra, ha l'ingresso ed un disimpegno che distribuiscono rispettivamente al soggiorno ed alla cucina oltre che al corpo scala che consente di accedere in terrazza. Procedendo in direzione nord-est un altro disimpegno distribuisce ad alle camere da letto ad un altro disimpegno che consente di accedere al pozzo di luce. L'appartamento è dotato di due pozzi di luce uno a nord ovest uno a sud-est a metà del lotto coperto in parte da una struttura semovibile con un pannello trasparente.

Per quanto verificato sui luoghi l'edificio è realizzato in muratura e strutture orizzontali latero cementizie. La muratura ha uno spessore di 28/50 cm con uno strato di intonaco, realizzate con blocchi di tufo. Solo i muri divisorii interni dei ripostigli e del bagno hanno spessore da 10/12 cm sono realizzati in mattoni forati. Ad esclusione del locale deposito le pareti sono intonacate. I pavimenti in gres, i pozzi di luce sono pavimentati con gres da esterno;La terrazza è pavimentata con marmittoni.

L'immobile è dotato di infissi esterni con profili in PVC e vetro e oscuramenti con scuri.

L'immobile è dotato di 2 condizionatori.

L'immobile è ben posizionato nel comparto urbano, si presenta in buone condizioni.

Si riporta di seguito una tabella indicante la superficie netta, l'altezza utile l'esposizione e lo stato di manutenzione.

Tabella caratteristiche immobile

LOCALE	Sup. N H. int. Utile	Esposizione	Stato di manutenzione
--------	----------------------	-------------	-----------------------



SECONDO PIANO				
Soggiorno	23,71	3.04	Sud- Ovest	Buono
Letto 1	16.20	2.70	Nord-Ovest	Buono
Letto 2	9.40	2.70	Nord-Est	Buono
Cucina	8.25	3.04	Sud-Est	Buono
Bagno	5.60	2.70	Est	Buono
Ingresso	9.13	3.04	Sud- Ovest	Buono
Disimpegno	7.25	3.04	Ovest	Buono
Disimpegno 1	4.11	2.70		Buono
Disimpegno 2	5.80	2.70	Nord	Buono
Corpo scala	11.98	2.70		Buono
PERTINENZE :SPAZI SCOPERTI				
Pozzo di luce 1	2.28		Est	Buono
Pozzo di luce 2	3.47		Nord	Buono
Terrazza	67.28		Sud-Est	Buono
Terrazza 1	5.73		Nord-Ovest	Buono
PERTINENZE				
Locale deposito	30.05	3.30	Nord-Ovest	Discreto

CRITERI DI STIMA

Aspetti metodologici della stima

Si tratta di determinare, " il più probabile valore di mercato ", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato, un valore adeguato alla realtà economica nel periodo in cui viene effettuata la valutazione.

Per la scelta del procedimento di stima è necessario, rifarsi alla natura dei beni in valutazione. In proposito si rileva che tale bene presenta una destinazione e caratteristiche per le quali è possibile paragonarli con beni analoghi.

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Alla stima dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

Metodo" Sintetico comparativo" basato sulla determinazione del valore ordinario del bene o valore medio unitario desunto da compravendite di immobili della stessa microzona urbana di riferimento, poi corretto con coefficienti in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

Metodo" Analitico per capitalizzazione del reddito" basato sulla considerazione che un bene ha valore in relazione al reddito che può produrre.



I procedimenti impiegati tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risultano essere più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo “ordinario” quindi facilmente comparabili fra di loro.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data ed al contesto in cui sono state effettuate le relative indagini.

Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento

Le superfici vendibili sono state calcolate con i criteri del mercato immobiliare riferiti al “Manuale della banca dati dell’osservatorio del mercato immobiliare” fornito dall’agenzia del territorio.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e delle superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

Superficie commerciale= superficie dei vani principali + superficie omogeneizzata delle pertinenze.

Le superfici che concorrono al valore commerciale richiesto sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici valutate in percentuali diverse:

SUPERFICE DEI VANI PRINCIPALI E DEGLI ACCESSORI DIRETTI 100%

SUPERFICE DELLE PERTINENZE DI USO ESCLUSIVO (PERCENTUALE VARIABILE)

MURO PERIMETRALE 100%

PARETI INTERNE 100%

MURI DIVISORI FRA LE DIVERSE PROPRIETÀ 50%

Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell’unità immobiliare è il seguente:

SUPERFICE DEI VANI PRINCIPALI

TAB 1

LOCALE	Sup.	↳ H. int.	Utile	Esposizione	Stato di manutenzione
SECONDO PIANO					
Soggiorno	23,71	3.04		Sud- Ovest	Buono
Letto 1	16.20	2.70		Nord-Ovest	Buono
Letto 2	9.40	2.70		Nord-Est	Buono
Cucina	8.25	3.04		Sud-Est	Buono
Bagno	5.60	2.70		Est	Buono
Ingresso	9.13	3.04		Sud- Ovest	Buono
Disimpegno	7.25	3.04		Ovest	Buono
Disimpegno 1	4.11	2.70			Buono
Disimpegno 2	5.80	2.70		Nord	Buono
TOTALE SUPERFICE comprese i muri					
	132,00				



SUPERFICE DELLE PERTINENZE OMOGENEIZZATE

TAB 2

TIPOLOGIA	MQ	COEFF. CORR.	SUPERFICE CORRETTA (mq)
Terrazze+ Pozzi luce	79,36	0.30/0.10	12,93
Locale Deposito	30.05	0.50	15,00
SUP. TOTALE			27,93

SUPERFICE TOTALE

TAB 3

TIPOLOGIA	SUPERFICE MQ
SUPERFICE DEI VANI PRINCIPALI	132,00
SUPERFICE DELLE PERTINENZE	27.93
Totale	159,93

La superficie commerciale complessiva vendibile è pari a:
159,93 mq

Valori di mercato dell'unità immobiliare metodo comparativo

Il metodo comparativo si basa sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di vendita. Il procedimento così scelto risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili fra di loro.

Il procedimento sintetico comparativo consiste quindi nel desumere il più probabile valore di mercato da attribuire al bene, a partire dal valore medio unitario tenendo conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che possono influire fortemente nella appetibilità o meno del mercato locante.

Si precisa che i valori economici di cui si tiene conto sono da intendersi sempre e comunque aggiornati, ovvero relativi al contesto temporale ed economico.

La prima fase del procedimento è quella di individuare delle caratteristiche peculiari dell'immobile ed assegnare a queste un punteggio percentuale.



Il coefficiente che si otterrà (Coefficiente Globale) da questa valutazione si moltiplica per il costo unitario medio di vendita.

Si è stimato Euro/mq 550 il costo medio unitario di riferimento. A questo valore si è arrivati soprattutto attraverso le valutazioni dell'**Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio**, ed anche da quanto desunto da colloqui con esperti del settore immobiliare.

Calcolo del Coefficiente Globale

Convenzionalmente si pone pari a (1) il coefficiente pari a situazioni ordinarie dell'immobile.

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene si è giunto al punteggio finale di seguito riportato:

TAB 3

Caratteristiche estrinseche K1	
Tono sociale della zona	0.97
Accessibilità e parcheggi	1.00
Servizi di quartiere	1.00
Totale	0.97

Caratteristiche intrinseche K2	
Tipologia costruttiva	0.96
Esposizione dell'edificio	0.98
Stato di conservazione e di manutenzione	1.00
Riscaldamento	1.00
Condizionamento	1.00
Livello del piano	1.00
Infissi	0.98
Luminosità	0.98
Totale	0.90

Situazione giuridica K3	
Situazione debitoria	1.00
Situazione urbanistica	0.96
Totale	0.96

Il coefficiente globale KG ottenuto è:

$(K1 \times K2 \times K3) = KG = 0,84$ Calcolo del valore medio unitario

Moltiplicando il coefficiente globale per il costo medio unitario

$0,84 \times 550 \text{ €} = 462,00 \text{ €}$

Possiamo desumere un valore medio unitario corretto pari a 462,00 euro/mq.

Valore di mercato

Dal prodotto tra la superficie commerciale ed il valore medio unitario la sottoscritta ritiene di poter assegnare il seguente valore di mercato.



462,00 €/mq x 159,93 mq= 73.887,66 €

Valore di mercato dell'unità immobiliare metodo di capitalizzazione.

Questo procedimento di stima considera il valore dell'immobile in funzione della sua capacità di produrre reddito.

La stima per capitalizzazione del reddito si svolge in quattro fasi:

- determinazione del più probabile canone di locazione lordo
- determinazione del reddito netto
- determinazione del saggio di capitalizzazione
- determinazione del valore

Attraverso un'attenta analisi di mercato o estrapolando i valori di locazione medi **pubblicati dall'OMI**, possiamo determinare:

-RI reddito lordo annuo

Successivamente sottraendo dal reddito lordo le spese.

-Rn reddito netto annuo

Infine per la stima del valore di mercato si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione media (pari al 3,5 %) ottenuto dalle **valutazioni Nomisma, Censis**, dai dati forniti dai consulenti immobiliari e corretto in funzione del punteggio fornito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Dalle valutazioni appena fatte scaturisce un canone medio mensile di 320,00 euro con una spesa media annua del 35% che comprendono manutenzione amministrazione, imposte varie ed un saggio medio di capitalizzazione corretto pari al 3,5 %.

TAB 4

ELEMENTI DI VALUTAZIONE	QUANTITÀ
Superficie commerciale	159,93 mq
Canone mensile lordo	320,00 €
Reddito annuo	3840,00 €
Spese annue	35%
Reddito netto	2496,00€
Saggio di capitalizzazione medio	3,5
TOTALE	71.314,28 €

Dividendo il reddito netto annuo per il saggio di capitalizzazione medio si ottiene il valore di mercato dell'immobile pari a:

71.314,28 €

CONCLUSIONI

TAB 5

METODI ESTIMATIVI	QUANTITÀ
Procedimento sintetico	73.887,66€
Procedimento Analitico	71.314,28 €



Somma	145.201,94€
-------	-------------

Media aritmetica $145.201,94\text{€}/2=72.601,00\text{€}$

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati che arrotondando per difetto è stimabile

72.601,00€

SPESE DA SOSTENERE

TAB 6

VOCI DI SPESA	COSTO
Spese per lavori adeguamento	700€
Spese per le competenze tecniche per redazione della pratica Art. 14 LR16/2016	4800€
Costo della pratica	5000€
Spese per la redazione del certificato di agibilità	600€
TOTALE	11.100,00 €

VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE SPESE

Viene di seguito riportato il valore di mercato dell'immobile al netto delle voci di spesa:
 $72.601,00\text{€} - 11.100,00\text{€} = 61.501,00\text{€}$

VALORE DEL LOTTO: IMMOBILE CONTRADA MACCHIOTTA e IMMOBILE VIA BELLINI

Viene di seguito riportato il valore di mercato del lotto

Immobile in zona agricola + Immobile in centro urbano =

$29.649,50\text{€} + 61.501,00\text{€} = 91.147,50\text{€}$



ELENCO DEGLI ALLEGATI

IL CTU deposita la seguente documentazione:

- Verbali di sopralluogo
- Comunicazione alle parti
- Documentazione tecnica (Ispezione ipotecaria, Visura storica catastale, titoli abilitativi, Pianta immobile)
- Verbale di conferimento incarico
- Foto immobile

Siracusa, li 27/11/2022

DOCUMENTI E FOTO

Allegati

