

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n. 364/2013 R.G. Es. - G.E. dott. L. Gurrieri

promossa da: Unicredit spa

contro: sig. XXXXXXXXXX

Il CTU

Ing. Francesco Grillo

INDICE

1	Premessa	3
2	Svolgimento dell'incarico	8
3	Formazione dei lotti	9
4	Lotto A	9

ALLEGATI

Documentazione fotografica	21
Estratto di Mappa	
Visura catastale attuale	
Planimetria catastale	
Planimetria stato di fatto piano terzo	
Concessione edilizia in sanatoria e relativo progetto allegato	
Abitabilità	
Computo metrico	
Titolo di proprietà	
Verbale di operazioni peritali	
Ricevute di invio relazione alle parti	
Schema di Parcella	
Spese documentate	

1 - PREMESSA

Il sottoscritto ing. Francesco Grillo, nato a Lentini (SR) il 22/06/1974, con studio tecnico in Carlentini (SR) via Pertini n. 21, iscritto al n. 1728 sez. A dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici e all'Albo dei Periti del Tribunale di Siracusa, all'udienza del 07/03/2014, é stato nominato consulente tecnico dall'ill.mo G.E. Dott. L. Gurrieri. In tale circostanza gli veniva conferito il seguente mandato:

“Controlli la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Successivamente:

1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti, a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali.
 - a. all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'UTE;
 - b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre all'acquisizione della certificazione urbanistica;
 - c. all'identificazione dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1248/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero

- predisponga ove mancante; provveda in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- d. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.
2. REGIDA quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
- a. l'esatta indicazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessori, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascuno immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
 - b. una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale siano indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
 - c. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione e verifichi la data della registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive sul punto sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso, non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi;
 - d. i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati regolarizzati dalla procedura, indicando, in questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare e in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri o vincoli:
 - i. per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - per domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;
 - altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.)
- ii. per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
- iscrizioni;
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - eventuali cause in corso
 - l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicato i suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.
- e. l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo opportune informazioni presso gli uffici competenti;
- f. la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "Descrizione analitica del (terreno, appartamento, ecc) e la lettera che contraddistingue l'immobile del paragrafo "identificazione dei beni oggetto di stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna e indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione e le

- condizioni di manutenzione. Nei medesimi paragrafi l'esperto indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, coperture, manti di copertura, scale, pareti interne, pavimentazioni, plafoni, porte di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari per il loro adeguamento;
- g. eventuali dotazioni condominiali e pertinenze;
 - h. la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti di informazione utilizzata per la stima, esponendo in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore a mq e del valore totale, esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato del possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per i vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossivi o nocivi; il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale, ovvero siano lasciate all'acquirente;
 - i. nel caso della quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura.
3. ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quelle predisposte dal creditore

- o del curatore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale di dichiarazione del terzo occupante.
4. DEPOSITI la perizia in copia oltre all'originale, completa dei relativi allegati e di un supporto magnetico redatto secondo le indicazioni fornite dal Tribunale.
 5. INVII contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e almeno 45 giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti e intervenuti, a mezzo fax, posta e e-mail, invitandoli a fargli pervenire, entro 15 giorni prima dell'udienza eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleghi all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii.
 6. ACQUISISCA direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile; in particolare acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabile per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.
 7. SOSPENDA le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile ed avverta il giudice e il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario.
 8. RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente le parti che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.
 9. FORMULI tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine del deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.
 10. Il giudice dell'esecuzione concede termine sino a 20 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti".

Successivamente con istanza depositata il 12/06/2014 veniva chiesta proroga di gironi 15 sul termine di deposito della relazione, con nuova scadenza al 27/06/2014.

2 - SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU si attivava al fine di acquisire, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Francofonte, presso l'Archivio Notarile di Siracusa e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa, tutta la documentazione ritenuta utile e necessaria per l'espletamento dell'incarico.

In funzione delle ricerche effettuate nei sopracitati uffici, viene acquisita la seguente documentazione: visure catastali all'attualità e storiche, estratto di mappa catastale, planimetrie catastali, visure catastali all'impianto, copia del titolo di proprietà, visure ipotecarie, concessione edilizia in sanatoria.

Dopo aver raccolto parte della documentazione sopracitata, in data 14/03/2014, il sottoscritto comunica alle parti a mezzo Raccomandata 1 A/R, pec e fax, l'intenzione di accedere all'unità immobiliare oggetto di esecuzione. Alla data prestabilita, fissata per il 28/03/2014, si presentava al sopralluogo il sig. [REDACTED], il quale dichiara di aver preso in affitto l'unità immobiliare in questione, in forza di contratto di locazione esclusivamente verbale. Lo stesso metteva a disposizione del CTU ai fini del sopralluogo l'unità immobiliare sita in Francofonte via Guglielmo Tell n. 43, che veniva visionata (effettuando alcune misurazioni di riscontro relative ai vani interni) e fotografata.

A seguito dell'ispezione l'unità immobiliare risulta quasi del tutto conforme a quanto rappresentato sulla planimetria catastale (precedentemente acquisita) per forma, disposizione dei vani e dimensioni degli stessi. Si precisa che rispetto all'anzidetta planimetria catastale la difformità riscontrata consiste nella chiusura di una delle due terrazze con lastre di termocopertura con conseguente ampliamento del locale cucina.

In funzione di quanto è stato possibile osservare durante il sopralluogo, l'abitazione oggetto di pignoramento è stata riscontrata complessivamente in discreto stato di manutenzione, in particolare: i vani interni sono tutti in buono stato di manutenzione ad eccezione del bagno posto a piano secondo il quale evidenzia vistose tracce di muffa, mentre la facciata si trova in mediocre stato di conservazione.

3 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Da quanto si evince dall'atto di pignoramento immobiliare, facente parte del fascicolo, vi è un'unica unità immobiliare oggetto di pignoramento, ubicata nel Comune di Francofonte (SR).

Tipologia	Ubicazione	Piano	Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria
Appartamento	Via G. Tell n.43	2-3	58	1282	4-5 graffati	A4

Si precisa che a seguito di variazione d'ufficio per bonifica identificativo catastale, attualmente, la sopra citata unità risulta così censita in catasto: Foglio n. 57 particella 6436 sub 4-5 graffati.

Detta unità immobiliare costituirà l'unico lotti di vendita, di seguito denominato lotto A.

Lotto	Tipologia	Ubicazione	Piano	Fg di mappa	P.lla	Sub	Cat.
A	Appartamento	Via Guglielmo Tell n. 43	2-3	57	6436	4-5 graffati	A4

4 - LOTTO A

QUESITO a) b) f)

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un laboratorio, che si trova in:

- Comune: Francofonte;
- Località: ///
- Via Guglielmo Tell n. 43;
- Piano: secondo e terzo;
- Palazzina: ///
- Scala: ///
- Interno: ///

L'edificio in cui è ubicato l'ufficio oggetto del pignoramento ricade nella zona territoriale omogenea del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo B1/18. Detta zona è fornita di tutte le necessarie opere di urbanizzazione, e risulta servita da svariati servizi; essa è normata dagli articoli 13 e 14 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., che di seguito si riportano:

“ART. 13 Classificazione delle zone B

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

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- b) artigianato di servizio;
- c) commercio al dettaglio;
- d) teatri e cinematografi;
- e) alberghi e pensioni;
- f) garages di uso pubblico.

Sono escluse le lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con le residenze.

- 2- Le zone B sono suddivise nelle sottoelencate sottozone:
B1 – zone adiacenti al centro storico, e a morfologia compatta;
B2 – zone di recente edificazione, ed in via di completamento.

ART. 14 Zone B1, Abitato esistente adiacente al centro urbano

- 1- La zona B1 comprende le aree completamente edificate ed interamente urbanizzate.
- 2- Con concessione singola sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuove costruzioni.
- 3- La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq 5.
- 4- I lotti interclusi possono venire utilizzati a scopo residenziale:
 - a) per lotti aventi una superficie non superiore a mq 120, la densità fondiaria sarà di 9 mc/mq;
 - b) per lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 120 e non superiori a mq 200, il volume massimo consentito è di mc 1000;
 - c) è ammessa la singola concessione per lotti interclusi con superficie superiore ai mq 1000 se urbanizzati.
- 5- Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.
- 6- La distanza fra fabbricati, sia che insistono sullo stesso lotto che su lotti diversi, non potrà essere inferiore a mt 10,00 anche se le pareti che si fronteggiano non siano finestrate.
- 7- E' consentita l'edificazione in aderenza, sul confine o in ritiro; qualora la costruzione sia prevista in ritiro, tale ritiro non superiore a m 11,00.
- 8- Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m 11,00.
- 9- Piani fuori terra massimo tre.

10- Destinazioni d'uso ammesse:

- a) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- b) artigianato di servizio;
- c) commercio al dettaglio;
- d) teatri e cinematografi;
- e) alberghi e pensioni;
- f) garages di uso pubblico.”

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento oggetto di stima, similamente alle altre costruzioni della zona, si sviluppa su più elevazioni fuori terra (nello specifico: piano terra, primo, secondo e terzo), con un corpo scala centrale che collega i vari piani. La tipologia costruttiva comunemente detta “*casa a cassetto*”, ovvero con un lato libero (che si affaccia sulla strada) e con i rimanenti lati in aderenza ad altre costruzioni, è anch'essa tipica della zona.

Lo stesso originariamente fu costruito in epoca precedente al 1967; successivamente furono eseguite delle sopraelevazioni con opere abusive (parte del secondo piano ed interamente il terzo piano), queste ultime sanate con concessione edilizia del 17/02/1994. La struttura portante risulta essere realizzata in muratura in blocchi di arenaria, di tipo locale.

Nel sopracitato edificio sono presenti n. 3 unità immobiliari: un garage su una parte del piano terra, un appartamento che si sviluppa sulla restante parte del piano terra e sul piano primo ed un ulteriore appartamento che si sviluppa al piano secondo e terzo. Il vano scala di accesso che collega i due appartamenti risulta essere nella parte iniziale (dal piano terra fino al piano secondo) comune agli stessi, mentre nella parte finale (dal piano secondo al piano terzo) di pertinenza esclusiva dell'appartamento oggetto di pignoramento in quanto inglobato all'interno dello stesso.

In base al progetto allegato alla sopracitata concessione edilizia in sanatoria, l'appartamento in questione dovrebbe essere così composto:

- a piano secondo: da n. 4 camere, n. 1 bagno e n. 1 balcone;
- a piano terzo: da n. 1 camera, n. 1 cucina, n. 1 bagno, n. 2 terrazze ed un balcone che collega queste ultime.

Considerato che in sede di sopralluogo, è stata riscontrata la chiusura di una delle terrazze con conseguente ampliamento della cucina, e che dette opere realizzate abusivamente non risultano sanabili, ai fini del calcolo della superficie non verrà considerata la reale superficie dell'appartamento (scaturente dallo stato di fatto) ma la superficie desunta dal progetto di

sanatoria, in quanto dette opere realizzate in epoca recente, non essendo sanabili, dovranno essere oggetto di demolizione.

Ciò premesso la superficie lorda totale dell'appartamento (comprensiva della superficie dei tramezzi e dei muri perimetrali, questi ultimi conteggiati al 50% se comuni ad altre unità) risulta essere così composta:

Descrizione	Superficie lorda	coefficiente	Sup. comm.le
Abitazione	mq 110,63	pari a 1	= mq 110,63
n. 2 balconi	mq 13,20	pari a 1/3	= mq 4,40
n. 2 terrazzini	mq 26,25	pari a 1/3	= mq. 8,75
TOTALE			mq. 123,78
Superficie Commerciale			mq. 123,78

Si precisa che ai sensi del DPR 138/98 la superficie lorda del vano scala, è stata conteggiata solamente una volta.

La facciata dell'edificio risulta in parte rifinita con intonaco civile e tinteggiatura, in mediocre stato di manutenzione; i balconi sono tutti dotati di parapetto composto da ringhiera in ferro.

Gli infissi esterni, ad eccezione del portone d'ingresso (al piano terra) e di una porta ed una finestra (al piano terzo) sono tutti realizzati con telaio in lamierino zincato, ante metalliche dotate di vetro semplice ed oscurante esterno (tapparelle del tipo avvolgibile). Il portone d'ingresso risulta essere realizzato in legno, mentre la porta e la finestra presenti nel terrazzino, attualmente chiuso abusivamente, sono realizzati in alluminio anodizzato preverniciato color bianco; questi ultimi sono dotati di ante del scorrevoli.

L'unità abitativa, con accesso dal vano scala posto su via Guglielmo Tell n. 43, risulta essere così composta:

- piano secondo: un ingresso che funge da disimpegno tra il bagno e n. 4 camere da letto;
- piano terzo: una camera, un bagno, ed una cucina; il tutto disimpegnato dal vano scala.

Su entrambi i piani è presente un balcone che si affaccia su via Guglielmo Tell, mentre al piano terzo è anche presente una terrazzina di pertinenza della camera da letto. Si precisa che dovrebbe essere presente un'ulteriore terrazzina di pertinenza della cucina, ma quest'ultima risulta essere chiusa a seguito dell'ampliamento abusivo della cucina stessa.

I due piani sono collegati tramite un vano scala di modeste dimensioni, dotato di corrimano in ferro sulla prima rampa e ringhiera sempre in ferro sulla seconda rampa; lo stesso risulta essere ben rifinito sia in termini di pavimentazioni che di intonaci e tinteggiature delle pareti. Al di sopra del vano scala è inoltre presente un piccolo soppalco avente un'altezza utile pari a circa 110 cm, utilizzato come ripostiglio.

I vani sono tutti di ampiezza adeguata alle rispettive destinazioni d'uso, la loro distribuzione risulta buona. Si precisa che ad eccezione di n. 2 camere da letto (a piano secondo) tutti i vani sono dotati di porte e/o finestre verso l'esterno da cui prendono aria e luce.

Le pareti di tutti i vani sono intonacate e tinteggiate con colori caldi e rifiniture di buona qualità; si precisa che in più punti dell'appartamento sono presenti nelle tinteggiature dei decori di ottimo livello estetico.

Le pareti di entrambi i bagni sono rivestite con piastrelle di discreta qualità ed analoghe ai rispettivi pavimenti. Detti bagno presentano tutti i pezzi sanitari necessari, in particolare in quello a piano secondo è dotato di vasca da bagno, mentre l'altro a piano terzo è dotato di doccia. Sebbene entrambi i bagni siano dotati di finestra verso l'esterno, nel bagno a piano secondo, nella parte soprastante alle piastrelle, si notano vistose tracce di muffe probabilmente dovute a fenomeni di condensa.

Ad eccezione del sopracitato bagno, lo stato di conservazione interno di tutti i locali dell'unità immobiliare complessivamente è da considerarsi buono; esternamente invece la facciata si presenta in condizioni mediocri.

Gli impianti idrico ed elettrico sono tutti realizzati sottotraccia; in base a quanto riferito, in sede di sopralluogo, dal sig. [REDACTED] l'impianto elettrico è stato sostituito con nuovo impianto a seguito dei lavori eseguiti dallo stesso. Relativamente a detto impianto non si hanno notizie circa il rilascio da parte della ditta installatrice della dichiarazione di conformità alla regola dell'arte ai sensi del DM n. 37/08.

Relativamente all'impianto idrico e fognario, oltre che al precedente impianto elettrico, in base a quanto si evince dall'autorizzazione di abitabilità acquisita dallo scrivente, furono rilasciate apposite dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte ai sensi della L. n. 46/90. Non è stato possibile acquisire dette dichiarazioni in quanto, nell'archivio comunale non è stato possibile reperire la pratica relativa all'istruttoria per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità.

Inoltre per l'unità in questione non è stato redatto alcun attestato di certificazione energetica (ACE) e/o attestato di prestazione energetica (APE).

L'immobile è così censito presso l'agenzia del territorio della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
57	6436	4-5	A/4	3	7 vani	Euro 310,91

A meno di alcune difformità (chiusura di un terrazzino con conseguente ampliamento della cucina) riscontrate in fase di sopralluogo, la planimetria catastale dell'unità immobiliare depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa risulta essere conforme alla distribuzione interna dei vani rilevata in fase di sopralluogo.

QUESITO e)

Al momento del sopralluogo l'unità oggetto di pignoramento risultava occupata dal sig. [REDACTED] e dalla propria famiglia; lo stesso, in sede di sopralluogo, dichiarava di aver preso in affitto l'appartamento oggetto della presente relazione in forza di contratto di locazione esclusivamente verbale. Inoltre dichiarava, altresì, che non era stato stabilito un preciso canone di locazione in quanto, in base ad accordi verbali con il proprietario (sig. [REDACTED]) detto canone doveva essere scomputato per un periodo di circa 5 anni, a fronte dei lavori eseguiti all'interno dell'immobile e consistenti in:

- ampliamento del vano adibito a cucina mediante chiusura della terrazza con pannelli di termocopertura;
- sostituzione dei pavimenti nella parte di cucina ampliata (ex terrazza), sostituzione delle piastrelle della cucina;
- rifacimento degli intonaci della cucina e di alcune camere a piano secondo;

- posa in opera di n. 2 infissi esterni nella parte di cucina ampliata (n. 1 porta e n. 1 finestra);
- posa in opera del marmo della scala interna all'appartamento;
- tinteggiatura di tutto l'immobile con realizzazione in più punti dello stesso di alcuni decori;
- rifacimento dell'impianto elettrico.

Si precisa che a seguito di indagini effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Lentini non esiste alcun contratto registrato, stipulato tra il sig. [REDACTED] e/o il sig. [REDACTED]

L'esecutato, sig. [REDACTED] [REDACTED] risulta proprietario del bene in forza dell'atto di compravendita rep. n. 22697, rogato dal notaio dott. Riccardo Dagnino in data 22/03/2005, registrato a Lentini il 25/03/2005 e trascritto a Siracusa in data 29/03/2005 ai nn. 7516/4459, atto che si allega in copia alla presente relazione.

QUESITO d)

Non esiste alcun vincolo previsto dal presente quesito (artistico, storico, inalienabilità, ecc.) che resterà a carico dell'acquirente.

Di seguito si riportano i vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:
 - tipo: *ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo)*;
iscritta in data: 29.03.2005;
su istanza di: notaio Riccardo Dagnino;
al numero particolare: *Registro Particolare n. 1949, Registro Generale n. 7517, presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - di Siracusa*;
- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile:
 - Tipo: atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili
iscritto in data: 22.08.2013;
su istanza di: Avv. Federico Italia;
al numero particolare: *Registro Particolare n. 9901, Registro Generale n. 12789, presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - di Siracusa*;

Considerato che nell'edificio in cui è ubicato l'appartamento in questione, sono presenti solamente n. 2 unità abitative, non è stato nominato alcun amministratore; in base a quanto riferito dal sig. [REDACTED] (terzo occupante) le uniche spese condominiali sono relative alla scala e le stesse bonariamente vengono prese a carico degli occupanti dette unità abitative per n. 2 mesi ciascuno.

Elenco dei precedenti proprietari dell'unità immobiliare:

- **Dal 22/03/2005 ad oggi**

[REDACTED] proprietario per 1/1;

In forza di atto di compravendita rep. n. 22697 del 22/03/2005

rogato dal notaio Riccardo Dagnino

Registrato a Lentini il 25/03/2005 al n. 333 serie 1T

Trascritto a Siracusa il 23/03/2005 ai nn. 7516/4459

Unità negoziale censita in catasto al Fg n. 58 p.lla 1282 sub 4-5 graffati

a favore del sig. [REDACTED]

contro i coniugi sig. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]

Detta unità negoziale attualmente censita in catasto al Fg 57 p.lla 6436 sub 4-5 graffati ai coniugi Tramontana-Saggio era così pervenuta:

- **Relativamente al sub 4**

In forza di atto di donazione rep. n. 3103 del 29/09/1978

rogato dal notaio Carmelo Leone

Registrato a Lentini il 03/10/1978 al n. 1640

Trascritto a Siracusa il 04/10/1978 ai nn. 15443/13094

Unità negoziale censita in catasto al Fg n. 58 p.lla 1282 sub 4

a favore della sig.ra [REDACTED]

contro: coniugi sig. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]

- **Relativamente al sub 5**

In forza di atto di compravendita rep. n. 3104 del 29/09/1978

rogato dal notaio Carmelo Leone

Registrato a Lentini il 03/10/1978 al n. 1641

Trascritto a Siracusa il 04/10/1978 ai nn. 15444/13095

Unità negoziale censita in catasto al Fg n. 58 p.lla 1282 sub 5

a favore dei coniugi sig. [REDACTED] e sig.ra

[REDACTED]

contro: coniugi sig. [REDACTED]

[REDACTED]

QUESITO e)

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Francofonte non è stato possibile trovare il progetto e/o la licenza edilizia con cui fu originariamente costruito l'immobile; probabilmente lo stesso è stato realizzato in epoca ante 1967, così come dichiarato dai precedenti proprietari e riportato nell'atto di compravendita del 2005. E' stata invece riscontrata l'esistenza di un progetto di sopraelevazione del piano primo e secondo di una porzione dell'odierno edificio; a seguito di detto progetto fu rilasciato alla ditta [REDACTED]

Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili, giusta pratica n. 131/72.

Relativamente all'appartamento oggetto della presente relazione, lo stesso fu realizzato in minima parte regolarmente (con il sopracitato nulla osta) e per la maggior parte abusivamente e successivamente sanato ai sensi della L. n. 47/85 e L.R. n. 37/85; il Comune di Francofonte ha infatti rilasciato regolare concessione edilizia in sanatoria del 17/02/1994, relativa alla pratica edilizia n. 140/1992. Detta concessione sanava i lavori realizzati senza adeguato titolo abilitativo, consistenti in: completamento del piano secondo (terzo fuori terra) e realizzazione del piano terzo (quarto fuori terra).

Successivamente alla sanatoria, per l'appartamento in questione, il Comune di Francofonte ha rilasciato regolare autorizzazione di abitabilità del 12/08/2002.

A seguito del sopralluogo effettuato, come in precedenza già accennato, sono state riscontrate ulteriori opere abusive, oltre quelle sanate con l'anzidetta concessione in sanatoria. Dette opere consistono nell'ampliamento della cucina, mediante chiusura della terrazzina

antistante la stessa: è stato demolito il muro di tamponamento tra la cucina e la terrazza, lo stesso è stato ricostruito (in muratura in mattoni di laterizio semi pieni, tipo poroton, come riferito dal sig. ██████████) in linea con la facciata esterna. La copertura dell'ampliamento così effettuato è stata realizzata ad una falda (avente pendenza circa pari al 24%) con lastre di tipo termo-copertura.

Detti lavori sebbene rendano il locale cucina più vivibile oltre che funzionale, sono totalmente abusivi e non sanabili, in quanto:

- la volumetria dell'edificio è superiore alla volumetria realizzabile nella zona;
- l'altezza massima dell'edificio è maggiore di una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed inoltre risulta essere maggiore di 11,00 metri.

Alla luce di quanto appena esposto, considerato che non risulta possibile sanare le opere realizzate, lo scrivente CTU ha provveduto a redigere, con l'ausilio del prezzario della regione Sicilia anno 2013, apposito computo metrico relativo ai lavori di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, in funzione del progetto di sanatoria approvato e già a suo tempo rilasciato. Detti lavori ammontano complessivamente ad € 3.774,96 (per maggiori dettagli vedasi computo metrico allegato).

QUESITO g)

L'unità oggetto di pignoramento, non risulta essere dotata di accessori e/o pertinenze di natura esclusiva.

QUESITO h)

L'immobile è stato valutato utilizzando il metodo di stima della comparazione diretta; sono stati quindi ricercati i valori unitari ordinari (€/mq) di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie commerciale dell'unità immobiliare.

Dalle indagini di mercato effettuate, in condizioni ordinarie e nella stessa zona di riferimento, si è determinato un valore di mercato pari a €/mq. **550,00**.

Tale valore viene di seguito corretto tramite l'utilizzo di fattori moltiplicativi o demoltiplicativi, ottenuti in funzione delle caratteristiche dell'immobile da valutare e dell'edificio in cui lo stesso risulta ubicato. Sono stati pertanto considerati i seguenti coefficienti:

- Caratteristiche di conservazione dell'edificio in funzione dei lavori che occorrerebbe effettuare nello stesso:
 - Tinteggiatura facciata: parziale, coefficiente 0.997;
 - Tinteggiatura atrio d'ingresso: parziale, coefficiente 0.998;
- Caratteristiche funzionali dell'edificio e dell'unità:
 - Dimensione ambienti: buona, coefficiente 1.009;
 - Disposizione ambienti: buona, coefficiente 1.023;
 - Assenza di zone morte: media, coefficiente 1.000;
 - Qualità dei servizi: scarsa (presenza di muffe nel bagno principale), coefficiente 0.970;
 - Affaccio: sulla strada, coefficiente 1.000;
 - Illuminazione: per la maggior parte ottima (coefficiente 1.018) in minima parte scarsa (coefficiente 0.980); si utilizzerà un coefficiente medio 1,000;
 - Porte interne: normali, coefficiente 1,000;
 - Tinte e decori: belli, coefficiente 1,009;
 - Infissi: normali, coefficiente 1,000.

Moltiplicando tra loro i sopracitati coefficienti si ottiene un coefficiente di rivalutazione e/o svalutazione pari a 1.005. Correggendo, con detto coefficiente complessivo, il valore unitario, si ottiene il seguente valore corretto: €/mq 552,75.

STIMA DELL'APPARTAMENTO

Valore medio corretto €/mq 552,75

Superficie convenzionale mq 123.78

$$\text{Valore di mercato} = \text{€/mq } 552,75 \times \text{mq } 123.78 = \text{€ } 68.419,39$$

Il più probabile valore di mercato dell'edificio oggetto di stima pertanto risulta pari ad € 68.419,39. Considerato altresì che in sede di sopralluogo sono state riscontrate opere abusive non sanabili (ampliamento della cucina, mediante chiusura di una terrazza), alla somma sopracitata occorre defalcare la somma relativa alle spese da sostenere per la demolizione di

dette opere stimata pari ad € 3.774,96 (per maggiori dettagli vedasi computo metrico allegato). Il valore complessivo dell'appartamento a meno delle sopracitate spese ammonta quindi ad

$$€ 68.419,39 - € 3.774,96 = € 64.644,43.$$

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sin qui esposto, si dichiara che l'unità immobiliare, sita in Francofonte via Guglielmo Tell n.43, meglio censita in catasto al Fg 57 particella n. 6436 sub 4-5 graffati ha, salvo elementi allo scrivente sconosciuti, come più probabile valore di mercato la somma di € 64.644,43.

QUESITO i)

Essendo l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, interamente di proprietà dell'esecutato sig. [REDACTED] non occorre effettuare alcuna ripartizione del valore di stima.

Avendo espletato il mandato ricevuto si consegna la presente relazione che si compone di n. 20 pagine fino alla firma e dagli allegati, elencati a pag. 2 dell'indice.

Si resta a completa disposizione, anche dell'ill.mo G.E., per ogni eventuale chiarimento in merito.

Carlentini, li 23-06-2014

Il CTU
Ing. Francesco Grillo