

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

***Esecuzione n°16/2010 del R.G.***

**G. E. Dott. Salvatore Leuzzi**

***Contro:***

**e**

***Promosso da:***



**RELAZIONE**  
**DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

- Cespite "LOTTO 1": pag. 10 -> 20;
- Cespite "LOTTO 2": pag. 21 -> 41.

**Floridia li 13/settembre/2011**

***IL C.T.U.***

***(Architetto GIROLAMO SUTERA)***

## **- SOMMARIO -**

\*\*\*\*\*

• INCARICO DI STIMA	Pag.	<u>3</u>
• PREMESSA.	Pag.	<u>8</u>

### **--- SVOLGIMENTO DELL'INCARICO ---**

#### **FASCICOLO A - "LOTTO 1"**

• QUESITO a) Identificazione del bene.	Pag.	<u>10</u>
• QUESITO b) Descrizione complessiva e sintetica del bene.	Pag.	<u>11</u>
• QUESITO c) Stato di possesso degli immobili.	Pag.	<u>12</u>
• QUESITO d) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	Pag.	<u>13</u>
• QUESITO e) Elencazione pratiche edilizie.	Pag.	<u>14</u>
• QUESITO f) Descrizione analitica del bene.	Pag.	<u>16</u>
• QUESITO g) Pertinenze ed accessori.	Pag.	<u>18</u>
• QUESITO h) Valutazione complessiva del bene.	Pag.	<u>19</u>

\*\*\*\*\*

#### **FASCICOLO B - "LOTTO 2"**

• QUESITO a) Identificazione del bene.	Pag.	<u>21</u>
• QUESITO b) Descrizione complessiva e sintetica del bene.	Pag.	<u>22</u>
• QUESITO c) Stato di possesso degli immobili.	Pag.	<u>23</u>
• QUESITO d) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	Pag.	<u>24</u>
• QUESITO e) Elencazione pratiche edilizie.	Pag.	<u>25</u>
• QUESITO f) Descrizione analitica del bene.	Pag.	<u>29</u>
• QUESITO g) Pertinenze ed accessori.	Pag.	<u>37</u>
• QUESITO h) Valutazione complessiva del bene.	Pag.	<u>38</u>

\*\*\*\*\*

• <u>ALLEGATI</u>	Pag.	<u>42</u>
-------------------	------	-----------

\*\*\*\*\*

## **INCARICO DI STIMA**

Il sottoscritto Arch. Girolamo Sutera, C.F. STR GLM 69L27 Z700 V, nato a Melbourne il 27/luglio/1969 e con studio in Corso Vittorio Emanuele n°44 a Floridia (SR), iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al n°358, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa al n°133, a seguito di nomina del 16/dic/2010, emesso nella Procedura Esecutiva Immobiliare n°116/2010, compariva davanti al sostituto del Giudice dell'Esecuzione Dott. Salvatore Leuzzi (G.O.T. Dott.<sup>ssa</sup> Patrizia Fugallo) il giorno 13/gen/2011, il quale, accettava l'incarico come esperto e prestava il giuramento pronunziando la formula di rito.

Il sostituto del Giudice dell'Esecuzione Dott. Salvatore Leuzzi (G.O.T. Dott.<sup>ssa</sup> Patrizia Fugallo), fissava quale termine per il deposito della relazione peritale e l'invio delle copie alle parti, sino a 45 giorni prima (26/set/2011) della prossima udienza, fissata per il 10/nov/2011 alle ore 09:00, autorizzando l'esperto a ritirare dal fascicolo la documentazione ipocatastale, ad accedere agli uffici pubblici, ad effettuare accertamenti in loco e quant'altro necessario.

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

**1. PROVVEDA**, 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 del 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 sotto il profilo edilizio e urbanistico e della loro agibilità; in caso d'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'eventuale emissione del decreto di trasferimento e eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento al catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1248/39; oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o 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. REDIGA** 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 ubicazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, degli accessi, dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con 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 a un contratto di affitto o locazione 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;

d) i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, in questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare e in ogni caso pronunciarsi



condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi l'esperto indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni ed interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta 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 del/i bene/i, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti di informazione utilizzate per la stima, esponendo poi in forma gabelle il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per la differenza tra tributi calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici e 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 interamente all'acquirente;

i) nel caso di 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 a 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, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore o del curatore; depositi in

particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale di dichiarazioni del terzo occupante.

**4. DEPOSITI** la perizia in copia oltre l'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 o e-mail, invitandoli a far pervenire entro 15 giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii.

**6. ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino 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 indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 06/06/2001 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 d'impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice e il creditore precedente, 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 d'impossibilità d'osservanza del termine del deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

\*\*\*\*\*

## **- PREMESSA -**

Le prime operazioni peritali, hanno inizio il 18/gennaio/2011, attraverso la ricerca delle visure catastali, planimetrie catastali ed estratti di mappa, all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio Nuovo Catasto Edilizio Urbano. Lo stesso giorno, sempre all'Agenzia del Territorio, ma all'Ufficio Provinciale di Siracusa Servizio di Pubblicità immobiliare, veniva eseguita ispezione ipotecaria (protocollo di richiesta SR 3278 del 2011), relativamente agli elementi d'indagine. Nella stessa giornata, si eseguiva propedeutica ricerca all'Archivio Notarile di Siracusa, circa i titoli di proprietà e notaio rogante.

Giorno 03/febbraio/2011 (previa contatto telefonico) mi recavo dal Dott. Giovanni Ali Notaio in Avola (SR) per il ritiro dei titoli di proprietà (donazione e divisione) dei beni oggetto di pignoramento.

In data 04/maggio/2011 veniva inviata alle parti, raccomandata con ricevuta di ritorno (n°13691630981-0 e n°13691630980-9), comuni cante le date delle operazioni peritali sui luoghi. Inoltre lo scrivente chiedeva al Debitore, la produzione di alcuni documenti ritenuti utili per lo svolgimento dell'incarico ed allegava altresì modulo di dichiarazione ai sensi dell'art.46 del D.P.R. 445/2000, affinché lo stesso potesse comodamente rispondere.

In data 05/maggio/2011 veniva inviata al Comune di Pachino Sezione Urbanistica, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno (n°13691630982-1), busta sigillata al cui interno vi era istanza (prot. N°15 496 del 10/mag/2011) per l'ottenimento di:

- a. Esistenza o meno della regolarità edilizio-urbanistica e del certificato di abitabilità/agibilità (relativamente agli immobili oggetto di pignoramento);
- b. Produzione di copie di licenze edilizie, autorizzazioni, certificati e quant'altro, relativamente ai cespiti da indagare);
- c. Certificato di destinazione urbanistica.

Giorno 16/maggio/2011 raggiungo i luoghi oggetto d'indagine posti nel Comune di Pachino (presente solo il debitore e non il Creditore) ed inizio le operazioni peritali eseguendo i rilievi necessari. Gli stessi durano la quasi totalità della giornata e lo scrivente CTU termina gli stessi riservandosi di continuarli in altra data se ritenuto necessario.



Giorno 07/giugno/2011 ritorno al Comune di Pachino Sezione Urbanistica, per seguire personalmente l'istanza inerente la documentazione richiesta, rilasciatami successivamente in data 14/giugno/2011.

In data 20/giugno/2011 portavo le foto dei cespiti per lo sviluppo, ritirandoli in data 29/giugno/2011.

Giorno 06/settembre/2011 ritornavo all'Ufficio tecnico del Comune di Pachino, per assumere ulteriori informazioni.

Tutto questo premesso, si procede alla suddivisione in fascicoli, dei beni raggruppati in lotti.

\*\*\*\*\*

## **- SVOLGIMENTO DELL'INCARICO -**

\*\*\*\*\*

- **FASCICOLO A**

- **LOTTO 1**

\*\*\*\*\*

- **QUESITO a) -Identificazione del bene**

L'immobile oggetto di pignoramento denominato "**LOTTO 1**" (adibito a magazzino), trovasi ubicato nel Comune di Pachino (SR), in Via Ugo Bassi n°8 (traversa di Via Unità), in prossimità della periferia del centro urbano. E' dotato di un'ulteriore accesso pedonale, posteriore, affacciantesi su cortile di Via Vesuvio, al civico 15.

Il bene oggetto di pignoramento, insistente nel territorio del Comune di Pachino, risulta censito al N.C.E.U. al foglio n° 15 particella n° 8244 (ex 125) sub 2, categoria A/6 di classe 2, consistenza 2 vani e rendita di €42,35.

A seguito di indagine urbanistica si può serenamente affermare che l'immobile di che trattasi, secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Generale, ricade totalmente in ZONA "B" ovvero "*aree completamente edificate ed interamente urbanizzate*".

\*\*\*\*\*

• **FASCICOLO A**  
**LOTTO 1**

\*\*\*\*\*

**QUESITO b) –Descrizione complessiva e sintetica del bene-**

L'Immobile, utilizzato come magazzino si sviluppa su di un unico piano fuori terra ed una zona soppalcata. La zona risulta nella quasi totalità edificata, con tipologie edilizie pluripiano ed edifici terrani.

In prossimità del bene pignorato si ha una piazza, un altare per i devoti a San Pio ed una chiesa per il culto della religione cristiana, oltre a poche e piccole forme di commercio. Ad un raggio lievemente più ampio si ravvisano un supermercato, bar, stazione di servizio e forme di commercio ed artigianato a diversa scala.

\*\*\*\*\*

• **FASCICOLO A**  
**LOTTO 1**

\*\*\*\*\*

**QUESITO c) –Stato di possesso dell’immobile-**

Per quanto ricevuto dalla studio del Dott. Giovanni Ali Notaio in Avola, si rileva che l’immobile è pervenuto al signor \_\_\_\_\_ (esecutato) in data 13/aprile/1987 attraverso atto di donazione stipulato dal Notaio Giovanni Ali con studio in Pachino, Repertorio n°16686 Raccolta n°77 48 registrato a Noto (SR) il 04/mag/1987 al n°1108 e, atto di divisione stipulato dal Notaio Giovanni Ali con studio in Pachino, Repertorio n°16687 Repertorio n° 7749 registrato a Noto (SR) il 04/mag/1987 al n°1109. Lo stesso immobile perveniva da atto di vendita del 09/marzo/1968 redatto dal Notaio V. Perna da Pachino (SR).

Per quanto sopra rilevato, si evince che il signor \_\_\_\_\_ (esecutato) nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e ivi residente in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, dell’immobile di che trattasi, ne possiede la piena proprietà.

Al momento del sopralluogo l’intera proprietà risultava nella disponibilità dell’esecutato.

\*\*\*\*\*

• **FASCICOLO A**

**LOTTO 1**

\*\*\*\*\*

**QUESITO d) –Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene-**

A seguito d'ispezione ipotecaria (ordinaria), eseguita in data 18/gennaio/2011 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa Servizio di Pubblicità Immobiliare, di dichiarazione fattami pervenire via fax in data 01/lug/2011 e per quanto indagato dallo scrivente, si riporta:

i • Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- . Non si riscontrano domande giudiziali;
- . Non esistono atti d'asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- . Non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;
- . Non si riscontrano altri pesi o limitazioni d'uso.

ii • Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- . TRASCRIZIONE CONTRO del 15/03/2010  
Registro Particolare 4347 Registro Generale 6780  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA – SEZ. DIST DI AVOLA Repertorio 372 del 11/03/2010  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in PACHINO.  
Nota disponibile in formato elettronico

iii • Altre informazioni per l'acquirente:

- . Non sono state rilevate spese di gestione e manutenzione, visto che non trattasi di condominio;
- . Il proprietario nel ventennio prima del pignoramento, è lo stesso riportato al "Quesito C";
- . A seguito di sopralluogo si è ravvisata una "servitù attiva e passiva di fatto", non esistente negli atti di provenienza. Essa è identificata da una porta posta a piano terra sul confine col lato est, nelle prossimità del cortile di Via Vesuvio.

\*\*\*\*\*

• **FASCICOLO A**  
**LOTTO 1**

\*\*\*\*\*

**QUESITO e) –Elencazione pratiche edilizie-**

A seguito di quanto richiesto al Comune di Pachino con istanza del 10/maggio/2010 protocollo n°15496, circa l'esistenza o meno della regolarità edilizio-urbanistica e del certificato di abitabilità/agibilità relativamente all'immobile oggetto di pignoramento, l'Ufficio Tecnico Settore VI si pronunciava con nota del 13/giugno/2011 protocollo n°19439, attestando quanto segue:

- *“Per l'immobile di Via U. Bassi dalle ricerche effettuate in base ai dati da lei forniti non risulta presentata nessuna richiesta di concessione edilizia.”*

Per quanto riportato negli atti di provenienza dell'immobile circa la dichiarazione della data di edificazione anteriore al 01/set/1967 e della consistenza edilizia, per quanto riportato dalla planimetria catastale datante la presentazione del 19/nov/1958 e per quanto ritrovato in sede di sopralluogo, si espone:

- I - L'immobile si può considerare realizzato in regola con i regolamenti edilizi dell'epoca;
- II - L'immobile allo stato attuale non risulta conforme a quanto riportato dagli atti di provenienza e dalla planimetria catastale, essendo oggi composto da un unico grande vano e soppalco, anziché da n°2 vani;
- III - L'immobile allo stato attuale è destinato a magazzino e non come riportato nella visura catastale ovvero ad abitazione;
- IV. - L'immobile allo stato attuale ed in forza alle modifiche apportate (punto “II” e “III”), necessità di pratica edilizia in sanatoria con cambio di destinazione d'uso. Successivamente si dovrà richiedere il Permesso d'Uso (equivalente al Certificato d'Abitabilità/Agibilità).

Tenuto conto di quanto indagato, per l'immobile in oggetto, necessità pratica edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n°47 del 28/febbraio/1985 e s.m.i., riportante le modifiche apportate ed il cambio di destinazione d'uso (uso magazzino). Successivamente pratica di accatastamento/DocFa, riportante la nuova consistenza e configurazione catastale. Infine pratica edilizia per l'ottenimento del Permesso D'Uso. Di seguito si riportano le presunte operazioni da seguire, salvo altro, affinché si possa giungere alla completa e totale regolarità urbanistica dell'immobile:

- a. Titolo edilizio o equipollente, in sanatoria ai sensi della L.47/85 e cambio di destinazione d'uso;
- b. Accatastamento/DocFa;
- c. Certificato d'idoneità sismica;
- d. Autorizzazione allo scarico meteorico;
- e. Certificazione degli impianti;
- f. Perizia giurata;
- g. Spese vive correlate (marche da bollo, diritti d'istruzione pratiche etc...).

Per i punti a., b., c., d., e., f. e g., si ha un costo quantificabile in via presumibile e per arrotondamento ad **€6800,00 (leggasi Euro seimilaottocento,00)**.

In fase di operazioni peritali si rilevava l'esistenza del manto di copertura in onduline di Ethernit. Quest'ultime devono essere rimosse (riconosciuta cangerogeneità) e sostituite con idoneo manto di copertura (tegole – coppo) previa posizionamento di elemento impermeabilizzante in guaina bituminosa. La spesa per cui al capoverso corrente si quantifica in via presumibile e per arrotondamento in **€7000,00 (leggasi Euro settemila/00)**.

Onde ottenere il Titolo Edilizio in Sanatoria ed il Permesso d'Uso, l'immobile necessità della demolizione del soppalco, di piccoli interventi manutentivi, e della messa a norma dell'impianto elettrico, quantificabili orientativamente e per arrotondamento in **€1200,00 (leggasi Euro milleduecento/00)**.

Qui di seguito si riportano le somme relative al quesito e), quali detrazioni del prezzo stabilito di vendita dell'immobile per il "LOTTO 1":

$€(6800,00 + 700,00 + 1200,00) = €15000,00$  (leggasi Euro quindicimila/00).

\*\*\*\*\*

• **FASCICOLO A**  
**LOTTO 1**

\*\*\*\*\*

**QUESITO f) –Descrizione analitica del bene appartenente al LOTTO 1-**

**Immobile di Via Ugo Bassi n°8 (foto da n°01 a 08)**

L'immobile in questione è un fabbricato civile destinato a magazzino, appartenente alla logica degli edifici terrani.

Al fine della determinazione della consistenza e qualità dell'immobile, si è proceduto al rilievo metrico e fotografico (vedi Allegato "E", ed "E1"). Tenendo conto delle debite tolleranze, si può serenamente procedere, descrivendo lo stato e consistenza dei luoghi, alla data delle operazioni peritali.

**-Composizione interna:**

L'immobile di media consistenza, delimitato da altre proprietà su due lati, si sviluppa su n°1 piani fuori terra più soppalco ed è sito in Via Ugo Bassi n°8. Di seguito si riporta la distinzione dei luoghi costituenti l'immobile e delle loro entità metriche:

- Tabella delle destinazioni, superfici, altezze e stato di manutenzione dei luoghi dell'immobile.

Denom.	Destinazione	Sup. netta (mq)	H. interna (m)	Stato di manutenzione
A1	Magazzino	48,09	Max 4,60 Min 3,12	Assente
A2	Soppalco 1	14,71	Max 2,58 Min 1,10	Assente

Per quanto in precedenza riportato, compreso quanto dedotto coi precedenti capitoli, si quantifica la superficie lorda commerciale dell'immobile in **58,20mq** circa.

Di seguito si riporta la descrizione per vano e poi dell'insieme, dell'immobile di che trattasi.

**Vano A1) Magazzino** (Foto nn°03, 04, 05 e 06): Ambiente con mura intonacate e tinteggiate, pavimentazione in piastrelle di ceramica e copertura realizzata con travi di legno e tavolato. La condizione del vano è sufficiente per la funzione che svolge. Si riscontrano n°2 accessi, uno con porta in legno ed affacciantesi sul cortile di Via Vesuvio e l'altro con infisso in ferro affacciantesi su Via Ugo Bassi. Un ulteriore porta in legno tamburato esistente sul lato nord dell'immobile ed in prossimità del cortile di Via Vesuvio conduce ad altra proprietà. Si riscontrano



tracce d'infiltrazione d'acqua sul tavolato di copertura, probabilmente dovuto alla scarsa manutenzione del sistema tetto.

**Vano A2) Soppalco 1** (Foto n°07): Ambiente con mura intonacate e tinteggiate, pavimentazione ricavata dallo stesso tavolato costituente il soppalco e quest'ultimo sorretto da pilastri e travi in legno. Questo vano viene raggiunto con scala a pioli removibile.

- *Ulteriori elementi nell'Immobile:*

La struttura portante dell'edificio si presume sia in muratura portante, mentre la copertura inclinata, realizzata con travi in legno, tavolato e finita con onduline in Ethernit.

L'immobile è dotato d'impianto elettrico e da rilievo a vista, non sembra rispondere ai requisiti di normativa.

- *Prospetti esterni dell'Immobile* (Foto nn°01, 02 e 08):

Intonacati, riversano in uno scarso stato manutentivo, presentando ove sfogliamenti, ove salinità, ove tracce d'umidità.

Una porta in legno ed un infisso in ferro, regolamentano l'accesso all'immobile dotato di doppio affaccio su suolo pubblico.

Per quant'altro non chiarito con la presente, si rimanda alla visione degli allegati grafici "E", ed "E1".

\*\*\*\*\*

- **FASCICOLO A**  
**LOTTO 1**

\*\*\*\*\*

**QUESITO g) –Pertinenze ed accessori-**

L'immobile di cui al "Lotto 1" non sembra essere dotato di pertinenze ed accessori.

Per quant'altro non chiarito con la presente, si rimanda alla visione degli allegati grafici "E" ed "E1".

\*\*\*\*\*

• **FASCICOLO A**

**LOTTO 1**

\*\*\*\*\*

**QUESITO h) –Valutazione complessiva del bene-**

Si premette che, lo scopo della stima è quello di stabilire il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e facendo le opportune considerazioni di natura tecnica ed economica, per far sì, che il giudizio di stima sia oggettivamente valido ed il più possibile aderente e rispecchiante la realtà economica dell'immobile.

Ad ausilio della stima di seguito si riportano i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, tenendo presente che non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto d'ausilio alla stessa e che sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

FONTE: Agenzia del Territorio-OMI.

Per la fascia/zona **Semicentrale**:

- Risultato interrogazione: **Anno 2010 - Semestre 1**;
- Codice di zona: **C2**;
- Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**;
- Destinazione: **Commerciale**;

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	400	L (lorda)
Negozi	NORMALE	630	800	L (lorda)

FONTE: Agenzia del Territorio-OMI.

Per la fascia/zona **Semicentrale**:

- Risultato interrogazione: **Anno 2010 - Semestre 2**;
- Codice di zona: **C2**;
- Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**;
- Destinazione: **Commerciale**;

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	400	L (lorda)
Negozi	NORMALE	630	800	L (lorda)

- **Stima per valore di mercato:**

Avuto riguardo all'andamento del mercato immobiliare, nel luogo e nel periodo considerato d'immobili con caratteristiche similari posti nelle vicinanze, tenuto conto di tipologia degli immobili, demografia, ubicazione, vetustà, livello di piano, conservazione e manutenzione, confini, destinazione urbanistica etc..., lo scrivente CTU sulla base degli accertamenti condotti e delle informazioni assunte, tenuto conto delle attuali condizioni dell'immobile, ritiene in generale di poter attribuire il seguente valore:

- per l'immobile di **Via Ugo Bassi** un valore oscillante tra 350 e 400 Euro al mq e nella fattispecie, un valore di 380,00€/mq per superficie lorda;

Essendo la superficie commerciale lorda dell'immobile di circa 58,20mq si ha:

$$(58,20mq \times 380,00€/mq) = €22116,00 \quad (\text{leggasi Euro ventiduemilacentosedici/00})$$

Valore di mercato dell'immobile appartenente al "Lotto 1".

A questo valore bisogna decurtare i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica e quant'altro, precedentemente in narrazione riportato, ottenendo così:

$$(€22116,00 - €6800,00 - €7000,00 - €1200,00) = €7116,00 \quad (\text{leggasi Euro settemilacentosedici/00}),$$

che **alla data del 13/settembre/2011,**

**si arrotonda e quantifica in**

**€7100,00**

**(leggasi Euro settemilacento/00)**

**il valore commerciale del complessivo "LOTTO 1".**

\*\*\*\*\*

• **FASCICOLO B**  
**LOTTO 2**

\*\*\*\*\*

**QUESITO a) -Identificazione del bene**

L'immobile oggetto di pignoramento denominato "**LOTTO 2**" costituito da n°3 piani fuori terra (adibito a residenza ed attività commerciale), trovasi ubicato nel Comune di Pachino (SR), in Via Unità n°198, in prosimità della periferia del centro urbano. E' dotato di un'ulteriore accesso pedonale, posteriore, affacciantesi su cortile di Via Vesuvio.

Il bene oggetto di pignoramento, insistente nel territorio del Comune di Pachino, risulta censito al N.C.E.U. al foglio n° 15 particella n° 7309 (ex 117-118) sub 1, categoria C/2 di classe 3, consistenza 92mq e rendita di €275,58 e, foglio n° 15 particella n° 7309 (ex 117-118) sub 2, categoria A/3 di classe 3, consistenza 5 vani e rendita di €309,87.

A seguito di richiesta acquisita al protocollo dell'Ente in data 10/05/2011, recante il n°15496, tendente ad ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile di che trattasi, l'Ufficio Tecnico Settore V Servizio Urbanistica rilasciava superiore Certificato con data 08/giu/2011 attestando che: *"Il fabbricato posto in via Unità, distinto in Catasto al Fg. 15 particella n° 7309 ricade in zona "B" ... .. 1) La zona B comprende le aree completamente edificate ed interamente urbanizzate."*

\*\*\*\*\*

• **FASCICOLO B**  
**LOTTO 2**

\*\*\*\*\*

**QUESITO b) –Descrizione complessiva e sintetica del bene-**

L'Immobile, utilizzato come residenza ed attività commerciale, è costituito da n°3 piani fuori terra ed una zona soppalcata. La zona risulta nella quasi totalità edificata, con tipologie edilizie simili al bene oggetto di pignoramento (edificio pluripiano) ed edifici terrani.

In prossimità del bene pignorato si ha una piazza, un altare per i devoti a San Pio ed una chiesa per il culto della religione cristiana, oltre a poche e piccole forme di commercio. Ad un raggio lievemente più ampio si ravvisano un supermercato, bar, stazione di servizio e forme di commercio ed artigianato a diversa scala.

\*\*\*\*\*

• **FASCICOLO B**  
**LOTTO 2**

\*\*\*\*\*

**QUESITO c) –Stato di possesso dell’immobile-**

Per quanto ricevuto dalla studio del Dott. Giovanni Ali Notaio in Avola, si rileva che l'immobile è pervenuto al signor \_\_\_\_\_ (esecutato) in data 13/aprile/1987 attraverso atto di donazione stipulato dal Notaio Giovanni Ali con studio in Pachino, Repertorio n°16686 Raccolta n°77 48 registrato a Noto (SR) il 04/mag/1987 al n°1108 e, atto di divisione stipulato dal Notaio Giovanni Ali con studio in Pachino, Repertorio n°16687 Repertorio n° 7749 registrato a Noto (SR) il 04/mag/1987 al n°1109. Lo stesso immobile perveniva in parte da atto di vendita del 27/giugno/1966, in parte per atto di vendita del 02/settembre/1966 e in parte per atto di vendita del 27/giugno/1969, tutti redatti dal Notaio V. Perna da Pachino (SR).

Per quanto sopra rilevato, si evince che il signor \_\_\_\_\_ (esecutato) nato a \_\_\_\_\_ (SR) il \_\_\_\_\_ e ivi residente in, C.F. \_\_\_\_\_, dell'immobile di che trattasi, ne possiede la piena proprietà.

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella disponibilità dell'esecutato.

\*\*\*\*\*

• **FASCICOLO B**

**LOTTO 2**

\*\*\*\*\*

**QUESITO d) –Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene-**

A seguito d'ispezione ipotecaria (ordinaria), eseguita in data 18/gennaio/2011 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa Servizio di Pubblicità Immobiliare, di dichiarazione fattami pervenire via fax in data 01/lug/2011 e per quanto indagato dallo scrivente, si riporta:

i • Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- . Non si riscontrano domande giudiziali;
- . Non esistono atti d'asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- . Non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;
- . Non si riscontrano altri pesi o limitazioni d'uso.

ii • Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento

della vendita a cura e spese della procedura:

- . TRASCRIZIONE CONTRO del 15/03/2010  
Registro Particolare 4347 Registro Generale 6780  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA – SEZ. DIST DI AVOLA Repertorio 372  
del 11/03/2010  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in PACHINO.  
Nota disponibile in formato elettronico

iii • Altre informazioni per l'acquirente:

- . Non sono state rilevate spese di gestione e manutenzione, visto che non trattasi di condominio;
- . Il proprietario nel ventennio prima del pignoramento, è lo stesso riportato al "Quesito C";
- . A seguito di sopralluogo si è ravvisata una "servitù attiva e passiva di fatto", non esistente negli atti di provenienza. Essa è identificata da una porta posta a piano terra sul confine col lato sud, nelle prossimità del cortile di Via Vesuvio.

\*\*\*\*\*



• **FASCICOLO B**  
**LOTTO 2**

\*\*\*\*\*

**QUESITO e) –Elencazione pratiche edilizie-**

A seguito di quanto richiesto al Comune di Pachino con istanza del 10/maggio/2010 protocollo n°15496, circa l'esistenza o meno della regolarità edilizio-urbanistica e del certificato di abitabilità/agibilità relativamente all'immobile oggetto di pignoramento, l'Ufficio Tecnico Settore VI si pronunciava con nota del 13/giugno/2011 protocollo n°19439, attestando quanto segue:

- *“Dalle ricerche effettuate, presso gli atti d'ufficio risultano rilasciate licenze edilizie n.528/67, n.72/70, autorizzazione n.662/67 e richiesta di agibilità a nome di \_\_\_\_\_ relativa al fabbricato ubicato nel Comune di Pachino in via Unità, distinto in catasto al foglio n.15 part.IIa n.7309/Sub. 1-2, mentre la Pratica Edilizia n.616/73 a nome di \_\_\_\_\_, relativa allo stesso fabbricato di via Unità non risulta ritirata.”*

Per quanto riportato negli atti di provenienza dell'immobile, per quanto rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino, per quanto riportato dalla planimetria catastale datante la presentazione del 13/mag/2008 e per quanto ritrovato in sede di sopralluogo, si espone:

- I - L'immobile allo stato attuale non risulta conforme a quanto riportato dalla Licenza Edilizia n°72/70, per i ritrovati interventi al piano terra, al piano primo ed al piano terrazzo;
- II - L'immobile allo stato attuale non risulta conforme a quanto riportato dalla planimetria catastale;
- III - Si precisa che a parere dello scrivente CTU e relativamente alla pratica edilizia n°72/70, la rappresentazione del cavedio nell'ambiente bagno e nel terrazzo risulta erronea dal lato grafico.

Le opere eseguite in difformità ai progetti approvati sono:

**a) Per il piano terra:**

- a1) Demolizioni delle murature esistenti a piano terra;
- a2) Realizzazione di ambiente w.c.;
- a3) Realizzazione di muratura per disimpegnare l'ingresso all'unità abitativa dalla funzione a piano terra;

- a4) Realizzazione di scala in c.a. per accedere al "soppalco 1";
- a5) Realizzazione di soppalco in latero-cemento (soppalco 1);
- a6) Realizzazione di soppalchi in legno.

**b) Per il primo piano:**

- b1) Demolizione della muratura separatrice tra il corridoio ed il disimpegno;
- b2) Demolizione della muratura separante l'armadio dal disimpegno;
- b3) Allargamento degli ambienti denominati camerino e camera;
- b4) Restringimento dell'ambiente denominato pranzo-soggiorno;

**c) Per il piano terrazzo:**

- c1) Realizzazione di ambiente "Cucina";
- c2) Realizzazione di ambiente "Disimpegno 1";
- c3) Realizzazione di ambiente "Stenditoio-ripostiglio";
- c4) Realizzazione di ambiente "Ripostiglio";
- c5) Realizzazione di ambiente "Disimpegno 2";
- c6) Realizzazione di ambiente "Lavanderia 2° servi zio";
- c7) Realizzazione di varchi, nei muretti prospicienti la pubblica via ed il cortile di Via Vesuvio.

**d) Per l'intero immobile:**

- d1) Tenuto conto delle debite tolleranze, si può affermare che l'immobile allo stato delle operazioni peritali, risulta variato in altezza, con conseguente aumento della cubatura realizzata;
- d2) Il prospetto anteriore dell'immobile è variato rispetto alla pratica edilizia n°72/70. Oggi risulta sostanzialmente complanare e non con le due piccole riseghe a dx e sx della facciata, così come rappresentato dalla pratica edilizia n°72/70.

Per quanto attiene alle opere di cui ai punti a1, a3, b1, b2, b3, b4, c7, d1 e d2, essi necessitano di pratica edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n°47 del 28/febbraio/1985. Di seguito "Azione A".

Per quanto attiene all'opera di cui al punto a2, essa deve essere rimossa, ripristinando lo stato dei luoghi, perché non rispondente ai dettami relativi alla "caratteristica dei locali" (vedi regolamento edilizio comunale, art. 28). Di seguito "Azione B".

Per quanto attiene alle opere di cui ai punti a4 ed a5, tenuto conto di quanto indagato, lo scrivente presume l'abuso edilizio come contestuale alla realizzazione del piano primo (anni 70). Questa considerazione scaturisce dal fatto che esiste un dislivello tra la quota viaria di Via Unità e quella del cortile di Via Vesuvio, e dalla logica conseguenza di voler raccordare le due quote (data anche dalla pratica edilizia n°662/67 di modifica del prospetto). Questo fa sì che si venga a realizzare una scala in c.a. ed un solaio. Queste opere non sembrerebbero sanabili con la Legge 47/85 perché il soppalco ed il conseguente arrivo della scala, hanno altezza interna inferiore a quanto disposto dal regolamento edilizio comunale attuale. Ma le stesse opere ad avviso dello scrivente, si possono sanare secondo quanto disposto dall'art.9 della Legge 47/85, per via del fatto che il ripristino dello stato dei luoghi non è possibile, perché le opere sembrano strettamente connesse alla struttura dell'edificio (il tutto sempre e comunque funzione del certificato d'idoneità statica/sismica). Di seguito "Azione C".

Per quanto attiene all'opera di cui al punto a6, in virtù di quanto indagato, essa non risponde ai requisiti di sicurezza (Genio Civile – Norme in zona sismica), né alla caratteristica dei locali (come previsto dall'art.28 del regolamento edilizio comunale). Pertanto si dovrà provvedere alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi. Di seguito "Azione D".

Per quanto attiene alle opere di cui ai punti c1, c2, c3, c4, c5, c6, tenuto conto di quanto indagato, lo scrivente con buona presunzione, afferma che per queste opere non sono ottemperati i requisiti minimi relativi alle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, né in taluni casi le disposizioni date dal regolamento edilizio comunale relativi alla caratteristica dei locali (come previsto dall'art.28 del regolamento edilizio comunale). Pertanto si dovrà provvedere alla loro demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi. Di seguito "Azione E".

Relativamente all'Azione A ed all'Azione C, si riporta:

Il costo necessario per l'ottenimento del titolo in sanatoria si può quantificare in via orientativa in €6400,00 (leggasi Euro seimilaquattrocento/00).

Relativamente all'Azione B, si riporta:

Il costo necessario per la rimozione e ripristino dello stato dei luoghi si può quantificare in via orientativa in €700,00 (leggasi Euro settecento/00).

Relativamente all'Azione D, si riporta:

Il costo necessario per la rimozione e ripristino dello stato dei luoghi si può quantificare in via orientativa in €1800,00 (leggasi Euro milleottocento/00).

Relativamente all'Azione E, si riporta:

Il costo necessario per la rimozione e ripristino dello stato dei luoghi si può quantificare in via orientativa in €7100,00 (leggasi Euro settemilacento/00).

Infine bisognerà richiedere il Permesso d'Uso dell'immobile. Di seguito si riportano le presunte operazioni da seguire, salvo altro:

- Titolo edilizio o equipollente, in sanatoria ai sensi della L.47/85;
- Accatastamento/DocFa;
- Certificazione degli impianti;
- Certificato d'idoneità sismica;
- Perizia Giurata;
- Copia del contratto d'allaccio al servizio del civico acquedotto e fognatura o Certificazione rilasciata dall'Ente (SAI 8);
- Spese vive correlate (marche da bollo, diritti d'istruzione pratiche etc...).

Per i punti relativi alla richiesta del Permesso d'Uso dell'immobile, si ha un costo quantificabile in via presumibile e per arrotondamento ad **€4400,00 (leggasi Euro quattromilaquattrocento,00)**.

Qui di seguito si riportano le somme relative al quesito e), quali detrazioni del prezzo stabilito di vendita dell'immobile per il "LOTTO 2":

€(6400,00 + 700,00 + 1800,00 + 7100,00 + 4400,00) = **€20400,00 (leggasi Euro ventimilaquattrocento/00)**.

\*\*\*\*\*

• **FASCICOLO B**

**LOTTO 2**

\*\*\*\*\*

**QUESITO f) –Descrizione analitica del bene appartenente al LOTTO 2-**

**Immobile di Via Unità n°198 (foto da n°01 a 54)**

L'immobile in questione è un fabbricato civile utilizzato come residenza ed attività commerciale, appartenente alla tipologia degli edifici pluripiano.

Al fine della determinazione della consistenza e qualità dell'immobile, si è proceduto al rilievo metrico e fotografico (vedi Allegati "A", "B", "C", "D", "A1", "B1", "C1" e "D1"). Tenendo conto delle debite tolleranze, si può serenamente procedere, descrivendo lo stato e consistenza dei luoghi, alla data delle operazioni peritali.

**-Composizione interna:**

L'immobile di media consistenza, delimitato da altre proprietà su due lati, si sviluppa su n°3 piani fuori terra più soppalco ed è sito in Via Unità n°198. Di seguito si riporta la distinzione dei luoghi costituente l'immobile e delle loro entità metriche:

- Tabella delle destinazioni, superfici, altezze e stato di manutenzione dei luoghi dell'immobile.

Denom.	Destinazione	Sup. netta (mq)	H. interna (m)	Stato di manutenzione
A1	Garage/ripostiglio	82,95	Hi 1,84 Hsopp 2,00 Hsopp 2,02 Hi 4,32	Normale
A2	W.C.	3,68	Hmed 2,27	Normale
A3	Soppalco 1	17,84	Hc 2,20	Discreto
A4	Soppalco 2	30,78	Hc 2,05	Discreto
A5	Soppalco 3	7,16	Hc 1,94	Normale
A6	Soppalco 4	5,48	Hc 1,94	Discreto
A7	Vuoto	17,96	-	-
A8	Ingresso	5,29	Hi 3,90	Discreto
A9	Vano scala	7,70	-	Buono
A10	Cucina	10,73	Hi 3,55	Buono
A11	Disimpegno	12,69	Hi 3,57	Buono
A12	Salotto	26,89	Hi 3,55	Ottimo
A13	Bagno	5,57	Hi 3,00	Buono
A14	Matrimoniale	17,02	Hi 3,57	Buono
A15	Camera	9,00	Hi 3,57	Buono

A16	Balcone 1	6,80	-	Scarso
A17	Marcapiano1	1,17	-	Scarso
A18	Vano scala	7,70	-	Normale
A19	Disimpegno 1	5,75	Hc 2,10	Quasi sufficiente
A20	Cucina	9,95	Hc 2,70 Hi 2,10	Insufficiente
A21	Disimpegno 2	2,04	Hmed 2,07	Quasi sufficiente
A22	Lavanderia 2° servizio	6,45	Hmed 1,91	Discreto
A23	Stenditoio – Ripostiglio	15,85	Hmed 2,68	Pessime
A24	Ripostiglio	3,76	Hi 2,31	Scarse
A25	Terrazzo	35,57	-	Normale
A26	Balcone 2	6,80	-	Scarso
A27	Marcapiano 2	6,80	-	Scarso

Per quanto in precedenza riportato, compreso quanto dedotto coi precedenti capitoli, si quantifica:

- superficie lorda commerciale dell'immobile a piano terra ed intermedio in **126,32mq** circa;
- superficie lorda commerciale dell'immobile a piano terra e primo in **114,44mq** circa;
- superficie lorda commerciale delle superfici non residenziali esterne a piano primo in **7,97mq** circa;
- superficie lorda commerciale dell'immobile a piano terrazzo in **115,45mq** circa.

Di seguito si riporta la descrizione per vano e poi dell'insieme, dell'immobile di che trattasi.

**Vano A1) Magazzino/deposito** (Foto nn°01, 02, 03, 04, 05, 06 e 08):

Ambiente con pavimentazione in ceramica (ad effetto pigmenteo), mura intonacate e tinteggiate e, rivestite in parte con pannellatura lignea ed in parte con pannellatura in plastica nella zona anteriore. Possiede un accesso dall'esterno regolamentato in prima istanza da una saracinesca in lamiera di ferro ed in seconda istanza da un infisso in alluminio. N°2 gradini interni ed una porta regolamentano l'accesso all'unità abitativa posta ai piani superiori. L'ambiente è dotato d'impianto elettrico e di ripostigli realizzati con profili d'alluminio. Una scala con marmo

bicromico, differenziante l'alzata dalla pedata, conduce alla zona soppalcata posta superiormente.

**Vano A2) W.C.** (Foto n°07): Ambiente a diretto contatto col vano A1 ed il cui accesso è regolato da porta a soffietto in PVC. Ha pavimentazione in ceramica e rivestimento con piastrelle alle pareti sino ad un'altezza di circa 1,80m. L'ambiente, dotato di tazza w.c. e pilozza, ha altezza variabile essendo ricavato sotto il rampante della scala conducente all'unità abitativa superiore.

**Vano A3) Soppalco 1** (Foto nn°09 e 10): Ambiente con pavimentazione in laminato ligneo ad effetto parquet, montato su solaio latero-cementizio. Ha mura intonacate, tinteggiate ed in parte rivestite con pannellatura lignea. E' dotato di infisso in alluminio e vetro, regolante l'accesso posteriore al cortile di Via Vesuvio, mentre una porta in legno tamburato conduce verso altra proprietà immobiliare. L'ambiente è dotato d'impianto elettrico ed è in stretta relazione col vano A4 denominato "Soppalco 2".

**Vano A4) Soppalco 2** (Foto nn°11, 12, 13, 14 e 18): Ambiente con pavimentazione in laminato ligneo ad effetto parquet, montato su soppalco realizzato con travi in legno e tavolato. Ha mura intonacate, sostanzialmente rivestite con carta da parati. E' dotato d'infisso in alluminio e vetro, per garantire la visibilità verso l'ambiente sottostante, nonché illuminazione naturale. L'ambiente è dotato d'impianto elettrico ed è in stretta relazione col vano A5, A6 ed A7 denominati rispettivamente "Soppalco 3", "Soppalco 4" e "Vuoto".

**Vano A5) Soppalco 3** (Foto nn°16 e 17): Ambiente con pavimentazione in moquette, montato su soppalco. Ha mura intonacate e rivestite con carta da parati. E' dotato d'infisso in alluminio e vetro, per garantire la visibilità verso l'ambiente sottostante, nonché illuminazione naturale. L'ambiente è dotato d'illuminazione artificiale ed è in stretta relazione col vano A4 ed A7 denominati rispettivamente "Soppalco 2" e "Vuoto".

**Vano A6) Soppalco 4** (Foto nn°15 e 19): Ambiente con pavimentazione in moquet, montato su soppalco. Ha mura intonacate e rivestite con carta da parati. E' dotato d'infisso in alluminio e vetro, per garantire la visibilità verso l'ambiente sottostante, nonché illuminazione naturale. L'ambiente è dotato d'illuminazione artificiale ed è in stretta relazione col vano A4 ed A7 denominati rispettivamente "Soppalco 2" e "Vuoto".

**Vano A7) Vuoto** (Foto nn°17, 18 e 19): Ambiente ricavato dalla perimetria dei tre soppalchi prima descritti, ovvero ottenuto dalla linea della struttura portante dei soppalchi e delle vetrate in alluminio e vetro. Dotato di illuminazione artificiale, risulta debitamente illuminato da luce naturale.

**Vano A8) Ingresso** (Foto n°20): Ambiente il cui accesso verso l'esterno è regolato da un'infisso in alluminio e vetro. Le pareti ed il soffitto, risultano intonacate e rispettivamente rivestite con carta e tinte. La pavimentazione, la scala conducente al piano superiore ed il battiscopa sono interamente realizzati in marmo. La prima rampa di scale è dotata di corrimano in legno fissato a muro, mentre la seconda ha ringhiera in ferro. L'ambiente è dotato d'illuminazione artificiale e conduce direttamente ai piani superiori dell'immobile.

**Vano A9) Vano scala** (Foto nn°20 e 21): Ambiente posto a cerniera e distribuzione, verso i luoghi del piano primo e del terrazzo. Le pareti ed il soffitto, risultano intonacate e rispettivamente rivestite con carta e tinte. I gradini ed il battiscopa sono interamente realizzati in marmo. Una ringhiera in ferro completa l'insieme. L'ambiente è dotato d'illuminazione artificiale.

**Vano A10) Cucina** (Foto nn°26 e 27): Ambiente il cui accesso verso l'esterno è regolato da doppio infisso, di cui la parte interna in alluminio e vetro e, la parte esterna in alluminio con persiane "a gelosia". Le pareti sono nella quasi totalità rivestite con piastrelle ceramiche, mentre una fascia delle pareti prossima al soffitto risulta intonacata e tinta, così come il soffitto stesso. L'ambiente è dotato oltre che di punto luce artificiale, anche di controsoffittatura a disegni geometrici, perimetrante la stanza, finemente adornata da cornici in gesso. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, mentre la porta di collegamento interno, conducente verso il vano A11 è in legno tamburato con la parte sovrastante archivolta.

**Vano A11) Disimpegno** (Foto nn°22 e 23): Ambiente di distribuzione ai vari luoghi del piano primo, ha pavimento e battiscopa in ceramica e, punti luce artificiale a parete. Le pareti sono rivestite con carta da parati a tema floreale ed il punto di contatto col soffitto è rimarcato da cornice (con gola) in gesso disposta a perimetro. L'ambiente è virtualmente suddiviso in due parti da un arco, anch'esso rivestito con carta da parati, sorretto da due capitelli in gesso. Il soffitto è in parte finito con intonaco e tinteggiatura ed in parte con ampi inserti in gesso (tipo a cassettoni).



Completa il tutto, un'armadiatura in alluminio e vetro a specchio, ottenuto dalla sporgenza del vano scala ed il muro di confine.

**Vano A12) Salotto** (Foto nn°24 e 25): Ambiente di pregevole fattura, ha pavimento e battiscopa in ceramica e punti luce artificiale a soffitto. Le pareti sono rivestite nella quasi totalità e, lo stesso rivestimento è contornato da cornici a libero disegno. Nella parte bassa si trovano pannellature in stucco, sempre contornate da cornici. Prima che le pareti abbiano contatto col soffitto, si ha una ampia fascia di cornice (a ricco disegno), perimetrante l'intera stanza. Lo stesso ambiente è attraversato da una trave che crea una virtuale divisione della stanza. I soffitti risultano finemente decorati e tinteggiati. Completa il tutto, la porta di collegamento interno conducente verso il vano A11, che è in legno tamburato con la parte sovrastante archivolta e, il sistema infisso esterno (1-alluminio e vetro, 2- avvolgibile in plastica, 3-persiana in alluminio).

**Vano A13) Bagno** (Foto n°28): Le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche di colore chiaro, mentre la pavimentazione in ceramica anch'essa è di colore scuro con esclusione del gradino d'accesso, che è finito in marmo. L'ambiente è dotato di lavello, tazza w.c., bidet e vasca incassata nella muratura. Quest'ultima è sormontata da una solettina, idealmente sorretta da due capitelli fronteggianti. Al di sopra della solettina prima narrata, si trova inserto in vetro necessario a catturare la luce naturale proveniente dal cavedio sovrastante e, raggiata in ferro a decorazione del tutto. Il punto di contatto tra le pareti ed il soffitto, è definito da cornice a perimetro, mentre il soffitto dotato di punto di luce artificiale, è finemente rivestito. Anche in quest'ambiente così come per i precedenti, la porta di collegamento interno, conducente verso il vano A11 è in legno tamburato con la parte sovrastante archivolta.

**Vano A14) Matrimoniale** (Foto nn°29 e 30): Ambiente con pavimento e battiscopa in ceramica, punti luce artificiale a soffitto e condizionatore a parete. Le pareti sono rivestite con carta da parati ed il punto di contatto col soffitto è rimarcato da cornice decorativa disposta a perimetro. Il soffitto, in parte è finito con intonaco e tinteggiatura ed in parte presenta disegni sempre realizzati con cornici di gesso. Completa il tutto, la porta di collegamento interno conducente verso il vano A11, che è in legno tamburato con la parte sovrastante archivolta e, il sistema infisso esterno

che prospetta verso il cortile di Via Vesuvio, che è realizzato all'interno in alluminio e vetro ed all'esterno in alluminio con persiane a "gelosia".

**Vano A15) Camera** (Foto nn°31 e 32): Ambiente con pavimento e battis coppa in ceramica e, punti luce artificiale a soffitto. Le pareti sono rivestite con carta da parati ed il punto di contatto col soffitto è rimarcato da ampia cornice decorativa disposta a perimetro. Il soffitto è rivestito con cornici in gesso a disegno geometrico. Completa il tutto, la porta di collegamento interno conducente verso il vano A11, che è in legno tamburato con la parte sovrastante archivolta e, il sistema infisso esterno che prospetta verso il cortile di Via Vesuvio, che è realizzato all'interno in alluminio e vetro ed all'esterno in alluminio con persiane a "gelosia".

**Vano A16) Balcone** (Foto nn°33 e 34): Luogo realizzato in latero-cemento, completo nelle sue parti, ha pavimento in ceramica, soglia in marmo e ringhiera in ferro. Si arriva dai vani A10 e A12.

**Vano A17) Marcapiano 1** (Foto n°54): Luogo probabilmente realizzato in c.a., completo nelle sue parti, ha pavimentazione in marmo e ringhiera in ferro. Il luogo è direttamente visibile oltre che dal cortile di Via Vesuvio, anche dagli ambienti denominati "vani A14 e A15".

**Vano A18) Vano scala** (Foto n°35): Ambiente posto a cerniera e distribuzione, verso i luoghi del piano del terrazzo. Le pareti risultano in parte intonacate ed in parte rivestite, mentre un controsoffitto ne definisce il limite superiore. I gradini ed il battiscopa sono interamente realizzata in marmo. Una ringhiera in ferro completa l'insieme. L'ambiente è dotato d'illuminazione artificiale.

**Vano A19) Disimpegno 1** (Foto n°36): Ambiente di distribuzione ai vari luoghi del piano terrazzo, ha pavimento e battiscopa in ceramica, punto luce artificiale, soglia di delimitazione col vano scala in marmo e ringhiera in ferro con corrimano in legno. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, con tracce di ammaloramento.

**Vano A20) Cucina** (Foto nn°37 e 38): Ambiente il cui accesso verso l'esterno è regolato da infisso in alluminio con persiane "a gelosia". Le pareti intonacate, ma con tracce di ammaloramento, sono in parte rivestite con piastrelle ceramiche sino ad un altezza di circa 1,60m, mentre la restante parte risulta tinteggiata. L'ambiente risulta controsoffittato con perlinato in legno, ad andamento in parte inclinato ed in parte orizzontale. La porta d'accesso interna è in legno tamburato, senza cornici coprifilo.

**Vano A21) Disimpegno 2** (Foto n°36): Ambiente con pavimentazione in ceramica, punto luce artificiale e controsoffitto inclinato in perlinato ligneo. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate ed una di esse, ovvero quella che separa l'ambiente di che trattasi dal vano A22, è realizzata in alluminio e vetro.

**Vano A22) Lavanderia – 2° servizio** (Foto nn°41 e 42): Le pareti così come il pavimento, sono rivestite con piastrelle ceramiche di colore chiaro. Un gradino con soglia in marmo, divide in due parti quest'ambiente tale d'avere la lavatrice da un parte e pilozza, lavello, bidet, tazza w.c. e doccia dall'altra. L'esigua parte in muratura rimanente, risulta intonacata e tinteggiata. L'ambiente è dotato di controsoffitto inclinato realizzato in perlinato ligneo. L'ambiente è illuminato oltre che da luce artificiale, anche da luce naturale che penetra dalla finestra a nastro sviluppantesi su due lati dell'ambiente ed alta circa 80cm, realizzata in alluminio e vetro. Il lato d'ingresso all'ambiente è definito da infisso in alluminio e vetro, dotato di porta ad anta.

**Vano A23) Stenditoio – Ripostiglio** (Foto nn°39 e 40): Ambiente in pessime condizioni realizzative, con pareti in laterizio a vista, pareti con intonaco pronto e tracce per impianti a vista. Il soffitto inclinato è realizzato travi e perlinato in legno ed in parte controsoffittato con perline in legno. La pavimentazione si presenta in parte in ceramica di due colori ed in parte assente. La porta d'accesso interna è in legno tamburato, senza cornici coprifilo, mentre l'infisso che regola il rapporto con l'esterno, è realizzato internamente in alluminio e vetro, ed all'esterno in alluminio con persiane a "gelosia".

**Vano A24) Ripostiglio** (Foto n°43): Ambiente con muri realizzati con mattoni di cemento e laterizi. Una parete risulta in parte intonacata e tinteggiata, ma in scarse condizioni manutentive. Le restanti pareti si presentano al grezzo. L'accesso al vano è regolamentato da una improvvisata porta realizzata con liste di legno e pannellata con rete zanzariera. La pavimentazione dell'ambiente è in marmette di cemento, mentre il solaio anch'esso al grezzo è in travetti precompressi e tavelle.

**Vano A25) Terrazzo** (Foto nn°44, 45, 46, 47 e 48): Luogo di forma irregolare, risulta intonacato e tinteggiato. Ha pavimentazione in marmette di cemento ed è privo di battiscopa. Nella parte dove il terrazzo si restringe, si ha un lucernario, coperto con infisso in alluminio e vetro.

**Vano A26) Balcone 2** (Foto nn°33 e 34): Luogo realizzato in latero-cemento, completo nelle sue parti, ha pavimento in ceramica, soglia in marmo e ringhiera in ferro. Si arriva dai vani A20 e A25.

**Vano A27) Marcapiano 2** (Foto n°54): Luogo probabilmente realizzato in c.a., completo nelle sue parti, ha pavimentazione in marmo e ringhiera in ferro. Il luogo è direttamente accessibile dal vano A25 (terrazzo).

*- Ulteriori elementi nell'Immobile:*

La struttura portante dell'edificio è sostanzialmente in cemento armato e solai in latero-cemento. I vani esistenti nel piano terrazzo hanno muratura ove in laterizio forato, ove in mattoni di cemento, mentre le coperture sono ove in latero-cemento, ove con travi in legno, tavolato e tegole, ove con termocopertura.

L'immobile è dotato d'impianto elettrico, fognario, citofonico, telefonico, idrico, meteorico, antenna TV e singola macchina condizionatore.

*- Prospetti esterni dell'Immobile (Foto nn°52, 53 e 54):*

Il prospetto anteriore è interamente rivestito con piastrelle ceramiche, con zoccolatura basamentale in pietra. I margini esterni del prospetto sono anch'essi rivestite con piastrelle ceramiche, ma di diverso colore e disegno rispetto a quelli della facciata. Un marcapiano segna l'ambiente più alto posto sul prospetto. In alcuni punti le piastrelle ceramiche sono mancanti perché staccatesi.

Il prospetto posteriore presenta a piano terra lo scrostamento totale della finitura dell'intonaco, con la presenza di picconatura sulla sua interezza. A piano primo la finitura dell'intonaco risulta in alcune parti deteriorato, mentre al piano terrazzo, l'ambiente affacciante sul cortile di Via Vesuvio, si presenta la grezzo.

Infine e relativamente ai due prospetti, i due marcapiani ed i due balconi, si presentano in scarse condizioni manutentive.

Per quant'altro non chiarito con la presente, si rimanda alla visione degli allegati grafici "A", "B", "C", "D", "A1", "B1", "C1" e "D1".

- **FASCICOLO B**  
**LOTTO 2**

\*\*\*\*\*

**QUESITO g) –Pertinenze ed accessori-**

L'immobile di cui al "Lotto 2" non sembra essere dotato di pertinenze ed accessori.

Per quant'altro non chiarito con la presente, si rimanda alla visione degli allegati grafici "A", "B", "C", "D", "A1", "B1", "C1" e "D1".

\*\*\*\*\*

• **FASCICOLO B**

**LOTTO 2**

\*\*\*\*\*

**QUESITO h) –Valutazione complessiva del bene-**

Si premette che, lo scopo della stima è quello di stabilire il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e facendo le opportune considerazioni di natura tecnica ed economica, per far sì, che il giudizio di stima sia oggettivamente valido ed il più possibile aderente e rispecchiante la realtà economica dell'immobile.

Ad ausilio della stima di seguito si riportano i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, tenendo presente che non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto d'ausilio alla stessa e che sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

FONTE: Agenzia del Territorio-OMI.

Per la fascia/zona **Semicentrale**:

- Risultato interrogazione: **Anno 2010 - Semestre 1**;
- Codice di zona: **C2**;
- Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**;
- Destinazione: **Residenziale**;

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	750	L (lorda)
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	380	510	L (lorda)
Box	NORMALE	350	450	L (lorda)

FONTE: Agenzia del Territorio-OMI.

Per la fascia/zona **Semicentrale**:

- Risultato interrogazione: **Anno 2010 - Semestre 2**;
- Codice di zona: **C2**;
- Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**;

- Destinazione: **Residenziale**;

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	750	L (lorda)
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	380	510	L (lorda)
Box	NORMALE	350	450	L (lorda)

FONTE: Agenzia del Territorio-OMI.

Per la fascia/zona **Semicentrale**:

- Risultato interrogazione: **Anno 2010 - Semestre 1**;
- Codice di zona: **C2**;
- Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**;
- Destinazione: **Commerciale**;

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	400	L (lorda)
Negozi	NORMALE	630	800	L (lorda)

FONTE: Agenzia del Territorio-OMI.

Per la fascia/zona **Semicentrale**:

- Risultato interrogazione: **Anno 2010 - Semestre 2**;
- Codice di zona: **C2**;
- Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**;
- Destinazione: **Commerciale**;

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	400	L (lorda)
Negozi	NORMALE	630	800	L (lorda)

- **Stima per valore di mercato:**

Avuto riguardo all'andamento del mercato immobiliare, nel luogo e nel periodo considerato d'immobili con caratteristiche simili posti nelle vicinanze, tenuto conto di tipologia degli immobili, demografia, ubicazione, vetustà, livello di piano, conservazione e manutenzione, confini, destinazione urbanistica etc..., lo scrivente CTU sulla base degli accertamenti condotti e delle informazioni assunte, tenuto conto delle attuali condizioni dell'immobile, ritiene in generale di:

- per l'immobile di Via Unità n°198 ed in riferimento alla **superficie lorda commerciale dell'immobile a piano terra ed intermedio**, si attribuisce un valore oscillante tra 380 e 460 Euro al mq e nella fattispecie di **420,00€/mq** per superficie lorda;
- per l'immobile di Via Unità n°198 ed in riferimento alla **superficie lorda commerciale dell'immobile a piano terra e primo**, si attribuisce un valore oscillante tra 750 e 900 Euro al mq e nella fattispecie di **830,00€/mq** per superficie lorda;
- per l'immobile di Via Unità n°198 ed in riferimento alla **superficie lorda commerciale delle superfici non residenziali esterne a piano primo nonché della superficie lorda commerciale dell'immobile a piano terrazzo**, si attribuisce il 50% (adeguamento) del valore commerciale delle superfici residenziali e nella fattispecie di **415,00€/mq** per superficie lorda;

Per quanto nei precedenti e superiori n°3 capoversi riportato e tenuto conto delle superfici determinate, si esprime il valore di mercato dell'immobile appartenente al "**LOTTO 2**". Si ha:

$(126,32\text{mq} \times 420,00\text{€/mq}) = \text{€}53054,40$  (leggasi Euro cinquantatremilacinquantaquattro/40) Valore di mercato dell'immobile a piano terra ed intermedio.

$(114,44\text{mq} \times 830,00\text{€/mq}) = \text{€}94985,20$  (leggasi Euro novantaquattromilanovecentottantacinque/20) Valore di mercato dell'immobile a piano terra e primo.

$[(115,45\text{mq} + 7,97\text{mq}) \times 830,00\text{€/mq}] = \text{€}51219,30$  (leggasi Euro cinquantunomiladuecentodiciannove/30) Valore di mercato delle superfici non residenziali esterne a piano primo nonché delle superficie dell'immobile a piano terrazzo.



Nell'insieme si ha:

€(53054,40 + 94985,20 + 51219,30) = **€197364,10** (leggasi Euro centonovantasettemilatrecentosessantaquattro/10) Valore di mercato dell'immobile appartenente al "LOTTO 2".

A questo valore bisogna decurtare i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica e quant'altro (vedi quesito e), precedentemente in narrazione riportato, ottenendo così:

(€197364,10 - €20400,00) = €176964,10 (leggasi centosettantaseinovecentosessantaquattro/10), che

**alla data del 13/settembre/2011**

**si arrotonda e quantifica in**

**€177000,00**

**(leggasi quarantanovemilacinquecento/00)**

**Valore commerciale del complessivo "LOTTO 2".**

\*\*\*\*\*

## - ALLEGATI -

\*\*\*\*\*

- Specifica competenze (solo nelle copie del Giudice Esecutore e del CTU);
- Rilievo dello stato di fatto al momento delle Operazioni Peritali:
  - Per il "LOTTO 1" -Fascicolo A-, allegati E ed E1;
  - Per il "LOTTO 2" -Fascicolo B-, allegati A, A1, B, B1, C, C1, D e D1;
- Documentazione fotografica di cui:
  - n°8 foto per i beni appartenenti al "LOTTO 1" Fascicolo A;
  - n°54 foto per i beni appartenenti al "LOTTO 2" Fascicolo B;
- Verbale di sopralluogo composto da n°2 pagine;
- Visure e planimetrie catastali dei cespiti;
- Ispezioni ipotecarie e ricevute di pagamento;
- Raccomandata alle parti per inizio delle operazioni peritali sui luoghi e relative ricevute di ritorno;
- Richiesta al Comune di Pachino circa la regolarità urbanistica, esistenza del certificato d'abitabilità/agibilità e Certificato di Destinazione Urbanistica (prot. n°15496 del 10/maggio/2011) e raccomandata con ricevuta di ritorno;
- Documentazione rilasciata dal Comune di Pachino (prot. N°19439 del 13/giugno/2011) e ricevuta di pagamento per rilascio copie progetto;
- Certificato di Destinazione Urbanistica del 08/giugno/2011 e relativa ricevuta di pagamento;
- Fax della dichiarazione ai sensi dell'art.46 del D.P.R. 445/2000 da parte del Debitore;
- Copia fotostatica del documento d'identità del Debitore;
- Titoli di Proprietà riferentesi ai cespiti (atto di donazione Rep. N°16686 e Rac. N°7748 registrato a Noto al n°1108 – atto di divisione Rep. N°16687 e Rac. N°7749 registrato a Noto al n°1109);
- Ricevuta di spese circa la documentazione fotografica;
- Ricevuta d'acquisto per marca da bollo su verbale di sopralluogo;
- Ricevuta di spese circa le copie eseguite;
- Raccomandata alle parti per invio della relazione di stima e allegati (solo nelle copie del Giudice Esecutore e del CTU).

\*\*\*\*\*

Ritenuto, d'avere esaurientemente evaso il mandato conferitogli, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione che si compone di n°43 pagine, di cui n°1 pagina di testata, dattiloscritte su di un'unica facciata.

Floridia lì 13/settembre/2011

**IL C.T.U.**

*(Architetto GIROLAMO SUTERA)*