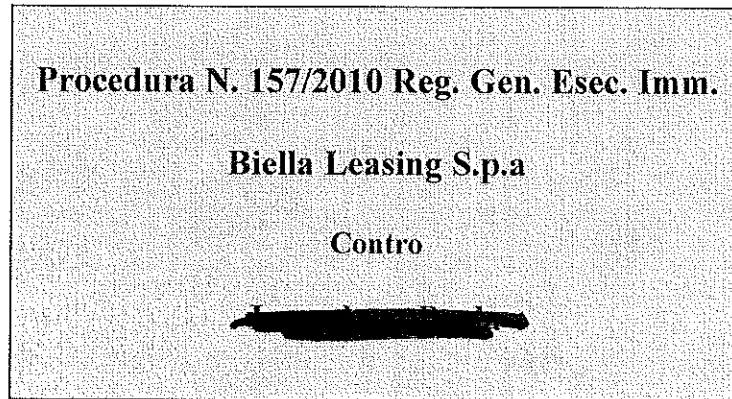


**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Ill.mo Sig. Giudice, Dott. Fabio Salvatore Mangano, Ufficio Esecuzioni immobiliari della Sezione Civile del Tribunale di SIRACUSA.



**PREMESSA**

La S.V. Ill.ma G.E. Dott. Fabio Salvatore Mangano in data 27 Novembre 2012 ha nominato il sottoscritto Arch. Claudio Mastriani, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Siracusa al n. 725, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di Esecuzione immobiliare n° 157/2010 R.G.E.I. pendente tra la Biella Leasing S.p.a e la sig.ra [REDACTED]

Il sottoscritto dopo aver ricevuto notifica dell'incarico in data 10 Dicembre 2012, accettava lo stesso all'udienza del giorno 08 Gennaio 2013 prestando il giuramento di rito innanzi alla S.V. Ill.ma. Dopo aver espletato le formalità di rito e formulati i quesiti, allo scrivente veniva comunicata la data di deposito della relazione di perizia fissata 45 giorni prima dell'udienza del giorno 28 Maggio 2013.

I quesiti formulati erano i seguenti:

- a. identifichi esattamente i beni pignorati , eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. fornisca una sommaria descrizione del/i bene/i pignorati;

- c. accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- e. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- g. accerti per i fabbricati esistenti la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- h. accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'immobile.

---

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare i sopralluoghi e gli accertamenti tecnici necessari per il fedele espletamento dell'incarico affidatogli, ispezionando i cespiti oggetto di perizia e svolgendo le necessarie ricerche.

L'avvio delle operazioni peritali è stato fissato in prima istanza per il giorno 23 Gennaio 2013, alle ore 14:30 presso gli immobili da periziare e nello specifico nel Comune di Pachino, C.da Granelli, Fabbricato per civile abitazione censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pachino al foglio 17, particella 44, sub. 1 con comunicazione alle parti per mezzo di raccomandata A.R.

In tale data il sottoscritto, a seguito di comunicazione preventiva da parte dello studio legale Di Fede che segue e difende la sig.ra ██████████ nella quale avvertiva il CTU dell'oggettiva impossibilità di accedere all'immobile per irreperibilità delle chiavi (causa residenza non in loco del soggetto esecutato), rinviava l'avvio delle operazioni peritali ad ulteriore data.

Fissata nuova data di avvio delle operazioni peritali per il giorno 12 Febbraio 2013, alle ore 14:30 presso gli immobili da periziare e nello specifico nel Comune di Pachino, C.da Granelli, Fabbricato per civile abitazione censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pachino al foglio 17,

particella 44, sub. 1 con comunicazione alle parti per mezzo di raccomandata A.R., il sottoscritto CTU ha potuto dare avvio alle operazioni peritali e prendere visione dei cespiti oggetto di pignoramento.

Alla presenza dell'avvocato I. [REDACTED] che segue nel procedimento la sig.ra [REDACTED] e del sig. [REDACTED] che consente l'accesso, lo scrivente ha provveduto a redigere verbale di sopralluogo (*all.to n.1*), eseguire rilievo metrico in foglio separato ed effettuare accurato rilievo fotografico. (*all.to n.2*)

Sono state operate ricerche presso l'UTC del Comune di Pachino ed indagini riguardo le valutazioni medie per transizioni di immobili simili nel medesimo comprensorio.

Tanto premesso, si rassegna quanto segue:

***RISPOSTA AI QUESITI***

I beni oggetto di stima risultano essere così individuati:

**LOTTO 1:** «1/1 Fabbricato sito in Pachino (SR), C.da Granelli - piano terra. Nel C.F. del Comune di Pachino censito al foglio 17, part.IIa 44 – sub. 1».

**LOTTO 2:** «[REDACTED]».

**LOTTO 3:** «[REDACTED]».

**LOTTO 1**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO  
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

**«1/1 Fabbricato sito in Pachino (SR), C.da Granelli - piano terra. Nel C.F. del Comune di Pachino censito al foglio 17, part.lla 44 – sub. 1».**

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione che si sviluppa su un unico livello insistente su appezzamento di terreno di 300 mq. L'accesso ad esso avviene dall'attuale Via del Silenzio al civico, n. 21 per mezzo di due varchi di ingresso pedonale muniti di cancello in ferro che consentono l'accesso diretto all'unità abitativa ed alla porzione retrostante del terreno di pertinenza.

Il contesto nel quale si inserisce è la contrada Granelli, zona di espansione urbana a carattere turistico-ricettivo e zona di villeggiatura a ridosso del litorale costiero del paese di Pachino. La zona, oggetto di incremento edilizio degli anni Settanta-Ottanta, risulta essere dotata dei basilari servizi pubblici (acquedotto, fognatura, guardia medica, ecc.).

Il fabbricato, la cui costruzione risale presumibilmente intorno alla fine degli anni Ottanta, è realizzato con struttura portante in muratura, coperture a quattro falde con struttura lignea e manto in coppi di terracotta; è interamente intonacato sia all'esterno che all'interno e di mediocre qualità nella scelta dei materiali di rivestimento, piastrelle per pavimentazione, travi per la copertura ed infissi.

Il fabbricato è dislocato su un unico livello oltre ad un piano sottotetto. Il lotto di pertinenza, interamente pavimentato con piastrelle in ceramica per esterni, fa registrare un distacco dai confini est ed ovest eccessivamente ridotto (da 1.00 m ad 1.40 m), mentre presenta sul lato sud, a confine con il lotto di terreno retrostante, un ampio spazio esterno nel quale si rilevano la presenza di una veranda coperta realizzata con struttura portante in pilastri e travi in c.a. e solaio in latero-cemento, ed una piccola zona nel quale sono presenti servizio igienico e doccia.

Si riscontrano difformità in fase di sopralluogo e di rilievo, tra lo stato dei luoghi e la documentazione urbanistica reperita (istanza di condono edilizio in sanatoria con relativo progetto) rappresentate da alcune modifiche nella distribuzione interna degli spazi e, di più rilevante importanza, la trasformazione della terrazza non accessibile in sottotetto praticabile con accesso attraverso corpo scala interno, nel quale sono stati ricavati ulteriori ambienti a servizio dell'unità abitativa.

L'altezza netta interna, così come è possibile riscontrare nell'allegato planimetrico, è variabile sui due livelli: al piano terra si registra un'altezza costante di 2.80 m, mentre nel sottotetto si rilevava, a causa della copertura a falde, altezze che variano da un minimo di 1.30 m ad un massimo di 2.86 m.

Il fabbricato presenta affacci su tre lati. Questo, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 78,00 mq così come in tabella suddivisa:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
FABBRICATO -p. terra	Ingresso	mq.	-	4,40
	Soggiorno-cucina	mq.	-	29,80
	Disimpegno	mq.	-	3,10
	Letto 1	mq.	-	11,50
	Letto 2	mq.	-	11,20
	Servizio igienico	mq.	-	4,70
	<b>Totale superficie</b>	mq.	<b>78,00</b>	<b>64,70</b>

Altri ambienti:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Veranda esterna coperta	mq.	32,60	-
	Sottotetto	mq.	78,00	-

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della sola superficie urbanisticamente in regola o sanabile contabilizzando nella misura di 1/3, eventuali balconi, terrazze e/o sottotetti presenti nello stesso. Le verande coperte invece, così come nel caso in oggetto, verranno computate nella misura del 70%.

Gli ambienti sono pavimentati con ceramica di mediocre qualità e rifiniti con intonaco e tinteggiatura monocromatica. Tutti gli infissi al piano terra, realizzati con doppio battente interno e scuri esterni, presentano grate in ferro anticraffazione e sono realizzati in alluminio di media fattura con vetro singolo da 5 mm. Al piano sottotetto sono invece presenti, in ognuna delle camere e nel vano di *sgombero*, infissi del tipo a lucernario ricavati nelle falde inclinate. Gli ambienti angolo cottura e servizio igienico presentano rivestimento parietale in piastrelle di ceramica di media fattura. Anche sanitari e rubinetteria del servizio igienico risultano essere di media qualità. Il

fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione con qualche traccia di umidità alle pareti con scrostamento dello strato di pittura nelle camere da letto e nel soggiorno a piano terra.

Il fabbricato è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia. Quest'ultimo, per quanto si è potuto verificare, si ritiene a norma vista la presenza dell'interruttore salvavita con magnetotermico. Non è dotato di impianto di climatizzazione (caldo/freddo), se non per quanto concerne l'approvvigionamento di acqua sanitaria (scaldabagno). Le facciate esterne dell'immobile si presentano in buono stato manutentivo.

Si rileva esternamente, sul retro del fabbricato (versante sud), la presenza di una veranda coperta con solaio ad unica falda e la presenza di un piccolo casotto nel quale trovano allocazione una doccia esterna ed un servizio igienico. È altresì presente un pozzo nero per lo smaltimento delle acque reflue.

#### **DATI CATASTALI**

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Pachino (SR), intestato in proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e per ½ di proprietà a: ██████████ nata ad Avola il 19/06/1954.

• **Fabbricato:** Foglio 17, particella 44, sub.1, Zona Cens. 1, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 164,75.

#### **PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO** **APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL** **PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva, all.to n. 5*) prodotta dal Dott. A. ██████████, Notaio in Paternò ed iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Catania, ed estratta in data 31.05.2010, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

#### **STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi. Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

#### A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

##### Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare assimilabile ad un rettangolo, si sviluppa su un livello, comprende un sottotetto praticabile e presenta affaccio su tre fronti. La superficie lorda del fabbricato è di 78,00 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 1.250,00.

##### VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda del fabbricato:

Mq. 78,00	€/mq 1.250,00 x 78,00	Euro	97.500,00
-----------	-----------------------	------	-----------

Altre superficie:

Sottotetto	Mq. 78,00	€/mq 416,70 x 78,00	Euro	32.502,60
Veranda coperta	Mq. 32,60	€/mq 416,70 x 32,60	Euro	13.584,42
<b>Sommario complessivi:</b>			Euro	143.587,02

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti, costi relativi alla regolarizzazione del bene sotto il profilo urbanistico: 5% del valore attuale del cespite, oltre agli oneri (\*) da corrispondere al Comune di Pachino per il ritiro della concessione edilizia in sanatoria quantificati in € 1368,75. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 143.587,02 – 7.179,35 (5%) – 1.368,75 (*) =	Euro	135.038,92
Arrotondando in cifra tonda	Euro	<b>135.050,00</b>

(Euro centotrentacinquemilacinquantal00)

**B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

**Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)**

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare assimilabile ad un rettangolo e la superficie netta del fabbricato è di 64,70 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile si può assumere pari a **€/mq x mese 4,90**.

**VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:**

Superficie netta fabbricato:

Mq. 64,70	€/mq x mese 4,90	Euro	317,03
-----------	------------------	------	--------

Altre superficie:

Sottotetto	Mq. 78,00	€/mq 4,90 x 0,33	Euro	125,58
Veranda coperta	Mq. 32,60	€/mq 4,90 x 0,33	Euro	52,48
<b>Sommano complessivi:</b>			Euro	495,09

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, e la decurtazione relativa ai costi da sostenere per regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico e catastale, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0,9 = 495,09 \times 0,9 = 445,58 \text{ €}$  (Reddito Netto mensile per locazione)
- $445,58 \times 12 = 5.346,96 \text{ €}$  (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 5.346,96 / 0,035 = 152.770,28 \text{ €}$

Euro 152.770,28 – 15.277,02 (10%) =	Euro	137.493,26
Arrotondando in cifra tonda	<b>Euro</b>	<b>137.500,00</b>

(Euro centotrentasettemilacinquecento\00)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:



A) Metodo sintetico-comparativo	€ 135.050,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€ 137.500,00

Valore dell'immobile risultante

dalla media aritmetica € 136.275,00

(Euro centotrentascimiladuecentosettantacinque\00)

### **REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pachino si è accertato quanto segue. A seguito dell'istanza del sottoscritto CTU presentata in data 22.02.2013 al Prot. n. 6231 dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino – Settore V “*Servizio urbanistica*” diretta ad ottenere il Certificato di destinazione urbanistica (*all.to n.6*) relativamente all'area ubicata nel territorio del Comune di Pachino in catasto al Foglio 17, particella 44, sub.I si certifica che essa ricade in zona “Ct1”; tale sottozona riguarda le aree per insediamenti stagionali sulle fasce costiere.

Inoltre la suddetta particella ricade per intero “all'interno dell'area soggetta a recupero (art. 20 delle norme di attuazione) del “Piano Paesaggistico degli Ambiti 14 e 17 della Provincia di Siracusa” adottato con Decreto dell'Assessore dei beni culturali e dell'identità Siciliana n. 98 dell'01.02.2012, per le quali scattano le norme di salvaguardia”.

Si è, inoltre, accertata sulla base della istanza presentata dal CTU e protocollata in data 22.02.2013 all'U.T.C. di Pachino – Settore V – Servizio Urbanistica, per la ricerca di concessione edilizia in sanatoria, la presenza di documentazione urbanistica relativa alla “Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47” MOD. 47/85-A, pratica condono edilizio n. 1175/86 in capo alla Ditta **[REDACTED]** con la quale si richiede l'autorizzazione a sanare l'abuso del fabbricato in questione. (*all.to n.6*)

Si rileva infine, con comunicazione dell'Ufficio Tecnico di Pachino – Settore V, Prot. n. 7496 del 07.03.2013, che tale concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85 non risulta ad oggi rilasciata, che non esistono motivi ostativi al rilascio e che l'importo degli oneri da versare per il ritiro della stessa ammontano ad Euro 1.368,75. (*all.to n.6*)

**APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

Il fabbricato, così come riportato sul titolo di proprietà rogato dal Notaio S. [REDACTED]  
Repertorio n. 754, raccolta 525 del 12.02.2008 (*all.to n. 7*), risulta essere di proprietà per l'intero di  
[REDACTED] nata ad Avola (SR) il 19/06/1954.

**STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere libero ed utilizzato quale  
dimora di villeggiatura durante la stagione estiva.

MODULARIO  
F. n. r. 697



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE

MOD. BN (C)

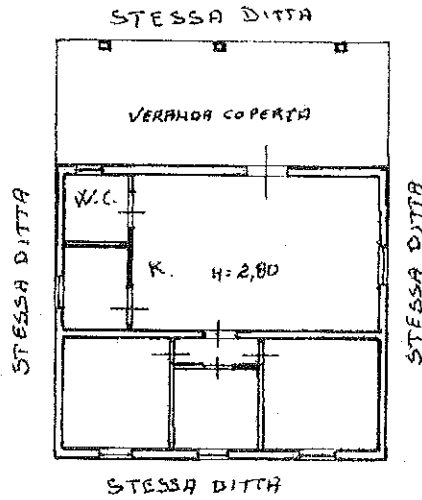
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di PACHINO via Contrada "Granselli" CIV.           

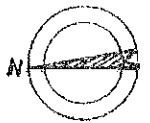
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/01/2013 - Comune di PACHINO (G211) - < Foglio: 17 Particella: 44 - Subaltemo 1 >  
CATASTO EDILIZIO URBANO - PACHINO - Foglio 17 - Particella 44 - Subaltemo 1

P.T.



**1472990**

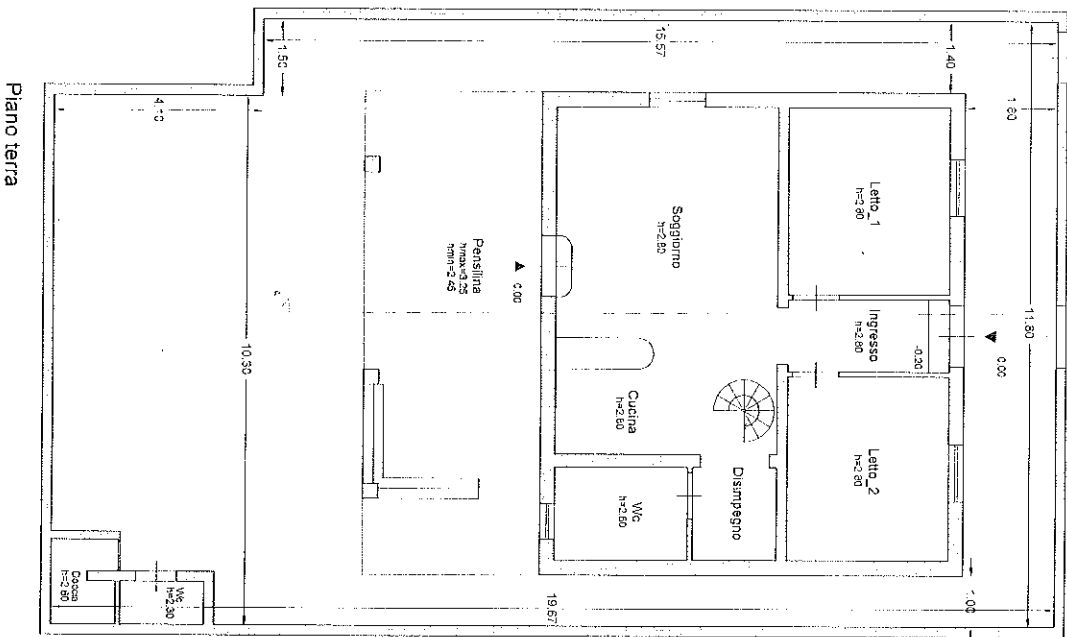
ORIENTAMENTO



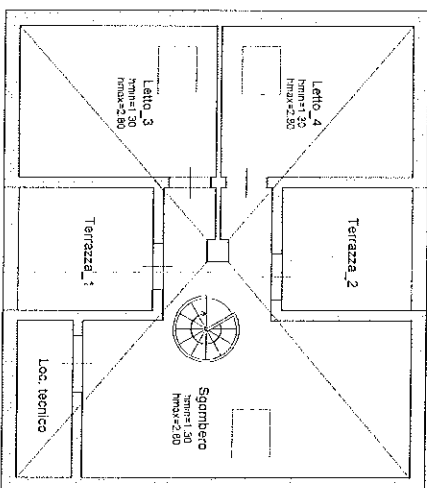
SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Ultima Planimetria in atti	Compilata dal <u>GEOM. C. [redacted]</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO <u>[Signature]</u>
Data presentazione: 08/11/1990 - Data: 14/01/2013 - n. SR0003875 - Richiedente MASTRIANI CLAUDIO C.T.U. Totale schede: 1 - Formato di acq.: A4 (209x297) in Falt. di 1645P. n. 44 sub. 2	data 2h.02.90 Firma <u>[Signature]</u>	<u>[Signature]</u> <u>[Signature]</u>

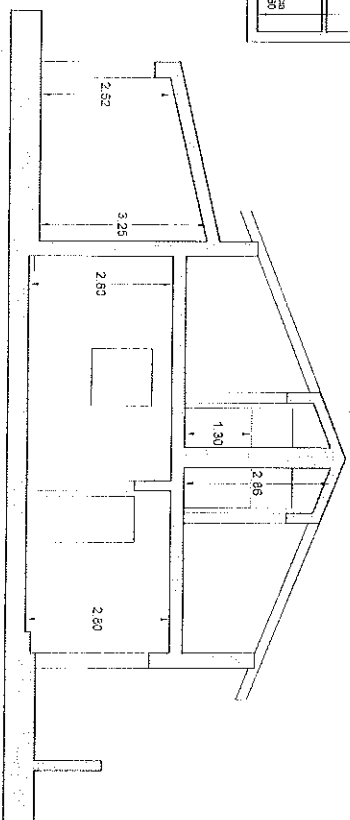
VIA DEL SILENZIO



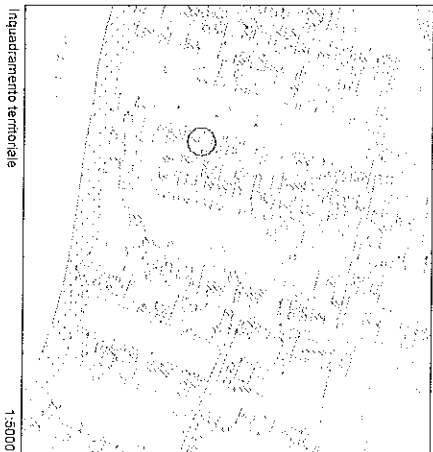
Piano terra



Sottotetto



Sezione A-A'



Inquadramento territoriale

Claudio Mastriani  
ARCHITETTO

Via Grossesanta, 166 - 89100 Siracusa

TITOLO:

Fabbricato sito in Pachino,  
C.da Granelli - Via del silenzio, 21  
N.C.E.U. - Fg. 17, partila 44, sub. 1

OGGETTO:

Rilievo metrico stato di fatto,  
pianta e sezione

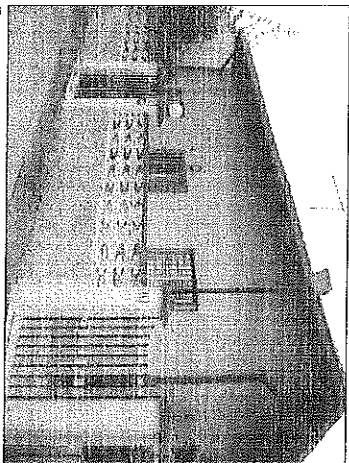
PROPRIETARI:



TAV: UNICA

SCALA: 1:1.100

DATA: 12 Febbraio 2013

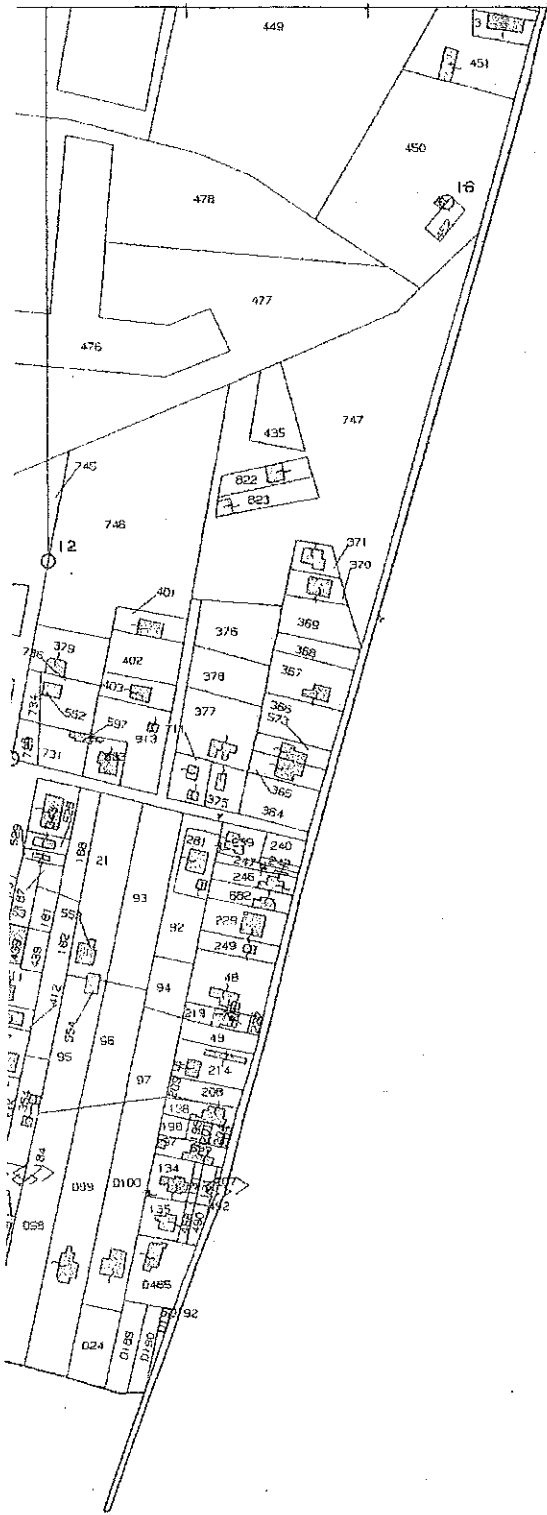


Fabbricato Via del Silenzio, 21 - C.da Granelli - Pachino



N=62900

E=28300



14-Gen-2013 8:55  
Prot. n. SR0003876/2013

Scala originale: 1:4000  
Dimensione cornice: 1552.000 x 1104.000 metri

Comune: PACHINO  
Foglio: 17  
Richiedente: m