

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
(art. 173 bis del c.p.c.)

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI**  
**NELLA**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA:**  
**in liquidazione**  
**CONTRO**

**INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE:**

**GIUDICE ISTRUTTORE: Dott. Luca GURRIERI**  
**PROCEDURA N°RGE: 25/2013**

IL C.T.U.  
**Ing. Maria Antonietta MIRANDA**

*Miranda Maria Antonietta*

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

PREMESSA .....	Pag. 3
A. IDENTIFICAZIONE DEI BENI .....	Pag. 5
B. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI .....	Pag. 7
C. LO STATO DI POSSESSO DEI BENI .....	Pag. 10
D. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI .....	Pag. 11
E. ELENCAZIONE DELLE PRATICHE .....	Pag. 12
F. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI .....	Pag. 13
G. EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI .....	Pag. 17
H. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI .....	Pag. 17
I. RIEPILOGO LOTTO .....	Pag. 19
ALLEGATI: .....	Pag. 21
n. 4 Fotografie di rilievo (pag. 22)	
n. 1 Visura ipotecaria dell'atto di compravendita degli immobili (pag.24)	
n. 1 Pianta originaria del progetto in sanatoria (villino) (pag. 26)	
n.1 Planimetria della risistemazione del lotto in sanatoria (pag. 27)	
n.1 Relazione tecnica per sanatoria (pag. 28)	
n.1 Concessione edilizia in sanatoria (villino) (pag. 29)	
n.1 Mappa censuaria del lotto (pag. 31)	
n.1 Pianta catastale (villino) (pag. 32)	
n.2 Visure catastali storiche (villino, terreno di pertinenza) (pag. 33)	
n.1 Planimetria attuale del lotto rilevata dal CTU (pag. 39)	
n.1 Pianta attuale del villino rilevata dal CTU (pag. 40)	
n. 2 verbali di sopralluogo in copia redatti dal custode (pag. 41)	

## 1. PREMESSA

Con ordinanza del 10 Gennaio 2014 il Giudice Delegato dott. Luca GURRIERI nominava la sottoscritta ing. Maria Antonietta Miranda, iscritta all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1137 quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) nella procedura esecutiva immobiliare N. 25/2013 promossa da:

, rappresentata e difesa dall'avv. De CAROLIS Claudia del foro di Milano elettivamente domiciliata c/o lo studio dell'avv. PIZZO Salvatore sito in Siracusa alla via Tevere, 64.

Nei confronti di:

residente in Siracusa IV Traversa Case Bianche, 8.

In data 4 Aprile 2014 la scrivente compariva davanti al Giudice dell'Esecuzione e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato il giuramento di rito secondo la formula di cui all'art. 193 del c.p.c., veniva a conoscenza dei quesiti a cui doveva provvedere e precisamente:

- 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.*

Durante l'udienza per il giuramento veniva richiesto alla sottoscritta di rispondere con relazione scritta e il Giudice dell'esecuzione concedeva termine sino a 20 giorni prima della prossima udienza fissata il giorno 4 luglio 2014, per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti, termine che fu poi prorogato al 30/01/2015 dal G.I. dell'esecuzione, contestualmente alla nomina del custode giudiziario avv. Corrado Carpano avvenuta il 30/06/2014.

Le operazioni di consulenza dovevano avere inizio il giorno 23 maggio 2014 alle ore 16,00 presso gli immobili oggetto della procedura ma l'assenza del debitore esecutato ovvero il sig. \_\_\_\_\_ i che ivi ha la

residenza, non ha reso possibile l'accesso ai luoghi, pertanto il secondo tentativo di accesso è stato effettuato il 04/10/2014 alle ore 9:00 alla presenza del Custode, ovvero l'avv. Corrado Carpano. Quivi era presente il debitore esecutato ovvero il sig. \_\_\_\_\_ il quale ha permesso

l'ispezione degli immobili. La sottoscritta CTU ha proceduto alla ricognizione dell'immobile e del lotto ove ricade, nonché al relativo rilievo fotografico, sulla scorta della documentazione acquisita ha eseguito alcuni riscontri metrici, non potendo portare a termine le operazioni di sopralluogo per sopravvenuto maltempo, alle ore 11:00 sono state sospese e in accordo con l'avv. Corrado Carpano (custode giudiziario), le operazioni sono proseguite in data 15/10/2014 con un altro sopralluogo che ha permesso di ultimare il rilievo metrico e fotografico dei luoghi, alle ore 11:00 la sottoscritta dichiarava definitivamente chiuse le operazioni peritali. Nel corso dei sopralluoghi venne stilato dal custode giudiziario ovvero l'avv. Corrado Carpano due verbali che si allegano in copia alla fine della presente relazione.

La sottoscritta C.T.U., si è poi recata:

- presso l'Ufficio del Catasto fabbricati di Siracusa per l'effettuazione di visure e ricerche;
- presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Siracusa per l'effettuazione di visure;
- presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Siracusa per acquisizione documentazione;
- Presso il Tribunale di Siracusa per accertamenti.

*Per comodità di esposizione, si seguono nella trattazione l'elencazione dei punti, posti alla sottoscritta C.T.U. dal Giudice Delegato dott. Luca Gurrieri per la redazione della relazione di stima.*

#### A. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

La stima, di cui al suddetto mandato, attiene ai seguenti cespiti siti nel comune di Siracusa alla contrada San Filippo Neri, Traversa Case Bianche:

- Unità immobiliare costituita da un villino al piano terra censita al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 63, categoria A/7, classe 2, vani 5, rendita catastale € 555,19 e iscritta nella particella n. 208, intestata a nato a Valledolmo il 26/08/1952 (proprietà per 1/1). *Confini dell'appartamento:*  
a Nord part. 409, ad Est strada interpoderale, a Sud part. 158, a Ovest part. 429 .
- Il cespite insiste sul lotto di terreno di pertinenza di circa 852 mq rilevati dal CTU, riportato al catasto al Foglio 63, particella 208, il villino e il terreno di pertinenza sono pervenuti al debitore esecutato con atto notaio Immè Filippo del 16/05/2000 e trascritto in data 17/05/2000 ai nn. 7114 di Registro Generale e 5413 di Registro particolare all'Agenzia delle entrate - Ufficio Provinciale di Siracusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

In relazione ai dati catastali si è riscontrato che la pianta catastale dell'immobile, rappresentata in scala 1:200, presenta un mero errore materiale nella sua scala di rappresentazione, la quale risulta leggermente inferiore rispetto alla scala 1:200 dichiarata, mentre il relativo progetto in sanatoria disegnato in scala 1:100 dallo stesso tecnico che ha accatastato il bene risulta corretto e le sue dimensioni reali sono state verificate in situ dal CTU. Nella pianta catastale non sono stati disegnati i quattro pilastri originari, presenti nel progetto in sanatoria, che sorreggevano la copertura pensile del tetto e si riscontra anche una lieve modifica nella tramezzatura interna rispetto al progetto originario approvato in sanatoria; infatti al posto del vano doppio servizio con accesso in fondo al corridoio, oggi è presente un cucinino di dimensioni leggermente superiori e con accesso all'interno della sala pranzo, si riscontra anche la presenza di un'apertura ad arco nell'entrata invece della porta. Anche la scala esterna di accesso al terrazzo di copertura è stata disegnata nella planimetria catastale sul lato sbagliato. In sede di sopralluogo si è constatata l'eliminazione di due dei quattro pilastri esistenti, mentre il terzo risulta parzialmente demolito e utilizzato come chiusura di una veranda posticcia realizzata sul lato Nord della casa. Infine non sono presenti i due gradini di accesso al villino che sopraelevavano la casa rispetto alla quota del terreno sottostante ma è presente un'intera piattaforma sopraelevata rispetto al terreno circostante di pari altezza.

Per regolarizzare i dati castali risultanti, occorre riprodurre la planimetria dell'immobile in scala corretta con le modifiche accertate e riprodotte dalla sottoscritta CTU nelle tavole grafiche allegate.

Per quanto riguarda la creazione della veranda posticcia essa risulta esterna all'abitazione e non crea volume.

Sarebbe invece essenziale ripristinare i pilastri che sorreggevano la copertura pensile del prospetto principale, che il sig. \_\_\_\_\_, ovvero il debitore esecutato ha inspiegabilmente eliminato, provocando un cedimento strutturale sulla stessa copertura.

Per quanto riguarda la mappa catastale rappresentata nella successiva Fig.1 si può notare che, dal confronto con la Fig.2, la stradella di accesso al fondo oggetto di esecuzione immobiliare, non è rappresentata sulla mappa catastale ed è stata realizzata sottraendo una striscia di terreno ai lotti dalla stessa serviti, per tanto dal rilievo effettuato dalla sottoscritta l'estensione del lotto non è di 957 mq, come riportato sulla visura catastale, ma di 852 mq. circa; vedi planimetria del lotto redatta dalla sottoscritta CTU e allegata alla fine della presente relazione.



Fig.1: stralcio dell'estratto di mappa del Fgl. 63 con evidenziata la particella.

## B. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Il bene di che trattasi consistono in un villino isolato e del relativo terreno di pertinenza sito nel territorio di Siracusa in contrada San Filippo Neri. Quest'ultima è un'area periferica che si raggiunge percorrendo la SS 124 in direzione Floridia ed imboccando quindi la traversa "Case Bianche".

I beni esegutati consistono in un lotto indivisibile costituito da:

A) Villino ad un solo piano fuori terra a pianta quadrata, sito nel comune di Siracusa in Contrada san Filippo Neri, IV Traversa case Bianche n. 8, composto da tre vani e servizi per 96,35 mq di superficie abitabile oltre a una veranda esterna e un terrazzo di copertura adibito a lastrico solare a cui si accede mediante scala esterna.



Fig.2: Ortofoto Traversa Case Bianche con indicata la particella e l'immobile eseguito



Fig.3: Particolare dell'immobile e del terreno di pertinenza oggetto di esecuzione, riquadrati in rosso



A1) Terreno di pertinenza di 852 mq circa, compresa l'area edificata; esso risulta recintato da muratura in conci arenari sormontata da rete metallica per un'altezza complessiva di 2,50 m, l'accesso al lotto avviene in corrispondenza del lato Est tramite cancello in ferro; muro di recinzione e cancello appaiono in cattivo stato di manutenzione.

L'area dov'è sito l'immobile è caratterizzata dalla presenza di un'edilizia residenziale costituita prevalentemente da villini isolati con relative aree di pertinenza. L'accesso al lotto avviene dalla quarta delle otto stradelle secondarie che si innestano sulla traversa "Case Bianche" al bivio fra la via per Floridia e contrada San Filippo Neri e che serve uno dei numerosi agglomerati di "seconde case" sorti nella zona negli ultimi 30-35 anni.

#### APPARTAMENTO A:

L'appartamento in esame, posto al piano terra, possiede tipologia distributiva classica con netta distinzione tra "zona giorno" e "zona notte" ben disimpegnate e con locali ben squadrati, come meglio illustrato nelle planimetrie e nel rilievo fotografico allegato e a cui si rinvia per maggiori dettagli. L'appartamento si compone di ingresso, corridoio che a destra permette l'accesso al salone e alla camera da letto, mentre a sinistra si accede ad un'altra camera, al bagno e alla sala pranzo al cui interno è ricavato un altro locale adibito a cucinino. Nella planimetria originaria al posto del cucinino era presente un doppio servizio il cui accesso avveniva in fondo al corridoio. Tutto il fabbricato appare in evidente stato di degrado dovuto all'assenza di un'ordinaria manutenzione. L'esposizione, la luminosità e la visuale dell'appartamento sono buone.

#### TERRENO DI PERTINENZA A1:

rappresenta il terreno di sedime su cui sorge il cespite oggetto di stima, su di esso sorge una florida vegetazione costituita prevalentemente sia da piante ornamentali come: gelsomino, ficus, oleandro, sia da piante da frutto come

via Socrate, 26 (SR) - 339/3359357 - mariaantonietta.miranda@ordineingegnerisiracusa.it

alberelli di agrumi, banana, pale di fichi d'india, gelso, nespolo, fico, susino, pero, melo, castagno, vite.

all'interno del lotto è presente una fossa imhoff perfettamente funzionante dal momento che la zona risulta ancora sprovvista di fognatura comunale e di relativo allaccio all'acquedotto comunale, tant'è che l'acqua viene prelevata tramite una trivella ubicata nella I Traversa Case Bianche.

### C. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE

La proprietà dell'immobile è pervenuta al sig. (proprietà per 1/1) in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Immè Filippo di Siracusa Repertorio n. 34629 del 16/05/2000, trascrizione del 17/05/2000 n. 5413 del Registro Particolare e n. 7114 del Registro generale; con il quale il sig. (proprietà per 1000/1000) nato a il vendeva il fabbricato censito al fg. 63 mapp. 208 al debitore esecutato.

Precedentemente la proprietà dell'immobile oggi oggetto di esecuzione immobiliare perveniva al sig. nato a Siracusa il (proprietà per 1000/1000) in forza di atto di compravendita a rogito Notaio DE LUCA di Siracusa Repertorio n. 15661 del 03/12/1996, trascrizione del 04/12/1996 n. 14321 del Registro Particolare e n. 17680 del registro Generale; con il quale i sigg. nata a Siracusa il (proprietà per 500/1000) e nato a Siracusa il 14/02/1935 (proprietà per 500/1000) vendevano il fabbricato censito al fg. 63 mapp. 208 al sig. .

L'immobile attualmente è occupato dal debitore esecutato e cioè il sig. celibe e senza figli. Non esiste alcun contratto di locazione in corso.

Si allega alla fine della presente relazione l'ispezione ipotecaria relativa all'atto di compravendita del bene esecutato a favore di .

**D. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI**

In base a quanto riportato nella documentazione ipocatastale prodotta dal legale rappresentante del creditore procedente l'avv. Salvatore Pizzo di Siracusa e alle ricerche effettuate dalla sottoscritta C.T.U. presso il Tribunale di Siracusa e l'Agenzia delle Entrate - ufficio provinciale di Siracusa, Servizio di Pubblicità immobiliare si evidenziano i seguenti oneri e/o vincoli:

1. ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, atto Notaio Bellucci Angelo n. 108861/24263 di rep. del \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, grava l'unità immobiliare e il relativo terreno oggetto di pignoramento censiti al foglio 63 particella 208, importo totale € 150.000,00, durata anni 15 a favore di BANCO DI SICILIA, SOCIETA' PER AZIONI.

2. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, atto Tribunale di Siracusa n. 1823/2010 di rep. del 25/06/2011, contro \_\_\_\_\_ grava l'unità immobiliare e il relativo terreno oggetto di pignoramento censiti al foglio 63 particella 208 e i terreni adiacenti censiti al foglio 63 part. 209 e 409; a favore di \_\_\_\_\_ nato a Genova il \_\_\_\_\_.

Inizialmente il ricorso per sequestro conservativo presentato da \_\_\_\_\_ in data 15/03/2010 mediante causa iscritta al n. 1045/2010 di R.G. del Tribunale di Siracusa fu rigettato dal designato Giudice dott. Luigi Battaglia, con ordinanza del 22/04/2010. In seguito \_\_\_\_\_ proponeva reclamo avverso all'ordinanza mediante causa iscritta al n. 1823/2010 e con ordinanza del 21/1/2011 il Tribunale di Siracusa ha accolto il reclamo e ha autorizzato Ricciotti Gino ad eseguire il sequestro conservativo sui beni di \_\_\_\_\_ fino alla concorrenza di € 140.000,00.

3. TRASCRIZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO atto Tribunale di Siracusa n. 2865/2012 di rep. del 27/12/2012, contro \_\_\_\_\_

grava l'unità immobiliare censita al foglio 63 particella 208; a favore di sede di Milano C.F. 08048120151.



#### **E. ELENCAZIONE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE AI BENI**

Dalle informazioni raccolte dalla sottoscritta risultano i seguenti titoli edilizi:

- *Concessione edilizia in sanatoria n. 259/1995, rilasciata il 24/10/1995, per le opere abusive site in C.da S. Filippo Neri" 4° Traversa Case Bianche s.n. e consistenti, come da elaborato grafico di progetto, nella realizzazione di un "fabbricato a piano terra composto da tre vani più servizi e accessori riportato in N.C.E.U. al Foglio 63, Particella 208" intestato a Simone Armando nato a Siracusa il 14/02/1935 e Gibilisco Giovanna nata a Siracusa il 24/06/1932.*

- *Autorizzazione di abitabilità: **Non trovata negli archivi del Comune di Siracusa.***

Per poter richiedere l'abitabilità del villino in oggetto bisognerà allegare alla domanda la seguente documentazione:

Copia della dichiarazione con l'attestazione dell'avvenuta presentazione all'Ufficio del Territorio dell'iscrizione al catasto dell'immobile sopra citato ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 come modificato dal D.Lgs. 301/02, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del Regio Decreto Legge 13 Aprile 1939, n. 652 e s.m.i.;

Certificato di collaudo statico delle opere strutturali di cui all'art. 67 del D.P.R. 380/2001 come modificato dal D.Lgs. 301/02, con l'attestazione di avvenuto deposito presso il competente ufficio, ai sensi dell'art. 67, comma 8 del D.P.R. 380/2001, o dichiarazione sostitutiva del Direttore dei lavori che le opere non rientrano nei dettami previsti dall'art. 65 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02;

Dichiarazione di conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02;

Certificato del competente ufficio tecnico regionale, di conformità alla normativa di edilizia antisismica ai sensi dell'art. 62 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02 e delle relative leggi regionali;

Dichiarazione di conformità e/o certificato di collaudo degli impianti elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, gas metano, sollevamento, antincendio ai sensi degli artt. 111-113-126-127 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02 e dell'art. 1 della Legge 10/1991;

Dichiarazione di conformità alle opere realizzate rispetto alla documentazione

presentata in riferimento al contenimento del consumo energetico di cui alla Legge 10/1991 ai sensi dell'art. 125 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02;

Sono inoltre da allegare la comunicazione di Inizio Lavori e quella di Fine Lavori presentate all'Ufficio Tecnico, la richiesta di Dichiarazione Inizio Attività o Permesso di Costruire rilasciata dall'Ufficio Tecnico.

## F. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

### "DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO"

Appartamento A sito in c.da San Filippo Neri – IV Traversa Case Bianche , 8		
VANI (h=3,00)	SUPERFICIE MQ	SUPERFICIE UTILE MQ
ingresso	4,07	4,07
Salone	25,01	25,01
Sala pranzo	14,17	14,17
Cucininio	3,92	3,92
Corridoio	7,80	7,80
Camera 1	15,99	18,94
Camera 2	18,94	15,99
Bagno	6,45	6,45

#### Descrizione dei locali:

- Sala Pranzo: pavimenti in ceramica; intonaco e tinteggio giallo per le pareti e bianco il soffitto. Invece il locale cucininio ricavato all'interno della sala pranzo presenta le pareti con rivestimento (per h=180 m) in piastrelle di ceramica bianca 10x10 cm, con posa dritta, intonaco e tinteggio bianco per la rimanente parte delle partizioni verticali e il soffitto.
- Ingresso e corridoio: disimpegnati da piccolo arco presentano pavimenti in ceramica con posa diagonale; pareti intonacate e tinteggiate di giallo e soffitto di color bianco.
- Camere: pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate di verde e soffitto di color bianco, una delle camere e precisamente entrando la

prima a destra presenta nell'angolo Ovest del soffitto tracce di umidità dovute ad infiltrazioni provenienti dal terrazzo di copertura.

- Bagno: vaso a sedere con cassetta, bidet, lavabo, e vasca in ceramica bianca. Pavimento in piastrelle quadrate di ceramica marrone e rivestimento (per h=180 cm) in piastrelle di ceramica grandi di forma rettangolare di color grigio e rifinite da cornice decorativa in ceramica; intonaco e tinteggio bianco per la rimanente parte delle partizioni verticali e il soffitto. Si nota la presenza di infiltrazioni sull'angolo Est del soffitto in corrispondenza del soffitto della camera adiacente prima descritta, le infiltrazioni hanno causato il distacco dell'intonaco con esposizione del ferro d'armatura dei travetti del solaio; da quanto affermato dal proprietario esecutato, tali infiltrazioni si sarebbero arrestate nel tempo.

Finiture dell'appartamento:

- Infissi esterni: a doppio serramento, quello esterno costituito da inferriata antintrusione in ferro ad un'anta; quello interno in ferro ad un'anta con riquadri in vetro.
- Porte interne: in legno di pino di Svezia in parte cieche o con riquadratura centrale vuota che avrebbe dovuto contenere un vetro decorato non ancora realizzato.
- Infissi: in ferro dotati di semplice vetro.
- Persiane: avvolgibili di plastica con doghe orizzontali e in alcuni casi fuori guida e/o non funzionanti.
- Vano scala esterno: scala in c.a. con gradini lasciati a grezzo e pericolante, infatti il ferro d'armatura risulta completamente distaccato dal cemento armato e la struttura della rampa si è distaccata di circa 2 cm dalla parete adiacente.

Impianti:

l'immobile risulta fornito di impianti elettrico, idrico ed igienico sanitario e tutti necessitano di manutenzione, soprattutto l'impianto elettrico, che pur

apparendo a norma, non essendo allacciato alla rete non è stato possibile verificarne la corretta funzionalità, stesso discorso per l'impianto citofonico. Non esiste impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria dovrebbe essere effettuata dal boiler ubicato nel bagno ma attualmente la fornitura di energia elettrica è stata sospesa.

Si constata la presenza di un camino all'interno del salone la cui canna di aspirazione ed evacuazione fumi è ubicata sul terrazzo di copertura adibito a lastrico solare, anche l'impermeabilizzazione del terrazzo andrebbe rifatta perché presenta sull'estradosso delle fessurazioni che causano le infiltrazioni descritte in precedenza.

#### Struttura:

le strutture portanti verticali dell'immobile sono costituite da muri in conci arenari dello spessore di 25 ÷ 30 cm e tramezzature interne in mattoni forati da cm. 8 posti ad una fila.

Le strutture orizzontali di copertura sono costituite da solaio in latero/cemento prefabbricato di spessore 16 + 4 cm comprese pendenze, asfaltature di protezione, pluviali ecc. Originariamente sul prospetto anteriore erano presenti n. 4 pilastri in mattoni pieni che sorreggevano la copertura pensile con luce di aggetto pari a 1,80 m., degli originari 4 pilastri ne rimangono due, uno intero nell'angolo Nord-Est e un altro lasciato a metà che funge da chiusura alla veranda posticcia costruita su tre file di mattoni di tufo che circonda l'ala Nord della casa. La mancanza di tutti i pilastri originari sta provocando inevitabilmente il cedimento della stessa copertura pensile in corrispondenza del prospetto principale che presenta un'inflessione in mezzeria.

#### Finiture esterne del villino:

- Facciate: risultano lasciate a grezzo e in molti punti si intravedono i conci arenari con cui sono costituite le pareti in muratura. Si fa presente che originariamente tutti i muri del villino erano intonacati e tinteggiati di rosa, le tracce dell'intonaco originario sono ancora presenti nei prospetti Nord e Ovest (vedi foto).

- Porticato e veranda: il porticato, ottenuto dal prolungamento del solaio di copertura, originariamente era sorretto da quattro pilastri di mattoni pieni a pianta quadrata, attualmente risulta sorretto da un solo pilastro d'angolo di dimensioni 26x26 cm costituito da mattoni pieni sovrapposti e in parte intonacato, la pavimentazione sotto il tetto pensile e a tergo dell'abitazione è lasciata a grezzo. Per quanto riguarda la veranda posticcia presente sull'ala Nord essa risulta chiusa da una ringhiera in ferro e pavimentata con piastrelle di ceramica in molti punti sollevate, lesionate e/o mancanti. Soltanto il viale d'ingresso al villino risulta pavimentato con piastrelle quadrate di cemento color ruggine.
- Copertura: piana secondo lo sviluppo in pianta del fabbricato e lastricata con piastrelle di cemento.
- Vano scala esterno: lasciato a grezzo e pericolante, in quanto la soletta della rampa si sta lentamente staccando dalla parete adiacente.
- Lattoneria e pluviali: lattoneria in PVC color bianco con pluviali collocati all'esterno.

Indicazione della superficie lorda e commerciale dell'immobile con esplicitazione dei coefficienti utilizzati:

La superficie commerciale è stata desunta dalle planimetrie castali e da quelle depositate presso gli uffici comunali oltre che da un rilievo in loco e il criterio di valutazione è il seguente:

- Muro esterno	100%
- Superficie abitativa netta:	100%
- Pareti interne	100%
- Lastrico solare	20%
- Veranda	60%



**Superficie commerciale dell'abitazione:**

LOCALE	SUPERF. LORDA (mq)	COEFF.	SUPERF. COMMERC. (mq)
appartamento	113,42	1,00	113,42
veranda	56,00	0,6	33,60
Lastrico solare	100	0,2	20
<b>TOTALE</b>	-	-	<b>167,02</b>

Totale superficie commerciale abitazione arrotondata: 167 mq

**DESCRIZIONE DELLA PERTINENZA A1**

Il lotto di terreno su cui sorge la costruzione è in declivio da Sud verso Nord. Dalla ricognizione esterna le condizioni complessive appaiono oggettivamente piuttosto dimesse. Colpisce subito, infatti, la mancanza di manutenzione del giardino con la crescita incontrollata della vegetazione. In particolare, né gli ulivi né le piante di agrumi né le pale di fichi d'india hanno subito recenti potature, i rampicanti della recinzione si sono estesi diffusamente e anche le erbacce hanno proliferato liberamente, si notano ovunque cumuli di materiale accatastato di varia origine. Il viale di accesso al villino è lastricato con piastrelle di cemento rosse nelle cui fughe cresce incontrollata la vegetazione esso è dotato di illuminazione attualmente non funzionante.

Superficie commerciale del terreno: 852,00 mq

**G. EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI E PERTINENZE**

Nessuna: unità immobiliare indipendente.

**H. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

La stima del lotto oggetto della presente relazione viene eseguita in base ai due criteri di seguito descritti, assumendo infine, come risultato effettivo di stima, il valore corrispondente alla media aritmetica dei risultati ottenuti.

Stima per confronto

Tale metodo consiste dapprima nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili, di cui si conosca il valore di mercato in funzione di tale parametro.

Successivamente si determina il valore dell'immobile oggetto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto.

Si determina preliminarmente la consistenza del cespite da valutare; e quindi si procede esponendo tutti i risultati arrotondati a € 50,00.

Stima del valore per capitalizzazione del reddito

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo.

Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di manutenzione ed ammortamento, sfritto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione, etc. Ottenendo così il reddito annuo netto. Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed all'andamento del mercato monetario.

**VALORE APPARTAMENTO A**

superficie commerciale: 167,00 mq

Stima per confronto

Dall'indagine di mercato condotta acquisendo informazioni in loco, presso agenzie immobiliari e attraverso la consultazione di siti internet e di pubblicazioni specializzate, si è appurato che per alloggi di epoca, dimensioni, dotazioni impiantistiche e di servizio, ubicazione, stato di conservazione e manutenzione confrontabili con quello in esame, se ne valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq. 700,00.

Ne consegue il seguente valore di mercato:

$$V_m = \text{mq. } 167 \times \text{€/mq. } 700,00 = \text{€ } 116.900,00$$

Stima del valore per capitalizzazione del reddito

Nel caso dell'affitto, invece, appartamenti con caratteristiche intrinseche ed estrinseche paragonabili a quello in oggetto realizzano canoni compresi tra 400 e 450 € mensili. Tali valori unitari di riferimento applicati nell'ipotesi di affitto, sono stati generalmente quelli medi rilevati nell'indagine di mercato, ovvero quelli applicabili in base al buon senso ed esperienza tenendo conto, come detto, di particolari caratteristiche soggettive eventualmente riscontrabili sul singolo bene.

Procedendo all'applicazione del metodo, risulta:

Fitto mensile € 400 x mesi 12 = Reddito Lordo Annuo	R.A.L. = €	4.800
Spese, tasse, etc. 25% x R.A.L. a detrarre	S = €	<u>1.200</u>
Reddito Netto	R.N. = €	3.600
Tasso medio della redditività immobiliare rilevato nella zona	T =	4,00%
Valore per capitalizzazione $V_c = R.N./T$	$V_c =$	€ 90.000,00

*Più probabile valore venale*

Operando la media aritmetica dei risultati così ottenuti, si perviene al seguente più probabile valore venale del cespite:

$$V = (V_m + V_c)/2 = (116.900 + 90.000)/2 = € 103.450,00$$

**VALORE TERRENO A1 :**

incidenza area 32% sul valore dell'immobile, ovvero se ne valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq. 63,00.

Ne consegue il seguente valore di mercato del terreno:

$$V_m = \text{mq. } 852 \times \text{€/mq. } 63,00 = € 53.676,00$$

**I. RIEPILOGO LOTTO**

Villino in territorio di Siracusa, sito in Siracusa in C.da San Filippo Neri – IV Traversa Case Bianche n.8 , piano terra , composto da 3 vani, accessori, veranda al piano terra e terrazza al primo piano.



via Socrate, 26 (SR) - 339/3359357 - maria.antonietta.miranda@ordineingegnerisiracusa.it

Individuato al N.C.E.U. al Foglio 63, particella 208, Cat. A/7, cons. 5 vani catastali, rendita € 555,19. Pervenuto al debitore esecutato con atto notaio Immè Filippo di Siracusa in data 16/05/2000.

Insiste sul lotto di terreno di pertinenza esteso mq 852 circa, riportato in catasto al foglio 63 part. 208.

Confinante detto appezzamento a Nord part. 409, ad Est strada interpoderale denominata IV Traversa Case bianche, a Sud part. 158, a Ovest part. 429 .

Il fabbricato risulta realizzato nel 1978 e sanato con concessione edilizia n. 259/95 del 26/10/1995.

Gli immobili ricompresi nella procedura esecutiva immobiliare hanno consistenza in valore complessivo stimabile in € 157.126,00, così assomantisì:

BENI	SUPERF. COMMERC. (mq)	€/mq	VALORE
VILLINO A	167	619	103.450
TERRENO A1	852	63	53.676
<b>TOTALE</b>	-	-	<b>157.126</b>

**VALORE TOTALE DEL LOTTO = € 157.126,00**

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito le seguenti operazioni:

- Ispezione degli immobili e rilievo metrico e grafico;
- Effettuazione di visure e ricerche presso l'UTE, la Conservatoria dei RR. II. E l'Ufficio del Registro, Ufficio Urbanistica e Tribunale di Siracusa.
- Stima del valore previa valutazione per confronto e per capitalizzazione del reddito;
- Risposta ai singoli punti del quesito posto:

ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del Giudice Delegato per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Siracusa, 07/01/2015

il C.T.U.

Ing. MIRANDA Maria Antonietta

