

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 344/2013 R.G.

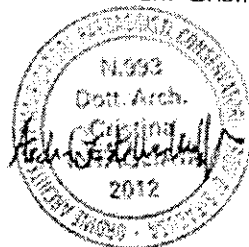
Giudice Dott. Luca Gurrieri

FINDOMESTIC BANCA S.p.A.

contro

RELAZIONE DI STIMA

C.T.U. incaricato : Arch. Cristina Intagliata



13.10.2014

INDICE

1. Premessa alla relazione
2. Descrizione delle operazioni peritali
3. Individuazione dell'immobile
4. Descrizione dell'immobile
5. Stato di possesso dell'immobile
6. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile
7. Verifica regolarità catastale, edilizio - urbanistica ed agibilità dell'immobile
8. Valutazione complessiva dell'immobile
9. Conclusioni
10. Documenti Allegati relativi all'immobile

1. Premessa alla relazione

Con provvedimento del 22.11.2013, depositato in Cancelleria nella stessa data, il sottoscritto Arch. Cristina Intagliata, nata a Siracusa il 19.06.1984, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 993, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, veniva nominato C.T.U. dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Luca Gurrieri del Tribunale di Siracusa nella procedura esecutiva immobiliare n. 344/2013.

Il conferimento dell'incarico di stima veniva fissato per il 14.02.2014.

In data 14.02.2014 il CTU, davanti al G.E. Dott. Luca Gurrieri, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito secondo la formula di cui all'art. 193 c.p.c..

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Luca Gurrieri disponeva che il sottoscritto, prima di ogni altra attività, controllasse la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponesse, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine sino a 20 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

Inoltre, il Giudice dell'Esecuzione:

- dava atto che non erano opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e per ordine del giudice;
- disponeva a favore dell'esperto un acconto di euro 500,00 che poneva a carico della parte procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali;
- autorizzava al ritiro dei fascicoli;
- fissava la prossima udienza in data 13.06.2014.

In data 08.05.2014, in seguito all'impossibilità di accesso del CTU all'immobile oggetto di pignoramento, il G.E. procedeva alla nomina di custode e prorogava il termine per il deposito della perizia di stima fino alla data del 30.11.2014.

2. Descrizione delle operazioni peritali

Il CTU ha esaminato i dati catastali relativi all'immobile oggetto di pignoramento e più precisamente:

- In data **27.02.2014** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali ha fatto richiesta di visura storica per immobile relativa al bene pignorato e riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al F. 28 P.IIa 1730;

- In data **27.02.2014** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali ha fatto richiesta di planimetria catastale relativa al bene pignorato e riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al F. 28 P.IIa 1730;

- In data **27.02.2014** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali ha fatto richiesta di estratto di mappa catastale relativo al bene pignorato e riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al F. 28 P.IIa 1730;

L'operatore dei Servizi catastali telematici informava il CTU che non risultava presente il Foglio di mappa n. 28. L'operatore affermava che ciò era dovuto al mancato allineamento mappe tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Il CTU segnalava verbalmente ai tecnici dell'Agenzia del Territorio il mancato allineamento ed in data 05.03.2014 gli stessi provvedevano d'ufficio alla bonifica dell'identificativo catastale, assegnando un nuovo ed unico numero di particella che rappresentasse l'immobile sia sulla mappa del Catasto Terreni che su quella del Catasto Fabbricati.

In seguito alla bonifica dell'identificativo catastale, l'immobile risulta identificato al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al F. 25 P.IIa 6202.

Il CTU ha, quindi, effettuato:

- In data **05.03.2014** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali ha fatto richiesta di estratto di mappa catastale relativo al bene pignorato e riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al F. 25 P.IIa 6202 (ex. F.28 P.IIa 1730);

- In data **05.03.2014** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali ha fatto richiesta di visura storica per immobile relativa al bene pignorato e riportato al Catasto Terreni del Comune di Floridia al F. 25 P.IIa 6202 (ex. F.28 P.IIa 1730);

- In data **05.03.2014** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali ha fatto richiesta di visura storica per immobile relativa al bene pignorato e riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al F. 25 P.IIa 6202 (ex. F.28 P.IIa 1730);

- In data **05.03.2014** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali ha fatto richiesta di Microfilmatura relativa al bene pignorato e riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al F. 28 P.IIa 1510 (ex. F.28 P.IIa 1730 ed oggi F. 25 P.IIa 6202);

Il sottoscritto CTU ha effettuato ispezioni ipotecarie relative all'immobile oggetto di pignoramento:

- In data **27.02.2014** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi di Pubblicità Immobiliare ha effettuato Ispezione Ipotecaria per immobile (F.28 P.IIa 1730, dallo 05.03.2014 F. 25 P.IIa 6202) ottenendo l'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile;

- In data **27.02.2014** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi di Pubblicità Immobiliare ha ottenuto copia della Nota di Iscrizione (Registro Generale 8487 Registro Particolare 843) del 31.05.1996;

- In data **27.02.2014** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi di Pubblicità Immobiliare ha ottenuto copia della Nota di Iscrizione (Registro Generale 31524 Registro Particolare 9135) del 29.12.2004;

- In data **27.02.2014** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi di Pubblicità Immobiliare ha ottenuto copia della Nota di Iscrizione (Registro Generale 5771 Registro Particolare 1221) del 03.03.2007;

- In data **27.02.2014** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi di Pubblicità Immobiliare ha ottenuto copia della Nota di Iscrizione (Registro Generale 8351 Registro Particolare 1851) del 21.04.2009;

- In data **27.02.2014** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi di Pubblicità Immobiliare ha ottenuto copia della Nota di Iscrizione (Registro Generale 4296 Registro Particolare 952) del 23.02.2010;

- In data **27.02.2014** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi di Pubblicità Immobiliare ha ottenuto copia della Nota di Trascrizione (Registro Generale 11991 Registro Particolare 9254) del 01.08.2013;
- In data **07.03.2014** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi di Pubblicità Immobiliare ha effettuato Ispezione Ipotecaria per soggetto () nato a il ottenendo l'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto;
- In data **07.03.2014** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi di Pubblicità Immobiliare ha effettuato Ispezione Ipotecaria per soggetto () nata a il ottenendo l'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto;
- In data **07.03.2014** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi di Pubblicità Immobiliare ha consultato l'Atto di Donazione stipulato davanti al Notaio Salvatore Spada in data 16.03.1951 N. 1992 del Repertorio e N. 1527 della Raccolta tra i coniugi fu e fu (parte donante) e la figlia (detta pure) fu di (parte ricevente);

Osservazioni: La Certificazione Notarile redatta dal Notaio Enrico Siracusano in data 06.09.2013 per il sopra citato Atto di Donazione riporta la Trascrizione N. 6487/6049 del 05.04.1951, mentre dalla consultazione effettuata dal sottoscritto CTU risulta Trascrizione N. 6487/6046.

Il sottoscritto CTU ha proceduto alla ricerca di qualsiasi documentazione edilizio - urbanistica esistente e relativa all'immobile oggetto di pignoramento:

- In data **07.03.2014** presso il Comune di Floridia – Ufficio Urbanistica ha presentato richiesta di copia conforme relativa a Titoli Abilitativi edilizi relativi all'immobile oggetto di pignoramento a nome degli attuali proprietari e dei proprietari precedenti
- In data **07.03.2014** presso il Comune di Floridia – Ufficio Urbanistica ha presentato richiesta di copia conforme relativa a Certificato di Abitabilità relativo all'immobile oggetto di pignoramento a nome degli

attuali proprietari dell'immobile [redacted] e dei proprietari precedenti [redacted]

- In data **07.03.2014** presso il Comune di Floridia – Ufficio Urbanistica ha presentato richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno (NCT F. 25 P.IIa 6202) sul quale sorge l'immobile oggetto di pignoramento censito al Comune di Floridia al NCEU al F. 25 P.IIa 6202 (ex F. 28 P.IIa 1730);

- In data **04.03.2014** presso il Notaio Filippo Immè ha ritirato copia conforme all'originale dell'Atto di compravendita stipulato in data 28.05.1996 N. 30808 del Repertorio e N. 4466 della Raccolta, trascritto a Siracusa il 31.05.1996 ai NN. 8485/6922 e 8486/6923, registrato a Siracusa il 17.06.1996 al N. 1421 Mod.69 tra i venditori [redacted] nata a [redacted] il [redacted], [redacted] nato a [redacted] il [redacted], [redacted] nata a [redacted] il [redacted], [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e gli acquirenti [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted].

Inoltre, il sottoscritto CTU, presso il Tribunale di Siracusa – Sezione Civile, ha ottenuto (in seguito a richiesta del 17.06.2014) copia del Decreto di Omologazione n. 132/14 relativo alla separazione dei coniugi [redacted] e [redacted].

Reperite le informazioni utili relative all'immobile, il CTU tramite raccomandata A/R n. 14931990458-1 (inoltrata al Sig. [redacted] in data [redacted]) e posta elettronica certificata (inoltrata allo Studio Legale Amato in data 05.03.2014) ha comunicato alle parti interessate nel procedimento la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento.

Il primo sopralluogo è avvenuto in data **17.03.2014** alle ore 10:00. Il CTU non ha potuto visionare l'immobile al suo interno per l'assenza dei proprietari e/o di loro delegati.

Il CTU ha provveduto all'invio di nuova comunicazione tramite raccomandata A/R n. 14931990460-4 (inoltrata al Sig. [redacted] in data [redacted]) e posta elettronica certificata (inoltrata allo Studio Legale Amato in data 18.03.2014).

Il secondo sopralluogo è avvenuto in data **07.04.2014** alle ore 8:30. Il CTU non ha potuto visionare l'immobile al suo interno per l'assenza dei proprietari e/o di loro delegati.

In data 09.04.2014 il CTU ha depositato istanza al G.E., presso il Tribunale di Siracusa, affinché lo stesso adottasse i necessari provvedimenti al fine di garantire l'accesso all'immobile da parte del sottoscritto.

In data 08.05.2014 il G.E. nominava, in qualità di custode, l'Avv.to La Rocca Igino.

Il terzo sopralluogo è avvenuto in data **06.06.2014** alle ore 16:00 alla presenza del CTU, di un suo collaboratore (Arch. Mauro Alessandro), dell'Avv.to La Rocca Igino (custode nominato dal G.E.), del debitore **Siracusa** e della **Siracusa**.

Il terzo sopralluogo è stato svolto effettuando, con l'ausilio del collaboratore, rilievo metrico (attraverso strumentazione di tipo laser e tradizionale) e fotografico dell'immobile oggetto di pignoramento.

3. Individuazione dell'immobile

Dalla lettura dell'Atto di pignoramento immobiliare notificato al debitore sig. _____ (consegnato alla moglie _____; in data _____ e depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa in data 25.07.2013 è possibile individuare il seguente bene pignorato:

"Immobile sito in Floridia via F.lli Amato n. 58; al n.c.u. foglio 28 particella 1730.

Il pignoramento grava su tutto quanto in esso sussiste, su ogni accessorio ed accessione, diritto e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso."

Osservazioni: Dalla data del 05.03.2014 l'immobile oggetto di pignoramento risulta censito al NCT e NCEU del Comune di Floridia al Foglio n. 25 P.IIa 6202. La particella 6202 al Foglio n. 25 nasce dalla soppressione della particella 1730 al Foglio n. 28 per allineamento mappe.

Infatti, l'operatore dei Servizi catastali telematici dell'Agenzia del Territorio in data 27.02.2014 informava il CTU che non risultava presente il Foglio di mappa n. 28. L'operatore affermava che ciò era dovuto al mancato allineamento mappe tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Il CTU segnalava verbalmente ai tecnici dell'Agenzia del Territorio il mancato allineamento ed in data 05.03.2014 gli stessi provvedevano d'ufficio alla bonifica dell'identificativo catastale, assegnando un nuovo ed unico numero di particella che rappresentasse l'immobile sia sulla mappa del Catasto Terreni che su quella del Catasto Fabbricati.

Tipologia

Trattasi di una casa unifamiliare a schiera, realizzata su di un lotto di forma rettangolare con superficie di circa 84,00 mq, costituita da un piano terra con piccolo pozzo luce e da un piano primo con veranda coperta e balcone con affaccio su strada d'accesso.

Dal punto di vista statico, funzionale ed architettonico, risulta classificabile come edificio autonomo.

L'edificazione, relativa al piano terra dell'immobile, risale all'anno 1962 come da progetto approvato dal Comune di Floridia in data 18.01.1962.

Osservazioni: Il progetto, approvato dal Comune di Floridia in data 18.01.1962 ed in testa alla ditta _____ (coniuge della proprietaria _____ era relativo alla realizzazione di una costruzione a schiera sviluppata su due livelli (piano terra e piano primo) e destinata a due unità abitative.

In seguito al progetto approvato, fu realizzato solo il piano terra ed un lastrico solare.

Da ricerche effettuate dal CTU, risulta un Atto di Donazione (stipulato davanti al Notaio Salvatore Spada in data 16.03.1951 N. 1992 del Repertorio e N. 1527 della Raccolta) tra i coniugi _____ fu _____ e _____ (parte donante) e la figlia _____ (detta pure _____) fu di _____ (parte ricevente), attraverso il quale veniva donato: *"intera casa a pianterreno, composta di un solo vano nel prospetto, piccola impennata ed orto"*.

Quindi, con buona probabilità, fino al 18.01.1962 esisteva soltanto un vano sulla via principale ed un orto sul retro.

Ubicazione

L'immobile è inserito all'interno della zona "B" – "Aree parzialmente o totalmente edificate" (secondo il vigente PRG approvato con D.DIR. n. 172/DRU del 02.03.2006).

Dal progetto approvato dal Comune di Floridia in data 18.01.1962, la costruzione doveva sorgere sulla via Fratelli Amato n. 68, oggi via Fratelli Amato n. 58.

Contesto urbano

L'immobile ricade in una zona periferica della cittadina, ma vicino al Viale Vittorio Veneto e Corso Vittorio Emanuele.

Non distanti dall'immobile sono situati: ufficio comunale, parrocchia, farmacia, Istituto Scolastico Comprensivo, etc.

La viabilità principale è costituita da una strada ad unico senso di marcia, dotata di marciapiede con possibilità di parcheggio su entrambi i lati.

Confini

L'immobile confina a **sud** con l'immobile censito al NCEU del Comune di Floridia al F. 28 P.Illa 1598 sub. 2 di proprietà **FRANCESCO DI GIACOMO** nato a **Floridia** il **10/05/1953** e **GIUSEPPE DI GIACOMO** nato a **Floridia** il **10/05/1953** ad **ovest** con la Via Fratelli Amato, a **nord** con l'immobile censito al NCEU del Comune di Floridia al F. 28 P.Illa 1510 sub. 2 di proprietà **FRANCESCO DI GIACOMO** nato a **Floridia** il **10/05/1953** e ad **est** con l'immobile censito al NCEU del Comune di Floridia al F. 28 P.Illa 1552 sub. 2 di proprietà **FRANCESCO DI GIACOMO** nato a **Floridia** il **10/05/1953** e **GIUSEPPE DI GIACOMO** nato a **Floridia** il **10/05/1953**.

Accessi

L'accesso all'immobile avviene dalla Via Fratelli Amato al civico n. 58, tramite un portoncino d'ingresso.

Osservazioni: Alla data del sopralluogo risultava visibile il numero civico apposto sul muro accanto al portoncino d'ingresso.

Identificazione catastale

L'immobile in data 05.03.2014 risultava censito al NCT del Comune di Floridia al:

- F.25 P.IIa 6202 Qualità ENTE URBANO, Superficie 80 mq.
(Dati derivanti da Variazione del 05.03.2014 n. 6685.1/2014 in atti dal 05.03.2014 (protocollo n. SR0021275) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE);

Osservazioni: La qualità "Ente urbano" è riferita ai terreni che, a seguito di tipo mappale o frazionamento, vengono trasferiti al catasto fabbricati (NCEU) e, così, al catasto terreni (NCT) risulteranno come "Ente urbano".

Infatti, a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/04/1996 n. 625.1/1996 in atti dal 26/04/1996 TM. N. 625/96, il terreno sul quale sorge il complesso immobiliare oggetto di pignoramento è stato trasferito al catasto fabbricati.

L'immobile in data 05.03.2014 risultava censito al NCEU del Comune di Floridia al:

- F.25 P.IIa 6202 Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3 vani, Rendita Euro 106,91.
(Dati derivanti da Variazione del 05.03.2014 n. 6685.1/2014 in atti dal 05.03.2014 (protocollo n. SR0021275) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE);

Osservazioni: L'immobile fino alla data del 05.03.2014 risultava censito al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al Foglio 28 P.IIa 1730 e fino alla data del 20.04.1996 risultava censito al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al Foglio 28 P.IIa 1510 sub.1. L'immobile fino alla data del 05.03.2014 risultava censito al Catasto Terreni del Comune di Floridia al Foglio 25 P.IIa 4572 e fino alla data del 19.04.1996 risultava censito al Catasto Terreni del Comune di Floridia al Foglio 25 P.IIa 4321.

4. Descrizione dell'immobile

Trattasi di una casa unifamiliare a schiera, realizzata su di un lotto di forma rettangolare con superficie di circa 84,00 mq, costituita da un piano terra con piccolo pozzo luce e da un piano primo con veranda coperta e balcone con affaccio su strada d'accesso.

Dal punto di vista statico, funzionale ed architettonico, risulta classificabile come edificio autonomo.

Distribuzione interna

Il piano terra presenta un piccolo **Ingresso** con superficie pari a 4,61 mq, dal quale si accede ad una serie di ambienti passanti.

Dall'Ingresso si accede alla **Cucina 1**, con superficie pari a 12,50 mq non dotata di illuminazione ed aerazione dirette. Infatti, l'ambiente risulta dotato di un piccolo ambiente antistante (nicchia) con superficie pari a 3,90 mq dotato di porta finestra con affaccio su strada d'accesso.

Dalla Cucina 1 si accede alla **Camera 1**, con superficie pari a 11,05 mq, sprovvista di illuminazione ed aerazione naturale diretta.

Dalla Camera 1 si accede, attraverso un locale destinato a **Cabina armadio** con superficie pari a 5,34 mq, alla **Camera 2** con superficie pari a 13,55 mq. La Camera 2 presenta illuminazione ed aerazione dirette attraverso una porta finestra con affaccio su pozzo luce interno. Dalla Camera 2 si accede al **Pozzo Luce** con superficie pari a 5,64 mq.

Dalla Camera 2 si accede al **Wc 1** con superficie pari a 5,26 mq e dotato di una finestra con affaccio su pozzo luce interno.

Dall'Ingresso si accede da una porta, attraverso scala interna, al piano primo.

Il piano primo è costituito da un ampio ambiente (**Soggiorno/Cucina**) con una **Zona di passaggio** (13,10 mq) che conduce al Wc 2. Il Soggiorno/Cucina risulta separato dalla Zona di passaggio mediante parapetto con cancelletto. La Zona di passaggio risulta accessibile attraverso tre scalini (poiché è posta ad una quota inferiore rispetto al Soggiorno/Cucina).

Il Soggiorno/Cucina presenta una porta finestra scorrevole con affaccio su Veranda coperta, mentre la Zona di passaggio è dotata di finestra con affaccio su pozzo luce.

Il **Wc 2**, con superficie pari a 3,31 mq, presenta una finestra con affaccio su pozzo luce.

La **Veranda Coperta** (11,71 mq) presenta affaccio, attraverso **Balcone** (3,22 mq), sulla via d'accesso.

LOCALE	S _{NETTA}	H _{INT. UTILE}	ESPOSIZIONE
Ingresso	4,61 mq	3,10 m	Ovest
Cucina 1	12,50 mq + 3,90 mq	3,10 m	Ovest
Camera 1	11,05 mq	3,10 m	Senza luce e aria diretta
Cabina armadio	5,34 mq	3,10 m	Senza luce e aria diretta
Camera 2	13,55 mq	3,30 m	Est (su pozzo luce)
Wc 1	5,26 mq	3,10 m	Sud (su pozzo luce)
Cucina/Soggiorno	27,53 mq	Hmedia 2,26 m	Ovest (su veranda coperta)
Zona di passaggio	13,10 mq	Hmedia 2,26 m	Est (su pozzo luce)
Wc 2	3,31 mq	Hmedia 2,06 m	Est (su pozzo luce)

La **superficie lorda coperta** è pari a circa **150,20 mq.**

La **superficie netta coperta** è pari a circa **116,30 mq.**

L'**altezza utile interna** è variabile: altezza piano terra pari a 3,10 m (eccetto Camera 2 con altezza pari a 3,30 m) e altezza media piano primo pari a 2,26 m (eccetto Wc 2 con altezza media pari a 2,06 m e Veranda coperta con altezza media pari a 2,17 m) .

(Per una migliore comprensione si confronti la Tavola 2 relativa al rilievo effettuato sull'immobile.)

Strutture

L'immobile risulta realizzato con struttura in muratura portante composta da blocchi di tufo, solaio di interpiano in latero-cemento e scala interna in c.a. La copertura del piano primo e della veranda è stata realizzata con pannelli metallici isolanti (termocopertura) a doppia falda.

Finiture

Prospetto esterno

Il prospetto esterno sulla via d'accesso è intonacato e finito con strato di pittura color arancio (le pareti del pozzo luce sono finite con strato di pittura color bianco).

Gli infissi esterni del piano terra prospicienti sulla via d'accesso sono realizzati con telaio e cornice in pvc color verde (l'infisso relativo al piccolo ambiente antistante la Cucina 1 presenta tamponamento in vetro e persiane in pvc, mentre il portoncino d'ingresso tamponamento in pvc).

Gli infissi del piano terra prospicienti sul pozzo luce sono realizzati con telaio e cornice in pvc color bianco e tamponamento in vetro (l'infisso del Wc 1 presenta due ante scorrevoli, mentre l'infisso della Camera 2 presenta un'anta battente e scuri interni).

L'infisso della Cucina/Soggiorno del piano primo è realizzato con telaio e cornice in pvc effetto legno scuro e tamponamento in vetro (presenta due ante scorrevoli). Gli infissi della Zona di passaggio e del Wc 2 sono realizzati con telaio e cornice in pvc effetto legno scuro e tamponamento in vetro (presentano entrambi due ante battenti).

Interno – piano terra

L'ingresso, la Cucina 1, la Camera 1 e la Camera 2 presentano:

- pavimentazione realizzata con pavimento in gres porcellanato color bianco con venature color grigio e rosa;
- pareti intonacate e finite con strato di pittura color giallo;
- soffitto intonacato e finito con strato di pittura color bianco.

Il Wc 1 risulta pavimentato e rivestito alle pareti (fino all'attacco col soffitto) con piastrelle in ceramica con fondo color bianco e venature color grigio. Il Wc 1 è dotato dei seguenti apparecchi igienico sanitari in ceramica color bianco: vaso igienico, lavabo a colonna, piatto doccia con box (è presente anche una lavatrice).

Il Pozzo luce risulta pavimentato con mattonelle in gres color salmone chiaro e le pareti intonacate e finite con strato di pittura color bianco.

Le alzate e le pedate della scala interna che conduce al piano primo sono rivestite con lastre di granito scuro con venature rossastre, mentre le pareti sono intonacate e finite con strato di pittura color arancio.

Interno – piano primo

L'intero piano, ad eccezione della Veranda coperta e del Balcone, presenta pavimentazione realizzata con mattonelle in gres effetto parquet.

Le pareti della Cucina/Soggiorno e della Zona di passaggio sono intonacate e finite con strato di pittura color arancio.

Il Wc 2 risulta pavimentato con mattonelle in gres effetto parquet e rivestito alle pareti (fino quasi all'attacco col soffitto) con piastrelle in ceramica color bianco (a metà delle pareti è presente una striscia di mosaico color rosa). Il Wc 2 è dotato dei seguenti apparecchi igienico sanitari in ceramica color bianco: vaso igienico, lavatoio, piatto doccia senza box (è presente anche una lavatrice).

La Veranda coperta è pavimentata con mattonelle per esterni effetto mosaico di pietra color rosa e le pareti sono intonacate e finite con strato di pittura color arancio.

Impianti

L'immobile presenta impianto elettrico, impianto idrico-fognante, impianto telefonico e videocitofonico. Risultano presenti apparecchi a parete del tipo a split per la produzione di aria calda e fredda. Per la produzione di acqua calda è presente caldaia del tipo a metano.

Condizioni manutentive dell'immobile

L'immobile ha complessivamente circa cinquantadue anni per il piano terra (come da progetto approvato dal Comune di Floridia in data 18.01.1962) e otto anni per il piano primo (come da progetto approvato con Concessione Edilizia n. 19/06 del 21.04.2006). Il piano terra ha subito interventi di ristrutturazione in data 2006.

Allo stato attuale, l'immobile risulta in buone condizioni di manutenzione. Su alcune pareti degli ambienti del piano terra e del vano scala si è riscontrata la presenza di distacco di intonaco.

Allo stato attuale, l'immobile complessivamente risulta in buone condizioni di manutenzione.

Dotazioni Condominiali

Essendo una costruzione autonoma, non risulta istituito alcun condominio.

Pertinenze ed Accessori

Risultano pertinenze il pozzo luce al piano terra dell'immobile e la veranda coperta ed il balcone al piano primo.

Parti comuni

Essendo una costruzione autonoma, non esistono parti comuni.

5. Stato di possesso dell'immobile

Dalle visure ipocatastali e dall'Atto di Compravendita stipulato in data 28.05.1996 N. 30808 del Repertorio e N. 4466 della Raccolta, trascritto a Siracusa il 31.05.1996 al N. 6922 di Registro Particolare e al N. 8485 di Registro Generale, registrato a Siracusa il 17.06.1996 al N. 1421 Mod.69 tra i venditori **FRANCESCO**, nato a **1937** il **10/01/1937** e **FRANCESCO**, nato a **1937** il **10/01/1937**, e gli acquirenti **FRANCESCO**, nato a **1937** il **10/01/1937** e **FRANCESCO**, nato a **1937** il **10/01/1937**, la proprietà dell'immobile risulta dei coniugi **FRANCESCO** (quota 1/2) e **FRANCESCO** (quota 1/2) in regime di comunione dei beni.

Non esistono contratti di locazione registrati ed il bene, come dichiarato durante il sopralluogo del 06.06.2014 (si confronti il verbale), risulta nella piena disponibilità dei coniugi **FRANCESCO** e **FRANCESCO** ed abitato dagli stessi (dalla separazione consensuale con Decreto di Omologazione n. **199014** la moglie ed i figli minori abitano il piano terra, mentre il marito il piano primo).

Proprietari precedenti:

- dal **28.05.1996** ad oggi **FRANCESCO**, nato a **1937** il **10/01/1937** (quota 1/2) e **FRANCESCO**, nato a **1937** il **10/01/1937** (quota 1/2);
- dal **19.04.1996** al **28.05.1996** **FRANCESCO**, nato a **1937** il **10/01/1937** e **FRANCESCO**, nato a **1937** il **10/01/1937**; **FRANCESCO**, nato a **1937** il **10/01/1937** e **FRANCESCO**, nato a **1937** il **10/01/1937**;
- dal **16.03.1951** al **19.04.1996** **FRANCESCO** (fu **FRANCESCO**, nato a **1937** il **10/01/1937**);
- dal **08.04.1937** al **16.03.1951** **FRANCESCO** fu **FRANCESCO** e **FRANCESCO** fu **FRANCESCO**.

Elencazione atti di acquisto:

- Atto di Compravendita del 28.05.1996 in Notaio Filippo Immè N. 30808 del Repertorio e N. 4466 della Raccolta, trascritto a Siracusa il 31.05.1996 ai NN. 6922/6923 di Registro Particolare e ai NN. 8485/8486 di Registro Generale, registrato a Siracusa il 17.06.1996 al N. 1421 Mod.69 tra i venditori **FRANCESCO**, nato a **1937** il **10/01/1937** e **FRANCESCO**, nato a **1937** il **10/01/1937**, e gli acquirenti **FRANCESCO**, nato a **1937** il **10/01/1937** e **FRANCESCO**, nato a **1937** il **10/01/1937**.

- Atto di Donazione del 16.03.1951 in Notaio Salvatore Spada N. 1992 del Repertorio e N. 1527 della Raccolta, registrato a Siracusa il 21.03.1951 al N. 2446 Mod. I Vol. 240, trascritto a Siracusa il 05.04.1951 ai NN. 6487/6046 tra i coniugi [redacted] fu [redacted] fu [redacted] (parte donante) e la figlia [redacted] (detta pure [redacted]) fu di [redacted] (parte ricevente);

Osservazioni: La Certificazione Notarile redatta dal Notaio Enrico Siracusano in data 06.09.2013 per il sopra citato Atto di Donazione riporta la Trascrizione N. 6487/6049 del 05.04.1951, mentre dalla consultazione effettuata dal sottoscritto CTU risulta Trascrizione N. 6487/6046.

6. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile

* Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali e altre trascrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
a favore di SICILCASSA S.P.A.

e contro

ISCRITTA il 31.05.1996 al n° 8487 di Registro Generale e al n° 843 di Registro Particolare
Pubblico Ufficiale IMME' FILIPPO Repertorio 30809 del 28.05.1996

gravante sulla piena proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al
Foglio 28 Particella 1510 sub.1 e sito alla via Fratelli Amato n. 58.

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI A.R.L.

e contro

ISCRITTA il 29.12.2004 al n° 31524 di Registro Generale e al n° 9135 di Registro Particolare
Pubblico Ufficiale RIO SOFIO Repertorio 6689/3144 del 22.12.2004

gravante sulla piena proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al
Foglio 28 Particella 1730 e sito alla via Amato n. 58.

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

e contro

ISCRITTA il 03.03.2007 al n° 5771 di Registro Generale e al n° 1221 di Registro Particolare
Pubblico Ufficiale RIO SOFIO Repertorio 10135/5201 del 27.02.2007

gravante sulla piena proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al
Foglio 28 Particella 1730, sito alla via Amato n. 58 e sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del
Comune di Floridia al Foglio 28 Particella 1536 sub.5, sito alla via Napoli n. 13.

- Cancellazione totale eseguita in data 31.03.2010 (Comunicazione n. 607 del 30.03.2010 di
estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17.04.2009).

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

e contro

ISCRITTA il 21.04.2009 al n° 8351 di Registro Generale e al n° 1851 di Registro Particolare Pubblico Ufficiale RIO SOFIO Repertorio 13372/7320 del 15.04.2009 gravante sulla piena proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al Foglio 28 Particella 1730, sito alla via F.lli Amato n. 58.

- IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL DPR 602/73 a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE

e contro ~~CAPODOLICHI~~

ISCRITTA il 23.02.2010 al n° 4296 di Registro Generale e al n° 952 di Registro Particolare Pubblico Ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 77704/2008 del 22.01.2010

gravante sulla quota di 1/2 del diritto di proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al Foglio 28 Particella 1730.

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Dalle ispezioni ipocatastali eseguite non risultano trascritti atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge

In data 25.02.2014 il Tribunale di Siracusa emetteva Decreto di Omologazione n. ~~1000~~ e decretava i coniugi ~~CAPODOLICHI~~ e ~~CAPODOLICHI~~ separati consensualmente davanti al Presidente dello stesso Tribunale in data 17.02.2014 alle condizioni di cui al ricorso depositato in Cancelleria da ~~CAPODOLICHI~~ in data 02.12.2013.

Secondo il ricorso sopra citato l'immobile oggetto di pignoramento veniva assegnato alla moglie ed ai figli minori dei coniugi.

Altri pesi o limitazioni d'uso

Per la regolarizzazione catastale è necessario procedere, previa regolarizzazione urbanistico – edilizia delle difformità riscontrate durante il sopralluogo , con un nuovo accatastamento dell'immobile:

- DOCFA di variazione dell'immobile con l'inserimento degli interventi realizzati in seguito alla Concessione Edilizia n. 19/06 del 21.04.2006 e delle difformità riscontrate durante il sopralluogo e regolarizzabili dal punto di vista edilizio – urbanistico per un costo pari a circa **550,00 euro**.

Per la regolarizzazione edilizio - urbanistica di alcune difformità riscontrate è necessario procedere con demolizioni (descritte ai punti 1), 2), e 3) del capitolo 7. Verifica regolarità catastale, edilizio - urbanistica ed agibilità dell'immobile) e con il ripristino delle condizioni previste dal progetto

approvato con Concessione Edilizia n. 19/06 del 21.04.2006 per un costo pari a circa **8.000,00 euro**.

Per la regolarizzazione (descritta al punto 4) del capitolo 7. Verifica regolarità catastale, edilizio - urbanistica ed agibilità dell'immobile) delle altre difformità riscontrate è necessario procedere con sanatoria ai sensi dell'ex art. 13 della L.R. 47/85 per un costo pari a circa **2.016,00 euro**.

L'ottenimento del certificato di agibilità ha un costo pari a circa **1.295,00 euro**.

Totale euro 11.861,00 euro.

(Per una migliore comprensione si confronti il capitolo 7. Verifica regolarità catastale, edilizio - urbanistica ed agibilità dell'immobile)

*** Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di FINDOMESTIC BANCA S.P.A.

e contro

TRASCritto il 01.08.2013 al n° 11991 di Registro Generale e al n° 9254 di Registro Particolare Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1908 del 08.07.2013

gravante sulla quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al Foglio 28 Particella 1730, sito alla via F.lli Amato n. 58.

*** Altre informazioni per l'acquirente**

Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

Essendo una costruzione autonoma, non risulta istituito alcun condominio.

Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriore alla data odierna

Essendo una costruzione autonoma, non risulta istituito alcun condominio.

Eventuali cause in corso

Dalle ispezioni svolte non risultano altre cause in corso.

7. Verifica regolarità catastale, edilizio - urbanistica ed agibilità dell'immobile

Regolarità catastale

In data **27.02.2014** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali ha fatto richiesta di estratto di mappa catastale relativo al bene pignorato e riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al F. 28 P.IIa 1730.

L'operatore dei Servizi catastali telematici informava il CTU che non risultava presente il Foglio di mappa n. 28. L'operatore affermava che ciò era dovuto al mancato allineamento mappe tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Il CTU segnalava verbalmente ai tecnici dell'Agenzia del Territorio il mancato allineamento ed in data 05.03.2014 gli stessi provvedevano d'ufficio alla bonifica dell'identificativo catastale, assegnando un nuovo ed unico numero di particella che rappresentasse l'immobile sia sulla mappa del Catasto Terreni che su quella del Catasto Fabbricati.

In seguito alla bonifica dell'identificativo catastale, l'immobile risulta identificato al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al F. 25 P.IIa 6202.

Inoltre, dal confronto tra lo stato attuale dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo, ed i dati emersi dalle visure storiche catastali, dagli estratti di mappa e dalla planimetria catastale presentata il 20.04.1996, sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. Realizzazione del piano primo;
2. Modifiche all'interno dei locali del piano terra:
 - realizzazione di tramezzatura all'interno dell'ingresso e realizzazione così di due piccoli ambienti separati (piccolo ambiente antistante la Cucina 1 ed Ingresso);
 - realizzazione di apertura tra il soggiorno ed ingresso per creazione del nuovo piccolo ambiente antistante l'attuale Cucina 1;
 - restringimento del locale destinato in planimetria catastale a Letto e realizzazione, mediante tramezzo, di ambiente destinato nello stato di fatto a Cabina armadio;
 - ampliamento del wc, con riduzione di superficie di parte del pozzo luce,.

(Per una migliore comprensione delle difformità riscontrate si confronti la planimetria catastale relativa all'immobile e la Tav. 2 relativa al rilievo effettuato durante il sopralluogo).

La planimetria catastale, presentata in data 20.04.1996 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali, è riferita allo stato dell'immobile prima del rilascio da parte

del Comune di Floridia – Ufficio Urbanistica di Concessione Edilizia n. 19/06 del 21.04.2006 per modifiche interne e la realizzazione di locali a piano primo, con a servizio una veranda coperta.

Inoltre, durante il sopralluogo effettuato, sono state riscontrate anche delle difformità rispetto al progetto approvato con Concessione Edilizia n. 19/06 del 21.04.2006.

Quindi, per la regolarizzazione catastale è necessario procedere, previa regolarizzazione urbanistico – edilizia delle difformità riscontrate durante il sopralluogo, con un nuovo accatastamento dell'immobile:

- DOCFA di variazione dell'immobile con l'inserimento degli interventi realizzati in seguito alla Concessione Edilizia n. 19/06 del 21.04.2006 e delle difformità riscontrate durante il sopralluogo e regolarizzabili dal punto di vista edilizio - urbanistico.

- Costo per regolarizzazione catastale 550,00 euro ((Spese vive euro 50,00 per DOCFA + Spese Tecniche euro 500,00)).

Regolarità edilizio - urbanistica

- In data **07.03.2014** il sottoscritto presentava richiesta presso il Comune di Floridia – Ufficio Urbanistica di copia conforme relativa a Titoli Abilitativi edilizi relativi all'immobile oggetto di pignoramento a nome degli attuali proprietari [redacted] e dei proprietari precedenti [redacted] fu [redacted] e [redacted] fu [redacted]

In data **14.03.2014** il Comune di Floridia – Ufficio Urbanistica rilasciava copie conformi all'originale relative a:

- Progetto approvato in data 18.01.1962 in testa alla ditta [redacted] per la costruzione di una casa da sorgere in Floridia alla Via Fratelli Amato n. 68 (oggi n. 58);
- Concessione Edilizia n. 19/06 del 21.04.2006, con relativi allegati, in testa alla ditta [redacted] per modifiche interne e del cortile al piano terra e la realizzazione di una lavanderia a piano primo, con a servizio una veranda coperta, in un fabbricato esistente.

Osservazioni: Del progetto approvato in data 18.01.1962 dal Comune di Floridia ed in testa alla ditta [redacted] fu realizzato soltanto il piano terra.

Dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU in data 06.06.2014 sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto alla Concessione Edilizia n. 19/06 del 21.04.2006:

Piano terra

- Ampliamento del wc 1 con conseguente riduzione di superficie del pozzo luce;
- Realizzazione di Cabina Armadio mediante tramezzatura all'interno del Locale di sgombero oggi destinato a Camera 1;
- Realizzazione di tramezzatura tra Soggiorno (oggi destinato a Cucina 1), piccolo ambiente antistante la Cucina 1 prospiciente su strada ed Ingresso;

Piano primo

- Realizzazione di muro perimetrale con conseguente chiusura di Veranda coperta (prevista dalla Concessione Edilizia n. 19/06 del 21.04.2006) oggi destinata a Zona di passaggio;
- Realizzazione di muro perimetrale e copertura sul Terrazzino (previsto dalla Concessione Edilizia n. 19/06 del 21.04.2006) con realizzazione di servizio igienico (wc 2);
- Realizzazione di tettoia su Terrazzo (oggi Veranda coperta).

Sanabilità

- 1) Per l'ampliamento del wc 1 al piano terra, con conseguente riduzione di superficie del pozzo luce, e del wc 2 al piano primo (realizzato con chiusura attraverso muro perimetrale e copertura del Terrazzino previsto dalla Concessione Edilizia n. 19/06 del 21.04.2006) valgono le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Floridia all'art. 40 *"Si definisce cortile chiuso uno spazio interno al lotto delimitato da uno o più lati da muri appartenenti al lotto e dagli altri lati anche in proprietà comune con il lotto limitrofo e su cui prospettano aperture per l'aerazione ed illuminazione diretta di locali destinati o meno alla residenza ovvero su cui aggettino balconi e pensiline accessibili a mezzo di tali aperture.*

I muri in comune con il lotto od i lotti limitrofi, per consentire la realizzazione di un cortile chiuso come definito dal presente articolo, dovranno possedere le caratteristiche del "muro di fabbrica" così come definito dal Codice Civile per cui gli stessi dovranno avere una altezza, misurata dal piano di calpestio alla sommità dello stesso, pari a metri 3,00 o superiore. In tal caso detto muro equivale a costruzione esistente teoricamente estesa fino all'altezza massima raggiungibile secondo le previsioni urbanistiche.

Le eventuali pensiline e/o balconi prospicienti su cortili chiusi potranno avere un aggetto massimo non superiore al 25% della larghezza del cortile in loro corrispondenza.

*In considerazione del fatto che le vigenti norme sismiche (Legge 64/74 e relative norme tecniche regolamentari) consentono, qualora il previsto edificio prospetti su area o spazio pubblico di larghezza non superiore a m. 10,00, il raggiungimento di una altezza massima di m. 10,00, **la dimensione orizzontale minima (lato minore) del cortile interno dovrà essere almeno pari al 25% di detta altezza cioè pari a ml 2,50.** La presente norma è derogabile nel caso che la forma del*

cortile, per qualsiasi causa, fosse irregolare per cui il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà autorizzare dimensioni anche inferiori purché sia sempre assicurata la perfetta aerazione ed illuminazione dei locali con il totale e completo rispetto della normativa relativa al dimensionamento del cortile interno.

La superficie del cortile, non considerando gli aggetti delle pensiline o dei balconi in esso aggettanti ed aventi le sopra indicate caratteristiche, deve essere almeno pari ad 1/5 della superficie delle pareti su di esso prospicienti. Da tali pareti prospicienti va detratta, solo ed esclusivamente la parete o le pareti del corpo scale e/o ascensore.

Qualora la superficie del cortile sia variabile alle diverse altezze di piano si procederà alla verifica della "superficie virtuale" del cortile. Detta "superficie virtuale" sarà uguale alla media delle superfici dei cortili ai vari livelli. Pertanto per la verifica della idoneità e della corrispondenza del cortile alle norme del presente regolamento dovrà verificarsi che la "superficie virtuale", come da sopra calcolata, dovrà essere uguale o maggiore di 1/5 della somma delle pareti aggettanti sul cortile (considerate una sola volta e come continue in altezza) come sopra valutate."

Secondo le norme sopra citate:

Dimensione orizzontale minima (lato minore) del cortile = 2,50 m

e

Superficie cortile > 1/5 della Superficie pareti prospettanti su cortile

Dallo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo effettuato dal CTU, la dimensione orizzontale minima del cortile (pozzo luce) è pari a 2,19 m, la superficie del cortile (pozzo luce) al piano terra è pari a 5,64 mq, mentre la superficie delle pareti prospettanti sul cortile stesso è pari a 32,88 mq. Ne consegue che:

2,1 m < 2,50 m

e

5,64 mq < 1/5 di 32,88 mq

Quindi, la dimensione orizzontale minima e le superfici del cortile (pozzo luce) al piano terra **non verificano** le norme previste dall'art. 40 del Regolamento Edilizio vigente e sopra citato.

Inoltre, poiché la superficie del cortile (pozzo luce) è variabile alle diverse altezze (piano terra e piano primo), deve essere calcolata la media delle superfici del cortile alle diverse altezze ("superficie virtuale").

Quindi,

Superficie virtuale cortile > 1/5 della Superficie pareti prospettanti su cortile

La superficie del cortile (pozzo luce) al piano terra è pari a 5,64 mq ed al piano primo è pari a 8,18 mq, mentre la superficie delle pareti prospettanti sul cortile stesso (considerate una sola volta e come continue in altezza) è pari a 83,40 mq. Ne consegue che:

$$6,91 \text{ mq} < 1/5 \text{ di } 83,40 \text{ mq}$$

Le superfici del cortile (pozzo luce) al piano terra ed al piano primo **non verificano** le norme previste dall'art. 40 del Regolamento Edilizio vigente e sopra citato.

Per quanto sopra esposto, non è possibile procedere alla regolarizzazione dell'ampliamento del wc 1 al piano terra e del wc 2 realizzato al piano primo. E', quindi, necessario procedere con la riduzione della superficie del wc 1 stesso con conseguente ampliamento del pozzo luce al piano terra e con la demolizione del wc 2 al piano primo nel rispetto delle norme previste per i cortili dall'art. 40 del Regolamento Edilizio vigente.

E' necessario, quindi, il ripristino delle condizioni stabilite nello stato di progetto approvato con Concessione Edilizia n. 19/06 del 21.04.2006;

- 2) La divisione, realizzata mediante tramezzatura, tra Soggiorno (oggi destinato a Cucina 1) e piccolo ambiente antistante la Cucina 1 e prospiciente su strada non risulta sanabile.

Infatti, allo stato di fatto, la Cucina 1 non gode di fonti di illuminazione ed aerazione dirette a causa della presenza della tramezzatura realizzata tra la Cucina 1 stessa ed il piccolo ambiente antistante con affaccio su strada.

Secondo le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Floridia all'art. 59-punto C) : *"Tutti i locali rientranti nella categoria A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.*

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq 2,00 nel caso il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra."

Secondo le norme sopra citate:

Superficie finestrata $\geq 1/8$ Superficie pavimentata

Dallo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo effettuato dal CTU, la Cucina 1 non gode di fonti di illuminazione ed aerazione dirette e la norma sopra citata **non risulta verificata**.

E' necessario, quindi, procedere con la demolizione della tramezzatura che divide la Cucina 1 ed il piccolo ambiente antistante con affaccio su strada, nel rispetto delle norme previste per l'illuminazione e ventilazione dei locali dall'art. 59-punto C) del Regolamento Edilizio vigente. In seguito alla demolizione della tramezzatura tra Cucina 1 e piccolo ambiente antistante:

2,34 mq $\geq 1/8$ di 16,55 mq

la norma sopra citata **risulterà verificata**;

- 3) Il muro perimetrale realizzato con conseguente chiusura di Veranda coperta (prevista dalla Concessione Edilizia n. 19/06 del 21.04.2006) oggi destinata a Zona di passaggio non risulta sanabile.

E', quindi, necessario procedere alla demolizione del muro perimetrale stesso ed al ripristino delle condizioni stabilite nello stato di progetto approvato con Concessione Edilizia n. 19/06 del 21.04.2006;

- 4) La tettoia realizzata su Terrazzo previsto dalla Concessione Edilizia n. 19/06 del 21.04.2006 (oggi Veranda coperta) e la Cabina Armadio realizzata all'interno del Locale di sgombero (oggi destinato a Camera 1) risultano sanabili.

E', quindi, necessario procedere alla richiesta di sanatoria ai sensi dell'ex art. 13 della L.R. 47/85 con il pagamento di una sanzione amministrativa.

Nel rispetto delle norme previste per l'illuminazione e ventilazione dei locali dall'art. 59-punto C) del Regolamento Edilizio vigente, il locale, allo stato di sopralluogo destinato a Camera 1, può essere destinato solo a Locale di sgombero (così come previsto dalla Concessione Edilizia n. 19/06 del 21.04.2006), poiché lo stesso risulta privo di fonti di illuminazione ed aerazione dirette.

Per la comprensione delle demolizioni e ripristino delle condizioni stabilite nello stato di progetto approvato con Concessione Edilizia n. 19/06 del 21.04.2006 si confronti la Tav. 3 allegata alla presente relazione.

- Costo per le demolizioni ai punti 1), 2), e 3) ed il ripristino delle condizioni previste dal progetto approvato con Concessione Edilizia n. 19/06 del 21.04.2006 pari a circa **8.000,00 euro**.
- Costo per le regolarizzazioni al punto 4) pari a circa **516,00 euro** per sanzione amministrativa + **1.500,00** per spese tecniche .

Totale 8.000,00 euro + 2.016,00 euro = 10.016,00 euro.

Agibilità del bene

In data **07.03.2014** il sottoscritto presentava presso il Comune di Floridia – Ufficio Urbanistica richiesta di copia conforme relativa a Certificato di Abitabilità relativo all'immobile oggetto di pignoramento a nome degli attuali proprietari dell'immobile [redacted] e dei proprietari precedenti [redacted] fu [redacted] e [redacted] fu [redacted]

Relativamente al certificato di agibilità, in data **14.03.2014** veniva rilasciata dal Comune di Floridia – Ufficio Urbanistica attestazione secondo la quale si attesta che non è stata presentata nessuna richiesta per il rilascio del Certificato di Agibilità relativo all'immobile e, quindi, lo stesso risulta sprovvisto del certificato citato.

L'eventuale aggiudicatario, per l'ottenimento di certificato di agibilità, previa regolarizzazione catastale ed edilizio – urbanistica delle difformità, rispetto alla Concessione Edilizia n. 19/06 del 21.04.2006, riscontrate durante il sopralluogo, dovrà presentare istanza presso il Comune di Floridia – Ufficio Urbanistica allegando:

- N. 2 marche da bollo da **euro 16,00** per deposito istanza e per rilascio del certificato;
- N. 2 Copie della Concessione Edilizia n. 19/06 del 21.04.2006 e relativi allegati;
- Perizia giurata sulla conformità Concessione Edilizia n. 19/06 del 21.04.2006 e ad ogni altra norma regolamentare, ai sensi della L.R. 17/94 art. 3;
- Copia conforme certificato di conformità delle strutture ex art. 28 Legge n. 64/74 rilasciato dal Genio Civile di Siracusa;
- Copia conforme verbale di collaudo statico depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Siracusa;
- Dichiarazione di conformità degli impianti alla regola dell'arte ex art. 9 Legge n. 46/90;

- Copia delle planimetrie catastali aggiornate relative all'immobile, Mod. 55 (prova dell'avvenuto accatastamento), copia visura catastale aggiornata;
 - Autorizzazione allo scarico rilasciata dall'Ufficio Ecologia del Comune di Floridia;
 - Copia certificato prevenzione incendi rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco;
 - Ricevuta di pagamento delle eventuali rate relative agli oneri di concessione;
 - Verifica della probabilità di fulminazione;
 - Progetto e relazione tecnica delle opere di cui agli artt. 25 e 26 della Legge 09/01/91 n. 10, riportante gli estremi dell'avvenuta denuncia e deposito presso il Comune;
 - Versamento di **euro 30,00 circa** a favore del Comune di Floridia per diritti di segreteria per istruzione pratica;
 - Ricevuta oneri istruzione progetti;
 - Versamento di **euro 95,00 circa** per il rilascio del Parere Igienico- Sanitario;
 - Sanzione amministrativa di **euro 154,00** a favore del Comune di Floridia, in quanto la domanda per il certificato di agibilità viene presentata oltre il termine di 15gg dall'ultimazione dei lavori previsto dall'art. 25 del DPR 380/01.
- Costo per rilascio certificato di abitabilità: 1.295,00 euro (Spese vive euro 295,00 + Spese Tecniche euro 1.000,00).

Destinazione urbanistica del bene

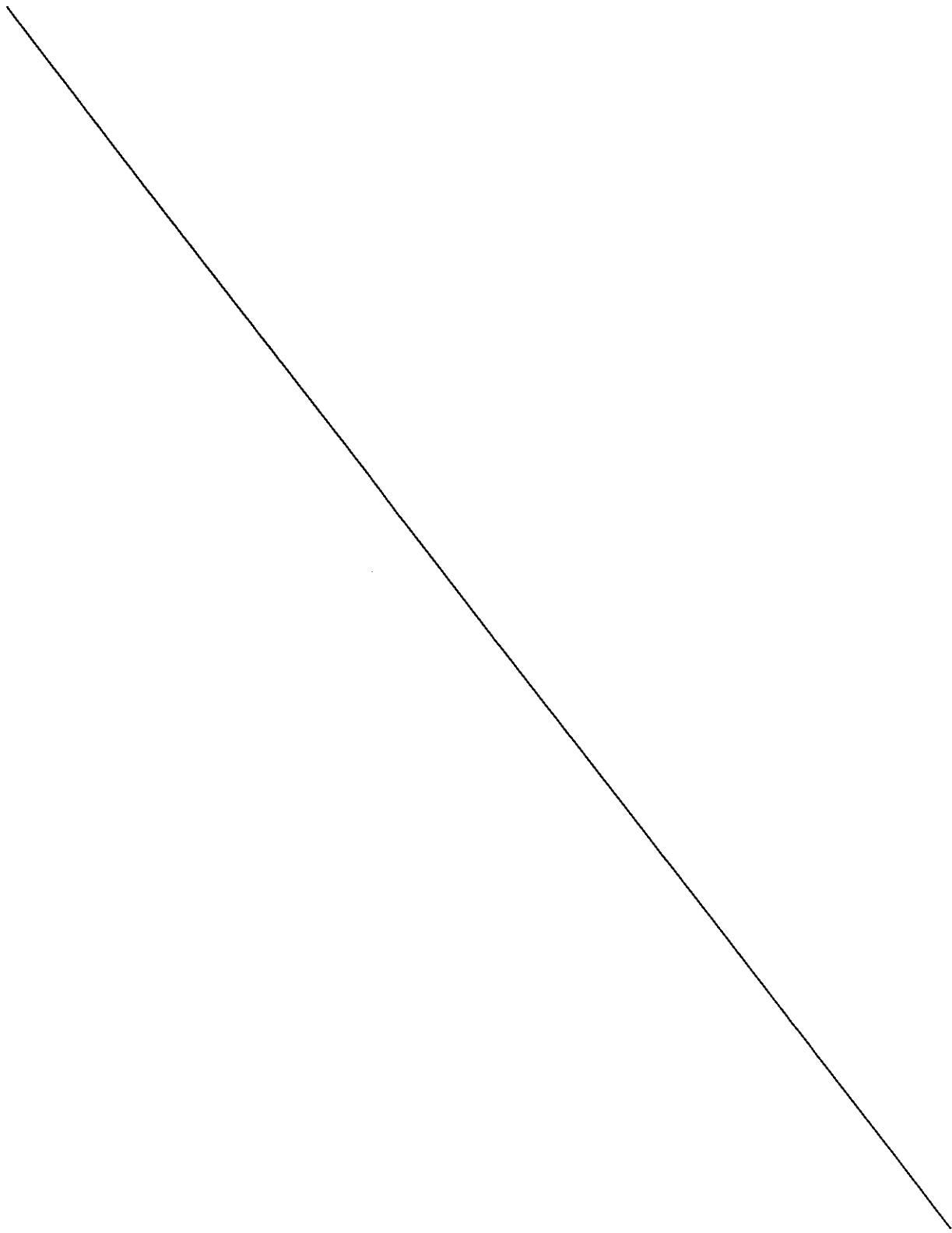
In data **07.03.2014** il sottoscritto presentava presso il Comune di Floridia – Ufficio Urbanistica richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno (NCT F. 25 P.IIIa 6202) sul quale sorge l'immobile oggetto di pignoramento censito al Comune di Floridia al NCEU al F. 25 P.IIIa 6202 (ex F. 28 P.IIIa 1730);

In risposta alla richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (presentata in data 07.03.2014, acquisita in data 11.03.2014 prot. n. 5822) relativo all'immobile oggetto di pignoramento, il Comune di Floridia – Ufficio Urbanistica in data **25.03.2014** attestava che

“il lotto di terreno sito in tenere di Floridia, su cui insiste il fabbricato, distinto nel N.C.T. al foglio 25 (ex 28) dalla 6202 (ex 1730) nel Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dirigenziale n. 172/D.R.U. del 02/03/2006, ricade per tutta la sua intera consistenza in Zona “B” – “Aree parzialmente o totalmente edificate””.

(Per una migliore comprensione si confronti il certificato di destinazione urbanistica).

Osservazioni: Il Certificato di Destinazione Urbanistica riporta la data del 11.03.2014 relativamente all'istanza presentata dal sottoscritto CTU. Si tratta, con buona probabilità, di un errore di battitura da parte del Comune di Floridia. Infatti, il CTU ha presentato istanza in data 07.03.2014 (si confronti l'istanza allegata alla relazione di stima).



8. Valutazione complessiva dell'immobile

Per giungere alla valutazione del bene oggetto di stima sono stati utilizzati due metodi:

- Il metodo analitico, detto anche per capitalizzazione del reddito;
- Il metodo sintetico-comparativo.

L'intermediazione dei singoli risultati ottenuti con l'applicazione dei due procedimenti estimativi sopra citati conduce al valore di stima finale.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie commerciale lorda verrà calcolata secondo le "Istruzioni del Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) - Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare".

La **superficie dei vani principali e degli accessori diretti** comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali è pari a **131,77 mq.**

La **superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento** (pozzo luce + veranda coperta piano primo + balcone piano primo) è pari al 30% di **25,75 mq.**

La **superficie commerciale** è pari a **139,50 mq.**

Stima mediante metodo analitico

Il procedimento analitico si basa sulla capacità dell'immobile di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato, in quanto la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, e pertanto ne rappresenta indirettamente anche il valore.

La stima mediante metodo analitico è basata sulla capitalizzazione della redditività annua di immobili di pari caratteristiche ed in condizioni di manutenzione buone, nei pressi della zona in cui l'immobile oggetto di stima ricade.

In base alle informazioni reperite dal sottoscritto CTU presso le agenzie immobiliari del comune di Floridia, il prezzo medio di locazione per immobili aventi caratteristiche tipologiche, epoca costruttiva e stato manutentivo pari all'immobile in oggetto e situati nella zona D3 periferica di Floridia è di circa 356,70 €/mensili.

Agenzia	Prezzo di locazione
Agenzia Immobiliare 1	400,00 € / mese
Agenzia Immobiliare 2	320,00 € / mese
Agenzia Immobiliare 3	350,00 € / mese

Applicando la formula

$$V_m = R_n / r$$

(detraendo il 20% per tutte le spese di gestione del bene) per risalire al più probabile valore di mercato dell'immobile si ottiene

$$R_n = 285,37 \text{ €} \times 12 \text{ mesi} = \text{€} 3.424,44$$

capitalizzando per $r = 3,80\%$ si ottiene il valore analitico dell'immobile

$$V_1 = \text{€} 3.424,44 / 0,038 = \text{€} 90.116,84$$

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Il procedimento sintetico-comparativo si basa sulla ricerca del più probabile valore venale dell'immobile attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per immobili di pari caratteristiche ed in condizioni di manutenzione buone.

Il prezzo di mercato per immobili, con caratteristiche tipologiche, epoca costruttiva e stato manutentivo pari all'immobile, ricadenti nella zona D3 periferica di Floridia è in media intorno ai 593,30 €/mq.

Agenzia	Valore di mercato
Agenzia Immobiliare 1	580,00 €/ mq
Agenzia Immobiliare 2	650,00 €/ mq
Agenzia Immobiliare 3	550,00 €/ mq

Il valore del bene secondo tale metodo di stima è

$$V_2 = \text{€} 593,30 \times 139,50 \text{ mq} = \text{€} 82.765,35$$

Stima finale del bene

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto si ottiene mediando i valori ricavati con i precedenti metodi di stima

$$V_{\text{immobile}} = (V_1 + V_2) / 2 = \text{€} 86.441,10$$

Al netto della decurtazione della somma totale di 11.861,00 euro (si confronti il capitolo 7. Verifica regolarità catastale, edilizio - urbanistica ed agibilità dell'immobile) si ha Valore finale dell'immobile pari a 86.441,10 euro – decurtazione pari a 11.861,00 euro = 74.580,10 euro.

Valutazione della quota (nel caso di quota indivisa)

Come risulta dalle visure ipocatastali e dalla copia dell' Atto di Compravendita del 28.05.1996 in Notaio Filippo Immè N. 30808 del Repertorio e N. 4466 della Raccolta, trascritto a Siracusa il 31.05.1996 ai NN. 6922/6923 di Registro Particolare e ai NN. 8485/8486 di Registro Generale, registrato a Siracusa il 17.06.1996 al N. 1421 Mod.69 tra i venditori **ANTONIO DI NINO** nato a **FLORIDIA** il **10.05.1925**, **GIUSEPPE DI NINO** nato a **FLORIDIA** il **21.05.1925**, **GIUSEPPE DI NINO** nato a **FLORIDIA** il **10.05.1925**, **GIUSEPPE DI NINO** nato a **FLORIDIA** il **10.05.1925**, **GIUSEPPE DI NINO** nato a **FLORIDIA** il **10.05.1925** e gli acquirenti **ANTONIO DI NINO** nato a **FLORIDIA** il **10.05.1925** e **GIUSEPPE DI NINO** nato a **FLORIDIA** il **21.05.1925**, trattasi di quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Non trattasi, quindi, di quota indivisa.

9. Conclusioni

Si riassumono i risultati della Valutazione complessiva dell'immobile oggetto di pignoramento:

Valore venale del bene = 86.441,10 euro

Costi regolarizzazione catastale = 550,00 euro

Costi regolarizzazione urbanistico - edilizia = 10.016,00 euro

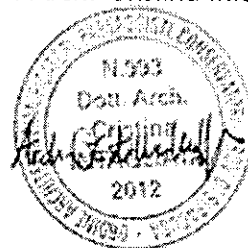
Costi ottenimento abitabilità = 1.295,00 euro

Valore finale del bene = 74.580,10 euro.

Il sottoscritto CTU, ringrazia per la fiducia accordata e, ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione di stima completa di allegati, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice incaricato per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

Siracusa lì 13.10.2014

il C.T.U. : Arch. Cristina Intagliata



10. Documenti Allegati relativi all'immobile

- **ALLEGATO 1**_Verbale di conferimento di incarico di stima;
- **ALLEGATO 2**_Verbale delle operazioni peritali;
- **ALLEGATO 3**_Copia dell'istanza presentata in data **07.03.2014** presso il Comune di Floridia – Ufficio Urbanistica per la ricerca ed il rilascio di copie conformi relative a Concessione Edilizia e/o Concessione Edilizia, Certificato di Abitabilità relativi all'immobile oggetto di pignoramento;
- **ALLEGATO 4**_Copia dell'istanza presentata in data **07.03.2014** presso il Comune di Floridia – Ufficio Urbanistica per il rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento (Foglio di Mappa n. 25 P.IIa 6202, ex Foglio 28 P.IIa 1730);
- **ALLEGATO 5**_Copia del Progetto approvato in data 18.01.1962 in testa alla ditta [redacted] per la costruzione di una casa da sorgere in Floridia alla Via Fratelli Amato n. 68 (oggi n. 58);
- **ALLEGATO 6**_Copia della Concessione Edilizia n. 19/06 del 21.04.2006, con relativi allegati, in testa alla ditta [redacted] per modifiche interne e del cortile al piano terra e la realizzazione di una lavanderia a piano primo, con a servizio una veranda coperta, in un fabbricato esistente;
- **ALLEGATO 7**_Attestazione rilasciata in data **14.03.2014** dal Comune di Floridia, Ufficio Tecnico – Sezione Urbanistica secondo la quale l'immobile risulta sprovvisto di Certificato di Agibilità;
- **ALLEGATO 8**_Certificato di Destinazione Urbanistica del **25.03.2014** relativo all'immobile oggetto di pignoramento (Foglio di Mappa n. 25 P.IIa 6202, ex Foglio 28 P.IIa 1730);
- **ALLEGATO 9**_Estratto di mappa catastale F. 25 P.IIa 6202;
- **ALLEGATO 10**_Planimetria catastale immobile F. 28 P.IIa 1730 (oggi F. 25 P.IIa 6202);
- **ALLEGATO 11**_Visura storica per immobile NCEU F. 28 P.IIa 1730 (oggi F. 25 P.IIa 6202);
- **ALLEGATO 12**_Visura storica per immobile NCT F. 25 P.IIa 6202;
- **ALLEGATO 13**_Visura storica per immobile NCEU F. 25 P.IIa 6202;
- **ALLEGATO 14**_Microfilmatura Catasto Edilizio Urbano F. 28 P.IIa 1510 (ex F. 28 P.IIa 1730 ed oggi F. 25 P.IIa 6202);
- **ALLEGATO 15**_Tavola n. 1- Inquadramento IMMOBILE;
- **ALLEGATO 16**_Tavola n. 2- Rilievo IMMOBILE;
- **ALLEGATO 17**_Tavola n. 3- Demolizioni e ripristino;
- **ALLEGATO 18**_Rilievo fotografico IMMOBILE;
- **ALLEGATO 19**_Elenco sintetico delle formalità in cui risulta presente l'immobile censito al Catasto Fabbricati al F. 28 P.IIa 1730 (oggi F. 25 P.IIa 6202);
- **ALLEGATO 20**_Elenco sintetico delle formalità in cui risulta presente il sig. [redacted]

- nato a il
- **ALLEGATO 21**_Elenco sintetico delle formalità in cui risulta presente la sig.ra nata a
 - **ALLEGATO 22**_Nota di Iscrizione del 31.05.1996 (Registro Particolare 843 Registro Generale 8487);
 - **ALLEGATO 23**_Nota di Iscrizione del 29.12.2004 (Registro Particolare 9135 Registro Generale 31524);
 - **ALLEGATO 24**_Nota di Iscrizione del 03.03.2007 (Registro Particolare 1221 Registro Generale 5771);
 - **ALLEGATO 25**_Nota di Iscrizione del 21.04.2009 (Registro Particolare 1851 Registro Generale 8351);
 - **ALLEGATO 26**_Nota di Iscrizione del 23.02.2010 (Registro Particolare 952 Registro Generale 4296);
 - **ALLEGATO 27**_Nota di Trascrizione del 01.08.2013 (Registro Particolare 9254 Registro Generale 11991);
 - **ALLEGATO 28**_Copia dell'istanza presentata in data **17.06.2014** presso il Tribunale di Siracusa per il rilascio di copia del Decreto di Omologazione n. 132/2014 relativo alla separazione consensuale dei coniugi e e copia del Ricorso presentato in data 02.12.2014;
 - **ALLEGATO 29**_Copia del Ricorso presentato da presso il Tribunale di Siracusa in data 02.12.2013 e Copia del Verbale di Comparizione coniugi in data 17.02.2014;
 - **ALLEGATO 30**_Copia del Decreto di Omologazione n. 132/2014 redatto presso il Tribunale di Siracusa in data 25.02.2014 (procedimento n. 5109/2013 R.G.) e relativo alla separazione consensuale dei coniugi e
 - **ALLEGATO 31**_Copia dell' Atto di Compravendita del 28.05.1996 in Notaio Filippo Immè, trascritto a Siracusa il 31.05.1996 (Registro Particolare 6923 Registro Generale 8486) tra i venditori nata a il nato a il nata a nata a nata a e gli acquirenti nato a il e nata a il
 - **ALLEGATO 32**_Comunicazioni inoltrate, tramite raccomandata A/R alla parte debitrice in data 05.03.2014 e 18.03.2014 (relative al primo e secondo sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e conclusisi con esito negativo) e tornate al mittente per compiuta giacenza;