

Architetto Floriana Fruciano  
Via Europa 3 Siracusa 96100-0931/750803

TRIBUNALE DI SIRACUSA  
Sezione immobiliare

---

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA DI CTU

Per la procedura esecutiva immobiliare promossa da: Fasas Srl  
Contro:  
Debitore: *Omissis*

---

GIUDICE: DOTT. CONCITA CULTRERA  
Procedimento esecutivo immobiliare n. 155/2019  
Data giuramento esperto: 25 Luglio 2019  
Consulente tecnico d'ufficio: Dottor architetto Floriana Fruciano

---



**Sommario per titoli**

<u>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA</u> .....	p 4
1_ CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE	
PREMESSA.....	p 5
2_ CONVOCAZIONE DELLE PARTI PER LE ATTIVITA' PERITALI	
3.1 PRIMO SOPRALLUOGO	
3.2 SECONDO SOPRALLUOGO.....	p7
Atti acquisiti durante la consulenza	
3I_ INDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	p 8
3II_ ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	
<u>3III_ LOTTO DI VENDITA</u>	
<u>4_ RELAZIONE DI STIMA</u>	
<u>LOTTO 1: Appartamento via Fra Giuseppe sn primo piano</u> .....	p 9
4.I_ INDIVIDUAZIONE DEI BENI	
APPARTAMENTO	
4II_ UNA BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI.	
4III_ LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	
4IV_ VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	p 11
4V_ FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI	
Altre informazioni per l'acquirente	
4VI_ L'ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE .....	p 12
UBICAZIONE LOTTO.....	p 14
DESTINAZIONE DELLA ZONA SECONDO GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI.....	p 14
4VII_ LA VALUTAZIONE DEI BENI .....	p 15
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	
STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE.....	p 17
VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE SPESE.....	p 21
<u>4I_ RELAZIONE DI STIMA</u> .....	p 22
<u>LOTTO 2: Magazzino via Fra Giuseppe piano seminterrato</u>	
4II_ UNA BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI.	
4III_ LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	
4IV_ VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	p 24
4V_ FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI	
Altre informazioni per l'acquirente	
4VI_ L'ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE .....	p 25
DIFFORMITA' NELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE	
DIFFORMITA' EDILIZIE	



Architetto Floriana Fruciano  
Via Europa 3 Siracusa 96100-0931/750803

CALCOLO DEI COSTI DI DEMOLIZIONE DEGLI ELEMENTI ABUSIVI E DI RIPRISTINO	p 27
UBICAZIONE LOTTO	
DESTINAZIONE DELLA ZONA SECONDO GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI	p 28
4VII_ LA VALUTAZIONE DEI BENI	p 29
DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	
MAGAZZINO	p 29
VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE SPESE	p 34
VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI: Appartamento e Magazzino	p35
ALLEGATI	p 36-100
FOTO	p 101-p 114



**All' ill.mo Giudice  
Concita Cultrera**  
Tribunale di Siracusa  
-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

La sottoscritta Architetto Floriana Fruciano nata ad Augusta il 12 ottobre 1972 esercente la libera professione di architetto con studio professionale in Siracusa via Europa 3. Iscritta all'ordine degli architetti della Provincia di Siracusa al n. 813, veniva nominata dal Tribunale di Siracusa il 17 Luglio 2019 e prestava giuramento con modalita' digitale inviando alla cancelleria del Tribunale di Siracusa il 25 Luglio 2019 per la consulenza tecnica nella esecuzione immobiliare n. 155/2019 in oggetto.

**DOPO AVER ACCETTATO L'INCARICO**

Ed avere formulato il giuramento, sono stati posti alla sottoscritta i quesiti come di seguito riportati nello sviluppo della relazione.

La sottoscritta nell'espletamento del suo incarico e nella perizia di seguito formulata

**SI ATTENEVA**

scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

Allego copia Verbale di conferimento incarico (All. 1)

**In osservanza all'incarico conferito, è stato dato corso dunque alle operazioni di consulenza.**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**



## **1 CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE**

La sottoscritta relativamente agli immobili oggetto della procedura esecutiva ha:

- verificato la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. Il co che risulta completa ad esclusione dell'estratto di mappa che la sottoscritta ha richiesto all'avvocato del debitore.

### **PREMESSA**

Il seguente documento viene redatto dal consulente tecnico a seguito della verifica degli atti del fascicolo, della documentazione tecnica ed amministrativa, del sopralluogo e dei documenti che si ritiene necessario acquisire nel corso della consulenza tecnica.

Appare opportuno premettere alcuni dati: gli immobili oggetto della Consulenza tecnica d'ufficio sono due, ubicati nel medesimo edificio (al piano seminterrato ed al primo piano) in via Fra Giuseppe sn nel comune di Buscemi.

Gia' nella prima fase di istruttoria i documenti acquisiti all'Ufficio Tecnico Comunale e quelli acquisiti al catasto si sono mostrati in conflitto ed inadeguati all'individuazione degli immobili, a tale proposito si evidenzia che gli immobili di proprietà del Debitore negli elaborati grafici estratti all'UTC, risultavano nella parte orientale dell'edificio; nella planimetria catastale il magazzino si presenta rappresentato sulla parte occidentale dell'edificio. In merito ai documenti acquisiti all'UTC è necessario evidenziare la sintetica e sommaria rappresentazione degli immobili negli elaborati grafici dei titoli abilitativi:

- le planimetrie si presentano rappresentate senza l'indicazione di una rosa dei venti, elemento che non rende possibile la comprensione dell'orientamento dell'edificio;
- gli elaborati grafici non riportano le planimetrie dei diversi livelli bensì di un 'piano tipo'. Si evidenzia che l'edificio è realizzato su un dislivello - il piano seminterrato è completamente interrato sul prospetto nord e fuori terra sul fronte sud - presenta un prospetto con tre livelli fuori terra sul fronte sud e due livelli fuori terra sul fronte nord; (All. 1B, All. 1C)
- l'elaborato grafico dei diversi livelli non riporta le opere di organizzazione degli spazi di pertinenza ovvero i parcheggi, lo scannafosso, rappresentato solo in sezione.

Questi elementi non hanno consentito l'immediata comprensione della consistenza e della corretta posizione dei due immobili nei vari livelli dell'edificio. Pertanto al fine di chiarire alcune tematiche e nel contempo costruire le premesse alle risposte da dare ai quesiti posti dal Giudice la scrivente ha ritenuto opportuno alla luce del primo sopralluogo effettuare ulteriori verifiche al catasto (la visura della busta; l'elaborato planimetrico, All. 2H) ; nonché la consultazione dell'atto di divisione e compravendita effettuato dal *Omissis* (19 Agosto 1986 rep. 54074) presso l'Archivio Notarile di Siracusa.

Solo dopo avere effettuato queste ultime verifiche è stato possibile individuare esattamente gli immobili oggetto del pignoramento e la loro esatta ubicazione all'interno del fabbricato. Entrambi gli immobili sono posti sulla parte orientale del corpo di fabbrica: il magazzino è posizionato sulla proiezione dell'appartamento al primo piano che è l'ultimo livello dell'edificio così come riportati graficamente nelle planimetrie allegato; (All. 1A, All. 5)

I due immobili sono ubicati in un fabbricato con 4 unità abitative e due magazzini con area privata di pertinenza destinata a parcheggi, aree di manovra e percorsi pedonali.

## **2 CONVOCAZIONE DELLE PARTI PER LE ATTIVITA' PERITALI**



Nell'ambito dell'incarico oltre ad esaminare gli atti del procedimento e a reperire la documentazione necessaria è stato necessario effettuare due sopralluoghi, il primo accesso ha evidenziato le tematiche descritte in premessa il secondo ha confermato gli elementi acquisiti nelle ulteriori verifiche al catasto ed all'Archivio Notarile di Siracusa.

Il primo accesso è stato effettuato in data 5 ottobre 2019 il secondo il 26 aprile 2021.

### 3.1 PRIMO SOPRALLUOGO

La sottoscritta ha inviato alle parti la comunicazione relativa al primo sopralluogo che è stato fissato in data 16 settembre 2019. Al debitore è stata inviata la comunicazione in entrambe gli indirizzi riportati nella documentazione del fascicolo: Contrada Sferruzzo; via Fra Giuseppe. Il debitore è risultato irreperibile, le raccomandate sono tornate indietro (All. 1D, 1E), pertanto non è stato possibile effettuare il sopralluogo. Successivamente il Custode, l'Avvocato *Omissis* ha fissato una seconda data il 5 ottobre 2019 alle ore 10 presso gli immobili oggetto della procedura.

Al sopralluogo erano presenti:

- il debitore signor *Omissis* che ha consentito l'accesso.
- il custode, l'Avvocato *Omissis*.

E' stato redatto un verbale (All 2 )ed effettuato un rilievo dell'immobile del piano seminterrato e dell'immobile posto al primo livello ciò che successivamente si è stabilito essere il Piano terra dell'edificio sito in via Fra Giuseppe.

In quella occasione si è preso atto che:

- la planimetria rappresentata nell'elaborato catastale dell'immobile al piano interrato era difforme dallo stato dei luoghi in quanto rappresentava il magazzino della parte occidentale dell'edificio All. 2G.
- l'immobile al piano seminterrato, presentava difformità rispetto ai titoli abilitativi: ampliamenti sul fronte nord con integrazione dello scannafosso nella superficie del magazzino (All. 1A), modifica dei prospetti sul fronte est e nord e modifiche interne; Una parte del magazzino, occupato quasi per la totalità della superficie con materiale dell'esecutato, non era accessibile.
- l'immobile al primo livello (PT) così come quello al secondo livello fuori terra (Primo Piano) sono entrambi di proprietà del signor *Omissis*. L'immobile oggetto del sopralluogo è stato per errore indicato dall'esecutato come l'oggetto del compendio pignorato. Ma come si è già ampiamente descritto in premessa solo successivamente si è stabilito quale dei due immobili era l'oggetto del pignoramento.

Solo dopo la verifica della documentazione, in data 17 ottobre la sottoscritta comunicava al Custode, Avvocato *Omissis*, la necessità di effettuare un secondo sopralluogo per i motivi riportati in premessa, a questa comunicazione (20 dicembre 2019 ) la sottoscritta non ha mai ricevuto risposta. Successivamente l'avvocato *Omissis* fissava un'ulteriore data il 25 gennaio 2020, anche questa volta il debitore si è reso irreperibile e il sopralluogo è stato rimandato. I successivi tentativi di comunicare con il custode in data: 11 febbraio 2020 ;19 febbraio 2020; 6 aprile 2020; 1 settembre 2020 sono risultati infruttuosi.



Pertanto la scrivente ha effettuato in data 3 settembre 2020 istanza al Giudice *Omissis* al fine di comunicare con il custode e di coordinarsi per le operazioni peritali. Nonostante il sollecito del Giudice effettuato il 25 settembre 2020 la sottoscritta non ha ricevuto alcuna comunicazione dal custode. L'impossibilità di comunicare con il debitore ed in parte con il custode oltre all'emergenza sanitaria in atto dal mese di marzo 2020, non hanno consentito di effettuare il secondo sopralluogo fino al mese di Aprile del 2021. In data 8 aprile 2021 il custode Avvocato *Omissis* ha depositato una relazione periodica sulla custodia da cui la sottoscritta ha appreso l'immissione in possesso dell'immobile da parte del Custode.

### **3.2 SECONDO SOPRALLUOGO**

Al secondo sopralluogo la sottoscritta aveva preso visione dei documenti in questa relazione denominati 'Atti acquisiti durante la consulenza'.

Il secondo accesso è stato fissato il giorno 26 Aprile 2021 alle ore 11:00, inviando alle parti comunicazione in data 14 Aprile 2021(All. 1F)

In tale occasione erano presenti:

- il custode, l'Avvocato *Omissis*.
- l'avvocato *Omissis* legale rappresentante del debitore intervenuto *Omissis*

Durante il sopralluogo si è proceduto:

- ad un accurato rilievo fotografico e grafico dei luoghi (primo piano e seminterrato).
- a verificare tutte le aree che durante il primo sopralluogo avevano rivelato anomalie ed incongruenze con gli elaborati grafici del Catasto e dei Titoli Abilitativi.

In quella occasione si è preso atto che:

La parte del magazzino in precedenza inaccessibile poiché occupata da strumentazioni ed oggetti dell'esecutato era stata frazionata e risultava accessibile dal corpo scala attraverso un vano porta realizzato al di sotto del pianerottolo del piano seminterrato. (All. 1A).

Quanto acquisito dalla sottoscritta è stato debitamente considerato e viene riportato in allegato.

Al termine delle operazioni è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla relazione per farne parte integrante e sostanziale. (Verbale di sopralluogo ALL 2 A).

Esaminati gli atti si è provveduto per il prosieguo delle operazioni peritali.

### **Atti acquisiti durante la consulenza**

Esaminati gli atti del procedimento si è provveduto al reperimento della documentazione necessaria per il prosieguo delle operazioni peritali.

Pertanto si sono effettuate le seguenti attività:

1. Acquisizione presso l'agenzia del territorio dell'estratto della ispezione ipotecaria ventennale ricerca effettuata per immobile, dell'appartamento **Foglio 20 part 386 sub 8** e del magazzino **Foglio 20 part 386 sub 4** (All.2B-C).
2. Acquisizione presso l'agenzia del territorio delle visure storiche catastali dell'immobile catasto fabbricati dell'appartamento **Foglio 20 part 386 sub 8** e del magazzino **Foglio 20 part 386 sub 4** (All.2D) (All.2E).



3. Acquisizione presso l'agenzia del territorio del Elaborato planimetrico dell'edificio(All. 2 H)
4. Accesso alla busta partita 1772 per la verifica del garage e dell'appartamento.
5. Acquisizione presso l'agenzia del territorio dello stralcio di mappa dell'appartamento **Foglio 20 part 386.** (All.2I)
6. Acquisizione presso l'agenzia del territorio della planimetria dell'immobile dell'appartamento **Foglio 20 part 386 sub 8 1**(All.2F).
7. Acquisizione presso l'agenzia del territorio della planimetria dell'immobile **e del garage Foglio 20 part 386 sub 4** (All.2G).
8. E' stata effettuata richiesta per accesso ai documenti amministrativi all'archivio del settore pianificazione ed edilizia privata dell'ufficio tecnico del comune di Buscemi per verificare le pratiche edilizie effettuate ad oggi ed estrarre copia. La documentazione è stata fornita, come da allegato (All. 3,3A)
9. Consultazione a vista dell' Atto di divisione e compravendita *Omissis* del 19/08/1986 al numero rep 54074, registrato il 2/09/1986 al n 4261 trascritto 12493/9689

### 3 I\_ INDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il beni in oggetto della procedura esecutiva sono ubicati nello stesso edificio su un lotto di terreno accessibile da una strada senza uscita denominata via Fra Giuseppe nel Comune di Buscemi (SR)

- il fabbricato per civile abitazione ubicato su un terreno in pendenza presenta due elevazioni fuori terra a nord e tre elevazioni fuori terra a sud. I due immobili oggetto della procedura situati nella parte orientale dell'edificio sono un appartamento al primo piano di 5,5 vani ed un piano seminterrato destinato a magazzino di circa mq 80.

I due immobili sono attualmente censiti al catasto fabbricati:

-al foglio 20 part 386 sub 8 CAT A3 Classe 2 consistenza 5,5 vani rendita 278,37

-al foglio 20 part 386 sub 4 CAT C1 Classe 1 consistenza 71 mq Superficie catastale 81 mq rendita 194,34

Il lotto i terreno che consente l'accesso agli immobili è confinante a nord con la strada via Fra Giuseppe e con particella 415 e 537 ad est particella 536 ad ovest con la particella 596 a sud con le particelle 670.

### 3 II\_ ACCERTAMENTO DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI



I dati specificati nell'atto di pignoramento dei due beni sono:

**-Catasto fabbricati al foglio 20 part 386 sub 8 CAT A3 Classe 2 consistenza 5,5 vani superficie catastale 96 mq rendita 278,37.**

**- Catasto fabbricati al foglio 20 part 386 sub 4 CAT C3 Classe 1 consistenza 71 mq superficie catastale 81 mq rendita 194,34.**

I dati riportati nell'atto e nella trascrizione di pignoramento non sono stati idonei alla identificazione dei due beni. Tuttavia a seguito di approfondimenti ed integrazioni della documentazione è stato possibile individuare gli immobili così come descritti nello svolgimento della relazione.

Il titolare attuale dei due immobili corrisponde al titolare reale.

Il compendio pignorato di cui alle superiori righe è inserito in un unico corpo di fabbrica composto da un'unità immobiliare ad uso abitativo ed un magazzino posizionato sulla proiezione di quest'ultimo.

### **3 III\_ LOTTO DI VENDITA**

I beni oggetto della procedura sono due immobili, unità a se stanti anche catastalmente. Data la natura degli immobili ed il contesto in cui sono inseriti si ritiene possibile creare due lotti di vendita.

### **4 \_RELAZIONE DI STIMA:**

#### **LOTTO 1: Appartamento via Fra Giuseppe sn primo piano**

Uno dei beni oggetto del pignoramento è un immobile al primo piano di un edificio per civile abitazione. L'ingresso all'immobile avviene da via Fra Giuseppe, tutto attorno all'edificio uno spazio condominiale totalmente pavimentato con battuto di cemento. Dal cancello, in direzione sud una rampa porta all'ingresso ai magazzini; in direzione ovest un percorso conduce all'ingresso nord dell'edificio. A sud un accesso secondario all'edificio dal livello seminterrato. Ad est dell'edificio così come a sud aree destinate a parcheggio.

#### **4.I\_ INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

##### **APPARTAMENTO**

Immobile al Piano primo in via Fra Giuseppe sn in territorio di Buscemi (SR) al catasto fabbricati:

- -al foglio **20 part 386 sub 8** CAT A3 Classe 2 consistenza 5,5 vani rendita 278,37

Si allega per maggior completezza la visura della particella (All. 2D). L'immobile è posizionato al primo piano ovvero l'ultimo livello dell'edificio.

#### **4.II\_ UNA BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI.**

##### **Immobile al piano primo. Abitazione**

Uno degli immobili oggetto della procedura è un appartamento ubicato in un fabbricato per civile abitazione a due elevazione fuori terra ed un piano seminterrato destinato a Magazzino.



L'immobile ad uso civile abitazione si affaccia a sud ad est ed a nord su spazi condominiali e ad ovest confina con corpo scala.

#### 4.III LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

##### Immobilabile al piano primo. Appartamento

L'immobile risulta di proprietà di *Omissis* per l'intera quota non risulta occupato, si presenta libero.

Nell'ultimo ventennio sull' identificativo **Catasto fabbricati al foglio 20 part 386 sub 8 CAT A3 Classe 2 consistenza 5,5 vani superficie catastale 96 mq rendita 278,37 ALL 2B**

si rilevano provenienze e formalità:

TRASCRIZIONE del 29/10/2013 – Registro particolare 12132 Registro Generale 15830 Pubblico ufficiale Ufficio del registro Rep 1229/9990 11/09/2013 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 18/04/2014 Registro particolare 4468 Registro Generale 5826 Pubblico ufficiale notaio GIUSEPPE MINNITI Repertorio 67353/17696 14/04/2014 ATTO PER CAUSA MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 18/04/2014 Registro particolare 4469 Registro Generale 5827 Pubblico ufficiale notaio GIUSEPPE MINNITI Repertorio 67353/17696 14/04/2014 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

TRASCRIZIONE del 18/04/2014 Registro particolare 4469 Registro Generale 5828 Pubblico ufficiale notaio GIUSEPPE MINNITI Repertorio 67353/17696 14/04/2014 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE

TRASCRIZIONE del 29/04/2014 Registro particolare 4707 Registro Generale 6162 Pubblico ufficiale SIRACUSA Repertorio 317/9990 del 27/02/2014 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI NOTIFICA DI SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 06/06/2014 Registro particolare 6760 Registro Generale 8933 Pubblico ufficiale notaio GIUSEPPE MINNITI Repertorio 67492/17780 29/05/2014 ATTO TRA VIVI - ATTO DESTINAZIONE AI FINI MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART 2645-TER C.C.

Documenti correlati successivi:

Annotazioni n. 1914 del 30/10/2018 (sentenza di primo grado dichiarativa di inefficacia relativa).

TRASCRIZIONE del 12/04/2017 Registro particolare 3412 Registro Generale 4839 Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Repertorio 2615/2017 del 22/03/2017 DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE



ANNOTAZIONE del 30/10/2018 Registro particolare 1914 Registro Generale 16635  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 712/2018 del 21/03/2018  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE sentenza di primo grado dichiarativa di inefficacia  
relativa. FORMALITA' di riferimento 6760 del 2014  
ISCRIZIONE del 29/04/2019 Registro particolare 912 Registro Generale 7518  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 735/2019 del 16/04/2019  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE  
TRASCRIZIONE del 27/06/2019 Registro particolare 9271 Registro Generale 11674  
Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Repertorio 2159/2019 del 17/06/2019  
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
TRASCRIZIONE del 27/06/2019 Registro particolare 9272 Registro Generale 11675  
Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Repertorio 11974/2019 del 20/06/2019  
DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

#### 4.IV VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Da quanto risulta dall'allegata ispezione ipotecaria (All.2B), i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sugli immobili **-Catasto fabbricati al foglio 20 part 386 sub 8 CAT A3 Classe 2 consistenza 5,5 vani superficie catastale 96 mq rendita 278,37**

**che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della**  
procedura sono:

TRASCRIZIONE del 27/06/2019 Registro particolare 9271 Registro Generale 11674  
Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Repertorio 2159/2019 del 17/06/2019  
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Da quanto è emerso dalla documentazione prodotta:

1. L'atto di destinazione per fini meritevoli di tutela -TRASCRIZIONE del 06/06/2014 Reg. part. 6760 Reg. Gen. 8933 notaio GIUSEPPE MINNITI Rep. 67492/17780 - con il quale il Signor *Omissis* aveva vincolato i due immobili oggetto della procedura è stato dichiarato inefficace nei confronti di FASAS con sentenza 712 /2019-TRASCRIZIONE del 12/04/2017 Reg. part. 3412 Reg. Gen. 4839 Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Rep. 2615/2017 del 22/03/2017.  
ANNOTAZIONE del 30/10/2018 Reg. part. 1914 Reg. Gen. 16635 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 712/2018 del 21/03/2018  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE sentenza di primo grado dichiarativa di inefficacia relativa. FORMALITA' di riferimento 6760 del 2014
2. La signora *Omissis*, ex coniuge del debitore, risulta creditrice intervenuta nella presente procedura in data 11/02/2020, per un credito accumulato per il mantenimento dei figli notificato in forza della sentenza di separazione giudiziale 735/2019 emessa il 19/04/2019 in forza dell'iscrizione ipotecaria antecedente alla data di trascrizione del pignoramento su entrambi gli immobili pignorati e su altri cespiti. ISCRIZIONE



del 29/04/2019 Registro particolare 912 Registro Generale 7518 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 735/2019 del 16/04/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE. L'iscrizione dell'ipoteca sopra descritta è avvenuta in data successiva alla trascrizione del procedimento di revoca dell'atto di destinazione ai fini meritevoli di tutela.

3. Risulta inoltre la domanda giudiziale per revoca atti formulata da *Omissis*..TRASCRIZIONE del 27/06/2019 Reg. part. 9272 Reg.Gen. 11675. Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Repertorio 11974/2019 del 20/06/2019

#### **4V\_ FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE**

Si fa presente che in merito a tale quesito:

Nell'atto di compravendita e divisione che il *Omissis* ha stipulato con i coniugi *Omissis* in data 19 Agosto 1986 vengono descritte le quote di comproprietà degli spazi di pertinenza ( cancello, portone di ingresso, androne della scala della 'stradella', dei corpi comuni)

Il tutto come meglio descritto nell'atto.

#### **Altre informazioni per l'acquirente concernenti:**

Si fa presente che in merito al certificato di agibilità alla certificazione degli impianti ed alla certificazione energetica l'immobile non è dotato di questi documenti.

#### **4VI\_ L'ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE**

La costruzione del fabbricato composto da piano interrato e piano terra ed un primo piano in via Fra Giuseppe Sn nel Comune di Buscemi è stata caratterizzato dai seguenti procedimenti e titoli abilitativi:

L'immobile è stato edificato con Concessione EDILIZIA n. 13/1984 a nome di *Omissis* e *Omissis*; *Omissis* e *Omissis*; successivamente in data 25/11/1985 è stata effettuata richiesta di modifica alla costruzione del fabbricato. In data 28/11/1985 è stata concessa la modifica al progetto a patto che il sottotetto non venisse adibito ad abitazione, concessione n. 31 del 21/07/1986 a nome di *Omissis* e *Omissis*; *Omissis* e *Omissis*

Titoli edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 13/84 del 16 marzo 1984. (All.3).
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 31/86 del 21 Luglio 1986 (All.3B).

La planimetria dell'immobile allo stato attuale risulta conforme all'ultimo titolo abilitativo, ad esclusione delle 'opere' qui appresso elencate: la trasformazione del ripostiglio in un Bagno; l'ampliamento della lavanderia; la demolizione del muro fra la cucina e l'ingresso; lo spostamento della porta della camera denominata Letto 1; la chiusura con strutture semovibili di una parte del balcone ad est.



La regolarizzazione delle ‘opere interne’ (il bagno, la lavanderia, la demolizione del muro cucina-ingresso, lo spostamento della porta Letto 1) così come la realizzazione della parziale chiusura del balcone ad est, possono essere effettuate attraverso una comunicazione asseverata all’Ufficio Tecnico Comunale (CILA Art 3 della legge Regionale 16/2016), nel caso in oggetto con pagamento di una sanzione.

La rettifica delle lievi difformità riscontrate comprese le competenze tecniche di un professionista per la presentazione delle pratiche urbanistiche ha un costo di circa euro 1.750,00.

#### **Si riassumono sinteticamente gli elementi riscontrati:**

- non risultano pratiche per la parziale chiusura del balcone
- non risultano pratiche per l’ autorizzazione delle ‘opere interne’.
- non è stata depositata l’agibilità.
- non è stato depositato il certificato di conformità relativa agli impianti.
- non è mai stato depositata per questo immobile la certificazione energetica.

Alla luce delle considerazioni esposte la sottoscritta evidenzia la necessità di:

- 1 Far redigere da un tecnico abilitato la pratica per autorizzazione veranda chiusa.
- 2 Far redigere da un tecnico abilitato la pratica per modifica degli spazi interni.

Il costo complessivo per la redazione della CILA è di circa 1750 euro.

- 3 Far redigere, il certificato di agibilità e il certificato di rispondenza degli impianti dell’immobile.

Il costo complessivo di redazione del certificato di agibilità e del certificato di rispondenza impianti ha circa 1250 euro.

- 4 Far redigere da un tecnico abilitato, il certificato energetico dell’intero immobile ammonta a circa 150 euro.

Allo stato attuale non è possibile formulare l’attestato di prestazione energetica poiché la caldaia non è corredata del libretto dell’impianto comprensivo dei relativi allegati tra cui anche un rapporto di controllo ed efficienza energetica. Pertanto dotare l’impianto del documento sopra descritto è propedeutico alla redazione dell’attestato di certificazione energetica. Far redigere da un installatore abilitato la certificazione della caldaia circa 350 euro e successivamente redigere il certificato energetico 150 euro.

La regolarizzazione delle difformità riscontrate e l’integrazione della documentazione mancante (Agibilità,....., certificazione energetica, ecc) ha un costo complessivo di 3500 euro.

#### **UBICAZIONE LOTTO**



L'area che si sta analizzando si trova nel centro abitato di Buscemi comune a circa 50 chilometri ad Ovest di Siracusa. Nel Centro storico il sistema insediativo consta di edifici affiancati l'uno a l'altro che affacciano sulle vie principali, allontanandosi la tipologia cambia, si riscontrano edifici con giardino o terreno di pertinenza. L'area in cui è inserito l'immobile a nord est del centro storico di Buscemi è una zona di espansione in continuità con il centro storico. Essendo il centro abitato piuttosto circoscritto, esteso solo per poco più di un km<sup>2</sup>, sono presenti distribuiti in tutto il territorio piccole attività di vendita al dettaglio così come una farmacia, supermercati l'ufficio postale ecc. Essendo sul perimetro di un piccolo centro abitato l'area beneficia della vicinanza al centro ed anche della presenza di ampi spazi verdi. In quest'area anche parchi gioco attrezzati per bambini, il campo sportivo ed il cimitero. Nell'area circostante l'immobile il sistema insediativo è caratterizzato da edifici ad uno a due piani con del terreno attorno, come il fabbricato che ospita gli immobili oggetto della procedura.

La zona è provvista delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le opere di urbanizzazione primaria localizzate nella viabilità limitrofa all'immobile, sono: fogna bianca, grigia, rete distribuzione metano, rete idrica, linea telefonica, linea elettrica ecc. Le opere di urbanizzazione secondaria localizzate in prossimità dell'immobile sono le seguenti: scuola, chiesa, parcheggi, giardini pubblici ecc. L'immobile appare quindi ben collegato adeguatamente provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## **DESTINAZIONE DELLA ZONA SECONDO GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI**

Dai dati estrapolati dal P.R.G. vigente, approvato con D.A. n. 273/DRU del 24 agosto 2000 e ai sensi della sentenza n. 59/2003 del T.A.R., in vigore dall'Agosto 2003 e dalle sue norme attuative l'area ricade in Zona C1 – Zona di espansione-.

Ai sensi dell'Art. 15 delle norme di attuazione urbanistico edilizie la zona omogenea C è descritta:

‘Questa zona comprende le aree del territorio inedificate e parzialmente edificate, destinate allo sviluppo dell'abitato, nonché aree edificate al disotto dei limiti di densità edilizia e di superficie coperta di cui alla zona "B".

E' stata suddivisa nelle “sottozone” C1,(zona di espansione), C2,(parco privato vincolato) e C3,(aree a verde privato).

La zona C1 (Zona di espansione) è descritta:

Questa zona comprende le aree parzialmente edificate a nord del vecchio centro urbano.

In questa zona non potranno essere rilasciate concessioni ad edificare fino all'approvazione dello strumento attuativo del Piano Regolatore Generale. Sono ammesse: le costruzioni a schiera, isolate o a cortina, con gli allineamenti previsti dallo strumento attuativo, le mansarde e il piano attico in ritiro, il seminterrato e le costruzioni accessorie nei limiti della densità



Architetto Floriana Fruciano  
Via Europa 3 Siracusa 96100-0931/750803

fondiarie consentite e delle tipologie previste dalle indicazioni e prescrizioni delle “norme tecniche di attuazione” dello strumento attuativo.

Le destinazioni d’uso ammesse sono identiche a quelle previste per le “zone B”.

Parametrazioni edilizie

Iff 0,90 mc/mq;

H 8,00 ml.;

P 1,00 mq. per ogni 10,00 mc. di volume;

Lm 700,00 mq.;

Sc 20%;

Rc 2/10

D non inferiore a 10,00 ml. tra pareti finestrate;

Ds non inferiori alle previsioni del D.P.R. n°495 del 16/12/1992;

Di 5,00 ml.;

N° piani: due piani più mansarda;

Sup.min. a verde: 25% della superficie del lotto.

#### 4 VII\_ LA VALUTAZIONE DEI BENI

Per una corretta ed obiettiva valutazione si è provveduto ad un sopralluogo dell’immobile oggetto di stima, durante il quale si è presa visione dello stato di consistenza, finitura e di manutenzione dei beni, nonché lo stato di conservazione degli stessi. Viene di seguito riportata la descrizione analitica del bene pignorato, necessaria per poter valutare con esattezza lo stato effettivo, le reali dimensioni e le differenze riscontrate con la documentazione tecnico amministrativa prodotta.

#### DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILE

La sottoscritta espone nella presente relazione il risultato dei rilevamenti compiuti (All. 5), delle considerazioni e delle elaborazioni estimative svolte e le conclusioni raggiunte.

L’edificio composto da due livelli fuori terra piano terra e primo piano rialzato a livello strada ed il seminterrato adibito a magazzino è stato realizzato con progetto approvato nel 1984 e variante nel 1986.

#### Appartamento

L’unità risulta accessibile da via Fra Giuseppe un percorso interno al terreno di pertinenza conduce al corpo scala dell’edificio.

L’ingresso all’immobile avviene da una portone a nord come da un portone posto a sud entrambi consentono l’accesso al corpo scala che distribuisce ai vari piani. L’immobile presenta un ingresso in continuita’ con la cucina posta a sud così come la lavanderia. A nord il soggiorno. Un disimpegno distribuisce ai due bagni alle due camere da letto. La copertura dell’edificio è un tetto a spiovente

Per quanto verificato sui luoghi l’edificio è realizzato in struttura portante intelaiata in c.a. e strutture orizzontali latero cementizie. Le tamponature esterne perimetrali hanno uno spes-



Architetto Floriana Fruciano  
Via Europa 3 Siracusa 96100-0931/750803

sore di 25 cm con uno strato di intonaco, realizzate con blocchi di laterizio forato. I muri divisorii interni da 10/12 cm sono realizzati in mattoni forati.

L'immobile è dotato di infissi esterni con profili in alluminio e vetro alcuni con oscuramenti con avvolgibili altri con doppi infissi.

L'immobile è dotato di radiatori per il riscaldamento.

L'immobile, seppur molto sporco si presenta in buone condizioni non necessita di opere importanti di manutenzione.

Si riporta di seguito una tabella indicante la superficie netta, l'altezza utile l'esposizione e lo stato di manutenzione.

Tabella caratteristiche immobile

LOCALE	Sup. Netta	H. int. Utile	Esposizione	Stato di manutenzione
	mq			
Soggiorno	17.15	2.75	Nord	Buono
Ingresso	4.65	2.75	Ovest	Buono
Letto 1	15,05	2.75	sud	Buono
Letto 2	11.15	2.75	Est	Buono
Bagno	3.70	2.75	Est	Buono
Bagno 1	3.90	2.75	Est	Buono
Disimpegno	2.60	2.75	Est	Buono
Cucina	9.50	2.75	Sud	Buono
Lavanderia	5.15	2.75	Sud	Buono
<b>SPAZI SCOPERTI</b>				
Balcone Nord	19.25		Nord	Buono
Balcone Sud	15.80		Sud	Buono
Balcone coperto	4.95		Est	Buono

## CRITERI DI STIMA

### Aspetti metodologici della stima

Si tratta di determinare, " il più probabile valore di mercato ", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato, un valore adeguato alla realtà economica nel periodo in cui viene effettuata la valutazione.

Per la scelta del procedimento di stima è necessario, rifarsi alla natura dei beni in valutazione. In proposito si rileva che tale bene presenta una destinazione e caratteristiche per le quali è possibile paragonarli con beni analoghi.

### STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE



Alla stima dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

**Metodo” Sintetico comparativo”** basato sulla determinazione del valore ordinario del bene o valore medio unitario desunto da compravendite di immobili della stessa microzona urbana di riferimento, poi corretto con coefficienti in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

**Metodo” Analitico per capitalizzazione del reddito”** basato sulla considerazione che un bene ha valore in relazione al reddito che può produrre.

I procedimenti impiegati tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risultano essere più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo “ordinario” quindi facilmente comparabili fra di loro.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data ed al contesto in cui sono state effettuate le relative indagini.

### Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento

Le superfici vendibili sono state calcolate con i criteri del mercato immobiliare riferiti al “Manuale della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare” fornito dall'agenzia del territorio.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e delle superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

**Superficie commerciale= superficie dei vani principali + superficie omogeneizzata delle pertinenze.**

Le superfici che concorrono al valore commerciale richiesto sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici valutate in percentuali diverse:

SUPERFICE DEI VANI PRINCIPALI E DEGLI ACCESSORI DIRETTI 100%

SUPERFICE DELLE PERTINENZE (PERCENTUALE VARIABILE)

MURO PERIMETRALE 100%

PARETI INTERNE 100%

MURI DIVISORI FRA LE DIVERSE PROPRIETÀ 50%

Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare è il seguente:

SUPERFICE DEI VANI PRINCIPALI

TAB 1

LOCALE	Sup.	Ne	H. int. Utile	Esposizione	Stato di manutenzione
Soggiorno	17.15	2.75		Nord /ovest	Buono
Ingresso	4.65	2.75		Nord /est	Buono
Letto 1	15.05	2.75		Est	Buono
Letto 2	11.15	2.75		Est/sud	Buono
Bagno	3.70	2.75		Est	Buono



Architetto Floriana Fruciano  
Via Europa 3 Siracusa 96100-0931/750803

Bagno 1	3.90	2.75		
Disimpegno	2.60	2.75	Nord	Buono
Cucina	9.50	2.75	Sud/Ovest	Buono
Lavanderia	5.15	2.75	Sud	Buono
TOTALE SUPERFICE comprese i muri				
	85,00			

### SUPERFICE DELLE PERTINENZE OMOGENEIZZATE

TAB 2

TIPOLOGIA	MQ	COEFF. CORR.	SUPERFICE CORRETTA (mq)
BALCONE NORD	19,25	0.30/0.10	
BALCONE SUD	15,80	0.30/0.10	
BALCONE COPERTO	4,95	0.30/0.10	
<b>SUP. TOTALE</b>			<b>9,00</b>

### SUPERFICE TOTALE

TAB 3

TIPOLOGIA	SUPERFICE MQ
SUPERFICE DEI VANI PRINCIPALI	85,00
SUPERFICE DELLE PERTINENZE	9,00
<b>Totale</b>	<b>94,00</b>

La superficie commerciale complessiva vendibile è pari a:

**94,00 mq**

### Valori di mercato dell'unità immobiliare metodo comparativo

Il metodo comparativo si basa sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di vendita. Il procedimento così scelto risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili fra di loro.

Il procedimento sintetico comparativo consiste quindi nel desumere il più probabile valore di mercato da attribuire al bene, a partire dal valore medio unitario tenendo conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che possono influire fortemente nella appetibilità o meno del mercato locante.



Architetto Floriana Fruciano  
Via Europa 3 Siracusa 96100-0931/750803

Si precisa che i valori economici di cui si tiene conto sono da intendersi sempre e comunque attualizzati, ovvero relativi al contesto temporale ed economico.

La prima fase del procedimento è quella di individuare delle caratteristiche peculiari dell'immobile ed assegnare a queste un punteggio percentuale.

Il coefficiente che si otterrà (Coefficiente Globale) da questa valutazione si moltiplica per il costo unitario medio di vendita.

Si è stimato Euro/mq 600 il costo medio unitario di riferimento. A questo valore si è arrivati soprattutto attraverso le valutazioni dell'**Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio**, ed anche da quanto desunto da colloqui con esperti del settore immobiliare.

#### Calcolo del Coefficiente Globale

Convenzionalmente si pone pari a (1) il coefficiente pari a situazioni ordinarie dell'immobile.

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene si è giunto al punteggio finale di seguito riportato:

TAB 3

Caratteristiche estrinseche K1	
Tono sociale della zona	0.96
Accessibilità e parcheggi	1.00
Servizi di quartiere	0.96
<b>Totale</b>	<b>0.92</b>

Caratteristiche intrinseche K2	
Tipologia costruttiva	1.00
Esposizione dell'edificio	1.00
Stato di conservazione e di manutenzione	0.99
Infissi	0.99
Luminosità	1.00
<b>Totale</b>	<b>0.98</b>

Situazione giuridica K3	
Situazione debitoria	1.00
Situazione urbanistica	0.99
Vincoli	1.00
<b>Totale</b>	<b>0.99</b>

Il coefficiente globale KG ottenuto è:

$(K1 \times K2 \times K3) = KG = 0,89$  Calcolo del valore medio unitario

Moltiplicando il coefficiente globale per il costo medio unitario

$0,89 \times 600 \text{ €} = 536,00 \text{ €}$

Possiamo desumere un valore medio unitario corretto pari a 536 euro/mq.

Valore di mercato



Architetto Floriana Fruciano  
Via Europa 3 Siracusa 96100-0931/750803

Dal prodotto tra la superficie commerciale ed il valore medio unitario la sottoscritta ritiene di poter assegnare il seguente valore di mercato.

$$536,00 \text{ €/mq} \times 94,00 \text{ mq} = 50.384,00\text{€}$$

### Valore di mercato dell'unità immobiliare metodo di capitalizzazione.

Questo procedimento di stima considera il valore dell'immobile in funzione della sua capacità di produrre reddito.

La stima per capitalizzazione del reddito si svolge in quattro fasi:

- determinazione del più probabile canone di locazione lordo
- determinazione del reddito netto
- determinazione del saggio di capitalizzazione
- determinazione del valore

Attraverso un'attenta analisi di mercato o estrapolando i valori di locazione medi **pubblicati dall'OMI**, possiamo determinare:

-RI reddito lordo annuo

Successivamente sottraendo dal reddito lordo le spese.

-Rn reddito netto annuo

Infine per la stima del valore di mercato si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione media (pari al 3,5 %) ottenuto dalle **valutazioni Nomisma, Censis**, dai dati forniti dai consulenti immobiliari e corretto in funzione del punteggio fornito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Dalle valutazioni appena fatte scaturisce un canone medio mensile di 225,60 euro con una spesa media annua del 35% che comprendono manutenzione amministrazione, imposte varie ed un saggio medio di capitalizzazione corretto pari al 3,5 %.

TAB 4

ELEMENTI DI VALUTAZIONE	QUANTITÀ
Superficie commerciale	94,00mq
Canone mensile lordo	225,6 €
Reddito annuo	2707, 2 €
Spese annue	35%
Reddito netto	1759,68€
Saggio di capitalizzazione medio	3,5
<b>TOTALE</b>	<b>50.276,57 €</b>

Dividendo il reddito netto annuo per il saggio di capitalizzazione medio si ottiene il valore di mercato dell'immobile pari a:

**50.276,57 €**

### CONCLUSIONI

TAB 5

METODI ESTIMATIVI	QUANTITÀ
Procedimento Sintetico	50.384,00€



Architetto Floriana Fruciano  
Via Europa 3 Siracusa 96100-0931/750803

Procedimento Analitico	50.276,57 €
Somma	100.660,00€

Media aritmetica  $100.660,00\text{€}/2=50.330,28\text{€}$

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati 50.330,28€

### **SPESE DA SOSTENERE**

TAB 6

<b>VOCI DI SPESA</b>	<b>COSTO</b>
Spese per la redazione del certificato di agibilità e certificazione impianti. Veranda chiusa da sanare. Opere interne	3500€
<b>TOTALE</b>	<b>3500 €</b>

### **VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE SPESE**

Viene di seguito riportato il valore di mercato dell'immobile al netto delle voci di spesa:  
 $50.330,28\text{€}-3500\text{€}=46.830,28\text{€}$

Viene di seguito riportato il valore di mercato dell'immobile:  
46.830,28 €

### **4I\_RELAZIONE DI STIMA:**

#### **LOTTO 2: MAGAZZINO via Fra Giuseppe sn piano seminterrato**

Uno dei beni oggetto della procedura è un'immobile sito in in via Fra Giuseppe sn al Piano seminterrato in territorio di Buscemi (SR) facente parte di un il fabbricato per civile abitazione a 2 elevazione fuori terra ed un livello seminterrato. Identificato al catasto fabbricati al foglio 20 part 386 sub 4 CAT C2 Classe 1 consistenza 71 mq Superficie catastale 81 mq



rendita 194,34. Si allega per maggior completezza la visura della particella (All. 2E). L'ingresso al lotto avviene da un cancello con accesso da via Fra Giuseppe una rampa conduce ad una area in piano che distribuisce ai magazzini. Su questo fronte ( Sud ) un ingresso al corpo scala dal livello seminterrato.

#### 4.II\_ UNA BREVE DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI.

##### **Immobile al piano seminterrato. Magazzino**

Il Magazzino ubicato al piano seminterrato di un fabbricato composto da 2 livelli fuori terra oltre seminterrato. L'immobile ha due ingressi entrambi sul fronte sud-est, è accessibile dagli spazi condominiali. La superficie coperta è attualmente di 89 mq . Confina a sud con lo spazio di manovra a nord con il muro di sostegno del terrapieno ad est con lo scannafosso su cui affacciano le finestre ad ovest con il locale caldaia ed il corpo scala. Il lotto terreno circostante all'immobile è confinante a nord con via Fra Giuseppe e con particella 415 e 637ad est particella 636 ad ovest con la particella 596 a sud con le particelle 670.

#### 4.III LO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

##### **Immobile al piano seminterrato. Magazzino**

L'immobile risulta di proprietà di *Omissis* per l'intera quota risulta occupato dagli oggetti dello stesso.

Nell'ultimo ventennio sull' identificativo **foglio 20 part 386 sub 4** CAT C2 Classe 1 consistenza 71mq superficie catastale 81 mq rendita 194,34 ALL 2C

si rilevano provenienze e formalità:

TRASCRIZIONE del 29/10/2013 – Registro particolare 12132 Registro Generale 15830 Pubblico ufficiale Ufficio del registro Rep 1229/9990 11/09/2013 ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 18/04/2014 Registro particolare 4468 Registro Generale 5826 Pubblico ufficiale notaio GIUSEPPE MINNITI Repertorio 67353/17696 14/04/2014 ATTO PER CAUSA MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 18/04/2014 Registro particolare 4469 Registro Generale 5827 Pubblico ufficiale notaio GIUSEPPE MINNITI Repertorio 67353/17696 14/04/2014 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

TRASCRIZIONE del 18/04/2014 Registro particolare 4469 Registro Generale 5828



Pubblico ufficiale notaio GIUSEPPE MINNITI Repertorio  
67353/17696 14/04/2014

ATTO TRA VIVI – DIVISIONE

TRASCRIZIONE del 29/04/2014 Registro particolare 4707 Regi-  
stro Generale 6162

Pubblico ufficiale SIRACUSA Repertorio 317/9990 del  
27/02/2014

ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI NOTIFICA DI  
SUCESSIONE

TRASCRIZIONE del 06/06/2014 Registro particolare 6760 Regi-  
stro Generale 8923

Pubblico ufficiale notaio GIUSEPPE MINNITI Repertorio  
67492/17780 29/05/2014

ATTO TRA VIVI - ATTO DESTINAZIONE AI FINI  
MERITEVOLI DI TUTELA AI SENSI DELL'ART 2645-TER  
C.C.

Documenti correlati successivi:

Annotazioni n. 1914 del 30/10/2018 (sentenza di primo grado di-  
chiarativa di inefficacia relativa).

TRASCRIZIONE del 12/04/2017 Registro particolare 3412 Regi-  
stro Generale 4839

Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Repertorio  
2615/2017 del 22/03/2017

DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A  
TRASCRIZIONE

ANNOTAZIONE del 30/10/2018 Registro particolare 1914 Regi-  
stro Generale 16635

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 712/2018 del  
21/03/2018

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE sentenza di primo grado di-  
chiarativa di inefficacia relativa. FORMALITA' di riferimento 6760  
2014

ISCRIZIONE del 29/04/2019 Registro particolare 912 Registro Ge-  
nerale 7518

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 735/2019 del  
16/04/2019

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI  
SEPARAZIONE PERSONALE

TRASCRIZIONE del 27/06/2019 Registro particolare 9271 Regi-  
stro Generale 11674

Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Repertorio  
2159/2019 del 17/06/2019



ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 27/06/2019 Registro particolare 9272 Regi-  
stro Generale 11675

Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Repertorio  
11974/2019 del 20/06/2019

DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A  
TRASCRIZIONE

Da quanto è emerso dalla documentazione prodotta compaiono cause in  
corso oltre quella in oggetto.

Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Repertorio  
11974/2019 del 20/06/2019

DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A  
TRASCRIZIONE

#### 4.IV VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Da quanto risulta dall'allegata ispezione ipotecaria (All.2C), i vincoli e gli oneri giuridici  
gravanti sugli immobili -- **Catasto fabbricati al foglio 20 part 386 sub 4 CAT C2 Classe  
1 consistenza 71mq superficie catastale 81 mq rendita 194,34ALL 2**

**che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della  
procedura sono:**

TRASCRIZIONE del 27/06/2019 Registro particolare 9271 Registro Generale 11674

Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Repertorio 2159/2019 del 17/06/2019

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Da quanto è emerso dalla documentazione prodotta:

1. L'atto di destinazione per fini meritevoli di tutela -TRASCRIZIONE del 06/06/2014  
Reg. part. 6760 Reg. Gen. 8933 notaio GIUSEPPE MINNITI Rep. 67492/17780 -  
con il quale il Signor *Omissis* aveva vincolato i due immobili oggetto della procedu-  
ra è stato dichiarato inefficace nei confronti di FASAS con sentenza 712 /2019-  
TRASCRIZIONE del 12/04/2017 Reg. part. 3412 Reg. Gen. 4839 Pubblico ufficiale  
UFFICIO UNICO NOTIFICHE Rep. 2615/2017 del 22/03/2017  
ANNOTAZIONE del 30/10/2018 Reg. part. 1914 Reg. Gen. 16635 Pubblico ufficia-  
le TRIBUNALE Repertorio 712/2018 del 21/03/2018  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE sentenza di primo grado dichiarativa di inef-  
ficacia relativa. FORMALITA' di riferimento 6760 del 2014
2. La signora *Omissis*, ex coniuge del debitore, risulta creditrice intervenuta nella pro-  
cedura oggetto della presente relazione in data 11/02/2020, per un credito accumula-  
to per il mantenimento dei figli notificato in forza della sentenza di separazione  
giudiziale 735/2019 emessa il 19/04/2019 in forza dell'iscrizione ipotecaria antece-  
dente alla data di trascrizione del pignoramento su entrambi gli immobili pignorati e  
su altri cespiti. ISCRIZIONE del 29/04/2019 Registro particolare 912 Registro Ge-



nerale 7518 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 735/2019 del 16/04/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE. L'iscrizione dell'ipoteca sopra descritta è avvenuta in data successiva alla trascrizione del procedimento di revoca dell'atto di destinazione ai fini meritevoli di tutela.

3. Risulta inoltre la domanda giudiziale per revoca atti formulata da *Omissis*..TRASCRIZIONE del 27/06/2019 Reg. part. 9272 Reg.Gen. 11675. Pubblico ufficiale UFFICIO UNICO NOTIFICHE Repertorio 11974/2019 del 20/06/2019.

#### **4V\_ FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE**

Si fa presente che in merito a tale quesito:

Nell'atto di compravendita e divisione che il *Omissis* ha stipulato con i coniugi *Omissis* e *Omissis* in data 19 Agosto 1986 vengono descritte le quote di comproprietà degli spazi di pertinenza ( cancello, portone di ingresso, androne della scala della 'stradella', dei corpi comuni)

Il tutto come meglio descritto nell'atto.

#### **Altre informazioni per l'acquirente concernenti:**

Si fa presente che in merito al certificato di agibilità alla certificazione degli impianti l'immobile non è dotato di questi documenti.

#### **4VI\_ L'ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE**

La costruzione del fabbricato composto da piano interrato e piano terra ed un primo piano in via Fra Giuseppe Sn nel Comune di Buscemi è stata caratterizzato dai seguenti procedimenti e titoli abilitativi:

L'immobile è stato edificato con Concessione EDILIZIA N 13/1984 a nome di *Omissis Omissis*

*Omissis Omissis* successivamente in data 25/11/1985 è stata effettuata richiesta di modifica alla costruzione del fabbricato Pertanto la commissione edilizia in data 28/11/1985 concede la modifica al progetto a patto che il sottotetto non venga adibito ad abitazione Pertanto viene rilasciata un ulteriore concessione n. 31 del 21/07/1986 a nome di *Omissis Omissis*

*Omissis Omissis*

Titoli edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 13/84 del 16 marzo 1984 . (All.3).
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 31/86 del 21 Luglio 1986 (All.3A).

Già nel primo sopralluogo si erano evidenziate difformità fra lo stato di fatto e la documentazione catastale oltre a delle difformità interne ed esterne all'immobile con i titoli abilitativi assentiti.



### **DIFFORMITA' NELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

Le difformità afferenti la documentazione catastale possono essere rettificate effettuando un'istanza di correzione al catasto che prevede la modifica dei dati geometrici in conformità con l'ultimo titolo abilitativo C.E. n. 31 del 21 luglio 1986. La variazione effettuata al catasto con istanza di correzione prevede solo il costo del tecnico le cui competenze tecniche hanno un importo di circa 100 euro.

### **DIFFORMITA' EDILIZIE**

La sottoscritta ha acquisito copia della documentazione depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Buscemi, dal quale si evince che non sono state presentate istanze di autorizzazione né richiesta di sanatoria successivamente al rilascio della Concessione edilizia n. 31. Dall'esame dei progetti depositati al comune e dal rilievo della situazione esistente si sono riscontrate difformità non solo interne ma anche esterne:

#### **Modifiche esterne:**

- ampliamento sul fronte nord con integrazione dello scannafosso nella superficie del magazzino.
- aumento della superficie delle finestre sul fronte est.
- realizzazione di finestra sul prospetto nord.

#### **Modifiche interne:**

- realizzazione di un muro di tamponamento dal pilastro al centro del magazzino alla parete nord; chiusura di vano autonomo accessibile dal corpo scala nel piano seminterrato; realizzazione di un muro di tamponamento dalla parete est alla ovest;
- realizzazione di un vano porta nel corpo scala;
- integrazione di area di pertinenza sottostante l'ingresso all'edificio per realizzazione di un disimpegno e di un bagno;
- chiusura di porta su corpo scala;

Attualmente l'immobile si presenta come da rilievo (All 1A).

Le modifiche riscontrate interne ed esterne introducono diversi tipi di irregolarità: variazioni di consistenza planivolumetrica, aumento della superficie e difformità nei prospetti. La superficie assentita è di circa 72 mq quella riscontrata attualmente è di circa 89 mq.

Non essendo possibile collocare temporalmente la realizzazione delle opere descritte e non essendo queste conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente in data odierna non è possibile ottenere il permesso di costruire in sanatoria attuando l'ex art. 36 TU DPR 380.

In data 01/06/2021 la sottoscritta ha effettuato una richiesta al comune di Buscemi per un confronto in merito alle probabili soluzioni alle difformità individuate, anche in riferimento all'eventuale calcolo delle sanzioni. Non è stato possibile un adeguato confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Buscemi poiché le unità in organico attualmente sono insufficienti.

L'eliminazione delle difformità al momento è possibile solo riportando in pristino la situazione come da progetto approvato (All. 6).

E' necessario provvedere alla demolizione degli elementi riscontrati ed elencati.



## CALCOLO DEI COSTI DI DEMOLIZIONE DEGLI ELEMENTI ABUSIVI E DI RIPRISTINO

A seguito di quanto sopra espresso circa la regolarità edilizia dell'immobile è necessario provvedere alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile ristabilendo la conformazione dello stesso secondo quanto autorizzato C.E. n. 31/86.

A tale scopo la scrivente ha redatto un elenco lavori stilato in base all'ultimo prezzario regionale per la messa in pristino dello stato originario.

I costi ammontano a: 7700 euro. (All.9)

## Conclusioni

Eliminazione delle difformità ammonterebbe al costo di 7700 euro.

Oltre ad eventuali spese relative a catasto 100 euro.

Le operazioni di valutazione e di estimo verranno effettuate in base alle dimensioni ed alla planimetria effettivamente riscontrata.

## UBICAZIONE LOTTO

L'area che si sta analizzando si trova nel centro abitato di Buscemi comune a circa 50 chilometri ad Ovest di Siracusa. Nel Centro storico il sistema insediativo consta di edifici affiancati l'uno a l'altro che affacciano sulle vie principali, allontanandosi la tipologia cambia, si riscontrano edifici con giardino o terreno di pertinenza. L'area dove è ubicato l'immobile a nord est del centro storico di Buscemi è una zona di espansione in continuità con il centro storico. Essendo il centro abitato piuttosto circoscritto, esteso solo per poco più di un km<sup>2</sup>, sono presenti equamente distribuiti in tutto il territorio piccole attività di vendita al dettaglio così come una farmacia, supermercati l'ufficio postale ecc. Essendo sul perimetro della città l'area beneficia della contiguità con il centro ma anche anche di ampi spazi verdi. In quest'area anche parchi gioco attrezzati per bambini, il campo sportivo ed il cimitero. Nell'area circostante l'immobile il sistema insediativo è caratterizzato da edifici ad uno a due piani con del terreno attorno, come il fabbricato che ospita gli immobili oggetto della procedura.

La zona è provvista delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le opere di urbanizzazione primaria localizzate nella viabilità limitrofa all'immobile, sono: fogna bianca, grigia, rete distribuzione metano, rete idrica, linea telefonica, linea elettrica ecc. Le opere di urbanizzazione secondaria localizzate in prossimità dell'immobile sono le seguenti: scuola, chiesa, parcheggi, giardini pubblici ecc L'immobile appare quindi ben col-



legato adeguatamente provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## **DESTINAZIONE DELLA ZONA SECONDO GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI**

Dai dati estrapolati dal P.R.G. vigente, approvato con D.A. n. 273/DRU del 24 agosto 2000 e ai sensi della sentenza n. 59/2003 del T.A.R., in vigore dall'Agosto 2003 e dalle sue norme attuative l'area ricade in Zona C1 – Zona di espansione-.

Ai sensi dell'Art. 15 delle norme di attuazione urbanistico edilizie la zona omogenea C è descritta:

‘Questa zona comprende le aree del territorio inedificate e parzialmente edificate, destinate allo sviluppo dell'abitato, nonché aree edificate al disotto

dei limiti di densità edilizia e di superficie coperta di cui alla zona "B".

E' stata suddivisa nelle “sottozone” C1,(zona di espansione), C2,(parco privato vincolato) e C3,(aree a verde privato).

La zona C1 (Zona di espansione) è descritta:

Questa zona comprende le aree parzialmente edificate a nord del vecchio centro urbano.

In questa zona non potranno essere rilasciate concessioni ad edificare fino all'approvazione dello strumento attuativo del Piano Regolatore Generale. Sono ammesse: le costruzioni a schiera, isolate o a cortina, con gli allineamenti previsti dallo strumento attuativo, le mansarde e il piano attico in ritiro, il seminterrato e le costruzioni accessorie nei limiti della densità fondiaria consentita e delle tipologie previste dalle indicazioni e prescrizioni

delle “norme tecniche di attuazione” dello strumento attuativo.

Le destinazioni d'uso ammesse sono identiche a quelle previste per le “zone B”.

Parametrazioni edilizie

Iff 0,90 mc/mq;

H 8,00 ml.;

P 1,00 mq. per ogni 10,00 mc. di volume;

Lm 700,00 mq.;

Sc 20%;

Rc 2/10

D non inferiore a 10,00 ml. tra pareti finestrate;

Ds non inferiori alle previsioni del D.P.R. n°495 del 16/12/1992;

Di 5,00 ml.;



Architetto Floriana Fruciano  
Via Europa 3 Siracusa 96100-0931/750803

N° piani: due piani più mansarda;  
Sup.min. a verde: 25% della superficie del lotto.

## VII\_ LA VALUTAZIONE DEI BENI

Per una corretta ed obiettiva valutazione si è provveduto ad un sopralluogo dell'immobile oggetto di stima, durante il quale si è presa visione dello stato di consistenza, finitura e di manutenzione dei beni, nonché lo stato di conservazione degli stessi. Viene di seguito riportata la descrizione analitica del bene pignorato, necessaria per poter valutare con esattezza lo stato effettivo, le reali dimensioni e le differenze riscontrate con la documentazione tecnico amministrativa prodotta.

### DESCRIZIONE ANALITICA IMMOBILE

La sottoscritta espone nella presente relazione il risultato dei rilevamenti compiuti (All A1), delle considerazioni e delle elaborazioni estimative svolte e le conclusioni raggiunte.

L'edificio composto da due livelli fuori terra è stato realizzato con progetto approvato nel 1984 e varianti nel 1986.

### Magazzino

L'immobile che originariamente era composto da un vano unico attualmente risulta frazionato in due unità autonome. L'unità con la superficie maggiore risulta accessibile dai due ingressi sul prospetto sud; la superficie dei muri perimetrali così come il solaio è realizzata con aggrappante per interni (rinzafo) ed il calpestio è al rustico. Dotato di infissi esterni con profili in ferro e vetro con oscuramenti con avvolgibili. I ricambi d'aria e la luce sono assicurati dai vani di ingresso e da finestre poste sul fronte est che affacciano nello scannafosso posizionate a circa 1 m dal calpestio. Nel vano è presente anche illuminazione artificiale. L'unità con la superficie minore risulta accessibile dal corpo scala, la porta d'ingresso è ubicata al di sotto del pianerottolo del piano seminterrato. Le pareti interne sono in parte intonacate con intonaco civile in parte rivestite con materiale fonoassorbente. I pavimenti dell'ambiente principale realizzati in parquet laminato, quelli del disimpegno e del bagno in ceramica così come i rivestimenti. Anche su questo vano infissi esterni con profili in metallo e vetro. Il vano di ingresso e la finestra non assicurano adeguati ricambi d'aria e sufficiente quantità di luce. I muri di separazione fra le due unità hanno uno spessore di circa 12/15 cm sono realizzati in gasbeton.

L'edificio è realizzato in struttura portante intelaiata in c.a. e strutture orizzontali latero cementizie con muri perimetrali in blocchi di tufo di uno spessore di 25 cm, le travi sono estradossate rispetto al filo del solaio.

Come si è già evidenziato le difformità riscontrate hanno generato un aumento della superficie che attualmente è 89 mq. Le operazioni di valutazione e di estimo verranno effettuate in base alle dimensioni ed alla planimetria effettivamente riscontrata. Alla valutazione finale verrà sottratto il costo per la regolarizzazione.



Si riporta di seguito una tabella indicante la superficie netta, l'altezza utile l'esposizione e lo stato di manutenzione.

Tabella caratteristiche immobile

LOCALE	Sup. Netta mq	H. int. Utile	Esposizione	Stato di manutenzione
Magazzino	89,00	3.00		Buono

## CRITERI DI STIMA

### Aspetti metodologici della stima

Si tratta di determinare, " il più probabile valore di mercato ", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato, un valore adeguato alla realtà economica nel periodo in cui viene effettuata la valutazione.

Per la scelta del procedimento di stima è necessario, rifarsi alla natura dei beni in valutazione. In proposito si rileva che tale bene presenta una destinazione e caratteristiche per le quali è possibile paragonarli con beni analoghi.

### STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Alla stima dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

**Metodo" Sintetico comparativo"** basato sulla determinazione del valore ordinario del bene o valore medio unitario desunto da compravendite di immobili della stessa microzona urbana di riferimento, poi corretto con coefficienti in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso.

**Metodo" Analitico per capitalizzazione del reddito"** basato sulla considerazione che un bene ha valore in relazione al reddito che può produrre.

I procedimenti impiegati tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risultano essere più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario" quindi facilmente comparabili fra di loro.

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data ed al contesto in cui sono state effettuate le relative indagini.

### Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento

Le superfici vendibili sono state calcolate con i criteri del mercato immobiliare riferiti al "Manuale della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" fornito dall'agenzia del territorio.



Architetto Floriana Fruciano  
Via Europa 3 Siracusa 96100-0931/750803

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e delle superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

**Superficie commerciale= superficie dei vani principali + superficie omogeneizzata delle pertinenze.**

Le superfici che concorrono al valore commerciale richiesto sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici valutate in percentuali diverse:

SUPERFICE DEI VANI PRINCIPALI E DEGLI ACCESSORI DIRETTI 100%

SUPERFICE DELLE PERTINENZE (PERCENTUALE VARIABILE)

MURO PERIMETRALE 100%

PARETI INTERNE 100%

MURI DIVISORI FRA LE DIVERSE PROPRIETÀ 50%

Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare è il seguente:

SUPERFICE DEI VANI PRINCIPALI

TAB 1

LOCALE	Sup. Netta mq	H. int. Utile	Esposizione	Stato di manutenzione
Garage	89,00	3.00		Buono
TOTALE SUPERFICE comprese i muri				
	89.00			

SUPERFICE TOTALE

TAB 3

TIPOLOGIA	SUPERFICE MQ
SUPERFICE DEI VANI PRINCIPALI	89,00
Totale	89,00

La superficie commerciale complessiva vendibile è pari a:

89,00 mq

**Valori di mercato dell'unità immobiliare metodo comparativo**

Il metodo comparativo si basa sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di vendita. Il procedimento così scelto risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili fra di loro.



Il procedimento sintetico comparativo consiste quindi nel desumere il più probabile valore di mercato da attribuire al bene, a partire dal valore medio unitario tenendo conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci che possono influire fortemente nella appetibilità o meno del mercato locante.

Si precisa che i valori economici di cui si tiene conto sono da intendersi sempre e comunque attualizzati, ovvero relativi al contesto temporale ed economico.

La prima fase del procedimento è quella di individuare delle caratteristiche peculiari dell'immobile ed assegnare a queste un punteggio percentuale.

Il coefficiente che si otterrà (Coefficiente Globale) da questa valutazione si moltiplica per il costo unitario medio di vendita.

Si è stimato Euro/mq 350 il costo medio unitario di riferimento. A questo valore si è arrivati soprattutto attraverso le valutazioni dell'**Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio**, ed anche da quanto desunto da colloqui con esperti del settore immobiliare.

#### Calcolo del Coefficiente Globale

Convenzionalmente si pone pari a (1) il coefficiente pari a situazioni ordinarie dell'immobile.

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene si è giunto al punteggio finale di seguito riportato:

TAB 3

Caratteristiche estrinseche K1	
Tono sociale della zona	0.97
Accessibilità e parcheggi	1.00
Servizi di quartiere	1.00
<b>Totale</b>	<b>0.97</b>

Caratteristiche intrinseche K2	
Tipologia costruttiva	1.00
Esposizione dell'edificio	0.99
Stato di conservazione e di manutenzione	0.98
Infissi	0.99
<b>Totale</b>	<b>0.96</b>

Situazione giuridica K3	
Situazione debitoria	1.00
Situazione urbanistica	0.97
Vincoli	1.00
<b>Totale</b>	<b>0.97</b>



Il coefficiente globale KG ottenuto è:

$(K1 \times K2 \times K3) = KG = 0,90$  Calcolo del valore medio unitario

Moltiplicando il coefficiente globale per il costo medio unitario

$0,90 \times 350 \text{ €} = 315,00 \text{ €}$

Possiamo desumere un valore medio unitario corretto pari a 315,00 euro/mq.

Valore di mercato

Dal prodotto tra la superficie commerciale ed il valore medio unitario la sottoscritta ritiene di poter assegnare il seguente valore di mercato.

$315,00 \text{ €/mq} \times 89,00 \text{mq} = 28.035,00\text{€}$

#### **Valore di mercato dell'unità immobiliare metodo di capitalizzazione.**

Questo procedimento di stima considera il valore dell'immobile in funzione della sua capacità di produrre reddito.

La stima per capitalizzazione del reddito si svolge in quattro fasi:

-determinazione del più probabile canone di locazione lordo

-determinazione del reddito netto

-determinazione del saggio di capitalizzazione

-determinazione del valore

Attraverso un'attenta analisi di mercato o estrapolando i valori di locazione medi **pubblicati dall'OMI**, possiamo determinare:

-RI reddito lordo annuo

Successivamente sottraendo dal reddito lordo le spese.

-Rn reddito netto annuo

Infine per la stima del valore di mercato si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione media (pari al 3,5 %) ottenuto dalle **valutazioni Nomisma, Censis**, dai dati forniti dai consulenti immobiliari e corretto in funzione del punteggio fornito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Dalle valutazioni appena fatte scaturisce un canone medio mensile di 107,00 euro con una spesa media annua del 35% che comprendono manutenzione amministrazione, imposte varie ed un saggio medio di capitalizzazione corretto pari al 3,5 %.

TAB 4

ELEMENTI DI VALUTAZIONE	QUANTITÀ
Superficie commerciale	89,00mq
Canone mensile lordo	107,00€
Reddito annuo	1284,00€
Spese annue	35%
Reddito netto	834,60€
Saggio di capitalizzazione medio	3,5
<b>TOTALE</b>	<b>23.845,7 €</b>



Architetto Floriana Fruciano  
Via Europa 3 Siracusa 96100-0931/750803

Dividendo il reddito netto annuo per il saggio di capitalizzazione medio si ottiene il valore di mercato dell'immobile pari a:

**23.845,7 €**

### CONCLUSIONI

TAB 5

METODI ESTIMATIVI	QUANTITA'
Procedimento Sintetico	28.035,00€
Procedimento Analitico	23.845,7 €
Somma	51.880,7€

Media aritmetica  $51.880,7€:2=25.940,00€$

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati =25.940,00€

### SPESE DA SOSTENERE

TAB 6

VOCI DI SPESA	COSTO
Regolarizzazione difformita'urbanistiche	7700€
Regolarizzazione difformita' catasto	100€
<b>TOTALE</b>	<b>7800€</b>

### VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE SPESE

Viene di seguito riportato il valore di mercato dell'immobile al netto delle voci di spesa:

$25.940,00€-7800 € =18.140,35€$

Viene di seguito riportato il valore finale di mercato dell'immobile:  
18.140,35€

### VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI: Appartamento e Magazzino

Viene di seguito riportato il valore di mercato del lotto

**Appartamento +Magazzino= 46.830,28 € +18.140,35€= € 64.970,63**



Architetto Floriana Fruciano  
Via Europa 3 Siracusa 96100-0931/750803

## ELENCO DEGLI ALLEGATI

IL CTU deposita la seguente documentazione:

- Verbali di sopralluogo
- Comunicazione alle parti
- Documentazione tecnica (Ispezione ipotecaria, Visura storica catastale, titoli abilitativi, Pianta immobile)
- Verbale di conferimento incarico
- Foto immobile

Siracusa, li 25/09/2021

## DOCUMENTI E FOTO

Allegati

