

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA  
Dott. Ing. FRANCA DI PIETRO  
VIA RAITI N° 52  
96010 SORTINO (SR)  
Telefax: 0931953256  
Cell. 3394955818

SSA

**TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.O.T. Dottoressa Concita Cultrera**  
**E.I. R.G. N. 26/1994**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**PROVOCATA DA :**

Creditorio procedente:  
I.N.P.S. S.C.C.I. S.P.A.

con l'avv.to Marcedone

Debitore:

[REDACTED]

Intervenuti:

[REDACTED]

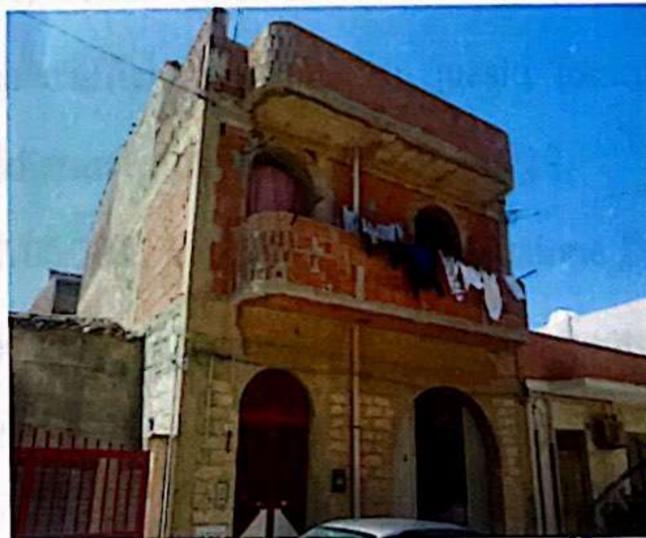
con l'avv.to Corrado V. Giuliano

[REDACTED]

con l'avv.to Avv. Sergio Marano

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
OGGI 23-10-2012.....

IL CANCELLIERE  
ASSISTENTE GIUDIZIARIA  
- Stefania Scieri -



\*\*\*\*\*  
RELATORE :  
Dott. Ing. FRANCA DI PIETRO

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. N. 26/1994

G.O.T. Dr.ssa Concita Cultrera

\*\*\*\*

*Proc. Esec. imm. n. 26/1994*

*promossa da: I.N.P.S.*

*con l' avv.to Ivano Marcedone*

*contro: [REDACTED]*

*interventuti:*

*con l' avv.to Corrado V. Giuliano*

*con l' avv. Sergio Marano*

\*\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\*\*\*\*

La sottoscritta Ing. Franca Di Pietro, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritta all'albo degli Ingegneri di Catania e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine ai quesiti formulati dall'Ilmo G.O.T. in occasione dell'udienza tenutasi in data 07/06/2012.

All'udienza del giorno 07/06/2012 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera chiamava la procedura su indicata e la scrivente compariva avanti il Giudice, accettava l'incarico e prestava giuramento pronunciando la formula di rito.

Il Giudice Dott.ssa Concita Cultrera fissava quale termine per il deposito della relazione peritale sino a 45 giorni prima della prossima udienza, autorizzando l'esperto a ritirare dal fascicolo la documentazione ipocatastale, ad accedere agli



uffici pubblici e ad effettuare accertamenti in loco.

\*\*\*\*

## SOMMARIO

<b>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO</b>	1
<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b>	3
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI</b>	5
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI</b>	6
<b>VERIFICA DELLE PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI.</b>	6
<b>STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI</b>	7
<b>INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ED ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO PER GLI IMMOBILI IN OGGETTO</b>	7
<b>IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI</b>	7
<b>VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E AGIBILITÀ IMMOBILI</b>	9
<b>Destinazione urbanistica del terreno censito al N.C.T. foglio di mappa 36 particelle 341-344</b>	9
<b>Regolarità urbanistica del fabbricato (immobili "A"- "B"- "C") ubicato in territorio di Portopalo di Capo Passero, ubicato nel terreno censito al N.C.T. del Comune di Portopalo di Capo Passero al foglio 36 particelle 341-344</b>	9
<b>DESCRIZIONE IMMOBILE "A"</b>	13
<b>DESCRIZIONE IMMOBILE "B"</b>	13
<b>DESCRIZIONE IMMOBILE "C"</b>	15
<b>CRITERI DI STIMA</b>	17
<b>CONCLUSIONI</b>	22
<b>DISTINTA DI ALLEGATI</b>	23

\*\*\*\*



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti del procedimento, ritirata dal fascicolo la documentazione ipocatastale, le operazioni peritali sono state svolte seguendo un iter che si può ricondurre a tre fasi consecutive e consequenziali: fase conoscitiva, fase critica o di giudizio e fase documentale.

Operate quindi tutte le possibili indagini per definire le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, si ritiene ora di poter esporre coscientemente quanto appreso.

La fase conoscitiva ha riguardato il sopralluogo presso gli uffici e/o enti del territorio e presso il luogo oggetto della controversia al fine di pervenire non solo all'esatta individuazione e identificazione del bene, ma anche per eseguire verifiche sullo stato di fatto, sull'occupazione o meno dell'immobile e quindi sull'esistenza o meno di contratti di locazione in corso, sulla regolarità urbanistica e fiscale, ed ancora sull'assenza o presenza di ipoteche, servitù, gravami e vincoli sull'immobile.

La prima operazione, al fine di controllare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., certificazione ipocatastale, depositata agli atti, è consistita nell'ispezione e nella ricognizione di dati ed informazioni di tipo catastale e di pubblicità immobiliare facendo:

- Richiesta in data 21/06/2012 allo sportello Servizi Catastali dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa, di visura storica degli immobili, planimetrie catastali ed elaborati planimetrici relativamente agli immobili in oggetto.
- Richiesta, in data 21/06/2012, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa di ispezioni ordinarie allo sportello, Servizio Pubblicità Immobiliare, mediante ispezione ordinaria per dati anagrafici al fine di verificare l'esistenza di ipoteche e/o di trascrizioni pregiudizievoli.



Contestualmente si è proceduto alla ricerca di documenti e/o attestazioni ed informazioni di tipo edilizio-urbanistico facendo:

Richieste formali per iscritto in data 27/06/2012 ai Signor Sindaco e all'Ufficio Urbanistica del Comune di Portopalo di Capo Passero e del Comune di Pachino di inerenti al:

1. rilascio in carta semplice della concessione edilizia, degli allegati elaborati grafici oltre che della relazione tecnica;
2. rilascio di una copia in carta semplice del certificato di abitabilità;
3. rilascio di una copia in carta semplice dell'elencazione delle pratiche edilizie, di comunicazioni, autorizzazioni, la regolarità sotto il profilo urbanistico e in caso di esistenza di opere abusive;
4. rilascio di una copia in carta semplice dello *stralcio del P.R.G. e delle Norme Tecniche di Attuazione* relativamente al sito in cui si trova l'immobile.
5. rilascio del certificato di destinazione urbanistica delle particelle in cui è ubicato il fabbricato.

Reperate le informazioni e i documenti ritenuti indispensabili, sono state preparate ed eseguite le operazioni peritali relative all'ispezione e ricognizione dei luoghi, ai rilievi fotografici, alla verifica dimensionale, nonché all'anamnesi dei beni e alla diagnosi sulle condizioni degli stessi.

In data 27-28 giugno 2012, pertanto sono state invitate la parte debitrice tramite raccomandata a.r., il creditore precedente e gli intervenuti tramite fax a presentarsi al sopralluogo da effettuarsi sull'immobile oggetto di stima, per il giorno 18 luglio 2012 alle ore 10.00 (verbale di sopralluogo: allegato 1).

Il sopralluogo presso gli immobili si è svolto in data 18/07/2012 dalle ore 10.00 alle ore 11.30 alla presenza, oltre che dello scrivente, del proprio collaboratore ing. Giliberto Paolo e del signor [REDACTED] (verbale di sopralluogo: allegato 1).

Le fasi del sopralluogo possono essere così sintetizzate ed elencate:

- 1) Ispezione dei luoghi;



- 2) Rilievo fotografico;
- 3) Verifica dimensionale;
- 4) Anamnesi del bene e diagnosi sulle condizioni dello stesso.

L'ispezione è consistita nell'attenta osservazione con ricognizione dei beni e dell'intorno, nella constatazione e rilevazione dell'occupazione o meno degli immobili nonché delle uguaglianze e/o disuguaglianze, concordanze e/o discordanze tra i dati raccolti e quelli desumibili dallo stato di fatto.

Il rilievo fotografico e la verifica dimensionale sono stati eseguiti l'uno effettuando riproduzioni fotografiche istantanee con macchina digitale, l'altra con misurazioni manuali planimetriche ed altimetriche con mezzi e metodi tradizionali, allo scopo di fissare lo stato di fatto degli immobili nei molteplici aspetti costituendo l'opportuna documentazione dell'ispezione.

\*\*\*\*

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**

*Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente*

*-Domande giudiziali e altre trascrizioni:*

Nessuno

*-Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:*

Nessuno

*Eventuali cause in corso*

Procedura esecutiva in oggetto n. 26/1994 promossa da I.N.P.S. contro [REDACTED]

### **Predisposizione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalla certificazione ipocatastale e dall'ispezione ordinaria (allegato 6) risulta contro il signor [REDACTED]

#### **Iscrizioni contro**

In data 26/06/1984-Registro Particolare 703 Registro Generale 9976 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

#### **Trascrizioni contro**



In data 19/04/1983-Registro Particolare 5074 Registro Generale 5985 atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento immobili.

In data 05/05/1986-Registro Particolare 5269 Registro Generale 6829 atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili.

In data 07/02/1994-Registro Particolare 1523 Registro Generale 1924 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 5 del 20/11/1993 atto giudiziario - verbale di pignoramento immobili.

\*\*\*\*

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

### Individuazione dei beni

I beni oggetto del pignoramento sono:

- metà indivisa dello stacco di terreno edificabile posto in Portopalo di Capo Passero (SR), ex via Garibaldi, ora via Guglielmo Marconi n 4-6, censito al N.C.T. del Comune di Portopalo di Capo Passero al foglio 36 particelle 341-344, sul quale insiste un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, costituito al piano terra dall'immobile individuato con la lettera "A" destinato ad attività artigianale ( falegnameria) e dall'ingresso delle unità immobiliari destinate a civile abitazione a piano primo e secondo individuato con la lettera "B" e "C". Dalle indagine svolte, il fabbricato costituito dagli immobili individuati con le lettere "A"- "B" -"C", non risulta censito al N.C.E.U. bensì al N.C.T. cioè sul terreno su cui è stato costruito.



\*\*\*\*

### VERIFICA DELLE PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI.

*Fabbricato (immobili "A"- "B"- "C") ubicato nel terreno censito al N.C.T. del Comune di Portopalo di Capo Passero al foglio 36 particelle 341-344*

Il suolo su cui insiste l'immobile è di proprietà del signor [REDACTED]

[REDACTED], per la quota pari ad  $\frac{1}{2}$ ,

ed alla signora [REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari ad  $\frac{1}{2}$ .

### **STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI**

Gli immobili "A"- "B"- "C", allo stato attuale sono in possesso dei coniugi  
[REDACTED]

### **INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO ED ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO PER GLI IMMOBILI IN OGGETTO**

Il suolo in cui insiste il fabbricato (immobili "A"- "B"- "C") è pervenuto ai  
coniugi [REDACTED] con atto in Notaio Ali del 4  
ottobre 1979, trascritto il 26 ottobre 1979 ai nn.16323/13877, con il quale hanno  
acquistato da potere di [REDACTED]

[REDACTED] lo stacco di terreno suddetto, per una superficie di metri quadrati  
115 (in catasto 79 metri quadrati); a [REDACTED] a sua volta il suolo è  
pervenuto per atto in Notaio Scorsonelli del 20/05/1942.

### **IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Risultanze catastali (allegato 4)

### **Terreno censito al N.C.T. del Comune Portopalo di Capo Passero al foglio**

#### **36 particella 341**

Dalla visura storica catastale si desume che

*Intestati*

[REDACTED]

Proprietà per 1/2

[REDACTED]

Proprietà per 1/2.

*Situazione dell'immobile dal 31/10/2007*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 36, Particella: 341.

DATI CLASSAMENTO: qualità: pascolo, classe: 2, superficie: 54 m<sup>2</sup>, Reddito  
dominicale: Euro 0,06, Reddito agrario: Euro 0,02

DATI DERIVATI DA: Variazione Territoriale del 08/03/1975 n. 1/2007 in atti



dal 31/10/2007 L.R. n. 1/75 proveniente dal Comune G211 (PACHINO);  
trasferito al Comune M257 (PORTOPALO DI CAPO PASSERO)

*L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:*

*Situazione degli intestati dal 31/10/2007*

[REDACTED]

Proprietà per 1/2

[REDACTED]

Proprietà per 1/2.

Dati derivanti da: Variazione Territoriale del 08/03/1975 n. 1/2007 in atti dal  
31/10/2007 L.R. n. 1/75 proveniente dal Comune G211 (PACHINO); trasferito  
al Comune M257 (PORTOPALO DI CAPO PASSERO)

**Terreno censito al N.C.T. del Comune Portopalo di Capo Passero al foglio**

**36 particella 344**

Dalla visura storica catastale si desume che

*Intestati*

[REDACTED]

Proprietà per 1/2

[REDACTED]

Proprietà per 1/2.

*Situazione dell'immobile dal 31/10/2007*

DATI IDENTIFICATIVI: Foglio: 36, Particella: 344.

DATI CLASSAMENTO: qualità classe: fabbricato rurale, superficie: 25 m<sup>2</sup>

Reddito dominicale: -, Reddito agrario: -

DATI DERIVATI DA: Variazione Territoriale del 08/03/1975 n. 1/2007 in atti

dal 31/10/2007 L.R. n. 1/75 proveniente dal Comune G211 (PACHINO);

trasferito al Comune M257 (PORTOPALO DI CAPO PASSERO)

*L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:*

*Situazione degli intestati dal 31/10/2007*



Proprietà per 1/2  
[REDACTED]

Proprietà per 1/2.

Dati derivanti da: Variazione Territoriale del 08/03/1975 n. 1/2007 in atti dal 31/10/2007 L.R. n. 1/75 proveniente dal Comune G211 (PACHINO); trasferito al Comune M257 (PORTOPALO DI CAPO PASSERO).

Si evince che l'immobile non risulta essere censito all'Agenzia del Territorio di Siracusa.

## VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA E AGIBILITÀ IMMOBILI

*Destinazione urbanistica del terreno censito al N.C.T. foglio di mappa 36 particelle 341-344*

Secondo il P.R.G. vigente nel Comune di Portopalo di Capo Passero, il terreno in cui è ubicato l'immobile in oggetto, ricade in zona omogenea "Zona B sottozona B<sub>1</sub>" come si rileva dall'allegato certificato rilasciato dal Comune di Portopalo di Capo Passero in data 18/07/2012 (Allegato 9).

*Regolarità urbanistica del fabbricato (immobili "A"- "B"- "C") ubicato in territorio di Portopalo di Capo Passero, ubicato nel terreno censito al N.C.T. del Comune di Portopalo di Capo Passero al foglio 36 particelle 341-344*

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto "A"- "B" - "C" ricade in zona "Zona B sottozona B<sub>1</sub>" (allegato 9) è stato edificato nel suddetto terreno, così come dall'attestazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Portopalo di Capo Passero (allegato 7) **in assenza** di licenze e/o concessioni edilizie.

Inoltre dall'attestazione rilasciata si evince che il signor [REDACTED] con istanza prot. 2097 del 13/11/1975 portante il n 94/75 del registro delle Pratiche Edilizie, chiese la concessione per la realizzazione di un nuovo fabbricato da adibire ad abitazione e a laboratorio, da sorgere in Portopalo di Capo Passero via (Da Denominare), la stessa fu conclusa con la predisposizione della licenza



di costruire datata 21/02/1976, **mai ritirata dallo stesso;**

con istanza prot. 1262 del 19/05/1977 portante il n 77/77 del registro delle Pratiche Edilizie, chiese la concessione per la realizzazione di un nuovo fabbricato da adibire ad abitazione e a laboratorio, da sorgere in Portopalo di Capo Passero in via (Da Denominare); la stessa non è stata conclusa perché **priva di documentazione;**

con istanza prot. 2664 del 02/07/1981 portante il n 68/81 del registro delle Pratiche Edilizie, chiese la concessione per la realizzazione di un nuovo fabbricato da adibire ad abitazione e a laboratorio, da sorgere in Portopalo di Capo Passero in via (Da Denominare); la stessa non fu conclusa perché priva di documentazione, inoltre per il fabbricato in oggetto in atti risulta una violazione edilizia a carico del richiedente per la quale è stata emessa ordinanza di ripristino dei luoghi n 95 del 04/10/1984.

### **INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Il terreno su cui su cui è edificato l'immobile in oggetto è censito al N.C.T. del Comune di Portopalo di Capo Passero al foglio di mappa 36 particelle 341-344.

#### **Individuazione dell'ubicazione dei beni pignorato-confini**

Da indagini catastali:

L'immobile in oggetto confina: a ovest con l'immobile identificato con la particella 244 di proprietà di [REDACTED], a sud con le particelle 342-345 di proprietà di [REDACTED], ad est con le particelle 215-354 di proprietà di [REDACTED], infine a nord confina con la via Guglielmo Marconi.



#### **Analisi del contesto: caratteristiche e destinazione della zona – servizi offerti- caratteristiche zone confinanti**

Gli immobili in oggetto si trovano nel centro abitato del Comune di Portopalo di Capo Passero il quale dista 58 chilometri da Siracusa.. Del suo territorio fa parte l'isola di Capo Passero a poche decine di metri dalla terraferma e l'isola delle Correnti a pochi chilometri.

Il fabbricato si trova a circa 38 metri sul livello medio del mare dista circa 600 metri dal mare e circa 250 metri dagli uffici tecnici comunali, ubicati in via Lucio Tasca 33. Nei pressi si trovano ristoranti, negozi e comunque vista la vicinanza del mare e la località turistica della frazione, gli immobili si possono considerare in zona centrale.

### **Tipologia, Morfologia e dimensioni**

La tipologia architettonica dell'edificio è quella di casa plurifamiliare, un'unità edilizia residenziale individuabile come edificio autonomo ed unitario dal punto di vista tipologico, statico, funzionale ed architettonico, consta di tre elevazioni fuori terra.

Il fabbricato che ospita gli immobili "A"- "B"- "C" è una costruzione che, come è stato possibile ricostruire dalla lettura della documentazione è stata edificata alla fine degli anni 1970 il piano terra e successivamente il piano primo e secondo.

L'edificio di cui fanno parte gli immobili in oggetto ha una pianta di forma rettangolare, comprende numero due unità immobiliari "B" e "C" destinate a civile abitazione rispettivamente al piano primo e secondo, mentre al piano terra si trova l'unità immobiliare "A" destinata ad attività artigianale: falegnameria.

### **Tecnologia: strutture e finiture**

#### **Strutture**

Da quanto dichiarato dal signor [REDACTED] nel verbale redatto dai vigili urbani in data 1/10/1984, le fondazioni dell'edificio sono in cemento armato, le strutture portanti sono in blocchi calcarei da cm 30 e pilastri e travi in c.a., i solai di interpiano sono in latero cemento, mentre la copertura dell'edificio è a due falde inclinate con travi in ferro sormontati da elementi in legno da opportuna coibentazione e da tegole, mentre il torrino copri scale ha una copertura con solaio piano in latero cemento.

Al piano primo e secondo si accede tramite vano scala.

I tamponamenti esterni a piano terra hanno uno spessore di 30 cm, quelli dei



piani superiori sono forati di spessore complessivo di 30 cm, la tramezzatura interna è in mattoni forati da otto centimetri.

### **Finiture**

#### **INTERO EDIFICIO**

Le pareti esterne al piano terra e primo sono lasciate al rustico ossia non ancora intonacate, mentre il prospetto nord (principale) del piano secondo è rifinito con intonaco bianco. Gli infissi esterni sono il portone d'ingresso in alluminio color rosso, della stessa tipologia è la finestra del vano scala, mentre l'ingresso principale alla falegnameria immobile "A" è un portone largo 2,75 metri in metallo a tre ante battenti, gli infissi esterni del piano primo sono porte in legno a due ante battenti con vetri, mentre al secondo piano sono sia persiane in alluminio sia con telaio in alluminio bianco e tamponamento in vetro.

Il vano scala ingresso "B-C" risulta essere intonacato, sia il pavimento sia le pedate e le alzate dei gradini delle scale sono rivestite in granito, ma sono privi di ringhiera di protezione. Inoltre dal vano scala si può accedere anche alla falegnameria "A".

Le finiture dell'edificio sono in mediocre stato di conservazione.

### **Accesso**

L'unità immobiliare "A", ossia la falegnameria, ha accesso sia indipendente da via Guglielmo Marconi n 6 dal portone a tre ante in metallo, ed è collegato da una porta in legno tamburato al vano scala-androne "B-C".

L'accesso alle unità immobiliari "A"- "B" avviene da via Guglielmo Marconi n 4 civico 4, dal portone a due ante in alluminio rosso con tamponamenti in vetro.



### **Stato dei luoghi: anamnesi e diagnosi**

Si può dire che la tipologia architettonica e la distribuzione interna del fabbricato e degli immobili rispecchiano le caratteristiche di un edificio, che conserva le caratteristiche tradizionali tale da soddisfare le richieste del mercato attuale.

## DESCRIZIONE IMMOBILE "A"

L'immobile "A" al piano terra destinato a falegnameria ha un' unico portone esterno in metallo di forma ad arco, ed è collegato da una porta interna al vano scala androne "B-C" di accesso alle unità immobiliari "B"- "C" ai piani superiori.

L'immobile "A" è lasciato al rustico difatti sono evidenti le travi emergenti, i pilastri, i tamponamenti parte in elementi calcarei e parte in forati, non risulta pavimentato ed a vista emergono le condotte idriche dei vani superiori.

La morfologia e le dimensioni dell'immobile "A" sono identificabili dalla lettura dell'elaborato grafico allegato 3, che rappresenta planimetricamente lo stato attuale dell'immobile.

*Tabella delle superfici utili nette/esposizione/stato di manutenzione di ciascun locale*



LOCALE	SUTILE NETTA	H INT. UTILE	ESPOSIZIONE	STATO DI MANUTENZIONE
A-falegnameria	89,30 mq	3,65 m	Nord	mediocre

## Impianti

L'immobile è provvisto di impianto elettrico.

## DESCRIZIONE IMMOBILE "B"

L'immobile "B" è ubicato al primo piano alla destra della rampa di arrivo al piano dell'edificio individuato come interno "B".

La porta d'ingresso dell'immobile "B" è in legno color miele, la pavimentazione è in ceramica di diversi colori nei diversi vani, così come la tinteggiatura dell'immobile con idropittura di diversi colori. Dalla porta d'ingresso si accede al corridoio "B<sub>1</sub>" da questo si accede al vano camera da letto 1 "B<sub>2</sub>", al vano cucina/pranzo 1 "B<sub>3</sub>", al vano bagno "B<sub>4</sub>", al vano soggiorno "B<sub>5</sub>", al vano camera da letto 2 "B<sub>6</sub>".



Il vano camera da letto 1 "B<sub>2</sub>" ha l'affaccio sul pozzo luce "B<sub>8</sub>" tramite una finestra a due ante con telaio in legno e tamponamento in vetro. Il vano cucina/pranzo 1 "B<sub>3</sub>", è privo della porta interna di accesso dove è presente solo il telaio, è tinteggiato con idropittura verde invecchiata e il soffitto è parte piano in latero cemento e parte inclinato in legno sormontato da tegole, la cucina è in muratura ed è disimpegnata dal vano sala da pranzo da un arco in muratura, in questo vano si trova un camino, inoltre questo vano prende aria e luce dal pozzo luce tramite una apertura in cui si trova solo il telaio. Il pozzo luce "B<sub>8</sub>" è pavimentato in ceramica e parte del tetto è chiuso con elementi in plexiglass.

Il vano bagno "B<sub>4</sub>", è piastrellato con mattonelle in ceramica color azzurro con decoro, sono presenti sanitari in ceramica bianca: il piatto doccia, il bidet, il vaso igienico, il lavabo, mentre il piatto doccia è delimitato da elementi in marmo. Il soggiorno "B<sub>5</sub>" e il vano camera da letto 2 "B<sub>6</sub>" hanno l'affaccio alla via Guglielmo Marconi tramite un balcone "B<sub>7</sub>" il cui parapetto è in mattoni forati.

In tutto l'immobile, l'impianto di illuminazione è a soffitto, l'impianto idrico è sottotraccia. Le porte interne sono in legno color verde con decori floreali. L'unità immobiliare è tinteggiata con pittura lavabile di diverso colore, e alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere in un mediocre stato di manutenzione.

La morfologia e le dimensioni dell'immobile B sono identificabili dalla lettura dell'elaborato grafico allegato 3, che rappresenta planimetricamente lo stato attuale degli immobili.



**Tabella delle superfici utili nette/esposizione/stato di manutenzione di ciascun locale**

<i>LOCALE</i>	<i>S<sub>NETTA</sub></i>	<i>H<sub>INT.UTILE</sub></i>	<i>ESPOSIZIONE</i>	<i>STATO DI MANUTENZIONE</i>
<i>B<sub>1</sub> corridoio</i>	<i>8,85 mq</i>	<i>2,85 m</i>	<i>interno</i>	<i>sufficiente</i>
<i>B<sub>2</sub> camera da letto 1</i>	<i>18,50 mq</i>	<i>2,85 m</i>	<i>Pozzo luce (sud)</i>	<i>sufficiente</i>

B <sub>3</sub> cucina/pranzo	28,60 mq	2,85 m	Pozzo luce (sud)	mediocre
B <sub>4</sub> bagno	6,00 mq	2,85 m	interno	sufficiente
B <sub>5</sub> soggiorno	16,80 mq	2,85 m	Nord	sufficiente
B <sub>6</sub> camera da letto2	7,70 mq	2,85 m	Nord	sufficiente
B <sub>7</sub> -balcone	4,95 mq		Nord	mediocre
B <sub>8</sub> -pozzo luce	3,90 mq		Sud	mediocre

### **Impianti**

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, televisivo, idrico e fognario, allacciati alla rispettive reti pubbliche. Lo smaltimento delle acque meteoriche o bianche avviene mediante opportune canalizzazioni che interessano l'intero fabbricato.

### **DESCRIZIONE IMMOBILE "C"**

L'immobile "C" è ubicato al secondo piano alla destra della rampa di arrivo al piano dell'edificio individuato come interno "C". La porta d'ingresso dell'immobile "C" è in legno color miele, di fronte nel vano scala del secondo piano è stato ricavato un ripostiglio "C<sub>7</sub>". L'immobile "C" ha la pavimentazione uniforme, eccetto nel bagno che è in ceramica color beige chiaro con venature grigie, il tetto è a due falde con un'altezza massima di tre metri ed una minima di circa due metri e trenta centimetri, tutti i vani risultano essere intonacati escluso il vano bagno in cui la porta interna è in legno tamburato, tutti gli altri vani sono privi di porte interne. Dalla porta d'ingresso si accede direttamente al vano cucina/pranzo "C<sub>1</sub>", solo lungo una parete in cui sono ubicati i componibili della cucina si trovano delle piastrelle; questo vano tramite un'ampia finestra ed una porta si affaccia al terrazzo "C<sub>6</sub>". Dal vano "C<sub>1</sub>" si accede sia al corridoio "C<sub>3</sub>" sia al bagno "C<sub>2</sub>". Le pareti del vano bagno "C<sub>2</sub>" sono pavimentati e piastrellate con mattonelle in ceramica per un'altezza di circa 1,80 metri, i sanitari sono in ceramica bianca: il vaso igienico, il lavabo ed il piatto doccia, l'acqua calda sanitaria è prodotta dallo scaldacqua elettrico questo prende aria e luce da una finestra ad un'anta in alluminio che si affaccia sul terrazzo. Il



terrazzo "C<sub>6</sub>" è pavimentato con mattonelle in ceramica e si affaccia sul prospetto principale a nord su via Guglielmo Marconi. Dal corridoio "C<sub>3</sub>" si accede alle camere da letto "C<sub>4</sub>" e "C<sub>5</sub>" entrambe risultano finestrate con affaccio a sud.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava doveva essere rifinito per poterlo rendere abitabile.

La morfologia e le dimensioni dell'immobile C sono identificabili dalla lettura dell'elaborato grafico allegato 3, che rappresenta planimetricamente lo stato attuale degli immobili.

**Tabella delle superfici utili nette/esposizione/stato di manutenzione di ciascun locale**

LOCALE	S <sub>NETTA</sub>	H media UTILE	ESPOSIZIONE	STATO DI MANUTENZIONE
C <sub>1</sub> soggiorno-pranzo	21,80 mq	2,70 m	Nord	sufficiente
C <sub>2</sub> bagno	5,20 mq	2,00 m	Nord	sufficiente
C <sub>3</sub> corridoio	3,55 mq	2,70 m	interno	Da rifinire
C <sub>4</sub> camera 1 letto	16,90 mq	2,70 m	Sud	Da rifinire
C <sub>5</sub> camera 1 letto	8,50 mq	2,70 m	sud	Da rifinire
C <sub>6</sub> terrazzo	23,05 mq		Nord	sufficiente
C <sub>7</sub> -ripostiglio	2,10 mq		interno	Da rifinire



**Impianti**

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, televisivo, idrico e fognario, allacciati alle rispettive reti pubbliche. Lo smaltimento delle acque meteoriche o bianche avviene mediante opportune canalizzazioni che interessano l'intero fabbricato.

\*\*\*

### CRITERI DI STIMA

La fase critica o di giudizio è stata la premessa al giudizio di valore, consistendo nella selezione dei vari elementi conoscitivi acquisiti e nella loro valutazione al fine di pervenire alla scelta dei procedimenti di stima da utilizzare.

Per individuare il valore degli immobili individuati con le lettere "A", "B" e "C" è stato utilizzato il metodo comparativo diretto.

Si è fatta un'attenta valutazione relativa a diversi fattori, quali le caratteristiche principali dei beni, la destinazione urbanistica, l'effettivo utilizzo, la redditività, l'esistenza o meno di servitù, la regolarità urbanistica e fiscale, l'appetibilità e soprattutto il tipo dei dati raccolti.

Lo scopo ha riguardato la valutazione del più probabile valore venale degli immobili. La selezione degli elementi conoscitivi acquisiti è stata la seguente:

-La zona dove sono ubicati gli immobili "A", "B", "C", è nella periferia nord ovest del paese, a pochi centinaia di metri dal centro di Portopalo di Capo Passero.

-I caratteri architettonici, tipologici e distributivi degli immobili in esame sembrano rispondere sufficientemente all'utilizzazione prevista.

-Lo stato di manutenzione degli immobili si può considerare mediocre visto che necessitano di essere definiti e ristrutturati.

-La disponibilità degli immobili, non esistendo alcun vincolo formale all'uso degli stessi, è immediata.

- Gli immobili "A"- "B"- "C" devono essere censiti presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa.



-Gli immobili "A"- "B"- "C" devono essere regolarizzati dal punto di vista urbanistico visto che sono stati edificati senza la necessaria concessione edilizia comunale necessaria.

-Tutti gli immobili, per le peculiari caratteristiche che li contraddistinguono, risultano facilmente collocabili sul mercato, potendo essere considerati come beni vendibili in regime di libera contrattazione.

-I dati a disposizione per la valutazione si riferiscono a fabbricati simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ma anche per ubicazione con diversità non importanti a seguito di una ricerca mirata, svolta presso le Agenzie Immobiliari, che si occupano della vendita, locazione e costruzione di immobili delle stesse zone, illustrando gli immobili nelle proprie caratteristiche peculiari con l'ausilio del rilievo fotografico.

#### ***Procedimento comparativo diretto***

Nel Procedimento comparativo diretto, il metodo di stima consiste nel raffrontare il bene in esame con altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e per i quali sono noti i valori registrati nella compravendita in regime di libera contrattazione, recepiti da agenzie immobiliari, da studi notarili e dalla consultazione presso l'osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio.



Il primo passo necessario per la valutazione consiste nella raccolta ed analisi dei dati preliminari. La rilevazione di tutti gli elementi necessari alla stima, permette dapprima la rilevazione del prezzo unitario ( $p_0$ ) ed, in seguito, la determinazione del ricercato più probabile valore di mercato ( $V_m$ ), per cui deriva che:

$$V_m = p_0 \times S_0$$

dove:

$V_m$  = valore di mercato;

$p_0$  = prezzo unitario;

$S_0$  = Superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

In questo caso, al fine di determinare il più probabile prezzo di mercato degli immobili sopra descritti, avendo avuto accesso agli immobili stessi, ed avendo preso conoscenza dello stato e dei livelli di finiture, si è ritenuto, per una più corretta ed equa applicazione del prezzo di mercato, fare riferimento ai valori di mercato rinvenuti da indagini di mercato eseguite dalla scrivente C.T.U.

### **Stima**

La superficie convenzionale commerciale dell'immobile è stata calcolata secondo le indicazioni del D.P.R. n°138/98 allegato C. Le superfici sono state desunte al lordo dei muri perimetrali e delle tramezzature interne, con i muri in comunione tra diverse destinazioni, computate al 50% e tenendo altresì conto della superficie dei balconi e delle terrazze (computate al 30% della superficie reale fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente), della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie dell'area calpestabile, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Sono state effettuate indagini dirette condotte a partire da ricerche presso le agenzie immobiliari di zona.

A conclusione di codeste delicate e non certo facili indagini è stato possibile per lo scrivente poter costruire una scala di valori unitari, non tralasciando di tenere in adeguata considerazione l'effettivo stato dell'immobile in esame.

### **Stima Immobile "A"**

Si può desumere che per unità immobiliari destinate ad attività artigianale simili a quella in esame il prezzo medio di vendita rilevato sul posto è pari a € 400/m<sup>2</sup>.



Applicando tale metodologia estimativa, considerando la superficie commerciale di 96,32 m<sup>2</sup> (novantasei virgola trentadue metri quadri) si ha il seguente e più probabile valore di mercato pari a €400\*96,32= € 38.528/00 (euro trentoottomilacinquecentoventotto/00).

*Tabella delle superfici commerciali/esposizione/ stato di manutenzione di ciascun locale*

<i>LOCALE</i>	<i>S COMMERCIALE</i>	<i>ESPOSIZIONE</i>	<i>STATO DI MANUTENZIONE</i>
<i>A<sub>1</sub> garage</i>	<i>96,32 mq</i>	<i>nord</i>	<i>mediocre</i>

**Stima Immobile "B"**

Si può desumere che per unità immobiliari destinate ad attività artigianale simili a quella in esame il prezzo medio di vendita rilevato sul posto è pari a € 600/m<sup>2</sup>.

Applicando tale metodologia estimativa, considerando la superficie commerciale di 99,125 m<sup>2</sup> (novantanove virgola centoventicinque metri quadrati) si ha il seguente e più probabile valore di mercato pari a

€600\*99,125= € 59.475/00

(euro cinquantanovemilaquattrocentosettantacinque/00).



*Tabella delle superfici commerciali/esposizione/ stato di manutenzione di ciascun locale*

<i>LOCALE</i>	<i>S COMMERCIALE</i>	<i>ESPOSIZIONE</i>	<i>STATO DI MANUTENZIONE</i>
<i>B<sub>1</sub> corridoio</i>	<i>9,50 mq</i>	<i>interno</i>	<i>sufficiente</i>
<i>B<sub>2</sub> camera da letto 1</i>	<i>19,80 mq</i>	<i>Pozzo luce</i>	<i>sufficiente</i>

		(sud)	
B <sub>3</sub> cucina/pranzo	31,55 mq	Pozzo luce (sud)	mediocre
B <sub>4</sub> bagno	6,70 mq	interno	sufficiente
B <sub>5</sub> soggiorno	19,20 mq	Nord	sufficiente
B <sub>6</sub> camera da letto2	9,45 mq	Nord	sufficiente
B <sub>7</sub> -balcone	4,95*0,30= 1,485 mq	Nord	mediocre
B <sub>8</sub> -pozzo luce	4,80*0,30= 1,44 mq	Sud	mediocre
S COMMERCIALE	99,125 mq		

### Stima Immobile "C"

Si può desumere che per unità immobiliari destinate ad attività artigianale simili a quella in esame il prezzo medio di vendita rilevato sul posto è pari a € 600/m<sup>2</sup>.

Applicando tale metodologia estimativa, considerando la superficie commerciale di 72,55 m<sup>2</sup> (settantadue virgola cinquantacinque) si ha il seguente e più probabile valore di mercato pari a €600\*72,55= € 43.530/00 (euro quarantatremilacinquecentotrenta/00).

*Tabella delle superfici commerciali/esposizione/ stato di manutenzione di ciascun locale*

LOCALE	S COMMERCIALE	ESPOSIZIONE	STATO DI MANUTENZIONE
C <sub>1</sub> soggiorno-pranzo	24,00 mq	Nord	sufficiente
C <sub>2</sub> bagno	7,00 mq	Nord	sufficiente
C <sub>3</sub> corridoio	4,15 mq	interno	Da rifinire
C <sub>4</sub> camera 1 letto	16,85 mq	Sud	Da rifinire
C <sub>5</sub> camera 1 letto	10,20 mq	sud	Da rifinire
C <sub>6</sub> terrazzo	25,10 *0,30= 7,55 mq	Nord	sufficiente
C <sub>7</sub> -ripostiglio	2,80 mq	interno	Da rifinire
S COMMERCIALE	72,55 mq		



## CONCLUSIONI

Gli immobili in oggetto bisogna censirli presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, ed il costo considerando l'onorario tecnico e le spese ammontano ad € 2.400,00, inoltre bisogna regolarizzarli a livello urbanistico le spese tecniche ammontano a circa € 7.000,00 gli oneri e le oblazioni da versare al Comune di Portopalo di Capo Passero ammontano a circa € 20.000/00, si considera un'ulteriore somma di denaro non definibile, poiché bisognerebbe regolarizzarlo al Genio Civile e si dovrebbe migliorare sismicamente la struttura.

Per quanto sopra determinato, descritto e calcolato, si ritiene equo, in quanto certamente il più vicino al vero, il più probabile valore di mercato dei fabbricati risulterà pari:

### Immobile "A"

VALORE VENALE AL LORDO DELLE DECURTAZIONI

€ 38.528/00 (euro trentottomilacinquecentoventotto/00)

### Immobile "B"

VALORE VENALE AL LORDO DELLE DECURTAZIONI

€ 59.475/00 (euro cinquantanovemilaquattrocento settantacinque/00).

### Immobile "C"

VALORE VENALE AL LORDO DELLE DECURTAZIONI

€ 43.530/00 (euro quarantatremilacinquecentotrenta/00).

**IL VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI "A"- "B"- "C", ossia del**

**cespite in oggetto**

**è di € 141.533/00 (euro centoquarantunomilacinquecentotrentatre/00).**

VALORE VENALE AL LORDO DELLE DECURTAZIONI E  
CONSIDERANDO LA QUOTA (1/2 indiviso) DI PROPRIETÀ DELLA  
PARTE DEBITRICE

€ 141.533/00:2= € 70.766,50 (euro settantamilasettecentosessantasei/50)

Considerando che le spese tecniche e gli oneri negli uffici di competenza per regolarizzare l'intero fabbricato ammontano a circa € 29.400/00



(ventinovemilaquattrocento/00) si detrae tale somma

**VALORE VENALE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI**

**€ 112.133/00 (euro centododicimilacentotrentatre/00)**

**VALORE VENALE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI E  
CONSIDERANDO LA QUOTA (1/2 indiviso) DI PROPRIETÀ DELLA  
PARTE DEBITRICE**

**€ 112.133,00:2= € 56.066,5 (euro cinquantaseimilasesantasei/50)**

Con quanto innanzi esposto il sottoscritto ritiene di aver adeguatamente  
espletato il mandato conferitole dall'Ill.mo G.O.T. Dott.ssa Concita Cultrera.

La sottoscritta ringrazia per la fiducia a accordatale e rassegna la presente  
relazione di consulenza tecnica d'ufficio, rendendosi disponibile per eventuali  
chiarimenti ove necessari.

\*\*\*

***DISTINTA DI ALLEGATI***

- All. 1. Verbale di sopralluogo;
- All. 2. Rilievi fotografici;
- All. 3. Elaborati grafici immobili;
- All. 4. Visure storiche catastali;
- All. 5. Estratto di mappa;
- All. 6. Ispezioni ipotecarie ordinarie- servizio pubblicità immobiliare;
- All. 7. Attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Portopalo  
di Capo Passero;
- All. 8. Copia ordinanza n 95 del 04/10/1984;
- All. 9. Certificato di destinazione urbanistica;
- All. 10. Comunicazione alle parti per sopralluogo;
- All. 11. Richiesta documentale presso gli enti interessati;
- All. 12. copia della lettera di trasmissione (raccomandata A.R.) della perizia  
alle parti;



All. 13. 2 cd rom completi di relazione tecnica ed allegati;

All. 14. Specifica delle spese ed onorario.

La presente relazione, che si compone di 24 pagine e di 14 allegati, viene depositata in cancelleria unitamente alla documentazione ipocatastale per il cui ritiro il CTU era stata autorizzata dal Giudice.

Sortino 19-10-2012

Con osservanza

(seguono allegati con distinta)

(Il CTU Dott. Ing. Franca Di Pietro)

A blue circular official stamp from the Tribunal of Siracusa, with the text "TRIBUNALE DI SIRACUSA" and "DIREZIONE" visible. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink that reads "Franca Di Pietro".