

10

Dott. Ing. ANTONINO LUTRI
Dom. Fisc. C.da Pantanello - AVOLA (SR)
Studio: Via R. Settimo. 24 - tel. 831911
96012 AVOLA (SR)
Cod. Fisc. LTR NNN 58S29 C351R
Part. I.V.A. 00490910890

TRIBUNALE DI SIRACUSA

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Ill.mo Signor Giudice Dr. P. Montoneri del Tribunale Civile di Siracusa, con ordinanza della S.V., il sottoscritto Dr. Ing. Antonino Lutri veniva nominato stimatore dei beni relativi alla esecuzione n.295/93 del R.E.I., promossa dal Credito Fondiario ed Industriale s.p.a., rappresentato e difeso dall'Avv. Carmelo Costa, con l'intervento della Banca Commerciale Italiana s.p.a., rappresentata e difesa dagli Avv.ti Francesco Geraci e Carmelo Costa, contro i coniugi [redacted]

[redacted]

All'Udienza del 13.10.1998 prestavo giuramento ed il 5 febbraio 1999 comunicavo, a mezzo raccomandata A.R., alle parti interessate, l'inizio delle operazioni peritali fissato il 23.02.99.

1. SOPRALLUOGHI

Al prefissato sopralluogo del 23.02.99, come si evince dal verbale, era presente il Signor [redacted], il quale chiese un breve rinvio per nominare un difensore di fiducia. Il sottoscritto C.T.U., accogliendo la richiesta rinviò le operazioni peritali al 20.03.1999 alle ore 9.30 sui luoghi.

Il 20.03.1999 alle ore 9.30, così come stabilito, alla presenza del Sig. Avv. Tindaro Truglio, legale di fiducia dei convenuti, nonché degli stessi convenuti Signori coniugi [redacted] ho visitato gli immobili pignorati ed acquisito notizie utili, ai fini della valutazione dell'immobile, prendendo appunti in separato foglio.



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
25 MAR 1999
COLLA IN CAS



2.DATI CATASTALI

2.1)-appartamento ubicato nel Comune di Carlentini, contrada San Leonardo Sottano, al N.C.E.U. in testa alla ditta [redacted] nato a [redacted] (proprietario 1000/1000); contrada S. Leonardo Sottano p.t-1°, partita 6993, foglio 3, particella 552 sub.1 e p.lla 668, vani 10.0, cat. A/7, cl.3[^], rendita £.2.300.000 (in maggiore consistenza che tiene conto del piano terreno che non è stato sottoposto ad ipoteca).

2.2)-appartamento ubicato nel Comune di Carlentini, contrada San Leonardo Sottano, al N.C.E.U. in testa alla ditta [redacted] nato a [redacted] (proprietario 1000/1000); contrada S. Leonardo Sottano p.2°, partita 6993, foglio 3, particella 552 sub.2, vani 6.0, cat. A/7, cl.3[^], rendita £.1.380.000.

3.CONFINI

3.1)-A nord con proprietà di [redacted] ad est con stradella privata di accesso, a sud proprietà di [redacted] e ad ovest con scarpata della S.S.114 Siracusa-Catania.

3.2)-I due appartamenti testè descritti, costituenti rispettivamente l'intero piano primo e l'intero piano secondo, confinante, ciascun appartamento nel suo insieme: con il vano scala, con distacco verso stradella privata, con distacco verso la S.S.114 Siracusa-Catania, salvo altri.

4.DATI URBANISTICO-EDILIZI

Per gli immobili oggetto della presente stima venne presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge



28.02.85 n.47 e della L.R. 10.08.85 n.37. In dipendenza della concessione edilizia n.47 del 07.05.1990 notificata in data 14.05.1990, con la quale venne rilasciata al Signor [redacted] la concessione in sanatoria del fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra; il piano terra è composto da due verande, cucina, camera e disimpegno, un bagno, ripostiglio ed accessori. Il primo ed il secondo piano sono composti dai due appartamenti per civile abitazione, offerti in garanzia al Credito Fondiario ed Industriale, oggetto della stima.

5. PROVENIENZA

Il fondo in cui insistono i beni pignorati pervenne al Sig. Bonafede Rosario giusto atto di compravendita da [redacted], rogato dal Notaio Maria Teresa Miano da Francofonte il 14.04.1977 registrato a Siracusa il 22.04.1977 ai n.ri 6534 di reg. gen.le e 5561 di reg. part.re.

Con il predetto atto di compravendita il Sig. [redacted] [redacted] uno stacco di terreno sito in tenere di Carlentini, c.da San Leonardo Sottana esteso are 13 e ca 12, confinante a Nord con [redacted], ad Est con stradella privata di accesso, a Sud con proprietà di [redacted] e ad Ovest con scarpata della S.S.114 Siracusa-Catania, in N.C.T. alla partita 8274, foglio 3, p.lla 544 e p.lla 552.

6. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

6.1)-Immobile è stato edificato intorno al 1978, ubicato in zona agricola, a ridosso della S.S.114, del Comune di Carlentini in località San Leonardo Sottano, allo stato attuale utilizzato nel seguente modo:



✓ al piano terra vi è la residenza dei proprietari Sigg. coniugi

;

✓ gli appartamenti al primo e secondo piano, condotti in locazione per tutto l'anno.

6.2.a)-L'appartamento al piano terra è stato ricavato dalla maggiore estensione dell'appartamento che si sviluppa al primo piano, composto da ingresso, camera da letto, cucina e servizio igienico esterno;

6.2.b)-L'appartamento al primo piano è composto da ingresso, cucina, salone, camera da letto matrimoniale, altra camera da letto, bagno, doppio servizio;

6.)-L'appartamento al secondo piano è composto da ingresso, cucina, salone, camera da letto matrimoniale, altra camera da letto, bagno, doppio servizio e terrazzino.

La superficie coperta è di mq. 140, il volume costruito è mc. 1260 circa. Le rifiniture sono del tipo civile, pavimenti in ceramica, intonaci a tre strati del tipo civile, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio anodizzato, impianto elettrico sottotraccia. Le sistemazioni esterne sono complete.

7.STIMA DEGLI IMMOBILI

La relazione tecnico estimativa viene condotta ricercando il più probabile valore di mercato degli immobili utilizzando criteri di stima comparativi ed analitici.

7.1)-STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO SECONDO IL CRITERIO COMPARATIVO DEL PREZZO DI MERCATO PER MQ. DI SUPERFICIE EDIFICATA.



Da indagini effettuate ho accertato che il prezzo di mercato unitario per metro quadro di superficie edificata è compreso tra £/mq. 1.000.000 e £/mq. 1.500.000. la superficie coperta è mq. 140 circa. In considerazione dello stato di conservazione dell'edificio, si assume per l'appartamento il prezzo unitario di £/mq. 1.300.000.

7.2)-STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO SECONDO IL CRITERIO DEL COSTO DI COSTRUZIONE.

- costo unit. di costr. a mc. v.p.p.....£/mc. 300.000;
- incidenza del lotto il 20% del costo di costruzione;
- incidenza delle parti comuni il 25% del costo di costruzione;
- deprezzamento per vetustà il 10% del costo di costruzione.

7.3)-STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO SECONDO IL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO ANNUO.

Fitto annuale al metro quadro per gli appartamenti:

- ✓ mappale 552/1: £/mq. 50.000
- ✓ mappale 552/2 £/mq. 55.000.

Per il dettaglio dei conteggi si rinvia alle schede di calcolo allegata alla presente relazione di stima.

Nella determinazione del valore di mercato per capitalizzazione del reddito netto, si applica un coefficiente correttivo pari a 1,20 (20%) che riequilibra il valore così determinato, che risente negativamente dei costi di manutenzione e del gravoso regime di imposizione fiscale gravante sugli immobili, che di fatto li penalizza sotto il profilo della redditività



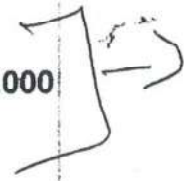
I valori degli immobili scaturiscono dalla media, in cifra tonda, tra i valori determinati nei prospetti allegati.

8. RIEPILOGO VALORI DI MERCATO

8.1)-Lotto 1:

-appartamento individuato dal mappale 552/1:

Valore di mercato: $V_{7.1}$ £. 232.247.000



8.2)-Lotto 2:

-appartamento individuato dal mappale 552/2:

Valore di mercato: $V_{7.2}$ £. 167.757.000

Valore complessivo dei beni pignorati: V_m £. 400.004.000

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Avola li 24 marzo 1999

(Dr. Ing. Antonino L'Utri)



Antonio Lutri



TRIBUNALE DI SIRACUSA

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa V. Urso del Tribunale Civile di Siracusa, con ordinanza della S.V., il sottoscritto Dr. Ing. Antonino Lutri, già nominato stimatore dei beni relativi alla esecuzione n.295/93 del R.E.I., promossa dal Credito Fondiario ed Industriale s.p.a., con l'intervento della Banca Commerciale Italiana s.p.a., contro i coniugi il ~~26.11.25~~ e Sanfilippo Lucia nata a Catania il ~~20.10.32~~ è stato richiamato per procedere ad aggiornare la procedura di accertamento della proprietà immobiliare urbana a mezzo di frazionamento di unità immobiliari..

Con ordinanza del 04/07/2006 la S.V. conferiva al sottoscritto l'incarico di procedere al frazionamento ed accatastamento dell'immobile pignorato ai coniugi ubicato in contrada San Leonardo Sottano al piano primo, per renderlo autonomo dal piano terra, non interessato dalla presente procedura esecutiva.

Per ottemperare all'incarico ricevuto il sottoscritto ha proceduto in tre distinte fasi: nella prima fase ha acquisito la documentazione propedeutica presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa; nella seconda fase il sottoscritto ha effettuato le operazioni sui luoghi; nella terza ed ultima fase il sottoscritto ha predisposto la produzione della nuova documentazione all' Agenzia del Territorio di Siracusa.

Quest'ultima ha, infine, rilasciato la nuova documentazione catastale che si versa in atti unitamente alle presente sintetica relazione.



SOPRALLUOGHI

PreMESSO che dopo numerosi tentativi di contattare i proprietari apprendevo che il sig. è deceduto da qualche anno, mentre della sig.ra non sono riuscito ad avere notizie, ho, a questo punto, comunicato con telegramma 009/EA che le operazioni peritali si sarebbero svolte l'08/06/2007 alle ore 8.30.

Al prefissato sopralluogo non si presentò alcuno, pertanto lo scrivente ha proceduto ugualmente ad effettuare un sopralluogo dall'esterno del fabbricato che, non sembra abbia subito modifiche dall'epoca dell'ultimo accesso.

2.DENUNCIA DI VARIAZIONE ED ACCATSTAMENTO DEL FABBRICATO

Per quanto concerne la fase di aggiornamento del catasto urbano, allegata alla scheda di dichiarazione di ciascuna unità immobiliare è stata prodotta la planimetria degli immobili.

Per ogni unità immobiliare è stata allegata la relazione tecnica, inerente il classamento, con procedura "DOCFA" D.M.701/94 e s.m.i.-

Infine l'Agenzia del Territorio accertata la regolarità e congruenza della denuncia di accertamento della proprietà immobiliare urbana ha rilasciato la nuova documentazione catastale del manufatto.

3.DATI CATASTALI

L'aggiornamento del Catasto urbano è stato definito con n. 27156. 1/2007 del 29/06/2007 (protocollo n. SR0176248)

DIVISIONE.

L'appartamento al primo piano ubicato nel Comune di Carlentini,



contrada San Leonardo Sottano, in seguito alla denuncia di
divisione è così individuato al N.C.E.U..

ancora in testa alla ditta

C.F.: (proprietario 1000/1000); contrada S.
Leonardo Sottano piano primo:

- foglio 3, particella 552 sub.5, zona censuaria 1, cat. A/7,
cl.3^A, vani 5,5, sup. catastale mq.132, rendita €.454,48.

Rimane l'area comune di pertinenza dell'immobile individuata oggi
dai:

- foglio 3, p.lla 552 sub.3, categoria 00

Si allegano :

mod. D1 – accertamento della proprietà immobiliare urbana
visure catastali in originale.

Quanto sopra si rassegna in espletamento dell'incarico ricevuto.

Avola li 02 luglio 2007

IL C.T.U.

(Dr. Ing. Antonino Lutri)



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
- 4 LUG. 2007

OGGI
n. COLI DI CANG.
Cancelliere C.
Dott. Franca Ugo

1

Dott. Ing. ANTONINO LUTRI
 Dom. Fisc. C.da Pantanello - AVOLA (SR)
 Studio: Via R. Settimo, 24 - tel. 831911
 96012 AVOLA (SR) TRIBUNALE DI SIRACUSA
 Cod. Fisc. LTR NNN 58529 C351R
 Part. I.V.A. 00490910890
 SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 295/93 G.E. dott. Leuzzi contro
 promossa dal Credito Industriale s.p.a., con
 l'intervento della Banca Commerciale Italiana.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA AI
 QUESITI DI CUI ALL'ORDINANZA DEL 28 MARZO 2008, COSI'
 COME RIPROPOSTI ALL'UDIENZA DEL 21 MAGGIO 2008.

1. PREMESSA

Il sottoscritto dr. Ing. Antonino Lutri con studio in Avola via Ruggero Settimo, 24 in ottemperanza dell'Ordinanza in data 28/03/2008 si è presentato all'udienza del 21/05/2008, rendendo in quella sede chiarimenti in ordine ai quesiti di riconvocazione, che per facilità di consultazione si riportano nella presente relazione:

1) *L'area comune individuata dalla particella 552 sub.3 è improduttiva; consente l'accesso sia all'appartamento oggetto del pignoramento, posto al primo piano, sia all'appartamento posto al piano terra, escluso dall'esecuzione. Dalla predetta area comune si esercita l'accesso, sia carrabile che pedonale, mediante un vialetto lastricato dipartentesi dal cancello d'ingresso sino all'immobile (c.a. mt. 12,00).*

2) *Gli appartamenti sono indipendenti ed in particolare all'appartamento al primo piano - oggetto dell'esecuzione - si accede mediante un vano scala con accesso diretto dall'area comune. Pertanto i vani gravati da ipoteca sono autonomi rispetto alla proprietà del piano terra. Si specifica che l'appartamento pignorato al piano secondo, dal punto di vista urbanistico non (sarebbe) è stato regolarizzato.*



2.QUESITI

Contestualmente la S.V. poneva al sottoscritto di riferire integrativamente sui seguenti quesiti di cui all'ordinanza del 28 marzo 2008:

- a)posizione urbanistica del bene pignorato;*
- b)sussistenza di vani e/o parti abusive;*
- c)sanabilità degli stessi, con quantificazione dei relativi costi.*

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

3.ATTIVITA' DEL CONSULENTE

In adempimento all'incarico il sottoscritto C.T.U. ha richiesto, a mezzo di raccomandata A.R. (allegato A) del 23/05/2008, al Dipartimento di Urbanistica del Comune di Carlentini, informazioni in ordine alla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile, l'esistenza di eventuali oneri ancora dovuti a titolo di oblazione e/o di concessione; la sussistenza di vani e/o porzioni edilizie abusive; la sanabilità degli eventuali abusi, con la quantificazione dei relativi costi.

Dopo una serie di difficoltà poste inizialmente, l'ufficio tecnico del Comune di Carlentini ha finalmente corrisposto alle predette richieste, fornendo copia della Concessione edilizia in sanatoria n. 47 del 7 maggio 1990 (allegato "B").

A tal proposito si ritiene opportuno evidenziare che sin dall'inizio delle operazioni a me commesse dalla S.V. la concessione edilizia (in quel momento irreperibile) era stata erroneamente indicata, dall'ufficio tecnico come, rilasciata il 7 maggio 1980; soltanto dopo accurate ricerche è stata recuperata e consegnata in copia al mio collaboratore di studio, all'uopo delegato, il quale a quel punto ha anche effettuato un sopralluogo congiunto all'esterno dell'immobile con il tecnico del comune.



4. RISPOSTE AI QUESITI

4.a) Con riferimento al **primo quesito** ovvero la *posizione urbanistica del bene pignorato*, dopo gli ulteriori approfondimenti è da ultimo emerso che la seconda elevazione è stata integrata nella concessione edilizia in sanatoria n.47/1990 e, pertanto si può ben dire che, allo stato attuale, **l'immobile pignorato a** **ubicato a Carlentini in contrada San Leonardo Sottano, distinto in catasto al foglio 3, p.lla 552 sub. 3, 4 e 5, già foglio 3, p.lla 552 sub. 1 e 2 e p.lla 668 è in regola con la vigente normativa urbanistica.**

4.b) Con riguardo al **secondo quesito** sulla eventuale *sussistenza di vani e/o parti abusive* si può affermare che, allo stato attuale, **non si sono riscontrate parti e o porzioni di fabbricato non assentite o difformi** dagli elaborati di cui alla citata Concessione edilizia in sanatoria n. 47 del 7 maggio 1990.

4.c) Con riferimento al **terzo quesito** ovvero *la sanabilità degli stessi, con quantificazione dei relativi costi*, tenuto conto delle sopravvenute risultanze degli accertamenti effettuati presso il Dipartimento di Urbanistica del Comune di Carlentini e **non essendosi rilevati ulteriori abusi edilizi**, neanche per quel che riguarda l'appartamento al secondo piano, che è risultato regolarmente assentito con la citata concessione edilizia in sanatoria n. 47 del 7 maggio 1990, **non vi sono ulteriori costi aggiuntivi** per oneri concessori e o di oblazione.

5. CONSIDERAZIONI DEL PERITO.

Tenuto conto che dalle ultime risultane è emersa la regolarità urbanistico-edilizia del bene pignorato nel suo complesso, secondo l'avviso dello scrivente e qualora il Signor Giudice dell'Esecuzione lo ritenesse, si



renderebbe opportuno che, prima di procedere alla vendita dell'immobile, si procedesse alla denuncia al N.C.E.U. della porzione al secondo piano del manufatto in atto non censita.

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Avola li 8 novembre 2008

(Dr. Ing. Antonino Lutri)



Dr. Ing. Antonino Lutri
Via Ruggero Settimo 24 96012 Avola
Tel. e fax e fax 0931.83.19.11

Al Sig. giudice delle Esecuzioni Immobiliari
c/o il Tribunale Civile di Siracusa
c.a. Dott. Leuzzi

Allegati 2

OGGETTO: Esecuzione immobiliare 295/93 promossa dal Credito Fondiario Industriale contro

[REDACTED]

Come disposto dalla S.V. con ordinanza in data 21 ottobre 2009, depositata in cancelleria il 24/10/2009 e notificata allo scrivente il 28 dicembre 2009, si relaziona quanto segue:

Espletate le attività preliminari, lo scrivente ha richiesto all'Agenzia del Territorio di Siracusa il "tipo" per procedere al deposito della planimetria catastale dell'appartamento al secondo piano facente parte del villino sito nel Comune di Carlentini in c.da San Leonardo Sottano, distinto al foglio n. 3 p.lla 552 sub. 2.

Dopo svariate ricerche, contrariamente a quanto fino a quel momento a conoscenza degli uffici del territorio, emergeva dalle visure che l'immobile era censito in N.C.E.U.; pur tuttavia non era reperibile la planimetria.

A questo punto, non potendo *riaccatastare* l'immobile già censito, si procedeva nelle ricerche e dopo accurate ricerche da parte dell'ufficio, veniva ritrovata la planimetria catastale del predetto appartamento, che si allega in copia alla presente.

Nel comunicare quanto sopra, e scusandomi per il ritardo nell'espletamento di quanto disposto dalla S.V., rimango in attesa delle eventuali ulteriori determinazioni della S.V., significando a questo punto che non sussistono ulteriori motivi ostativi di carattere tecnico urbanistico per procedere alla vendita.

Colgo l'occasione per porgere i miei ossequi.

Avola li 10 aprile 2010



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

OGGI 10-4-2010