

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA - Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare N. 202/06 - G. E. Dott. S. Leuzzi

Contro :

Promossa da : Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. p. a. a
r. l.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Dott. Ing. Luciano Li Noce con studio in Viale Scala Greca, 23 a Siracusa in data 20/06/2007 ha prestato giuramento in qualità di esperto per rispondere ai seguenti quesiti :

- a)** identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini emergenti dal sopralluogo e dall' esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b)** fornisca una sommaria descrizione dei beni pignorati;
- c)** accerti lo stato di possesso dei beni, con l' indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- d)** verifichi l' esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell' acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;

- e) verifichi l' esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura anche condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all' acquirente;
- f) indichi la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- g) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione;
- h) accerti l' esistenza o meno della dichiarazione di agibilità o abitabilità degli immobili.

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

QUESITI a) e b)

Gli immobili, oggetto del pignoramento sono i seguenti :

- 1) Fabbricato di cinque livelli (piano terra, 1° piano, 2° piano, 3° piano e piano copertura) tutti adibiti a civile abitazione, sito a Lentini in via G. Verga, 73;
- 2) Edificio in villa di due livelli, con terreno di pertinenza, sito in C.da Agnone Fortezza in tenere di Augusta;
- 3) Stacco di terreno edificabile in tenere di Carlentini, contrada Falconello Nord;
- 4) Fabbricato di cinque livelli (piano terra, 1° piano ammezzato, 2°,

3° e 4° piano) tutti adibiti a civile abitazione, sito a Lentini in via Arancio, 31 – 31/A.

Iniziamo con la descrizione dell'immobile 1) :

si trova all'interno dell'agglomerato urbano del Comune di Lentini, in una zona centrale in via Giovanni Verga; al civico 73 abbiamo l'ingresso principale che conduce, tramite un vano scala, ai quattro livelli menzionati, mentre al civico 75 abbiamo l'ingresso al garage (v. in Appendice i fotogrammi NN. 1, 2 e 3).

Detto che l'anno di costruzione dell'immobile in questione risale a poco più di quarant'anni fa, abbiamo in tutti e quattro i livelli (p. t., 1°, 2° e 3° piano) una stessa planimetria di forma rettangolare, con le aperture realizzate sui due prospetti orientati a sud-ovest, su cortile interno, ed a nord-est su via Giovanni Verga.

All'esterno l'immobile si presenta in condizioni manutentive buone, con l'intonaco esterno in condizioni normali.

Gli infissi esterni, del 1°, 2° e 3° piano, sono del tipo monoblocco lega di alluminio con soglie in marmo ovvero in granito, in cui sono compresi : il telaio esterno, il telaio mobile e la serranda avvolgibile in p.v.c. Al piano terra le uniche aperture verso l'esterno sono costituite da due saracinesche metalliche, che scorrono lungo guide verticali, a protezione dei varchi d'ingresso che prospettano : uno su via G. Verga e l'altro su cortile interno. Il portoncino d'ingresso all'intero complesso è costituito da alluminio smaltato scuro e da vetrate martellate, dello spessore di qualche mm., opportunamente protette da barre in alluminio di sezione trapezoidale; tramite esso si accede direttamente al vano scala dal quale si possono raggiungere tutti i

livelli del complesso edilizio. La scala realizzata strutturalmente in cls. di cemento armato ordinario è rivestita in marmo ed è provvista di un corrimano in lega di alluminio.

Dal punto di vista strutturale l'intero edificio è stato realizzato, presumibilmente, in calcestruzzo di cemento armato ordinario con un'intelaiatura di pilastri e travi sia portanti che di collegamento. Inoltre, da un'attenta ricognizione effettuata all'interno ed all'esterno del fabbricato, esso, non presenta vizi emergenti per cui nessun rilievo è da farsi alla statica generale. Le murature esterne di tamponamento sono state realizzate, presumibilmente, in mattoni forati di laterizio così come i tramezzi interni. I solai, realizzati in opera, sono costituiti da una struttura mista di cemento armato e laterizi.

Passando ad una descrizione interna delle unità immobiliari presenti nel fabbricato in questione, iniziamo dal piano terra :

ad esso si può accedere o dall'esterno ovvero direttamente dall'interno, dal vano scala. Non si presenta come un unico vano, come mostrano le planimetrie catastali (v. in Appendice All. N. 2) e le planimetrie architettoniche (v. All. N. 13), depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini, perché attualmente si contano quattro vani, tra cui il W. C. (v. in Appendice All. N. 4), costituiti con tramezzi di laterizi e con soppalchi, posti a quote diverse; questi ultimi sono stati realizzati strutturalmente con profilati in acciaio e con assiti in legno che costituiscono il piano di calpestio. I primi tre vani, tra cui il W. C., che hanno complessivamente una superficie utile di circa 22 mq., sono disposti nell'immediatezza della saracinesca che prospetta su via G. Verga; essi sono delimitati, come detto, oltre che

dai tramezzi da un soppalco fungente da solaio di copertura con altezza verticale netta di circa 2,50 metri.

L'altro vano, che ha una superficie utile di circa 30 mq. e due possibilità d'accesso, o dal cortile interno, tramite una saracinesca, o dal vano scala, tramite una porta, è costituito da due livelli per la presenza di un soppalco, la cui altezza verticale netta è poco più di 2,00 mt. In tutti e quattro i vani abbiamo una pavimentazione in grès ceramico chiaro e la presenza di piastrelle in maiolica smaltata alle pareti del W. C. per un'altezza di circa 2,00 mt.

C'è da segnalare il diverso grado di rifinitura delle pareti e del soffitto di tutti i vani presenti al piano terra. Infatti, i tre vani in prossimità di via Verga hanno sia le pareti che il soffitto rifiniti con intonaco di tipo civile, tinteggiate a tempera normale bianca. Invece, il vano disposto nel retro, in prossimità del cortile interno, presenta un grado di rifinitura più scadente in quanto: il soffitto presenta solo una "iannellatutra", mentre le pareti sono rivestite con un intonaco di tipo increspato, usato, di solito, per muri esterni (v. fotogrammi, in Appendice, che riguardano l'immobile del piano terra, dal N. 4 al N. 12).

Passando al livello superiore, al primo piano, si ha la seguente disposizione dei vani:

un soggiorno – ingresso di circa 14 mq.; da esso si può accedere, tramite un piccolo disimpegno ad una camera da letto, di circa 15 mq., al vano bagno di poco meno di 4 mq. ed alla cucina di poco più di 10 mq. C'è, infine, da segnalare un ampio vano ripostiglio adiacente al soggiorno – ingresso di circa 6,50 mq.

Le rifiniture interne su tutti gli ambienti sono in buono stato; in particolare abbiamo le pavimentazioni, ad esclusione del bagno, su tutti gli ambienti, compresa la cucina, in grès ceramico chiaro; alle pareti interne ed ai soffitti abbiamo intonaco di tipo civile, tinteggiate a tempera normale prevalentemente bianca. In cucina abbiamo piastrelle chiare in grès che la rivestono, per un' altezza di circa 1,90 mt. solo su una parete; nel vano bagno si hanno pavimentazioni e rivestimenti murali, per un' altezza di circa 2,00 mt., in piastrelle di maiolica smaltata chiara, con i pezzi sanitari (W. C., bidet, lavabo e doccia) bianchi. Inoltre, l' appartamento, che ha sia le porte interne che quella d' ingresso in legno tamburato, color mogano, è dotato di due balconi che prospettano, da parti opposte, su via G. Verga e su un cortile interno, della superficie complessiva di circa 9,00 mq. (5,50 mq. il primo e 3.50 mq. il secondo); nel balcone che prospetta sul cortile interno riscontriamo una parziale chiusura che occupa una superficie di circa 1,50 mq. realizzata con un' intelaiatura in alluminio anodizzato tamponata con pannelli in p. v. c. (v. fotogrammi, in Appendice, che riguardano l' appartamento del primo piano, dal N. 13 al N. 22).

Passando al livello superiore, al secondo piano, esso è costituito dai seguenti vani :

un soggiorno – ingresso di circa 16 mq. da cui si può accedere tramite un ampio disimpegno ad una camera da letto, di circa 16 mq., al vano bagno di poco più di 5 mq. e ad un ripostiglio adiacente ad esso di circa 3 mq.; un ultimo vano, di circa 7,50 mq. è adiacente al soggiorno – ingresso ed è accessibile attraverso un ampio

arco. Anche in questo caso le rifiniture interne su tutti gli ambienti sono in buono stato; in particolare abbiamo le pavimentazioni, ad esclusione del vano bagno, su tutti gli ambienti in grès ceramico chiaro; alle pareti interne ed ai soffitti abbiamo intonaco di tipo civile, tinteggiate a tempera normale bianca; nel vano bagno si hanno pavimentazioni e rivestimenti murali, per un'altezza di circa 2,20 mt., in piastrelle di maiolica smaltata chiara, con i pezzi sanitari (W. C., vasca da bagno, lavabo e bidet) bianchi. Inoltre, l'appartamento che è dotato di porte interne e d'ingresso in legno tamburato, color mogano, ha, anche in questo caso, due balconi che prospettano, da parti opposte, su via G. Verga e su un cortile interno, della superficie complessiva di circa 9,00 mq. (5,50 mq. il primo e 3.50 mq. il secondo) (v. fotogrammi, in Appendice, che riguardano l'appartamento del secondo piano, dal N. 23 al N. 31).

Passando, infine, al quarto livello, terzo piano, segnaliamo che in esso abbiamo : una porzione di superficie destinata a terrazzo, di copertura per il livello sottostante, ed un'altra, invece, costruita per la quale è stata presentata un'istanza di condono edilizio in sanatoria, in corso di definizione, depositata il 17/12/1986 - Prot. N. 28327 - secondo la Legge N. 47/85 e L. R. N. 37/85 e successive modificazioni.

La parte costruita del terzo piano è costituita dai seguenti vani :

un ampio vano che funge da soggiorno – tinello di circa 20,50 mq.; ad esso sono adiacenti la cucina che misura una superficie di poco meno di 7 mq. ed un bagno di 4 mq.

Anche in questo caso le rifiniture interne su tutti gli ambienti sono in

buono stato; in particolare abbiamo le pavimentazioni, ad esclusione del bagno, in grès ceramico chiaro; alle pareti interne ed ai soffitti abbiamo intonaco di tipo civile, tinteggiate a tempera normale di colore chiaro. In cucina abbiamo piastrelle bianche in grès che rivestono, per un' altezza di circa 2,00 mt. le due pareti su cui si sviluppano tutti i mobili. Nel vano bagno si hanno pavimentazioni e rivestimenti murali in piastrelle di maiolica smaltata, variamente colorate, con i pezzi sanitari (lavabo, W. C., bidet e doccia) bianchi. Le uniche due porte presenti, quella interna del bagno e quella d' ingresso, sono in legno tamburato; il balcone, che prospetta sul cortile interno, della superficie di 3,50 mq., è completamente chiuso con un' intelaiatura in alluminio anodizzato, tamponata con pannelli di p.v.c. e con delle vetrate.

Dal vano cucina, o direttamente dal vano scala, è possibile accedere alla terrazza, di circa 20 mq., che prospetta, sfruttando il naturale prolungamento della struttura di un balcone, su via G. Verga (v. fotogrammi, in Appendice, che riguardano l' immobile del terzo piano, dal N. 32 al N. 41).

Complessivamente l' intero edificio occupa una superficie lorda di 73,00 mq., escludendo i balconi, da cui si desume, considerando che le altezze verticali di interpiano (pavimento – pavimento) sono : per il 1° livello 4,00 mt.; per il 2° e 3° livello 3,20 mt. e per il 4° livello 3,00 mt., un volume v./p., comprensivo, anche, dei volumi tecnici, di circa 910 metri cubi.

Tutte le unità immobiliari descritte sono dotate di normali impianti : idrico, elettrico e fognario.

L'intero immobile, che confina a nord-est con via G. Verga, a sud-ovest con cortile interno, in comune con altri proprietari, a nord-ovest con proprietà Sferruzzo ed a sud-est con altra proprietà, non identificata, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Lentini (SR) in testa alle seguenti ditte :

- entrambi proprietari per 1/6 e proprietaria per i 4/6, al foglio di mappa 68, particella 873 sub. 1 e sub. 3, di cui il sub. 1 è di categoria C/6, classe 4, consistenza 56 mq., rendita catastale : 135,93 Euro; mentre il sub. 3 è di categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita catastale : 170,43 Euro;
- proprietario per i 5/6 ed proprietaria per 1/6, al foglio di mappa 68, particella 873 sub. 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita catastale : 108,46 Euro.

(Visure catastali del 25/07/2007, che riportiamo, in Appendice, all' Allegato N. 1).

Sia le planimetrie catastali che il progetto architettonico depositato presso l' Ufficio Sanatorie del Comune di Lentini, non sono esattamente rispondenti, come precedentemente detto, con quanto rilevato in sede di sopralluogo, dal sottoscritto C.T.U. A testimonianza di ciò si riportano, in Appendice : le planimetrie catastali (All. NN. 2 e 3); le planimetrie di progetto (All. N. 13) e le planimetrie dell' immobile rilevate e riportate su carta dal sottoscritto C.T.U. (All. NN. 4 e 5).

Proseguiamo con la descrizione dell' immobile 2) :

Ricade in zona costiera, suburbana, denominata Agnone – Fortezza, con insediamenti stagionali; l' edificio, che è sito ad una distanza maggiore di 150 mt. dal mare, è direttamente raggiungibile dalla S. S. 114 (E 45), all' altezza di Agnone Bagni, attraverso delle strade

poderali che ci introducono all' interno di una zona recintata che costituisce un piccolo villaggio (v. fotogramma n. 44, in Appendice). E esso è costituito da due piani fuori terra, piano terra e primo piano, con copertura piana; sorge su di un terreno di pertinenza, di forma rettangolare, della superficie complessiva catastale di 400 metri quadri, per la quasi totalità variamente pavimentata.

All' edificio è possibile accedere attraverso due cancelli d' accesso, di cui uno carrabile e l' altro pedonale (v. fotogrammi NN. 45 e 46) che prospettano su una stradella privata, all' interno del villaggio; il prospetto principale dell' edificio presenta, al piano terra, un' ampia veranda aperta di forma pressochè rettangolare, mentre al primo piano la veranda risulta chiusa (v. fotogrammi dal N. 47 al N. 50).

Da una ricognizione esterna, l' intero edificio si presenta in condizioni manutentive accettabili in cui i muri esterni sono stati rifiniti con intonaco civile cementizio tinteggiato a tempera normale bianca. La copertura piana, realizzata con un solaio in latero – cemento armato è praticabile, attraverso una scala esterna, realizzata in c.a.o., ed è pavimentata con delle marmette in graniglia di marmo.

Gli infissi esterni, al piano terra, sono costituiti da finestre e porte-finestre in alluminio zincato, con soglie in pietra, in marmo o in granito, sigillate da avvolgibili in p.v.c.; la porta d' ingresso è di alluminio zincato e pannelli in vetro opportunamente protetti da barre in alluminio.

Al primo piano, invece, gli infissi esterni sono, prevalentemente, del tipo monoblocco lega di alluminio, in cui sono compresi : il telaio esterno, il telaio mobile e la serranda avvolgibile in p.v.c.; la porta d' ingresso è simile a quella descritta per il piano terra.

Inoltre, su tutti gli infissi del primo piano, compresa la porta d' ingresso, abbiamo anche la presenza di grate in ferro. Gli infissi

che chiudono la veranda, sempre al primo piano, che s' affaccia sul prospetto principale, sono stati realizzati con grandi telai in alluminio pre-verniciato di colore bianco.

La struttura portante dell' edificio, realizzata circa trentatré anni fa, è stata eseguita in conglomerato di cemento armato, con i solai in latero – cemento armato.

Durante l' ispezione, effettuata in sede di sopralluogo, non abbiamo riscontrato vizi emergenti dalla struttura, per cui nessun rilievo è da farsi alla statica generale.

Passando, adesso, ad una descrizione interna dell' immobile in questione, iniziando dal piano terra (v. fotogrammi che vanno dal N. 51 al N. 58), oltre alla veranda, già menzionata, della superficie di poco più di 30 mq., che precede l' ingresso all' appartamento, abbiamo un corridoio - disimpegno che divide la zona giorno dalla zona notte di circa 4,50 mq.; un tinello – soggiorno di circa 16 mq. ed una cucina ad esso adiacente di circa 6 mq.; il vano bagno (con due pezzi sanitari : W. C. e lavabo) è poco più di 2 mq., mentre le due camere da letto, che completano l' appartamento, misurano : quella adiacente al bagno poco meno di 9 mq., l' altra poco meno di 12 mq. Al piano terra ci sono, inoltre, da segnalare altri due vani cosiddetti di sgombero, di cui il primo, al quale si accede direttamente dalla veranda, misura circa 7,5 mq., mentre il secondo, adiacente al vano cucina misura circa 2 mq.

Le rifiniture interne su tutti gli ambienti, dal punto di vista manutentivo, possono ritenersi discrete; in particolar modo abbiamo le pavimentazioni, su tutti gli ambienti, compreso il vano bagno, in grès ceramico, di varie colorazioni; alle pareti interne ed ai soffitti abbiamo intonaco civile tinteggiate a tempera normale bianca; in particolare,

sulle pareti l'intonaco è del tipo increspato. Su tutti i vani, ad esclusione del bagno, sono presenti dei rivestimenti in pietra realizzate a diverse altezze; solo nell'angolo cottura della cucina e nel bagno sono presenti rivestimenti murali, con altezze che arrivano fino a 1,90 metri, realizzate con piastrelle di maiolica smaltata.

Tramite una scala in c.a.o. e rivestita in marmo e con mattonelle in grès (v. fotogrammi NN. 60 e 61) si può accedere al livello superiore (primo piano) ed alla terrazza.

Passando alla descrizione del primo piano (v. fotogrammi dal N. 62 al N. 72) dall'ingresso, tramite un corridoio, si raggiungono, dapprima, due camere da letto, poste l'una di fronte all'altra, di cui la prima, sulla destra per chi entra, e di circa 10 mq., l'altra misura, invece, circa 15 mq. Proseguendo, dal corridoio, abbiamo un bagno di quasi 4 mq. con i pezzi sanitari (W. C., bidet, lavabo e doccia) bianchi, una cucina abitabile di poco più di 12,50 mq, ed un ampio soggiorno di poco meno di 19 mq. Dalla camera da letto più grande e dal soggiorno è possibile raggiungere un'ampia veranda chiusa di circa 15 mq.; adiacente ad essa abbiamo un piccolo vano, presumibilmente, di sgombero, di poco più di 3 mq. Infine, si segnala un'ampia balconata che si sviluppa, ad angolo, fra la maggior parte dei vani presenti, per una superficie complessiva di quasi 18 metri quadrati.

Anche in questo caso le rifiniture interne, su tutti gli ambienti, possono ritenersi discrete; in particolar modo abbiamo stesse pavimentazioni in grès ceramico su tutti gli ambienti ad esclusione di cucina, bagno e veranda. Nel vano cucina la pavimentazione pur se in grès ceramico è di maggior pregio; inoltre, sulle sue pareti sono presenti dei rivestimenti, a tutt'altezza realizzati con mattonelle in grès ceramico; nel vano bagno la pavimentazione è in grès ed i rivestimenti murali, a tutt'altezza, sono stati realizzati con piastrelle di maiolica smaltata.

Proseguendo dal primo piano raggiungiamo il piano copertura praticabile, attraverso la scala in c.a.o. già menzionata, che costituisce la terrazza (v. fotogrammi dal N. 73 al N. 76).

C'è da segnalare in terrazza la presenza di un piccolo locale di sgombero, allo stato rustico.

Detto che l'intero immobile è dotato di impianto idraulico, sanitario ed elettrico in condizioni normali, esso, insistendo su un lotto di terreno, di 400 mq., confina con altre proprietà, i cui distacchi dai confini sono : a sud-est di circa 2,30 mt., a nord-est di circa 1,50 mt., a sud-ovest di circa 1,80 mt., mentre a nord-ovest abbiamo una distanza maggiore di 15 mt. da una stradella, asfaltata, di accesso al terreno che si raggiunge da una strada podereale, anch' essa asfaltata, poco distante dalla Strada Statale 114.

E, dal momento che l'immobile è circondato da numerose costruzioni attorno, insistenti sui terreni limitrofi, solo il piano terra risulta non avere un'ottimale ventilazione e luminosità.

La superficie lorda dell'intera costruzione, che insiste sul terreno lottizzato, è di circa 100 mq.; dove, al piano terra abbiamo una superficie lorda (commerciale) residenziale di circa 68 mq. ed una superficie lorda della veranda di circa 32 mq. Al primo piano, invece, abbiamo una superficie lorda (commerciale) residenziale di circa 100 mq. con uno sviluppo superficiale dei balconi di circa 18 mq. Inoltre, computate le altezze di interpiano, sia del piano terra che del primo piano, possiamo desumere che l'intero fabbricato ha un volume totale v./p. pari a circa 640 metri cubi.

L'immobile in questione è censito al Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Augusta (SR), in testa alla ditta : e, entrambi proprietari per 1/2, al foglio di mappa 2 –

allegato A - particella 1442 sub. 1 e sub. 2, piano terra e primo piano, categoria A/7, rispettivamente classe 1 e 2, consistenza : 4 vani il piano terra e 5 vani il primo piano; rendita catastale : 320,20 Euro il piano terra e 464,81 il primo piano.

(Visure catastali del 25/07/2007, che riportiamo in Appendice all' Allegato N. 20, per il fabbricato, ed all' Allegato N. 18 per il terreno di pertinenza; all' Allegato N. 19 riportiamo l' estratto del foglio di mappa per il terreno di pertinenza).

Sia le planimetrie catastali che il progetto architettonico depositato presso l' Ufficio Sanatorie del Comune di Augusta, non sono esattamente rispondenti con quanto rilevato, in sede di sopralluogo, dal sottoscritto C.T.U. A testimonianza di ciò si riportano, in Appendice : le planimetrie catastali (All. NN. 21 e 22); le planimetrie di progetto (All. N. 29) e le planimetrie dell' immobile rilevate e riportate su carta dal sottoscritto C.T.U. (All. NN. 23 e 24).

Per quanto riguarda la descrizione dell' immobile 3) :

Trattasi di un terreno edificabile, praticamente incolto, con la presenza di qualche pianta e del prato all' inglese (v. in Appendice : fotogrammi NN. 42 e 43 ed inoltre le visure catastali, all' All. N. 15 e lo stralcio del foglio di mappa N. 17 del C. C. di Carlentini, all' All. N. 16).

Infine, per quanto riguarda l' immobile 4) :

C' è da che la per la descrizione, per la stima e per la certificazione sulla regolarità urbanistica si rimanda alla C.T.U. che il sottoscritto ha svolto, su incarico del G. E. Dott.ssa V. Urso, per la procedura esecutiva N. 112/05 del R.G.E.I., depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa – sez. Esecuzioni Immobiliari, promossa dalla Banca Popolare di Novara S. p. A. contro Bosco Filadelfo.

QUESITO c)

Al momento dei sopralluoghi effettuati in data 27 luglio 2007 e 02 Ottobre 2007 (v. il Verbale del Consulente Tecnico allegato alla presente relazione) per l'immobile 1) abbiamo la seguente situazione :
l'intera proprietà risulta nella piena disponibilità dei coniugi
nella fattispecie il piano terra, il 2° e 3° piano, attualmente
sono occupati dai coniugi; mentre, per quanto riguarda il primo
piano, come da dichiarazioni rese dalla signora, nel corso del
sopralluogo del 27/07/2007, esso attualmente, risulta in locazione
senza la presenza di un contratto di locazione. Per quanto riguarda l'
immobile 2), al momento del sopralluogo, effettuato in data 15/09/2007,
l'intera proprietà risulta nella piena disponibilità dei coniugi che
la utilizzano, prevalentemente, come residenza estiva che condividono
con i propri figli.

QUESITO d)

Per quanto riguarda l'immobile 1), non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

Per quanto riguarda l'immobile 2), non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

Risulta, inoltre, il rilascio, in data 02/09/2002, da parte del Settore Urbanistica – Ufficio Condoni Edilizi – del Comune di Augusta, di un' attestazione di insussistenza vincoli, di cui l' art. 23, comma 1, della Legge Regionale N. 37/85.

Infine, per l'immobile 3), la superficie contraddistinta dalle p.lle 111 e 508 del foglio di mappa 17 di Carlentini è gravata dai seguenti vincoli : paesaggistico, archeologico e di tutela ambientale, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica, riportato nell' Appendice della presente relazione all' All. N. 17, rilasciato, allo scrivente, dalla sez. Autonoma Pianificazione e Valorizzazione del Territorio del Comune di Carlentini, in data 21/01/2008.

QUESITO e)

Per gli immobili 1), 2) e 3) sono state iscritte in data 30/06/2006 le trascrizioni, presso l' Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, di un atto esecutivo o cautelare del verbale di pignoramento immobili a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa, Soc. Coop. a resp. lim., su istanza dell' Avv. Giuseppe Vinci, Reg. gen. 21264 ed al Reg. part. 11636, contro :

-

QUESITO f)

Per quanto riguarda l' immobile 1), gli strumenti urbanistici del Comune di Lentini prevedono che in base al vigente P.R.G. esso ricada nella zona omogenea “ B3 “ (centro urbano con edilizia semintensiva) che comprende le aree parzialmente edificate e parzialmente urbanizzate; queste zone sono caratterizzate da tipologie con edifici plurifamiliari.

Per quanto riguarda l' immobile 2), gli strumenti urbanistici del Comune di Augusta prevedono che in base al vigente P.R.G. esso ricada nella zona omogenea “ E “ - sottozona ET2 (agricole, preferenziali per la ricettività turistica).

Per quanto riguarda l' immobile 3), gli strumenti urbanistici del Comune di Carlentini prevedono che in base al vigente P.R.G. esso ricada all' interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo “ C7 (PPR Falconello Nord) “.

QUESITO g)

Per quanto riguarda l' immobile 1), la costruzione è stata realizzata in conformità alla Licenza Edilizia N. 164, rilasciata dal Sindaco del Comune di Lentini in data 23/06/1967, volturata, poi, in data 14/06/1969 col N. 164/TER/1967 ai coniugi ed altri (v. in

Appendice, copia della Voltura di Licenza Edilizia N. 164/TER/1967 del 14/06/1969, all' All. N. 7).

Successivamente, la signora ha depositato, presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Lentini, 4° Settore " Urbanistica – Ufficio – Condono Edilizio ", un' istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85, prot. n. 28327 del 18/12/1986, prat. n. 1427. Attualmente tale istanza è in corso di definizione per carenza documentale (v. in Appendice : copia dell' istanza di sanatoria (Mod. 47/85 – R ed A) (All. NN. 10 e 11); copia della certificazione di denuncia di variazione catastale (All. N. 12) e del progetto architettonico dell' intero immobile (All. N. 13), per aver eseguito abusi edilizi, in difformità alla Licenza Edilizia n. 164/1967, relativi alla sopraelevazione del terzo piano).

L' Ufficio Tecnico del Comune di Lentini, nella sua certificazione, rilasciata al sottoscritto C. T. U. in data 30/01/2008, v. All. N. 9 in Appendice, fa notare che : oltre all' abuso edilizio dichiarato, ne sussiste un altro, peraltro sanabile, dovuto alla ristrutturazione totale del piano terra, primo e secondo piano; per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria si dovrà affrontare una spesa complessiva, comprensiva degli eventuali interessi, calcolati sino al 31/01/2008, pari a : 3'477,84 Euro. C'è, inoltre, da dover integrare la pratica, dell' istanza già depositata, con la documentazione richiesta, dall' Ufficio Tecnico - 4° Settore - del Comune di Lentini, v. in Appendice all' All. N. 14, copia della nota del 29/08/2005 (prot. N. 19017), notificata, dal Comune di Lentini alla signora, in data 31/08/2005.

Per quanto riguarda l' immobile 2), è stata presentata, in data 04/11/1980, al Signor Sindaco del Comune di Augusta, una prima istanza per l' ottenimento del condono edilizio in sanatoria, ai sensi della

Legge Regionale N. 07/80 del 29/02/1980, dalla ditta, N. di prot. 21774/2785; in data 01/04/1986 è stata presentata, al Signor Sindaco di Augusta, una seconda istanza di condono edilizio in sanatoria, ai sensi della Legge N. 47/85 del 28/02/1985, dalla ditta, N. di prot. 13035 (Mod. 47/85 - A ed R).

L' Ufficio Condono Edilizio del Comune di Augusta, in risposta all' istanza presentata dal sottoscritto C.T.U., v. la certificazione rilasciata allo scrivente in data 19/02/02008 e riportata in Appendice all' All. N. 26, attesta che l' immobile in questione ricade in area non soggetta a vincoli e che dai modelli " 47/85 – A ed R " risulta auto determinata quale " Oblazione per Abusivismo Edilizio " la somma di Lire 4'060'000, in Euro 2'096,82.

Ad oggi, le relative Attestazioni di Versamento, della su citata oblazione, non risultano prodotte presso l' Ufficio Condono Edilizio competente; né risulta depositata l' Attestazione del primo versamento di oblazione (Lire 2'030'000, che rapportati in Euro sono : 1'048,41). Se non si riuscisse a comprovare che il primo versamento di oblazione è stato effettivamente saldato entro i termini di legge, l' intera pratica risulterebbe improcedibile.

Inoltre, sempre nella certificazione di risposta, di cui sopra, si afferma che : la domanda di Condono Edilizio (v. in Appendice copia dell' istanza di sanatoria (Mod. 47/85 – R ed A) (All. NN. 27 e 28), assieme al progetto architettonico dell' intero immobile (All. N. 29)) non ha ottenuto definizione per carenza documentale e che per ottenere l' eventuale rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, occorre produrre la seguente documentazione :

- 1) Attestazione del 1° versamento dell' oblazione dichiarata;
- 2) Elaborati grafici di progetto aggiornati;
- 3) Conseguente documentazione catastale aggiornata;

- 4) Certificazione attestante la “ Idoneità Statica “ delle opere poste in sanatoria;
- 5) Documentazione relativa all’ impianto smaltimento liquami;
- 6) Acquisizione del parere favorevole igienico – sanitario, utile per l’ ottenimento del certificato di abitabilità;
- 7) Solo oneri di urbanizzazione, ai sensi dell’ art. 27 della L. R. n. 37/85 in relazione agli abusi commessi dal 1967 al 1976, dovuti al Comune di Augusta, pari ad Euro : 656,00;
- 8) Diritti di segreteria e marche da bollo, dovuti al Comune di Augusta, pari, complessivamente ad Euro : 207,80;
- 9) Spese di trascrizione dovute all’ Ufficio del Registro Immobiliare di Siracusa, per complessivi Euro : 262,00.

Inoltre, per l’ ampliamento a piano terra e per la creazione di un piccolo vano ripostiglio che non sono stati dichiarati nell’ istanza di sanatoria edilizia che fa capo alla Legge N. 47/85, l’ Ufficio Condono Edilizio di Augusta, ritenendo che i sopra citati abusi edilizi possano essere sanati ai sensi della Legge n. 326/03 del 24/11/2003, ha calcolato un’ Oblazione per Abusivismo Edilizio pari a : 1’550,00 Euro.

Ha, inoltre, calcolato anche gli oneri concessori (costo di costruzione + oneri di urbanizzazione) che sono pari a : 530,04 Euro.

In conclusione : considerando che le spese tecniche per produrre le certificazioni di cui ai punti : 2), 3), 4), 5), si aggireranno attorno ai 2’000 Euro; che gli interessi dovuti per la restante oblazione di Euro 1’048,41, relativa all’ istanza che fa capo alla Legge N. 47/85, è pari a : 1’245,61 Euro; che gli interessi dovuti per l’ intera oblazione di Euro 1’550,00, relativa all’ istanza che fa capo alla Legge N. 326/03, è pari a : 129,97 Euro, per ottenere la regolarità urbanistica del fabbricato in questione, si dovrà affrontare una spesa complessiva pari a : 7’629,83 Euro.

QUESITO h)

Per quanto riguarda l' immobile 1), esso è sprovvisto di dichiarazione di abitabilità, con riferimento alla Concessione Edilizia N. 164/1967, poi volturata col N. 164/TER/1967, in quanto a tutt' oggi non risulta essere stata richiesta da parte del proprietario;

Per quanto riguarda, poi, la dichiarazione di abitabilità per gli abusi edilizi, dichiarati e non, essa non esiste in quanto dovrà essere richiesta successivamente all' ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria.

Per quanto riguarda l' immobile 2), anche in questo caso non esiste la dichiarazione di abitabilità, in quanto dovrà essere richiesta successivamente all' ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria.

CRITERI di STIMA

Il sottoscritto consulente tecnico del giudice Ing. Luciano Li Noce, regolarmente iscritto all' Ordine degli Ingegneri di Siracusa, in ottemperanza al mandato, di cui fatta precedentemente menzione, sulla base degli accertamenti eseguiti sugli immobili, e con le dovute cautele, si é messo in grado di passare alla stima di tali immobili di cui é oggetto la presente perizia.

Si procederà, quindi, alla determinazione del valore venale degli immobili adottando dei metodi di stima sintetici ed analitici al fine di dimostrare la validità della valutazione e controllare il probabile prezzo delle unità immobiliari.

PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO PER CONSISTENZA

Tale metodo sintetico diretto di stima consiste nel ricercare un parametro tecnico di raffronto tra le unità immobiliari da stimare ed altri consimili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si conoscono i valori di mercato.

Il probabile prezzo di mercato degli immobili, che nella fattispecie sono due fabbricati, di cui uno con terreno di pertinenza, si determina mediante procedimento comparativo, scegliendo un parametro di confronto. Dal momento che le due unità immobiliari hanno entrambe caratteristiche di tipo civile, per uso abitativo, assumiamo uno stesso parametro valutativo che è il metro quadrato.

In base alle caratteristiche proprie delle unità immobiliari prese in considerazione, che si riferiscono all'epoca di costruzione, allo stato di manutenzione, alla posizione e ad altre caratteristiche secondarie, si è rilevato il prezzo unitario del metro quadrato.

Dal prodotto di tale prezzo per la consistenza parametrica si ricava il valore dell'immobile.

Cominciamo col valutare le quattro unità immobiliari, contraddistinte con la particella 873, foglio 68, del C. C. di Lentini, sub. 1, 2 e 3, che corrispondono, rispettivamente, ad un garage, ed a tre appartamenti ubicati al 1°, 2° e 3° piano.

Considerando che nella valutazione delle quattro unità immobiliari saranno incluse anche le superfici comuni condominiali, a servizio delle suddette unità immobiliari e tenendo conto che si è valutato anche un opportuno coefficiente di deprezzamento del valore a nuovo, avremo per l'unità immobiliare del piano terra, identificata catastalmente dalla categoria C/6, autorimessa (garage), un prezzo unitario pari a 550,00 €/mq., pertanto :

- 59 mq. x 550,00 €/mq. = 32'450,00 Euro.

Passando alla seconda u. i. corrispondente all'appartamento del primo piano che ha una superficie commerciale complessiva di 62 mq. e considerando che il valore unitario delle unità immobiliari similari site a Lentini, sarà di 700,00 €/mq. avremo :

- 62 mq. x 700,00 €/mq. = 43'400,00 Euro.

Per la terza u. i., che corrisponde all' appartamento al secondo piano, avremo una superficie commerciale complessiva di 62 mq. ed un valore unitario di 700,00 €/mq., pertanto :

- 62 mq. x 700,00 €/mq. = 43'400,00 Euro.

Infine, per la quarta u. i., che corrisponde all' appartamento al terzo piano, avremo che la superficie complessiva dell' appartamento è pari a 39 mq. e che la superficie complessiva del terrazzo e del balcone, direttamente usufruibile da questa u. i., è pari a 25 mq.

Pertanto, avendo determinato dalle superfici reali su menzionate una superficie commerciale complessiva pari a 49 mq. e considerando che il suo valore unitario di mercato è pari a 700,00 €/mq., avremo :

- 49 mq. x 700,00 €/mq. = 34'300,00 Euro.

Per l' immobile in villa, sito in contrada Agnone - Fortezza, in tenere di Augusta, dobbiamo considerare che il suo valore andrà stimato tenendo conto anche del terreno di pertinenza, quasi interamente pavimentato. Pertanto, essendo : la superficie reale complessiva del p. t. e del p. p. pari a 169 mq.; la superficie reale della veranda del piano terra pari a circa 32 mq.; la superficie reale della balconata del primo piano pari circa a 18 mq., avremo complessivamente una superficie commerciale pari a : 195 mq. Con il valore unitario delle unità immobiliari similari, site in contrada Agnone - Fortezza, pari a 850,00 €/mq., avremo :

- 195 mq. x 850,00 €/mq. = 165'750,00 Euro.

Per quanto riguarda il terreno di pertinenza che, escludendo la superficie occupata dalla costruzione, è pari a circa 300 mq., considerando : l' intera superficie quasi totalmente pavimentata con lastre irregolari di granito; il costo del muretto e della rete di recinzione, che delimita il terreno; il costo dei due cancelli d' accesso, avremo un prezzo unitario pari a 40,00 €./mq., pertanto :

- 300 mq. x 40,00 €./mq. = 12'000,00 €.

per un valore complessivo dell'immobile in villa pari a : 177'750,00 Euro.

PROCEDIMENTO DI STIMA ANALITICO

Il presente procedimento di stima analitico consiste nel determinare il probabile prezzo di mercato degli immobili, denominati 1) e 2), osservando il seguente schema :

- determinazione del reddito netto da capitalizzare;
- scelta del saggio di capitalizzazione e risoluzione della formula da capitalizzare;
- eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale per riferirlo alle sue reali condizioni.

Determinazione del reddito netto annuo

Il reddito netto si ottiene sottraendo dal reddito lordo tutte le spese e le perdite di parte padronale riferite a fine anno.

Il reddito lordo é costituito dal canone annuo ordinario posticipato a fine anno. Le spese e le perdite a carico del proprietario dell'immobile riguardano : manutenzione ed assicurazione dell'immobile, quota affitto, inesigibilità e ritardo esazione canone, imposte ed amministrazione. Iniziamo dal fabbricato ricadente nel foglio di mappa catastale 68 di Lentini costituito da quattro u. i., tra cui la prima, distinta con la particella 873 sub. 1, ha un reddito lordo costituito dal canone ordinario corrisposto in rate mensili anticipate di €. 170,00 corrispondente ad un canone annuo posticipato (saggio commerciale del 6 %), di :

€. 170 x (12 + 6,50 x 0,06) = 2'106,30 Euro.

Da cui detraendo una percentuale di spese e perdite di parte padronale che valutiamo con un 20 % sull'ammontare del reddito lordo, avremo un totale di spesa pari a 421,26 Euro.

Pertanto, il Reddito Netto ammonterà ad Euro 1'685,04 (2'106,30 - 421,26).

Dopo aver dedotto il saggio medio d'interesse sul mercato per i beni fondiari, a titolo comparativo, viene eseguito il rapporto fra la sommatoria dei redditi netti annui e la sommatoria dei prezzi recenti

di mercato di unità immobiliari simili, che risulta del 5,0%; poiché l'immobile, oggetto di stima, non ha comodi e scomodi particolari, si applica tale saggio.

Di conseguenza il valore di mercato dell'unità immobiliare, sarà :

$$V. m. = 1'685,04 / 0,05 = 33'700,80 \text{ €}.$$

Passiamo, adesso, alla seconda u. i., distinta catastalmente con la particella 873 sub. 2, il cui reddito lordo è costituito dal canone ordinario corrisposto in rate mensili anticipate di €. 250,00 corrispondente ad un canone annuo posticipato (saggio commerciale del 6 %), di :

$$\text{€} . 250 \times (12 + 6,50 \times 0,06) = 3'097,50 \text{ Euro}.$$

Da cui, detraendo una percentuale di spese e perdite di parte padronale che valuteremo con un 20% sull'ammontare del reddito lordo, avremo un totale di spesa pari a 619,50 Euro.

Pertanto il Reddito Netto ammonterà ad Euro 2'478,00 (3'097,50 - 619,50).

Anche in questo caso, adotteremo un saggio medio d'interesse pari al 5,0 %, come dedotto poco sopra.

Di conseguenza il valore di mercato dell'unità immobiliare, sarà :

$$V. m. = 2'478,00 / 0,05 = 49'560,00 \text{ €}.$$

Per la terza unità immobiliare, che è sita al 2° piano del fabbricato, e che pur essendo identificata catastalmente assieme alla quarta u. i.,

sita al 3° piano : particella 873 sub. 3, è assolutamente indipendente rispetto ad essa, possiamo utilizzare la stessa valutazione dell' u. i. precedente (49'560,00 Euro) in quanto ne possiede le stesse caratteristiche tecniche – economiche.

Concludiamo con l' ultima unità immobiliare, la quarta, di questo immobile, sita al 3° piano, distinta catastalmente con la particella 873 sub. 3, il cui reddito lordo è costituito dal canone ordinario corrisposto in rate mensili anticipate di €. 200,00 corrispondente ad un canone annuo posticipato (saggio commerciale del 6 %), di :

$$\text{€. } 200 \times (12 + 6,50 \times 0,06) = 2'478,00 \text{ Euro.}$$

Da cui, detraendo una percentuale di spese e perdite di parte padronale che valuteremo con un 20% sull' ammontare del reddito lordo, avremo un totale di spesa pari a 495,60 Euro.

Pertanto il Reddito Netto ammonterà ad Euro 1'982,40 (2'478,00 - 495,60).

Anche in questo caso, adotteremo un saggio medio d' interesse pari al 5,0 %, come dedotto poco sopra.

Di conseguenza il valore di mercato dell' unità immobiliare, sarà :

$$\text{V. m.} = 1982,40 / 0,05 = 39'648,00 \text{ €.}$$

Infine, considereremo l' unità immobiliare distinta al Catasto con la particella 1442 del foglio di mappa 2 di Augusta, il cui reddito lordo è costituito dal canone ordinario corrisposto in rate mensili anticipate di €. 750,00 corrispondente ad un canone annuo posticipato (saggio commerciale del 6 %), di :

$$\text{€. } 750 \times (12 + 6,50 \times 0,06) = 9'292,50 \text{ Euro.}$$

Da cui, detraendo una percentuale di spese e perdite di parte padronale che valuteremo con un 20% sull' ammontare del reddito lordo, avremo un totale di spesa pari a 1'858,50 Euro.

Pertanto, il Reddito Netto ammonterà ad Euro 7'434,00 (9'292,50 - 1'858,50).

Anche in questo caso, adotteremo un saggio medio d'interesse pari al 5,0 %, come dedotto poco sopra.

Di conseguenza il valore di mercato dell'unità immobiliare, sarà :

V. m. = 7'434,00 / 0,05 = 148'680,00 €.

In definitiva, i valori venali di tutte le unità immobiliari, prese sinora quale oggetto della nostra stima, si ottengono effettuando la media aritmetica dei valori ottenuti con i due superiori procedimenti di stima.

Pertanto, iniziando dall' immobile 1) di via G. Verga a Lentini :

- p.lla 873 – sub. 1, piano terra :

$$\frac{32'450,00 + 33'700,80}{2} = 33'075,40 \text{ €}.$$

- p.lla 873 – sub. 2, primo piano :

$$\frac{43'400,00 + 49'560,00}{2} = 46'480,00 \text{ €}.$$

- p.lla 873 – sub. 3, secondo piano :

$$\frac{43'400,00 + 49'560,00}{2} = 46'480,00 \text{ €}.$$

- p.lla 873 – sub. 3, terzo piano :

$$\frac{34'300,00 + 39'648,00}{2} = 36'974,00 \text{ €}.$$

Si ricordi che per questo fabbricato si dovranno, inoltre, affrontare delle spese, viste in precedenza, per la regolarizzazione urbanistica, che sono pari a : 3'477,84 Euro.

Proseguendo con l' immobile 2) di c.da Agnone – Fortezza, Augusta :

- p.lla 1442 – sub. 1 e sub. 2, piano terra e primo piano :

$$\frac{165'750,00 + 148'680,00}{2} = 157'215,00 \text{ €}.$$

A questo valore, così determinato, si dovrà aggiungere il valore del terreno di pertinenza, già calcolato, pari a : 12'000 Euro. Pertanto, il valore complessivo di questo cespite sarà pari a : 169'215,00 Euro.

Anche in questo caso, si dovranno affrontare delle spese, come precedentemente visto, per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato, pari a : 7'629,83 Euro.

METODO DI STMA PER VALORE DI TRASFORMAZIONE DEL TERRENO EDIFICABILE.

Il criterio utilizzato per la determinazione del valore del terreno edificabile, identificabile catastalmente con le p.lle 111 e 508 del fgl. 17 di Carlentini, che ha una superficie catastale complessiva pari a : 510 mq., è noto come metodo di stima per valore di trasformazione.

Esso consente di ricavare il più probabile valore dell' area edificabile come differenza tra il valore di mercato dell' edificato (Vedif.) ed il relativo costo sostenibile (K), somma del : costo di costruzione, spese tecniche, oneri finanziari, imprevisti, etc.; spese generali ed utile d' impresa :

$$\text{Vedif.} - K = \text{Vtrasf.}$$

Tenendo conto dell' entità dei parametri urbanistici previsti per la zona in esame :

- densità fondiaria massima : 2,50 mc/mq.;
- altezza massima : 11,00 mt. (3 piani fuori terra)

determinato il valore dell' edificato pari a : 750,00 €/mq.; stimato il costo di costruzione per un immobile residenziale ordinario pari a : 141,00 €/mc.; valutata ragionevole un' incidenza di spese tecniche, oneri finanziari ed imprevisti pari al 20 % del costo di costruzione e stimati, infine, nell' ambito dell' ordinarietà, un' incidenza di spese

generali ed un utile d'impresa in ragione del 25 % del costo di costruzione, avremo, considerando un'altezza convenzionale di interpiano pari a 3,20 metri :

- un Volume max. edificabile pari a :

$$510 \text{ mq.} \times 2,50 \text{ mc/mq.} = 1'275,00 \text{ metri cubi}$$

- una Superficie max. edificabile pari a :

$$1'275,00 \text{ mc.} / 3,20 \text{ mt.} = 398,44 \text{ metri quadri}$$

Considerando che il costo sostenibile K (costo di costruzione, spese tecniche, oneri finanziari, imprevisti, etc.; spese generali ed utile d'impresa) è pari complessivamente a : 260'673,00 Euro, dove :

- costo di costruzione : $141,00 \text{ €/mq.} \times 1'275,00 \text{ mc.} = 179'775,00$ Euro;
- spese tecniche, oneri finanziari, imprevisti (20 % del costo di costruzione) : $179'775,00 \text{ €} \times 0,20 = 35'955,00$ Euro;
- spese generali ed utile d'impresa (25 % del costo di costruzione) : $179'775,00 \text{ €} \times 0,25 = 44'943,75$ Euro.

Considerando che il valore complessivo dell'edificio è pari a :

$$\text{Vedif.} = 398,44 \text{ mq.} \times 750,00 \text{ €/mq.} = 298'830,00 \text{ Euro}$$

avremo che il più probabile valore dell'area edificabile sarà dato dalla differenza :

$$298'830,00 - 260'673,75 = 38'156,25 \text{ Euro}$$

In conclusione, riassumendo in una tabella tutte le valutazioni degli immobili sottoposti a pignoramento immobiliare nella presente causa, avremo :

	Valore dei beni (Prezzo base) [€.]
IMMOBILE 1)	
- U. I. distinta dalla particella 873 sub. 1 (piano terra) foglio 68 – C. C. Lentini	33'075,00
- U. I. distinta dalla particella 873 sub. 2 (piano primo) foglio 68 – C. C. Lentini	46'480,00
	<hr/>
A Riportare	79'555,00

	Valore dei beni (Prezzo base) [€.]
Riporto	79'555,00
- U. I. distinta dalla particella 873 sub. 3 (piano secondo) foglio 68 – C. C. Lentini	46'480,00
- U. I. distinta dalla particella 873 sub. 3 (piano terzo) foglio 68 – C. C. Lentini	36'974,00
IMMOBILE 2)	
- U. I. distinta dalla particella 1442 sub. 1 e sub. 2 (p. t. e 1° p.) foglio 2 – C. C. Augusta	169'215,00
IMMOBILE 3)	
- U. I. distinta dalle particelle 111 e 508 Foglio 17 – C. C. Carlentini	38'156,25
	370'380,25

Pertanto, il valore totale dei beni stimati, sottoposti a pignoramento immobiliare è pari a €. 370'380,25 (Trecentosettantamilatrecentottanta / 25 Euro).

Avendo adempiuto al mandato ricevuto, quale Consulente Tecnico del Giudice, rassegno la presente relazione tecnica, ritenendo così di aver dato tutti gli elementi necessari per la parte di mia competenza.

IL CONSULENTE TECNICO del GIUDICE

Dott. Ing. Luciano Li Noce

Siracusa li, 22/02/2008

ALLEGATI alla presente C.T.U. :

- 1) Visure catastali (n. 3 certificazioni) per l' immobile 1) (**AII. N. 1**);
- 2) Planimetrie Catastali (N. 2) per l' immobile 1) (**AII. NN. 2 e 3**);
- 3) Planimetrie eseguite dal sottoscritto C.T.U. dai rilievi effettuati nei sopralluoghi del 27/07/2007 e 02/10/2007 (**AII. NN. 4 e 5**);
- 4) Richiesta, in carta semplice, di certificazioni urbanistiche all' Ufficio Tecnico del Comune di Lentini – settore Urbanistica, con certificazioni ritirate, dal sottoscritto C.T.U., in data 23/01/2008 (**AII. N. 6**);

- 5) Copia della Certificazione della Voltura di Licenza Edilizia N. 164/TER/1967 del 14/06/1969 (**AII. N. 7**);
- 6) Richiesta, in bollo, di certificazioni urbanistiche all' Ufficio Tecnico del Comune di Lentini – settore Condono Edilizio, con certificazioni ritirate, dal sottoscritto C.T.U., in data 30/01/2008 (**AII. N. 8**);
- 7) Certificazione, in bollo, rilasciata al sottoscritto C.T.U. in data 30/01/2008 dal responsabile dell' Ufficio Condono Edilizio del Comune di Lentini, geom. A. Sabatelli (**AII. N. 9**);
- 8) Fotocopia Mod. 47/85 – R dell' istanza di sanatoria edilizia intestata a Narzisi Lucia, datata 03/12/1986 (**AII. N. 10**);
- 9) Fotocopia Mod. 47/85 – A dell' istanza di sanatoria edilizia intestata a Narzisi Lucia, datata 03/12/1986 (**AII. N. 11**);
- 10) Certificazione di denuncia di variazione catastale, presso il N.C.E.U., dell' 11/12/1986 per la particella 873 sub. 3, fgl. di mappa 68 del C. C. di Lentini (**AII. N. 12**);
- 11) Progetto architettonico in sanatoria, depositato presso l' U.T.C. di Lentini, ai sensi della Legge 47/85 e L. R. 37/85 del fabbricato per civile abitazione sito in via G. Verga, 73 (**AII. N. 13**);
- 12) Copia dell' ultima richiesta di integrazione documenti, inviata dal Comune di Lentini alla ditta : eredi di Narzisi Lucia, prot. N. 19017 del 29/08/2005 (**AII. N. 14**);
- 13) Visure catastali (n. 2 certificazioni) per l' immobile 3) (**AII. N. 15**);
- 14) Stralcio del foglio di mappa N. 17 del C. C. di Carlentini, p.lle 111 e 508 (**AII. N. 16**);
- 15) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato, in data 21/01/2008 al sottoscritto C.T.U., dall' Area Tecnica - Sez. Autonoma Pianificazione e Valorizzazione del Territorio del Comune di Carlentini (**AII. N. 17**);
- 16) Visura catastale per il terreno di pertinenza dell' immobile 2) (**AII. N. 18**);
- 17) Estratto del foglio di mappa n. 2 - Allegato A - p.lla 1442 del Comune Censuario di Augusta (**AII. N. 19**);

Continuaz. Elenco degli ALLEGATI alla presente C.T.U. :

- 18) Visure catastali (n. 2 certificazioni) per l' immobile 2) (**AII. N. 20**);
- 19) Planimetrie Catastali (N. 2) per l' immobile 2) (**AII. NN. 21 e 22**);
- 20) Planimetrie eseguite dal sottoscritto C.T.U. dai rilievi effettuati nel sopralluogo del 15/09/2007 (**AII. NN. 23 e 24**);
- 21) Richiesta, in carta semplice, di certificazioni urbanistiche al Settore Urbanistica, Ufficio Condono Edilizio del Comune di Augusta, con certificazioni ritirate, dal sottoscritto C.T.U., in data 28/01/2008 (**AII. N. 25**);

- 22) Certificazione, in carta semplice, rilasciata al sottoscritto C.T.U. in data 19/02/2008 dal Capo Servizio Uff. Condono Edilizio del Comune di Augusta, geom. Sebastiano Carrubba (**All. N. 26**);
- 23) Fotocopia Mod. 47/85 – R dell' istanza di sanatoria edilizia intestata a Bosco Salvatore, prot. N. 13035 dell' 01/04/1986 (**All. N. 27**);
- 24) Fotocopia Mod. 47/85 – A dell' istanza di sanatoria edilizia intestata a Bosco Salvatore, prot. N. 13035 dell' 01/04/1986 (**All. N. 28**);
- 25) Progetto architettonico in sanatoria, depositato presso l' Ufficio Condono Edilizio del Comune di Augusta, in data 04/11/1980 prot. N. 21774, ai sensi della Legge Regionale N. 7 del 29/02/1980, del fabbricato ubicato in contrada Agnone – Fortezza, fgl. N. 2 p.lla 1442, di proprietà dei sigg. Bosco Salvatore e Amenta Maria (**All. N. 29**).

Verbali di sopralluogo effettuati nelle date del : 27/07/2007, 15/09/2007 e 02/10/2007.