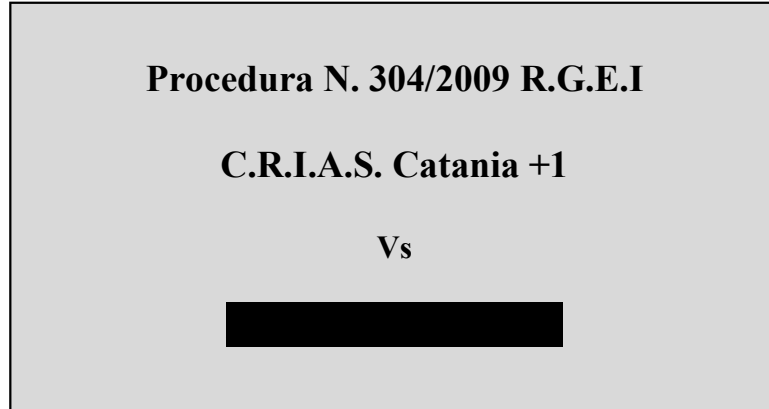


**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Concita Cultrera, Ufficio Esecuzioni immobiliari della Sezione Civile del Tribunale di SIRACUSA.



**PREMESSA**

La S.V. Ill.ma G.E. Dott.ssa Concita Cultrera in data 11 Novembre 2021 ha nominato il sottoscritto Arch. Claudio Mastriani, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Siracusa al n. 725, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di Esecuzione Immobiliare N. 304/2009 R.G. pendente tra C.R.I.A.S. Catania +1 [REDACTED].

Il sottoscritto accettava l'incarico in data 15 Novembre 2021 prestando il giuramento di rito per mezzo di deposito telematico alla cancelleria di competenza. Dopo aver espletato le formalità di rito e formulati i quesiti, allo scrivente veniva comunicata la data di deposito della relazione di perizia fissata 30 giorni prima dell'udienza del 07 Aprile 2022.

I quesiti formulati erano i seguenti:

- I.** esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;
- II.** descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- III.** individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza



- per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV.** indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene 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 o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V.** indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- VI.** verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- VII.** in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovverosia, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- VIII.** indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione energetica o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 D. Lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e fatta eccezione per le ipotesi escluse dalla stessa norma;
- IX.** valutazione dei beni, indicando distintamente: il calcolo delle superfici per ciascun immobile; i criteri di stima utilizzati; le fonti di informazioni utilizzate per la stima; gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzione, stato del possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura); il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;
- X.** nel caso di quota indivisa, relazione in ordine del fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero



essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

- XI.** nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.
- 

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare il sopralluogo e gli accertamenti tecnici necessari per il fedele espletamento dell'incarico affidatogli, ispezionando il cespite oggetto di perizia e svolgendo le necessarie ricerche.

L'avvio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 14 Gennaio 2022, alle ore 13:30 presso l'immobile da periziare e nello specifico in Via Lipari, n. 3 nel Comune di Siracusa a seguito di accordi intercorsi con il Professionista Delegato e Custode Giudiziario Avv. Paolo Munafò.

Alla presenza del PD/custode, che consente l'accesso ai luoghi oggetto del procedimento, il CTU ha potuto dare avvio alle operazioni peritali, prendere visione dell'immobile, redigere il verbale di sopralluogo (*all.to n.1*), eseguire rilievo metrico nonché accurato rilievo fotografico. (*all.to n.2*)

Sono state operate indagini presso l'UTC del Comune di Siracusa e ricerche riguardo le valutazioni medie per transizioni di immobili simili nel medesimo comprensorio.

Tanto premesso, si rassegna quanto segue:

### ***RISPOSTA AI QUESITI***

Il bene oggetto di stima risulta essere così individuato:

**LOTTO 1:** «Villino con annesso terreno di 1.096 mq sito in Siracusa (SR), Via Lipari, 3. Nel C.F. del Comune di Siracusa censita al Foglio 162, p.lla 684, cat. A/7, cl. 3, 4 vani».



**LOTTO 1**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO  
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

**«Villino con annesso terreno di 1.096 mq sito in Siracusa (SR), Via Lipari, 3. Nel C.F. del Comune di Siracusa censita al Foglio 162, p.lla 684, cat. A/7, cl. 3, 4 vani». - Coordinate GPS: LAT. 37.000631 - LONG. 15.249882**

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione con annesso appezzamento di terreno di 1.096 mq circa che si sviluppa su un unico livello.

Il lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato è sito nel territorio del Comune di Siracusa e nello specifico in Via Lipari, 3 – traversa della SP104, denominata *Strada Ognina*, in prossimità della località *Arenella*; insediamento urbano tra terreni a destinazione prettamente agricola caratterizzato da tipologie edilizie a villette unifamiliari a destinazione residenziale. L'accesso ad esso avviene percorrendo la SP104 in direzione della località balneare Ognina-Fontane Bianche, accedendo alla succitata Via Lipari. La zona in oggetto risulta essere dotata di rete per la fornitura di energia elettrica e rete telefonica.

Il lotto di terreno, con andamento orografico piano ed il cui accesso ad esso avviene per mezzo di un cancello carrabile e pedonale in metallo, si presenta recintato su tutti i lati con muro in conci di tufo. All'interno di esso sono presenti un fabbricato a destinazione residenziale, un corpo di fabbrica destinato a garage costruito, solo per un lato, in aderenza la muro di confine nord-est del lotto ed un locale tecnico realizzato in aderenza ai muri di confine allo spigolo sud-est del lotto.

Si rileva la presenza di tettoie sul retro del fabbricato ed antistante l'accesso al corpo di fabbrica garage realizzate con struttura portante in mista ferro-legno, tavolato e manto di copertura.

Il fabbricato, la cui costruzione originaria risale agli anni Ottanta con modifiche successive, è realizzato con struttura portante in muratura, solaio intermedio in latero-cemento e sottotetto non abitabile a due falde inclinate; l'edificio risulta parzialmente rifinito, sia internamente che esternamente, ed il suo stato di manutenzione risulta essere discreto.

Il fabbricato è dislocato su un unico livello, oltre sottotetto non abitabile ispezionabile per mezzo di botola esterna, e presenta una veranda retrostante in struttura amovibile. Esternamente risulta rifinito sui fronti nord ed ovest, e da completare sui rimanenti fronti; internamente, seppur dismesso e disabitato, risulta rifinito.



La veranda retrostante il fabbricato e realizzata in aderenza allo stesso per una dimensione di circa 31,00 mq è costituita da struttura portante mista ferro-legno ed elementi di copertura anch'essi in legno con manto in tegole.

Si riscontrano difformità, in fase di sopralluogo e rilievo, tra lo stato dei luoghi e la C.E. in sanatoria: ampliamento dell'immobile con chiusura in muratura della veranda sul fronte principale, diversa distribuzione degli spazi interni, rimodulazione delle aperture sui fronti, realizzazione del sottotetto non abitabile, del corpo di fabbrica garage, delle tettoie esterne e del locale tecnico in posizione e forma differente.

Il fabbricato, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 92,90 mq così come in tabella suddivisa:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
<b>FABBRICATO</b>	Soggiorno	mq.	-	17,90
	Cucina	mq.	-	20,80
	Disimpegno	mq.	-	3,50
	Camera	mq.	-	13,90
	Cabina Armadio	mq.	-	3,70
	Lavanderia	mq.	-	2,20
	Servizio igienico	mq.	-	11,70
	<b>Totale superficie</b>	mq.	<b>92,90</b>	<b>73,70</b>

Altri ambienti:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Sottotetto	mq.	71,80	64,00
	Garage	mq.	30,00	24,70
	Tettoia 1-2	mq.	51,60	50,00
	Locale tecnico	mq.	6,80	4,80

La stima dell'immobile verrà eseguita computando, nella misura di 1/3, eventuali verande e/o sottotetto e locale tecnico presenti nello stesso.

Di discreta fattura risultano i rivestimenti e le rifiniture interne: pavimenti in ceramica a tappeto e rivestimento parietale del servizio igienico.

Tutti gli infissi presenti nell'immobile risultano realizzati con telaio in alluminio a taglio termico, vetro camera ed elementi oscuranti esterni del tipo persiane battenti in alluminio; la porta di ingresso è del tipo blindata.



Il servizio igienico presenta rivestimento parietale in piastrelle di ceramica di media qualità così come i sanitari.

Il fabbricato, nel suo complesso, si presenta in discreto stato di manutenzione ed in stato di disuso; è provvisto di impianto idrico ed elettrico sottotraccia; si rilevano tracce di umidità lungo la parte nord nell'ambiente cucina.

Si rileva la presenza di predisposizione dell'impianto di riscaldamento ma l'assenza delle piastre termosifone in ogni ambiente, così come la caldaia di alimentazione che provvedeva al surriscaldamento del fluido termovettore per termosifoni ed acqua calda sanitaria.

L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di trivella con stoccaggio all'interno di un serbatoio di accumulo in pvc allocato nel locale tecnico. È altresì presente una fossa *imhoff* per lo smaltimento delle acque reflue non essendo presente rete fognaria pubblica.

I corpo di fabbrica Garage e locale tecnico realizzato in aderenza al muro di confine risultano realizzati in muratura portante in blocchi di tufo e sistema di copertura in travi di legno, tavolato e manto di tegole. Si presentano rifiniti internamente ed esternamente con intonaco del tipo tradizionale.

## **DATI CATASTALI**

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Siracusa (SR), intestato in proprietà per 1/1 bene personale a: XXXXXXXXXX.

- **Fabbricato**: Foglio 162, p.lla 684, Zona Cens. 1, Cat. A/7, Cl. 3, Cons. 4 vani, Rendita € 526,79.
- **Terreno**: Foglio 162, p.lla 684, Ente Urbano, are 10.96.

## **PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge N. 302/1998, all.to n. 5*) estratta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano in data 30.10.2009, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso che di seguito si riportano:



- **TRASCRIZIONE nn. 27399/15332 del 02/11/2005** nascente da atto di compravendita del 31/10/2005 Not. Messina Concetta a favore di [REDACTED] (bene personale) e contro [REDACTED], avente per oggetto: abitazione in villini in Siracusa c/da S. Teresa Longarini al Fg. 162, part. 684 p.t. vani 4.  
Ai Sigg. [REDACTED] il terreno sul quale è stato costruito l'immobile era così pervenuto:
- **TRASCRIZIONE nn. 5253/4551 del 21/03/1978** nascente da atto di compravendita del 15/03/1978 Not. Bufardeci a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] avente per oggetto: terreno in Siracusa c/da S. Teresa Longarini di are 10.96 al Fg. 162 part. 684.

Nel ventennio in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE nn. 27400/8890 del 02/11/2005** nascente da atto di mutuo fondiario del 31/10/2005 Not. Messina Concetta a favore di Banco di Sicilia società per azioni con sede Palermo (domicili c/o la propria filiale n.2 in Siracusa Via S. Sebastiano n. 40) e contro [REDACTED]; capitale € 128.000,00 – durata anni 30 – ipoteca € 192.000,00, sopra: abitazione in villini in Siracusa c/da S. Teresa Longarini al Fg. 162 part. 684 p.t. vani 4.
- **TRASCRIZIONE nn. 17324/11918 del 31/07/2009** nascente da atto di pignoramento del 20/07/2009 Tribunale di Siracusa a favore Crias con sede Catania (domicilia c/o Avv. Corrado V. Giuliano via Nizza 16) e contro [REDACTED], sopra: abitazione in villini in Siracusa c/da S. Teresa al Fg. 162 part. 684 vani 4.

### **STIMA DEL CESPITE**

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'utilizzo di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento *sintetico-comparativo*, mentre il secondo è quello della *capitalizzazione dei redditi*. Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato e tenendo presente oltre all'ubicazione,



l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale operando come segue:

#### A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

##### Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare assimilabile ad un rettangolo, insiste su di un appezzamento di terreno dell'estensione di 1.096 mq, si sviluppa su un livello, oltre sottotetto, e presenta affaccio su tre i fronti. La superficie lorda del *fabbricato* è di 92,90 mq. Il valore di riferimento per immobili simili con terreno di pertinenza e destinati a civile abitazione si può assumere pari a €/mq **1.300,00**; mentre per il garage si può assumere pari a €/mq **500,00**.

##### VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda del fabbricato:

Fabbricato	€/mq 1.300,00 x 92,90	Euro	120.770,00
------------	-----------------------	------	------------

Altre superfici al lordo:

Sottotetto	Mq. 71,80	€/mq 433,00 x 71,80	Euro	31.089,40
Garage	Mq. 30,00	€/mq 500,00 x 30,00	Euro	15.000,00
Tettoie 1-2	Mq. 51,60	€/mq 200,00 x 51,60	Euro	10.320,00
Locale tecnico	Mq. 6,80	€/mq 400,00 x 6,80	Euro	2.720,00
<b>Sommano complessivi:</b>			Euro	179.899,40

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti (10% del valore attuale del cespite). Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 179.899,40 – 17.989,94 (10%) =	Euro	161.909,46
Arrotondando in cifra tonda	<b>Euro</b>	<b>161.900,00</b>

(Euro centosessantunomilanovecento\00)





## B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

### Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare assimilabile ad un rettangolo; la superficie netta del *fabbricato* è di 73,70 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile ad uso residenziale con terreno di pertinenza, si può assumere pari a **6,20 €/mq x mese**; mentre per il garage si può assumere pari a **2,30 €/mq x mese**.

### VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta fabbricato:

Fabbricato	€/mq x mese 6,20 x 73,70	Euro	456,94
------------	--------------------------	------	--------

Altre superfici al netto:

Sottotetto	Mq. 64,00	€/mq x mese 2,06	Euro	131,84
Garage	Mq. 24,70	€/mq x mese 2,30	Euro	56,81
Tettoie 1-2	Mq. 50,00	€/mq x mese 0,95	Euro	47,50
Locale tecnico	Mq. 4,80	€/mq x mese 1,90	Euro	9,12
<b>Sommano complessivi:</b>			Euro	702,21

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione) ed un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 702,21 \times 0.9 = 631,98 \text{ €}$  (Reddito Netto mensile per locazione)
- $631,98 \times 12 = 7.583,76 \text{ €}$  (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 7.583,76 / 0.04 = 189.594,00 \text{ €}$

Euro 189.594,00	Euro	189.594,00
Arrotondando in cifra tonda	<b>Euro</b>	<b>189.600,00</b>

(Euro centottantanovemilaseicento\00)



Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo	€ 161.900,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€ 189.600,00

---

Valore dell'immobile risultante  
dalla media aritmetica arrotondato € 175.800,00

(Euro centosettantacinquemilaottocento\00)

A tale valore, determinato per mezzo dei metodi analitici su utilizzati, va detratto il corrispettivo per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile che, come determinato al paragrafo successivo, ammonta ad Euro 12.860,00 per cui il valore venale definitivo del cespite sarà pari al: (Valore risultante dalla media aritmetica) – (Costi di regolarizzazione e ripristino)

Euro 175.800,00 - Euro 12.860,00 = Euro 162.940,00

In cifra tonda:

**Euro 162.900,00**

(Euro centosessantadue milanovecento\00)

## **REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO**

A seguito d'istanza del sottoscritto CTU presentata in data 11.02.2022, Prot. N. 0010748 dell'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa – Settore Pianificazione ed Edilizia Privata, Servizio Pianificazione del Territorio, diretta ad ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica relativamente all'area ubicata nel territorio del Comune di Siracusa in catasto al Foglio 162, particella 684, si rileva che, per effetto del Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007, tale area è individuabile nello stralcio della tavola normativa n. 3 di Piano Regolatore Generale quale **Zona CR1c – “Aree di riordino urbanistico di tipo c”**, la cui normativa di riferimento è dettagliatamente riportata nello stesso certificato. (*all.to n.6A*)

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa si è accertato quanto segue. A seguito di istanza di accesso agli atti “Archivio del Settore Pianificazione ed



Edilizia Privata” del 09/12/2021, Prot. Gen. N. 0135147 è emerso che per l’immobile in oggetto era stata avanzata dalla Ditta “Gallo Paolo” con Prot. Urb. N. 14508/86 istanza in Sanatoria Mod. 47/85-A, Pratica Edilizia N. 569/G, “*modifiche ed ampliamento di una casa unifamiliare in contrada Santa Teresa Longarini*” (**all.to n.6B**) per la quale la ditta intestataria ha versato per intero l’Oblazione e gli Oneri di urbanizzazione, ma non ancora ottenuto il rilascio del titolo edilizio per il quale, l’attuale proprietario avrebbe dovuto integrare la pratica con la documentazione ed oneri di seguito indicati:

- Visura e planimetria catastale aggiornata;
- Parere Soprintendenza BB.CC.AA.;
- Tassa Istruzione pratica pari ad € 102,00;
- Tassa per Diritti di Segreteria pari ad € 309,88;
- Marca da bollo da 16,00.

Non risulta essere presente alcun certificato di abitabilità poiché la pratica di sanatoria non risulta ancora definita; sarà possibile ottenerne il titolo a completamento della regolarizzazione dell’immobile sotto il profilo urbanistico a seguito di pratica (SCA) che comporta i seguenti oneri:

- Diritti Istruzione progetto pari ad € 120,00;
- Diritti di segreteria pari ad € 77,00;
- Diritti per presentazione pratica DOCFA (aggiornamento planimetria catastale presso Agenzia delle Entrate) pari ad € 50,00;
- Certificati di conformità degli impianti ai sensi del DM 37/08 relativamente all’impianto idrico, elettrico, climatizzazione e riscaldamento, per un costo forfettario pari ad € 1.000,00;
- Marca da bollo da € 16,00;
- Compenso professionale per istanza parere soprintendenza BB.CC.AA, DOCFA per nuova planimetria catastale, pratica abitabilità pari ad € 2.500,00 oltre cassa (4%) ed iva.

In definitiva per tali attività si stima un importo pari ad € **1.690,88** per oneri ed € **3.170,00** comprensivo di cassa (4%) ed iva relativamente ai compensi professionali.

Come accennato nella descrizione del fabbricato sono state riscontrate in fase di sopralluogo diverse difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella pratica in Sanatoria tutt’oggi in itinere. Tali difformità riguardano:



- a) La chiusura in muratura di una veranda sul fronte principale del fabbricato per l'ampliamento della superficie totale dell'appartamento;
- b) La diversa distribuzione interna dei vani che riguarda, principalmente l'accorpamento degli spazi soggiorno-cucina, la realizzazione di una cabina armadio con accesso diretto dalla camera da letto e la differente destinazione d'uso di una camera da letto divenuta servizio igienico;
- c) La realizzazione di un garage costruito in aderenza al muro di confine sul versante nord-est del lotto;
- d) La realizzazione di un sottotetto non abitabile a doppio spiovente per la coibentazione del fabbricato;
- e) Lo spostamento del locale tecnico a ridosso dei muri di confine del lotto;
- f) La realizzazione di una tettoia amovibile sul retro del fabbricato.

Di tali difformità risultano insanabili, e per esse è previsto il ripristino dei luoghi a seguito di interventi di demolizione, quelle riportate alle lettere a) e c), rispettivamente la chiusura in muratura della veranda sul fronte principale del fabbricato e la realizzazione del garage costruito in aderenza al muro di confine sul versante nord-est del lotto. Per il ripristino dei luoghi è possibile ipotizzare un importo dei lavori pari ad € **8.000,00** comprensivo iva da decurtare al valore di stima dell'immobile.

Risultano, invece sanabili, le opere di cui alle lettere b), d), e) ed f), rispettivamente la diversa distribuzione interna dei vani che riguarda, principalmente l'accorpamento degli spazi soggiorno-cucina, la realizzazione di una cabina armadio con accesso diretto dalla camera da letto e la differente destinazione d'uso di una camera da letto divenuta servizio igienico, la realizzazione di un sottotetto non abitabile a doppio spiovente per la coibentazione del fabbricato, lo spostamento del locale tecnico a ridosso dei muri di confine del lotto e la realizzazione di una tettoia sul retro del fabbricato; il tutto per mezzo di apposita pratica edilizia previo nulla osta degli organi di competenza (Soprintendenza BB.CC.AA. e genio civile), per un totale di Euro 12.860,00 da decurtare al valore di stima dell'immobile come anticipato al paragrafo precedente.



Sulla base delle ricerche effettuate sul portale siciliano dell'energia (SIENERGIA) istituito dalla Regione Sicilia per la catalogazione e classificazione degli immobili nel catasto energetico, non risulta essere presente e/o caricato alcun Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'immobile in questione. Si è, pertanto, provveduto alla redazione dell'APE ai sensi dell'art. 6, D. Lgs. 192/2005, rilevando che l'immobile ricade in classe "C", con indice di prestazione energetica globale pari a 112,85 KWh/mq anno. (*all.to n.7*)

#### **APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE**

Il fabbricato con terreno di pertinenza, così come riportato sul titolo di proprietà rogato dal Notaio Dott.ssa Concetta Messina al Repertorio N. 30666, Raccolta N. 14111 del 31.10.2005 (*all.to n.8*), risulta essere di proprietà per l'intero 1/1 in testa ad [REDACTED].

#### **STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere libero ed in possesso del custode giudiziario e professionista delegato Avv. Paolo Munafò.

---



Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e si rassegna la presente relazione di CTU, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse rendersi necessario.

La presente si compone di n. 14 facciate sin qui redatte.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Rilievo fotografico
3. Tavole rilievo planimetrico stato di fatto
4. Visura catastale storica, planimetria ed estratto di mappa
5. Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, Legge N. 302/1998
6. Documentazione urbanistica (CDU, C.E. in sanatoria)
7. Attestato di prestazione Energetica (APE)
8. Titolo di proprietà
9. Attestazione di invio alle parti della relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Siracusa li, 25 Febbraio 2022

Il C.T.U.  
Arch. Claudio Mastriani

