

## TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

*Esecuzione n.342/2013 G.E. dott.ssa Salamone*

contro:

promossa da: \_\_\_\_\_ a del legale rappresentate *pro tempore*,

rappresentato e difeso \_\_\_\_\_

Intervenuta: \_\_\_\_\_ e, in persona del legale rap-

presentate *pro tempore*, rappresent

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Io sottoscritto Andrea Catania, ingegnere civile iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Siracusa al n.1582 con studio in Noto Via dei Mille 141/b pal. C, in data 27.2.2014 ho prestato giuramento in qualità di esperto per rispondere ai quesiti riportati in allegato alla presente (allegato a).

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Avendo provveduto a comunicare l'inizio delle operazioni peritali, a mezzo pec all \_\_\_\_\_ 7.5.2014 ed infine il 6.6.2014

\_\_\_\_\_ c. a.r. inviata il 28.4.2014, il 12.5.2014 ed infine il 28.5.2014, ed ho effettuato il sopralluogo come fissato il giorno 9.6.2014.

Esaminati gli atti del procedimento, posso rilevare quanto segue.

#### **Quesito 1.a)**

##### **Esatta individuazione dei beni oggetti del pignoramento**

L'identificazione degli immobili è avvenuta tramite le ricerche catastali nonché con la verifica in sito sulla rispondenza delle risultanze dell'agenzia del territorio con l'effettiva ubicazione dell'immobile in oggetto.

Gli immobili sono siti nel Comune di Noto e di seguito ne riporto le coordinate.

Lon. 15.027728°

Lat. 36.950856°

Trattandosi di un'unica struttura alberghiera con annesso terreno, ho ritenuto necessario formare un unico lotto.

#### **Quesito 1.b)**

##### **I. Verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

##### **II. Verifica circa la sussistenza dell'abitabilità o dell'agibilità**

##### **III. Indicazione della sanabilità delle opere abusive e dei relativi costi**

##### **IV. Acquisizione della certificazione urbanistica**

#### **1.b.I)**

Dalle risultanze della documentazione prodotta dal Comune di Noto è emerso quanto segue:

Il fabbricato di cui alla particella 223 con annessa piscina ed impianto fognario sono stati oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85, avendo dunque conseguito il titolo **n. 12/98**.

Successivamente il lotto è stato oggetto di concessione edilizia n. 23/98, questa volta riguardante i *“lavori di costruzione di una stalla per allevamento equini e ristrutturazione dei fabbricati esistenti ai fini agrituristici sul terreno censito in catasto: Comune di Noto Foglio 161, mapp. N.182”*

Il titolo è stato rilasciato a condizione che *“i servizi annessi alla piazzola camper siano a carattere stagionale attivati a Marzo e rimossi a fine Ottobre”*. La C.E. è stata rilasciata, inoltre, sulla scorta di un contratto d'affitto degli stacchi di terre-

no ricadenti in C.da S. Marco e censiti al foglio 71 del Comune di Noto alle particelle 206-210 per un'estensione di 0.30 ettari. Quanto riportato è desumibile dalla C.E. n. 23/98 contenuta nell'allegato n.7.

In ultimo è stata rilasciata la C.E. 156/2001 intestata al sig. ^

come variante in corso d'opera per i lavori assentiti con concessione n.23/98. In detta concessione si sottolinea che la destinazione d'uso dei locali è residenziale.

La variante riguarda l'ampliamento del locale cucina al piano terra, la realizzazione di un locale wc per disabili e le opere edili per l'alloggiamento del gazebo smontabile. Altre modifiche riguardano il piano rialzato circa la modifica di aperture esterne e ridimensionamento dei wc, nonché la chiusura di parte della veranda sul lato Est dell'immobile principale. Altre modifiche interessano la sistemazione esterna e la realizzazione di un blocco servizi in muratura.

Tengo a precisare che nella relazione tecnica di variante è riportato il computo delle maggiori volumetrie da realizzare in forza ad un lotto limitrofo, del quale non si riporta né la proprietà né il mappale, per il quale il richiedente dichiara di avere un compromesso alla vendita regolarmente registrato e per il quale si farà carico di registrarne la variazione di suscettibilità edificatoria.

Di tutto quanto premesso non vi è traccia in C.E. 156/2001 regolarmente rilasciata.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici del Genio Civile di Siracusa è emerso la ditta \_\_\_\_\_ nunciato il pozzo ubicato nella particella 182 del foglio 161 ma non ne è stato mai autorizzato il prelievo d'acqua (cfr.

allegato n.5).

Dal confronto tra il rilievo dello stato di fatto in sede di sopralluogo (cfr. allegato n.6) e la tavola di progetto n.3 C.E. n. 156/2001 (cfr. allegato n. 7) si osserva che la maggiore cubatura ottenuta chiudendo la veranda è stata progettata con struttura precaria ma realizzata, peraltro con cubatura in diminuzione, in muratura.

Tra le altre difformità riscontrate non ho rilevato edificazioni nella parte Sud del lotto ovvero, seguendo la tavola 02 della concessione edilizia 156/2001 (cfr. allegato 7), la parte riguardante le opere 8,9,10,11. Inoltre, al momento del sopralluogo, non c'era la tensostruttura 6.

Visto lo stato d'abbandono della villa e la presenza di numerose piante infestanti, non è stato possibile individuare la trivella (13).

Per quanto attiene all'edificio principale (4):

al piano seminterrato il locale wc, individuato nella tavola 03 di progetto ha un accesso dall'esterno differentemente da quanto rilevato in sede di sopralluogo. Sono abusivi i locali wc di superficie 1.73 e 3.43 mq riportati in allegato n.6.

Al piano sopraelevato la zona "ricezione" individuata nella tavola 03 della C.E. n. 156/2001 si estende sino all'allineamento del muro esterno del "dis." come riportato nell'allegato n.6 della presente.

Il wc disabili possiede una finestra non riportata in progetto e dunque abusiva.

Al piano sottotetto ho rilevato in fase di sopralluogo un'altezza massima di 2.67 al punto più alto. Nelle tavole di progetto (03) l'altezza interna massima, se pur non riportata numericamente, non appare congruente a quella

rilevata. Inoltre nella pianta della copertura non si delinea nessun accesso al piano sottotetto e benché meno una terrazza con accesso a detto piano.

Premesso tutto ciò il piano sottotetto adibito ad abitazione è integralmente abusivo.

### **1.b.II)**

Ho richiesto specificatamente presso gli uffici comunali la presenza di certificati di abitabilità/agibilità rilasciati ed in particolare del certificato n.043/2003.

Con nota del 18/06/2014 prot.gen. 19075 (cfr. allegato n.7) il Comune di Noto risponde che quantunque risulta rilasciato il certificato di agibilità 43/2003 "al momento non è rintracciabile negli archivi".

### **1.b.III)**

Premesso che nella stessa C.E. n. 156/2001 al fine di realizzare nuove volumetrie la ditta \_\_\_\_\_ a dichiarato di avere un compromesso alla vendita regolarmente registrato e per il quale si farà carico di registrarne la variazione di suscettibilità edificatoria relativamente al lotto limitrofo (tale dichiarazione è riportata nella relazione tecnica senza specificarne le generalità catastali), la volumetria realizzabile è più che superata.

Dunque ogni volume realizzato in difformità alla concessione è da ritenersi non sanabile (vedasi punto 1.b.I).

Sono invece sanabili al piano sopraelevato l'apertura della finestra sul wc disabili ed il ridimensionamento della zona ricezione. Ferme restando le approvazioni degli organi di tutela del territorio e del Comune di Noto.

Con riferimento al piano sottotetto riportato in rilievo (allegato n.6 alla presente) è sicuramente abusivo e non sanabile come abitazione (destinazione

d'uso attuale) ed ai fini della presente stima ne calcolo i costi di chiusura della veranda d'accesso e ripristino della copertura in coerenza del progetto approvato.

Per quanto attiene all'apparente difformità di altezza massima al colmo non stimo nessuna lavorazione poiché non essendo indicata in progetto l'altezza effettiva non posso confrontarla con quella rilevata in fase di sopralluogo.

I costi delle opere da sanare sono riportati in coda alla relazione.

#### **1.b.IV)**

La documentazione catastale e quella relativa al pozzo trivellato è riportata negli allegati nn. 5 e 7.

#### **Quesito 1.c)**

#### **I. Identificazione degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nel pignoramento con le risultanze catastali**

#### **1.c.I)**

Dall'atto di pignoramento risulta quanto segue:

*"fabbricato a due elevazioni fuori terra, costituito da: un piano seminterrato non ancora rifinito di superficie di mq. 56 circa adibito a deposito ed ampio portico e da un piano rialzato di circa mq.136 adibito ad abitazione, composto da 5 vani ed accessori con ampia corte circostante il tutto insistente su un lotto di terreno della superficie di mq. 7.714 il tutto da adibire ad attività agrituristica; l'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Noto, alla partita 1005855, foglio 161, part.223 (con p.lle graffate 267 e 268), il terreno è censito al N.C.T. di Noto al foglio 161, p.lla 182)."*

La descrizione precedente rispecchia quanto rilevato in fase di sopralluogo.

Gli immobili sono stati individuati tramite la mappa catastale.

Si riportano di seguito i dati catastali

TAB.1

foglio	Part.	sub	Cat.	classe	Consist.	Rendita [€]
161	223	--	D/2			
	267					
	268					
161	182	--	Terreno		7.519 mq	

Quesito 1.d)

I. Verifica della proprietà in capo ai debitori II. Verifica circa l'esistenza di altri comproprietari

1.d.I) Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Maria Angela Messina di Palermo in data 11.9.2013, risulta che entrambi gli immobili oggetto del pignoramento pervennero alla \_\_\_\_\_ con atto di compravendita in Notaio Giuseppe Reina da Catania, rep. n.32794/16930 del 30.6.2006, trascritto il giorno 1.8.2006 ai nn.21168/11555, da potere del sig.

A favore di \_\_\_\_\_ coniugato in regime di separazione di beni, pervenne da potere di \_\_\_\_\_

atto di compravendita in Notaio Sinatra da Palazzolo Acreide, rep. n.9509 del 3.2.1989, trascritto il 10.2.1989 ai nn.2651/2153 "fabbricato a due elevazioni fuori terra, costituito da: un piano seminterrato non ancora rifinito di superficie di mq. 56 circa adibito a deposito ed ampio portico e da un piano rialzato di circa mq.136 adibito ad abitazione, composto da: ampio salone, quattro camere e servizi, il tutto insistente su un lotto di terreno della superficie di mq. 7.714, situato in Noto, contrada Lenzanacche, riportato al N.C.E.U. di Noto, alla partita 11668, fl161, part.132, sub.1, ctg A/7 (il piano rialza-

to) e part. 132 sub.2, c/f. C/2 (il piano seminterrato) mentre il terreno circostante è riportato al N.C.T. di Noto alla partita 49422, fl-161, part.182 di ha 0.77.14".

**1.d.II)** Gli immobili oggetto del pignoramento sono della  
dunque, non vi sono altri comproprietari.

**Quesito 2)**

**Redazione della relazione di stima**

Trattandosi di un'unica struttura alberghiera con adiacente terreno, ho ritenuto necessario formare un unico lotto.

**Quesito 2.a)**

**I. Esatta indicazione ed identificazione dei beni componenti il lotto**

**2.a.I)** Entrambi gli immobili sono siti nel Comune di Noto (SR), contrada Lenzavacche e sono i seguenti:

Fabbricato a due elevazioni fuori terra sito nel Comune di Noto, contrada Lenzavacche, costituito da un piano seminterrato della superficie di circa mq.55, adibito a cucina con annesso gazebo smontabile di mq 95.

Piano rialzato di circa mq.130 adibito ad abitazione, composto da 6 vani ed accessori, con ampia corte circostante, il tutto insistente su un lotto di terreno di 7.519 mq catastali.

Adiacente all'immobile è presente un'ampia piscina con annessi locali tecnologici ed un chioschetto a pianta rettangolare in legno.

La sistemazione esterna comprende un blocco servizi in precarie condizioni statiche.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Noto, al foglio 161, part.223 (con p.lle graffate 267 e 268), il terreno è censito al N.C.T. di Noto al foglio 161, p.lla 182).

**Quesito 2.b)**

**Descrizione complessiva e sintetica dei beni pignorati**

Il lotto si sviluppa su un appezzamento di terreno in direzione Nord-Ovest – Sud-Est. Gli accessi sono due, entrambi sulla strada Provinciale n.64.

Il lotto è dotato di ampio parcheggio scoperto.

I fabbricati inclusi nel presente lotto sono:

a) L'edificio principale a piano rialzato costituito da 6 vani più servizi.

L'appartamento posto al piano sopraelevato si compone di 6 camere da letto con wc in camera, un ingresso ed corridoio centrale che disimpegna l'intero piano. Allo stesso piano è presente anche un'ampia veranda. ;

b) L'edificio principale a piano seminterrato costituito da 1 vano più servizi. Il vano principale è adibito a cucina a servizio dell'attività. I vani accessori sono a servizio del piano e sono: due locali deposito/dispensa e due wc di cui uno attrezzato per disabili;

c) L'edificio principale mansarda. Al piano vi si accede dal retro del blocco edilizio principale attraverso una scala a chiocciola in ferro. Il piano consta di un ingresso cucina, tre locali ed un wc;

d) La piscina di forma irregolare dotata di impianto di illuminazione anche se non funzionante e di camere di manovra per l'alloggiamento degli impianti tecnologici, anche se assenti;

e) Il locale bar con struttura in legno ed ampia apertura nel prospetto anteriore;

f) Il locale servizi costituito da 4 servizi igienici, un ripostiglio ed un vano per l'alloggiamento dei lavabi comuni.

Fascia urbana di ubicazione

Il contesto del lotto è agricolo.

Accesso all'immobile

Dalla Strada Statale 287 al bivio per il Santuario della Madonna Della Scala si procede per la SP64 per 2,2 km sino ad arrivare ad un cancello in ferro con doghe verticali.

Tipologia edilizia ed epoca di costruzione

a-b-c) Edificio principale in muratura e solai in laterocemento. Secondo quanto depositato in atti presso gli uffici comunali di Noto l'edificio è stato realizzato negli anni 70;

d) Non si ha contezza della data di realizzazione della piscina ma si è certi che è stata sanata con la C.E. in sanatoria del 1998;

e) Locale bar con struttura in legno edificato nel 2001;

f) Locale servizi in muratura costruito nel 2001.

Distribuzione spaziale interna, dotazione di balconi e terrazze ed orientamento e lumino-

sità

a) L'edificio principale a piano rialzato è ben disimpegnato e luminoso, dotato anche di una veranda sul lato Nord-Est;

b) Edificio principale a piano seminterrato è ben disimpegnato, per la destinazione d'uso, e poco luminoso;

c) Edificio principale mansarda è ben disimpegnata e discretamente luminosa;

Stato di conservazione

a-b-c) L'edificio principale è in stato di abbandono, vandalizzato e mancante di alcuni degli infissi esterni.

Anche gli infissi interni sono stati danneggiati e forzati.

Anche la parte impiantistica è stata oggetto di incursioni vandaliche e ad oggi l'impianto elettrico risulta non funzionante e danneggiato nelle sue parti principali. Stesse considerazioni valgono per l'impianto sanitario.

Le strutture portanti, da un esame macroscopico e non approfondito, in quanto non oggetto della presente relazione, risultano prive di evidenti segni di danneggiamento.

Stesso esito positivo hanno i solai.

Lo stato manutentivo degli intonaci e dei rivestimenti interni è discreto e non presenta particolari segni di infiltrazioni a meno di sparpurati ammaloramenti riguardanti le pareti esterne ed il solaio quest'ultimo interessato da distacchi d'intonaco, come mostrato nella documentazione fotografica.

d) La piscina è attualmente vuota e non se ne è potuto verificare la tenuta idraulica. È invece certo che la parte impiantistica è stata oggetto di furti e manca delle parti essenziali;

e) Il locale bar con struttura in legno presenta evidenti segni di ammaloramento nelle parti in legno per mancata manutenzione ordinaria;

f) Il locale servizi è gravemente danneggiato e presenta segni di cedimento in fondazione. Anche i marciapiedi esterni presentano segni di cedimento e distacco dal fabbricato. Se ne consiglia la demolizione.

#### *Grado di finiture interne ed infissi*

a) Gli infissi esterni sono doppi, dunque costituiti da una persiana ester-

na ed un infisso interno entrambi in alluminio preverniciato.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Le finiture sono del tipo civile.

b) Gli infissi esterni sono in ferro. Le finiture sono economiche.

c) Le finiture sono del tipo civile. Gli infissi esterni sono prevalentemente costituite da finestre a tetto del tipo "velux".

### *Impianti*

Gli impianti non sono funzionanti e constano di:

- impianto elettrico (presumibilmente, prima degli atti vandalici, conforme alla 46/90);
- impianto idrico;
- impianto di riscaldamento/raffrescamento con pompe di calore ormai assenti a seguito dei furti.

Per tutto quanto non riportato nel presente paragrafo si rimanda alle precedenti considerazioni circa la conformità urbanistica.

### **Quesito 2.c)**

#### **Stato del possesso degli immobili**

Gli immobili sono in evidente stato di abbandono e dunque disabitati.

Tuttavia durante le fasi di sopralluogo sono stato accompagnato dalla :

(cfr. allegato n.8)

Al momento del sopralluogo non risultava occupata da terzi.

Ho comunque richiesto presso l'agenzia delle entrate di Catania e di Siracusa la verifica circa la presenza di contratti di locazione e/o comodato riguardanti l'esecutato le particelle oggetto del pignoramento ed in ordine ai

soggetti: ..... Ad oggi

non ho ricevuto nessun riscontro.

**Quesito 2.d)**

**I. Descrizione dei vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente**

**II. Descrizione dei vincoli ed oneri giuridici a carico della procedura**

**III. Altre informazioni per l'acquirente**

2.d.I) Di seguito i vincoli a carico dell'acquirente desunti dalla certificazione notarile contenuta nel fascicolo e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a carico dei debitori (cfr. allegato n.5)

**TAB. 2**

*per i vincoli che resteranno a carico dell' acquirente (desunti dalla certificazione Notarile)*

<i>quesito</i>	<i>risposta</i>	<i>Costi</i>
domande giudiziali trascritte e altre trascrizioni	no	
atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	Tengo a precisare che nella relazione tecnica di variante (C.E. 152/98) è riportato il computo delle maggiori volumetrie da realizzare in forza ad un lotto limitrofo, del quale non se ne riporta ne la proprietà ne il mappale, per il quale il richiedente dichiara di avere un compromesso alla vendita regolarmente registrato e per il quale si farà carico di registrarne la variazione di suscettibilità edificatoria. Di tutto quanto premesso non vi è traccia in C.E. 156/2001 regolarmente rilasciata.	
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	no	
altri pesi o limitazioni d'uso	Costituzione di vincolo di destinazione trascritto il 2.12.1999 ai nn.16772/12388 derivante da scrittura privata con sotto-	

	<p>scrizione autenticata in Notaio Bellucci da Siracusa, re. N.71690 del 19.11.1999, in favore della Regione Siciliana per il diritto del concedente, c</p> <p>per il diritto del concedente, sugli immobili al foglio 161, part.223 subb.1 e 2 e part.182, <i>“per un finanziamento ai sensi dell’art.16 L.R. 27/96 il sig. Gradante Giuseppe ha sottoposto a vincolo per un periodo di anni 15 decorrenti dalla data del collaudo, alla specifica destinazione alberghiera. L’immobile sito in Noto, ..., nonché le attrezzature ed i macchinari. Il</i></p> <p><i>inoltre impegnato a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell’impianto durante tutto il periodo del vincolo e si è obbligato a non apportare, senza preventiva autorizzazione dell’Assessorato del Turismo, delle Comunicazioni e dei Trasporti, alcuna modifica alla consistenza delle opere eseguite nel rispetto delle opere collaudate”.</i></p>	
	<p>Costituzione di vincolo di destinazione trascritto il 19.3.2001 ai nn.4485/3628, derivante da atto in Notaio Costanza da Siracusa, rep. n.34897 del 9.3.2001 a favore del Banco di Sicilia S.p.A., sede di Palermo, per la quota di 1/2 del diritto del concedente, e a favore della Regione Siciliana – Assessorato per il Turismo, le Comunicazioni ed i Trasporti, sede di Palermo, per la quota di 1/2 del diritto del concedente,</p> <p>per la quota di 1/1 del diritto del concedente sugli immobili al foglio 161, part.223 subb.1 e 2 e part.182.</p> <p>Nel quadro “D” si legge: <i>“la parte mutuataria si obbliga, ..., a) a non apportare, senza la preventiva autorizzazione del Banco e dell’Assessorato Regionale del Turismo, all’albergo ipotecato, compresa l’area libera a disposizione, alcuna modifica nella sua consistenza rispetto al progetto approvato ed a non modificare, fino a 10 anni da oggi la classifica alberghiera attribuita dall’Azienda Autonoma Provinciale per il Turismo; b) a non mutare, ..., per tutta la durata del mutuo, la destinazione alberghiera dell’immobile in oggetto, compresa l’area libera a disposizione e/o delle attrezzature ed arredi; c) a non vendere, donare, locare per un periodo maggiore di un anno, cedere in usufrutto, od uso, concedere in enfiteusi, dare in anticresi, ipotecare o comunque cingere l’immobile dato in ipoteca senza la preventiva autorizzazione del Banco”</i></p>	

	<p>Concessione edilizia trascritta il 29.6.2001 ai nn.10786/8674, rilasciata dal Comune di Noto il 7.6.2001, rep. n.156/2001, a favore del Comune di Noto, c  sopra bene tuttora  in Noto, catasto terreni al foglio 161, part.182.</p>	
--	---	--

2.d.I) Di seguito i vincoli a carico della procedura desunti dalla certificazione notarile contenuta nel fascicolo e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a carico della società debitrice.

**TAB. 3**

*Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come da certificazione notarile)*

<i>Quesito</i>	<i>Risposta</i>
Ipotecche	<p>Ipoteca volontaria iscritta ai nn.14996/2039 il 13.10.2000, nascente da atto di mutuo in Notaio Arrigo da Francofonte, rep. n.3641 del 6.10.2000, a favore del Banco di Sicilia, con sede in Palermo, cont  con mon-  tante già di £.80.000.000, a garanzia di un capitale già di £.40.000.000, sugli immobili al foglio 161, part.132 subb.1 e 2 e part.182.</p> <p>Nel quadro "D" si legge:  <i>"Le parti convengono di obbligarsi a consentire la postergazione dell'ipoteca concessa con il presente atto con l'ipoteca che la stessa parte mutuataria concederà sempre in favore del Banco a Garanzia di un finanziamento c.d. "Mutuo Alberghiero" di lire centomilioni ex L.R. 32/72";</i></p> <p>Annotata di postergazione di grado il 19.5.2001 ai nn.8515/669 in dipendenza dell'atto in Notaio Costanza da Siracusa, rep.34898 del 9.3.2001, a favore del Banco di Sicilia e    Nel quadro "D" si legge:  <i>"l'ipoteca di cui alla presente annotazione viene postergata così come già previsto in sede di iscrizione ipotecaria di grado successivo rispetto a quella iscritta a favore del Mutuo Alberghiero per la somma di £.100.000.000 consentito dal Banco di Sicilia S.p.A. ai sensi della L.R. 32/72.</i></p>
	<p>Ipoteca volontaria iscritta ai nn.4484/512 il 19.3.2001 da atto di mutuo in Notaio Costanza da Siracusa, rep. n.34897, del 9.3.2001. a favore del Banco di Sicilia contro  con montante già di £.200.000.000, a garanzia di un capitale già di £.100.000.000, sugli immobili al foglio 161, part.223 subb.1 e 2 e part.182.</p> <p>Annotata di quietanza e conferma il 29.9.2001 ai</p>

	nn.14883/1114.
	<p>Ipoteca volontaria iscritta ai nn.2191/286 l'11.2.2002 da atto di mutuo in Notaio Costanza da Siracusa, rep. n.35485 del 7.2.2002, a favore della Banca Nazionale del Lavoro, con sede in Roma contro</p> <p>€.361.519,83, a garanzia di un capitale di €.180.759,24 sugli immobili al foglio 161, part.223 subb.1 e 2. Annotata di erogazione di saldo il 3.5.2002 ai nn.7809/758.</p>
	<p>Ipoteca giudiziale iscritta ai nn.28439/5459 il 22.12.2009, da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siracusa il 6.9.2007, rep.689/2007, a favore di</p> <p>con montante di €.18.000,00, a garanzia di un capitale di €.9.000,00 sugli immobili al foglio 161, particelle graffate nn.223, 267 e 268 e part.182.</p>
Pignoramenti	<p>Verbale di pignoramento trascritto ai nn.12045/9308 l'1.8.2013, nascente da provvedimento del Tribunale di Siracusa, rep. 1743 del 10.7.2013, a favore di U Roma contro</p> <p>immobili al foglio 161, particelle graffate nn.223, 267 e 268 e part.182. Nel quadro "D" si legge: <i>"si precisa che l'immobile pignorato è un fabbricato a due elevazione fuori terra sito nel Comune di Noto, contrada Lenzavacche, costituito da un piano seminterrato della superficie di mq 56, adibito a deposito con ampio portico e da un piano rialzato di circa mq. 136 adibito ad abitazione, composto da 5 vani ed accessori, con ampia corte circostante, il tutto insistente su un lotto di terreno mq.7.714. Il tutto da adibire ad attività agrituristica; l'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Noto, alla partita 1005855, foglio 161, part.223 (con p.lle graffate 267 e 268), il terreno è censito nel N.C.T. di Noto al foglio 161 part.182. Il tutto con quanto vi insiste e con ogni pertinenza, accessione, inerenza e quant'altro per legge, tutto incluso e nulla escluso".</i></p>
Sequestri	No
Domande giudiziali trascritte	No

2.d.I) Di seguito le altre informazioni per l'acquirente:

**Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio antecedente il pignoramento**

Come risulta dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Maria Angela Mes-

sana di Palermo in data 11.9.2013, risulta che entrambi gli immobili oggetto del pignoramento pervennero alla \_\_\_\_\_ o di compravendita in Notaio Giuseppe Reina da Catania, rep. n.32794/16930 del 30.6.2006, trascritto il giorno 1.8.2006 ai nn.21168/11555, da potere del \_\_\_\_\_

A favore d \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_  
pervenne da potere del \_\_\_\_\_ 1  
atto di compravendita in Notaio Sinatra da Palazzolo Acreide, rep. n.9509 del 3.2.1989, trascritto il 10.2.1989 ai nn.2651/2153 *"fabbricato a due elevazioni fuori terra, costituito da: un piano seminterrato non ancora rifinito di superficie di mq. 56 circa adibito a deposito ed ampio portico e da un piano rialzato di circa mq.136 adibito ad abitazione, composto da: ampio salone, quattro camere e servizi, il tutto insistente su un lotto di terreno della superficie di mq. 7.714, situato in Noto, contrada Lenzavacche, riportato al N.C.E.U. di Noto, alla partita 11668, fl161, part.132, sub.1, ctg A/7 (il piano rialzato) e part. 132 sub.2, ctg. C/2 (il piano seminterrato) mentre il terreno circostante è riportato al N.C.T. di Noto alla partita 49422, fl-161, part.182 di ba 0.77.14".*

#### **Quesito 2.e)**

#### **Elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile**

C.E. in sanatoria n. 12/98;

C.E. n. 23/98;

C.E. n.156/2001 variante in corso d'opera

Denuncia presso gli uffici del Genio Civile di Siracusa del pozzo ubicato nella particella 182 del foglio 161 mai autorizzato il prelievo d'acqua (cfr. allegato n.5);

Certificato di abitabilità/agibilità n.043/2003 del quale il Comune dà con-

ferma circa l'emissione ma non rilascia copia a causa dello smarrimento del titolo.

**Quesito 2.f)**

**I. Descrizione analitica degli immobili**

Tipologia del bene Villa + servizi e piscina

**Villa (edificio principale)**

locale	Piano	Sup. netta (mq)	esposizione	Condizioni di manutenzione
Ingresso	T	8.48	Nord	Mediocri
Disimpegno	T	6.40	Nord-Ovest	Mediocri
Camera	T	12.96	Ovest	Mediocri
WC	T	3.78	Ovest	Mediocri
Camera	T	11.75	Sud-Ovest	Mediocri
WC	T	2.91	-	Mediocri
Camera	T	12.52	Sud-Ovest	Mediocri
WC	T	2.95	-	Mediocri
Camera	T	16.36	Sud	Mediocri
WC	T	3.00	Sud-Est	Mediocri
Camera	T	12.50	Est	Mediocri
WC	T	2.95	Est	Mediocri
Camera	T	13.06	Nord-Est	Mediocri
WC	T	3.60	Nord-Est	Mediocri
Corridoio	T	9.70	-	Mediocri
Balcone	T	20.00	Nord-Est	Discrete
Cucina	S	33.60	-	Mediocri
Locale 1	S	6.35	-	Mediocri
Locale 2	S	6.64	-	Mediocri
WC	S	3.40	-	Mediocri
Gazebo	-	95.06	-	Discrete

La valutazione circa lo stato manutentivo e dunque il giudizio di mediocrità dei singoli ambienti tiene conto degli atti vandalici nei confronti dell'immobile ed in particolare riguardanti gli infissi e la parte impiantistica.

Tipologia del bene	Villa con piscina
Struttura portante	In muratura
Strutture orizzontali	Solai in laterocemento

<b>Infissi</b>	Esterna (ingresso all'appartamento) : blindata Esterni (finestre e porte finestre): in alluminio preverniciato. Interne: tipo tamburato
<b>pavimenti</b>	In gres.
<b>Impianto elettrico</b>	Dismesso e vandalizzato
<b>Impianto idrico</b>	Non funzionante
<b>Impianto fognario</b>	Esistente ma non testata la funzionalità
<b>Impianto di riscaldamento</b>	Pompe di calore ad oggi asportate

#### SUPERFICIE COMMERCIALE EX Norma UNI 10750/2005

BALCONI	0,25	20	mq	5
LOGGIA	0,15		mq	0
VERANDA	0,60		mq	0
BALCONI E TERRAZZA COPERTE SU TRE LATI	0,25		mq	0
CANTINA	0,35	77	mq	26,95
SOTTOTETTO	0,35		mq	0
GARAGE	0,80		mq	0
BOX	0,40		mq	0
VANI UTILI INCLUSI I TRAMEZZI E PER IL 50% DEI CONFINI	1,00	156	mq	156

Sommano 253 mq 187,95

#### Quesito 2.g)

#### Verifica circa l'esistenza di dotazioni condominiali e pertinenze

Si veda la risposta al superiore quesito 2.a.II-III

#### Quesito 2.h)

#### I. Valutazione complessiva del lotto

La valutazione del valore medio di mercato è sempre un aspetto assai delicato e soggetto a continue variazioni funzioni delle fluttuazioni del mercato immobiliare.

Dette fluttuazioni dipendono da parecchie condizioni al contorno. Una di esse è lo stato di saturazione del mercato funzione degli investimenti speculativi operati su tale settore.

Il primo dato caratterizzante l'immobile è senza dubbio la superficie commer-

ciale valutata secondo la Norma UNI 10750/2005 e misurata in 187,95 m<sup>2</sup>

comprensivi di vani utili, verande, ecc.

La metodologia che impiego per la stima è quella di mediare il valore di mercato reso dalla consultazione delle varie agenzie immobiliari di zona ed il valore "normale" ossia il valore desunto dal criterio di stima secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)." dell'Agenzia delle Entrate.

La valutazione del valore medio di mercato consiste in una indagine presso le agenzie immobiliari locali valutando per singolo immobile il coefficiente correttivo da applicare al prezzo per metro quadrato attraverso alcuni parametri di seguito specificati:

1. Superficie;
2. Finiture;
3. Zona;
4. Piano;
5. Presenza dell'ascensore;
6. Stato di conservazione;
7. posto auto.

Attraverso l'epurazione dei valori anomali, individuati dalla condizione che lo scarto non superi mai la deviazione standard, si ottiene così il valore al metro quadrato.

Esso viene poi decurtato dalla probabile percentuale di trattabilità del prezzo e dalla percentuale spettante al mediatore.

Si ottiene così una prima valutazione del bene.

Per maggiore accuratezza impiego un secondo metodo di stima derivante dall'assegnazione di punteggi ad ogni singolo elemento caratterizzante l'immobile.

Di seguito riporto la tabella riepilogativa relativa al calcolo del valore di mercato.

Superficie Commerciale [mq]	187,95
-----------------------------	--------

<b>Valore dell'immobile secondo il calcolo del valore normale</b>	<b>€ 171.339,92</b>
---	---------------------

**Valore dell'immobile secondo il metodo per confronto**

Valore di mercato al mq	€ 1.069,30	
Coeff. Correttivo		1,14
Valore di mercato al mq corretto	€ 1.221,57	
Valore di mercato determinato	<b>€ 229.594,25</b>	

**Valore di mercato per punti di merito**

Valore di mercato al mq	€ 1.069,30	
Coeff. Correttivo		1,3
Valore di mercato al mq corretto	€ 1.390,09	
Valore di mercato determinato	<b>€ 261.267,96</b>	

**Valore per capitalizzazione**

Valori locazione €/mq secondo le tabelle OMI

da un min € 507,47	ad un max € 733,01
--------------------	--------------------

Canone scelto	€ 750,00	
incidenza delle spese		45%
indice di capitalizzazione scelto per il calcolo		0,04
Valore di mercato determinato	<b>€ 223.987,50</b>	

<b>Valore di mercato calcolato</b>	<b>€ 238.283,24</b>
------------------------------------	---------------------

Il valore così ottenuto non tiene conto della stima per valore NORMALE poiché si discosta troppo dalle altre tre metodologie impiegate.

La stima, attraverso l'applicazione dei punti di merito, tiene conto dello stato manutentivo precedentemente descritto.

Così anche la piscina ed il locale bar non potendo essere valutati nello specifico come bene singolarmente vendibile sono stati valutati attraverso l'applicazione di un punteggio più alto nelle caratteristiche intrinseche.

Ho valutato il gazebo invece stimando, a seguito di indagini di mercato, un prezzo al metro quadrato tenendo in considerazione la vetustà della struttura.

Valore del Gazebo €/mq  $45,00 \times 95,06 = € 4.277,70$

Il blocco servizi igienici non è stato preso in considerazione poiché valutato da demolire per le cattive condizioni statiche. Infatti, la volumetria assentita se pur avendo un valore intrinseco, il costo della demolizione sommato al costo della ricostruzione vanno ad equipararsi al probabile valore di mercato per un immobile di simile destinazione d'uso.

Dunque i valori dei beni stimati sono:

Immobile principale € 238.283,24

Gazebo € 4.277,70

*Sommano* € 242.560,94

All'importo vanno detratte le seguenti spese:

- Demolizioni e ripristino opere abusive € 3.000,00
- Valutazione ammenda per opere abusive € 500,00
- Spese tecniche per opere abusive € 1.000,00
- Spese per vizi occulti € 5.000,00
- Spese per APE € 400,00
- Spese per la cancellazione del pignoramento: € 300,00

***B) Sommano: € 10.200,00***

**Il valore di mercato arrotondato al netto delle spese è pari a € 232.000,00**

\*\*\*\*\*

Tanto si doveva per l'incarico per l'incarico conferitomi.

Con osservanza.

Noto, 11 Agosto 2014

*Ing. Andrea Catania*