

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Seconda sezione civile
Esecuzioni immobiliari

Procedimento n. **364/2018 RG** - G. dott.ssa **ALESSIA ROMEO**

CREDITORE:
UNICREDIT S.p.A.

DEBITORE:



OGGETTO DEL PROCEDIMENTO: Esecuzione immobiliare post Legge 80

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL C.T.U.
(ing. Giuseppe Allegra)



1) - GENERALITA'

In data 05/12/2018 l'ill.mo Giudice, dott.ssa Alessia Romeo, nominava esperto, per l'espletamento dell'incarico di cui all'oggetto, il sottoscritto ing. Giuseppe Allegra, iscritto al n° 434 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa; l'accettazione dell'incarico avveniva con giuramento, e sottoscrivendo il verbale di accettazione dell'incarico, presso la Cancelleria del Tribunale in data 11/12/2018.

Il bene immobile, oggetto della presente relazione di stima, come riportato negli atti del procedimento 364/2018, pignorato in danno di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], risulta essere quello appresso indicato:

- ***Unità immobiliare sita nel Comune di Floridia (Siracusa), via Napoli 6/A, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al Fg. 25 (ex Foglio 28), p.lla 6519 (ex particella 1539), sub 6, piano 2, cat. A/3, classe 2, vani 7,5, superficie catastale 147 mq, rendita catastale euro 325,37.***

In fase preliminare il sottoscritto C.T.U. ha provveduto all'acquisizione della documentazione necessaria effettuando le "Visure catastali" e le "Visure ipotecarie", acquisendo le copie cartacee delle visure catastali storiche ("ALLEGATO n. 1"), delle planimetrie ("ALLEGATO n. 2"), delle ispezioni ipotecarie relative alle iscrizioni e trascrizioni immobiliari negli ultimi vent'anni precedenti la data di trascrizione del pignoramento ("ALLEGATI n. 3-4-5-6-7"), dell'atto di compravendita ("ALLEGATI n. 8-9") e del contratto di locazione ad uso abitativo ("ALLEGATO n. 10").

Nella stessa fase ha esaminato dettagliatamente le caratteristiche dell'immobile sopraccitato con particolare riferimento alla sua ubicazione, alla sua costituzione interna, al suo stato di possesso e ad ogni altro requisito, ad esso relativo. Per l'immobile in questione il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno predisporre n. 1 lotto funzionale comprendente le unità immobiliari sopraccitate e così costituito:

LOTTO FUNZIONALE n. 1, comprendente l'immobile identificato con la sigla "1A", costituito dalla seguente unità immobiliare:



Facendo seguito alla richiesta del sottoscritto, il Dirigente del Settore V – Urbanistica del Comune di Floridia, in data 20/03/2019, consegnò, brevi manu, al sottoscritto C.T.U., presso l'UTC del Comune di Floridia:

- n. 1 copia, completa degli elaborati tecnici, del “Nulla osta per esecuzione lavori edili”, prot. n. 5156 del 30 Agosto 1968 (“**ALLEGATO n. 12**”), con cui veniva autorizzato la sopraelevazione del piano primo su un piano terra di un fabbricato esistente, sito in via Napoli n. 8.
- n. 1 copia, completa degli elaborati tecnici, del “Nulla osta per esecuzione lavori edili”, prot. n. 4168 del 18 Giugno 1974 (“**ALLEGATO n. 13**”), con cui venivano autorizzati l'ampliamento del piano terra e primo e la sopraelevazione del piano secondo del fabbricato di cui al punto precedente, sito in via Napoli n. 6.

Dal confronto tra il “Nulla osta per esecuzione lavori edili”, prot. n. 4168 del 18 Giugno 1974 (“**ALLEGATO n. 13**”), la visura catastale storica (“**ALLEGATO n. 1**”), la planimetria (“**ALLEGATO n. 2**”) ed i rilievi effettuati dal sottoscritto in sede di sopralluogo nel piano secondo del fabbricato sito in Floridia, via Napoli n. 8 (“**Tav. n. 1 – Immobile “1A” – Piano secondo**”), si evince che:

- il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, risulta essere munito di regolare “Nulla osta per esecuzione lavori edili”, rilasciato dal Comune di Floridia in data 18 Giugno 1974;
- la planimetria dell'appartamento a secondo piano (NCEU del Comune di Floridia – Fg. 25 (ex Foglio 28), p.lla 6519 (ex particella 1539), sub 6) risulta essere stata modificata con eliminazione di alcune pareti non portanti e realizzazione di altre pareti divisorie; modifiche interne da ritenersi inessenziali, in quanto non risultano modificati con esse i valori precedenti del volume e della superficie utile;
- risulta essere modificato lo stato delle terrazze dell'unità immobiliare; infatti è stata chiusa completamente la terrazza lato Sud e parzialmente la terrazza lato Nord con strutture precarie;
- l'unità immobiliare oggetto di stima non risulta essere dotata del Certificato di Abitabilità/Agibilità.

In definitiva l'immobile risulta essere munito di nulla osta per l'esecuzione dei lavori rilasciati dal Comune di Floridia negli anni 1968 e 1974.



Per quanto riguarda la chiusura dei terrazzi con strutture precarie, esse possono essere sanate in virtù dell'art. 20 della Legge Regionale Siciliana n. 4/2003 del 16/04/2003, che al comma 1 recita: “In deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie”. Tale sanatoria è possibile quando la misura della superficie chiusa del terrazzo non risulta superiore a mq 50,00 (nel nostro caso tale superficie è pari a mq 42,37). Il pagamento dell'oblazione da versare all'Ente sarà pari ad euro 50,00 per ogni metro quadrato di superficie rinchiusa; di questa spesa (oblazione per l'abuso ed onorario del tecnico) si terrà conto in fase di calcolo del valore di stima dell'immobile; così come si terrà conto anche delle spese per la richiesta ed ottenimento del “Certificato di abitabilità/agibilità”, mai richiesto e, conseguentemente mai rilasciato.

Nel corso dell'incarico sono stati effettuati n. 3 sopralluoghi, come appresso specificati:

Sopralluogo n. 1: fu effettuato presso l'unità immobiliare, sita in Floridia, via Napoli n. 8, piano 2, censita al N.C.E.U. del Comune di Floridia al foglio n. 25, particella n. 6519, subalterno n. 6, in data 10/04/2019, alle ore 9.30. Con lettera A/R del 26/03/2019 (“**ALLEGATO n. 14**”) era stato informato dell'inizio delle operazioni peritali e convocato, per il giorno 10/04/2019 alle ore 9.30, presso l'immobile sopraccitato, per permettere al C.T.U. l'accesso all'interno dell'immobile pignorato, [REDACTED]

[REDACTED]. Con lettera (“**ALLEGATO n. 15**”) spedita via PEC il 28/03/2019, presso lo Studio Legale dell'avv. Maria Francesca Vincio, era stata informata dell'inizio delle operazioni peritali, per il giorno 10/04/2019 alle ore 9.30, presso l'immobile sito in Floridia, via Napoli n. 6A, la Banca UNICREDIT S.p.A., con sede in Milano, piazza Gae Aulenti n. 3, Tower A, domiciliata presso lo studio legale dell'avv. Maria Francesca Vincio, in Grosseto, via Cadorna n. 26.

Nessuna delle parti convocate e/o informate risultò essere presente; risultò però essere presente la [REDACTED], nella qualità di locataria dell'immobile oggetto di stima; la quale, dopo aver contattato telefonicamente il [REDACTED], informò il C.T.U. che il proprietario non le consentiva di far accedere il sottoscritto all'interno dell'immobile pignorato.

Pertanto, vista la perdurante assenza dei convocati e l'impossibilità di poter accedere all'interno dell'immobile, di cui al procedimento, il sottoscritto C.T.U. effettuò il rilievo fotografico del prospetto esterno su via Napoli.

Durante il sopralluogo fu redatto il “Verbale di sopralluogo n. 1” (“**ALLEGATO n. 16**”).



Sopralluogo n. 2: fu effettuato presso l'unità immobiliare, sita in Floridia, via Napoli n. 8, piano 2, censita al N.C.E.U. del Comune di Floridia al foglio n. 25, particella n. 6519, subalterno n. 6, in data 24/04/2019, alle ore 9.30. Con lettera A/R del 10/04/2019 (“**ALLEGATO n. 17**”) erano stati informati dell'inizio delle operazioni peritali e convocati, per il giorno 19/04/2019 alle ore 9.30, presso l'immobile sopraccitato, per permettere al C.T.U. l'accesso all'interno dell'immobile pignorato, [REDACTED]

[REDACTED] Con lettera (“**ALLEGATO n. 18**”) spedita via PEC il 10/04/2019, presso lo Studio Legale dell'avv. Maria Francesca Vincio, era stata informata dell'inizio delle operazioni peritali, per il giorno 19/04/2019 alle ore 9.30, presso l'immobile sito in Floridia, via Napoli n. 6A, la Banca UNICREDIT S.p.A., con sede in Milano, piazza Gae Aulenti n. 3, Tower A, domiciliata presso lo studio legale dell'avv. Maria Francesca Vincio, in Grosseto, via Cadorna n. 26,. In data 16/04/2019 [REDACTED] informava, tramite e.mail (“**ALLEGATO n. 19**”), il sottoscritto della impossibilità dell'esecuzione del sopralluogo in data 19/04/2019 per problemi di “mancanza di presenza” degli inquilini dell'immobile pignorato; in data 18/04/2019 [REDACTED] comunicava al C.T.U., in data 18/04/2019 (“**ALLEGATO n. 20**”), che il sottoscritto, in data 24/04/2019, avrebbe trovato l'affittante a casa disponibile per l'accesso all'appartamento; e rimaneva in attesa di un riscontro del C.T.U.; In data 19/04/2019 il sottoscritto C.T.U. confermò, tramite e.mail (“**ALLEGATO n. 21**”), “lo spostamento temporale delle operazioni peritali di sopralluogo del procedimento n. 364/2018 R.G. delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Siracusa dal 19/04/2019 al 24/04/2019, ore 9.30”. Con lettera (“**ALLEGATO n. 22**”) spedita via PEC il 23/04/2019, presso lo Studio Legale dell'avv. Maria Francesca Vincio, fu informata dello spostamento della data delle operazioni peritali, al giorno 24/04/2019 alle ore 9.30, presso l'immobile sito in Floridia, via Napoli n. 6A, la Banca UNICREDIT S.p.A., con sede in Milano, piazza Gae Aulenti n. 3, Tower A, domiciliata presso lo studio legale dell'avv. Maria Francesca Vincio, in Grosseto, via Cadorna n. 26,

Risultarono presenti i [REDACTED] nella qualità di inquilini dell'immobile pignorato. I signori sopra riportati, per problemi di salute dei propri figli, non consentirono al sottoscritto C.T.U. l'effettuazione delle operazioni peritali di sopralluogo. Pertanto il sottoscritto informò i presenti che avrebbe informato l'Ill.mo sig. Giudice dell'impossibilità del completamento delle operazioni peritali.

Durante il sopralluogo fu redatto il “Verbale di sopralluogo n. 2” (“**ALLEGATO n. 23**”).



In data 25/04/2019 il C.T.U. comunicò al Giudice (“**ALLEGATO n. 24**”) l’impossibilità di effettuare le operazioni peritali di sopralluogo; in data 07/05/2019 il Tribunale di Siracusa notificò al C.T.U. (“**ALLEGATO n. 25**”) la nomina del Custode, avv. Lucia Amato.

Sopralluogo n. 3: fu effettuato presso l’unità immobiliare, sita in Floridia, via Napoli n. 8, piano 2, censita al N.C.E.U. del Comune di Floridia al foglio n. 25, particella n. 6519, subalterno n. 6, in data 29/07/2019, alle ore 9.30. In seguito a colloqui intercorsi tra i locatari ed il custode nominato, avv. Lucia Amato, fu concordato tra di loro la possibilità dell’effettuazione del sopralluogo del C.T.U. presso l’immobile sito in Floridia, via Napoli n. 6A, per la data del 29/07/2019 alle ore 9.30. Il sottoscritto C.T.U. confermò telefonicamente al Custode l’accettazione della data e dell’ora sopra indicata per l’effettuazione del sopralluogo.

Risultarono essere presenti [REDACTED], nella qualità di locataria, e l’avv. Lucia Amato, nella qualità di Custode nominata dal Tribunale di Siracusa, dell’immobile pignorato.

Furono controllate ed annotate, per l’immobile, l’esposizione, la tipologia, la composizione interna, le altezze interne utili, le caratteristiche strutturali, con particolare riferimento alle strutture portanti verticali ed orizzontali, le fondazioni, le coperture, le scale interne ed esterne, i tamponamenti, gli intonaci, i pavimenti ed i rivestimenti, gli infissi interni ed esterni, gli impianti tecnologici e lo stato di manutenzione dell’immobile.

A detta della [REDACTED] non era mai stato redatto per l’immobile “Attestazione di Prestazione Energetica” (A.P.E.), come confermato anche dalla lettura del contratto di locazione dell’immobile, in cui non risulta riportato alcun A.P.E. allegato.

Furono rilevate le dimensioni dei locali dell’unità immobiliare; venne eseguito un corposo rilievo fotografico dei locali dell’immobile.

Durante il sopralluogo fu redatto il “Verbale di sopralluogo n. 3” (“**ALLEGATO n. 26**”).

2) – OGGETTO DELL’INCARICO

L’incarico conferito consiste nelle seguenti operazioni peritali:

- a) Indicazione e individuazione beni;
- b) Descrizione sintetica dei beni;
- c) Stato di possesso dei beni;
- d) Formalità, vincoli ed oneri giuridici;
- e) Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria;



- f) Descrizione analitica dei singoli beni;
- g) Dotazioni condominiali e pertinenze;
- h) Valutazione complessiva dei beni;
- i) Valutazione quota indivisa

3) – SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Considerati la suddivisione e l'inserimento dell'immobile in un unico lotto funzionale, l'esplicazione dei quesiti è stata effettuata nel fascicolo che segue, relativo al lotto funzionale n. 1, di cui fa parte il bene oggetto di stima:

LOTTO FUNZIONALE n. 1, comprendente l'immobile identificato con la sigla "1A", costituito dalla seguente unità immobiliare:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Floridia (Siracusa), via Napoli 6/A, piano 2, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al Fg. 25 (ex Foglio 28), p.lla 6519 (ex particella 1539), sub 6.



LOTTO FUNZIONALE n. 1

Immobilabile “1A”: Unità immobiliare sita nel Comune di Floridia (Siracusa), via Napoli 8, piano 2, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al foglio n. 25 (ex foglio n. 28), particella n. 6519 (ex particella n. 1539), subalterno n. 6, cat. A/3, classe 2, vani 7,5, superficie catastale 147 mq, rendita catastale euro 325,37.



IMMOBILE “1A”

Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni

L’immobile pignorato fa parte di un fabbricato, di cui occupa il piano secondo, sito in Floridia, via Napoli, al numero civico n. 8 (ex 6/A), comprendente anche altre due unità immobiliari, che occupano i piani terra e primo dell’unità strutturale; risulta censito al NCEU del comune di Floridia al foglio n. 25 (ex foglio n. 28), particella n. 6519 (ex particella n. 1539), subalterno n. 6.



Foto 1 – Immobile “1A” – Prospetto principale visto da Sud

L’unità immobiliare oggetto di stima fa parte, quindi, di un’unità strutturale, comprendente n. 3 unità immobiliari, poste sui tre piani di essa.





Foto 2 – Immobile “1A” – Prospetto principale visto da Nord



Foto 3 – Immobile “1A” – Ingresso al fabbricato



Si accede all'immobile pignorato, a secondo piano, attraverso una scala condominiale esterna comune, che serve anche gli appartamenti ai piani terra e primo; dal pianerottolo a secondo piano, attraverso un'apertura adiacente all'ingresso dell'unità immobiliare "1A", si accede ad un terrazzo, anch'esso facente parte dell'immobile pignorato.



Foto 4 – Immobile "1A" – Balcone e chiusura terrazzo lato Sud

L'unità abitativa, oggetto di stima, è identificata con il subalterno n. 6 della particella n. 6519 (ex particella n. 1539) del foglio n. 25 (ex foglio n. 28), del Catasto Fabbricati del Comune di Floridia ed è costituita da:

- a) un'unità immobiliare ad uso abitativo ("**ALLEGATO n. 1**"), categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale mq 147, superficie al netto delle aree scoperte di mq 135, rendita catastale euro 325,37, intestata catastalmente ai [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



L'immobile "1A" ha il prospetto principale su via Napoli n. 8, il prospetto posteriore su cortile esterno ed i due prospetti laterali in aderenza con altre due unità immobiliari.

Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni

Il complesso edilizio, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, risulta essere inserito in una zona semi-periferica del Comune di Floridia, in prossimità dell'ingresso alla città di Floridia, per quanti vi arrivano provenendo da Siracusa; l'area interessata all'immobile oggetto di stima è una zona in continua espansione (in essa risultano ubicati vari capannoni di imprese del terziario, il Settore Urbanistica del Comune di Floridia, l'ufficio della Guardia Medica e vari altri uffici); risulta essere fornita di tutti i servizi essenziali, quali reti elettrica, idrica e fognaria pubbliche; le sedi stradali sono ben definite e forniscono una ottima visione geometrica dell'area di ubicazione dell'immobile.

Quesito c) – Stato di possesso dei beni

Con l'atto di "compravendita" del 01/03/2007 ("**ALLEGATO n. 9**"), repertorio n. 74701, redatto dal dott. Egidio Santangelo, notaio in Floridia, di cui alla nota di trascrizione sottoelencata

NOTA DI TRASCRIZIONE del 03/03/2007 ("**ALLEGATO n. 6**")

Registro Particolare: n. 3703

Registro Generale: n. 5804

Pubblico Ufficiale: notaio Egidio Santangelo, repertorio n. 74701/20950

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Compravendita

[REDACTED]

[REDACTED] *"la piena proprietà dell'appartamento ubicato a secondo piano facente parte del fabbricato sito in Floridia via Napoli, con accesso comune dal civico n. 8 (già n. 6/A), composto da tre vani utili, cameretta, cucina, accessori e terrazze a piano, con lastrico solare sovrastante sul quale ultimo i proprietari degli appartamenti sottostanti hanno diritto, ciascuno, di collocare una antenna televisiva; ...omissis... Riportato nel catasto dei fabbricati al foglio 28*



particella 1539 sub. 6 p. 2 catg. A/3 cl. 3 vani 7,5 R.C. euro 325,37. ...omissis... E' compresa nella vendita la proprietà proporzionale dell'ingresso, dell'androne, della scala e dei soli corpi comuni per legge. ...omissis... La parte venditrice, da me Notaio richiamata sulle conseguenze penali previste per le dichiarazioni false e reticenti, ai sensi degli articoli 47 e 21 del D.P.R. 445/2000, dichiara in ordine alle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia che quanto compravenduto è stato realizzato previe licenze edili del 30 agosto 1968 pratica n. 595 e 18 giugno 1974 prot. n. 4168 e non ha poi subito interventi soggetti a licenza o concessione edilizia.”

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava essere abitato dalla famiglia della [REDACTED]

Quesito d) – Vincoli ed oneri giuridici

Dalle ricerche effettuate presso Uffici Pubblici e/o presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa (“**ALLEGATI n. 3-5**”), per l'immobile “1A” è risultato quanto segue:

Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

Domande giudiziali: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno

Altre trascrizioni:

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 03/03/2007 (“**ALLEGATO n. 6**”)

Registro Particolare: n. 3703

Registro Generale: n. 5804

Descrizione: Atto notarile pubblico

Data: 01/03/2007

Pubblico Ufficiale: dott. Santangelo Egidio, notaio in Floridia, repertorio n. 74701/20950

Specie: Atto tra vivi

Descrizione: Compravendita

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- NOTA DI ISCRIZIONE del 03/02/2007 (“**ALLEGATO n. 7**”)



Registro Particolare: n. 1230

Registro Generale: n. 5805

Descrizione: Atto notarile pubblico

Data: 01/03/2007

Pubblico Ufficiale: dott. Santangelo Egidio, notaio in Floridia, repertorio n. 74702/20951

Specie: Ipoteca volontaria

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Importo totale: €. 187.500,00 a fronte del Capitale di €. 125.000,00

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 04/10/2018 (“**ALLEGATO n. 4**”)

Registro Particolare: n. 10932

Registro Generale: n. 15283

Pubblico Ufficiale: Uffic. Giudiz. di Grosseto, rep. n. 2328 del 20/09/2018, cod. fisc. 80000820532

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Altre informazioni per l'acquirente

Spese fisse annue di gestione dell'immobile e di manutenzione: spese condominiali; spese di gestione variabili in base ai consumi di eventuali impianti tecnologici;

Altre spese: nessuna

Quesito e) – Elenco pratiche edilizie, regolarità edilizia e urbanistica e/o sanatoria

Con lettera del 13/02/2019 (“**ALLEGATO n. 11**”), spedita tramite P.E.C. furono richieste al Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile sotto elencato, del quale risultano catastalmente cointestatori [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- 2) Unità immobiliare sita nel Comune di Floridia (Siracusa), via Napoli 6/A, piano 2, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al Fg. 25 (ex Foglio 28), p.lla 6519 (ex particella 1539), sub 6;

a) se, per l'immobile di cui al punto 1), nel caso il sopraccitato immobile fosse regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della sua abitabilità/agibilità, fossero stati rilasciati dal Comune di



Florida eventuali Concessioni e/o Autorizzazioni Edilizie e Certificati di abitabilità/agibilità; nel quale caso chiedeva il rilascio di una copia delle eventuali Concessioni e/o Autorizzazioni Edilizie, complete dei relativi allegati, e dei Certificati di abitabilità/agibilità, eventualmente rilasciati, relativi agli stessi immobili.

b) se, nel caso il sopraccitato immobile, di cui al punto 1), fosse costruzione abusiva o comprendente, in parte, opere abusive, fossero state presentate per esso richieste di rilascio di Concessioni Edilizie in sanatoria e se le opere abusive risultavano sanate o sanabili; nel qual caso chiedeva il rilascio di una copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risultava essere stata rilasciata), una copia dei Certificati di abitabilità/agibilità eventualmente rilasciati; chiedeva, inoltre, che lo stesso Comune certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la loro sanabilità;

c) il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte, relativamente all'immobile di cui al punto 1).

Furono allegate alla lettera sopraccitata copie, in formato pdf, del "Decreto di nomina dell'esperto stimatore", del "Verbale di giuramento per conferimento incarico di stima", della visura catastale storica e della planimetria dell'immobile sopra elencato.

Facendo seguito alla richiesta del sottoscritto, il Dirigente del Settore V – Urbanistica del Comune di Florida, in data 20/03/2019, consegnò, brevi manu, al sottoscritto C.T.U., presso l'UTC del Comune di Florida:

- n. 1 copia, completa degli elaborati tecnici, del "Nulla osta per esecuzione lavori edili", prot. n. 5156 del 30 Agosto 1968 ("**ALLEGATO n. 12**"), con cui veniva autorizzato la sopraelevazione del piano primo su un piano terra di un fabbricato esistente, sito in via Napoli n. 8.
- n. 1 copia, completa degli elaborati tecnici, del "Nulla osta per esecuzione lavori edili", prot. n. 4168 del 18 Giugno 1974 ("**ALLEGATO n. 13**"), con cui venivano autorizzati l'ampliamento del piano terra e primo e la sopraelevazione del piano secondo del fabbricato di cui al punto precedente, sito in via Napoli n. 6.

Dal confronto tra il "Nulla osta per esecuzione lavori edili", prot. n. 4168 del 18 Giugno 1974 ("**ALLEGATO n. 13**"), la visura catastale storica ("**ALLEGATO n. 1**"), la planimetria ("**ALLEGATO n. 2**") ed i rilievi effettuati dal sottoscritto in sede di sopralluogo nel piano secondo



del fabbricato sito in Floridia, via Napoli n. 8 (“**Tav. n. 1 – Immobile “1A” – Piano secondo**”), si evince che:

- il fabbricato, di cui fa parte l’unità immobiliare oggetto di stima, risulta essere munito di regolare “Nulla osta per esecuzione lavori edili”, rilasciato dal Comune di Floridia in data 18 Giugno 1974;
- la planimetria dell’appartamento a secondo piano (NCEU del Comune di Floridia – Fg. 25 (ex Foglio 28), p.lla 6519 (ex particella 1539), sub 6) risulta essere stata modificata con eliminazione di alcune pareti non portanti e realizzazione di altre pareti divisorie; modifiche interne da ritenersi inessenziali, in quanto non risultano modificati con esse i valori precedenti del volume e della superficie utile;
- risulta essere modificato lo stato delle terrazze dell’unità immobiliare; infatti è stata chiusa completamente la terrazza lato Sud e parzialmente la terrazza lato Nord con strutture precarie;
- l’unità immobiliare oggetto di stima non risulta essere dotata del Certificato di Abitabilità/Agibilità.

In definitiva l’immobile risulta essere munito di nulla osta per l’esecuzione dei lavori rilasciati dal Comune di Floridia negli anni 1968 e 1974.

Per quanto riguarda la chiusura dei terrazzi con strutture precarie, esse possono essere sanate in virtù dell’art. 20 della Legge Regionale Siciliana n. 4/2003 del 16/04/2003, che al comma 1 recita: “In deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie”. Tale sanatoria è possibile quando la misura della superficie chiusa del terrazzo non risulta superiore a mq 50,00 (nel nostro caso tale superficie è pari a mq 42,37). Il pagamento dell’oblazione da versare all’Ente sarà pari ad euro 50,00 per ogni metro quadrato di superficie rinchiusa; di questa spesa (oblazione per l’abuso ed onorario del tecnico) si terrà conto in fase di calcolo del valore di stima dell’immobile; così come si terrà conto anche delle spese per la richiesta ed ottenimento del “Certificato di abitabilità/agibilità”, mai richiesto e, conseguentemente mai rilasciato.



Quesito f) – Descrizione analitica dei singoli beni

Ubicazione: l'unità immobiliare risulta ubicata in Floridaia, in via Napoli, non al numero civico 6A (inesistente), ma al numero civico 8, piano secondo;

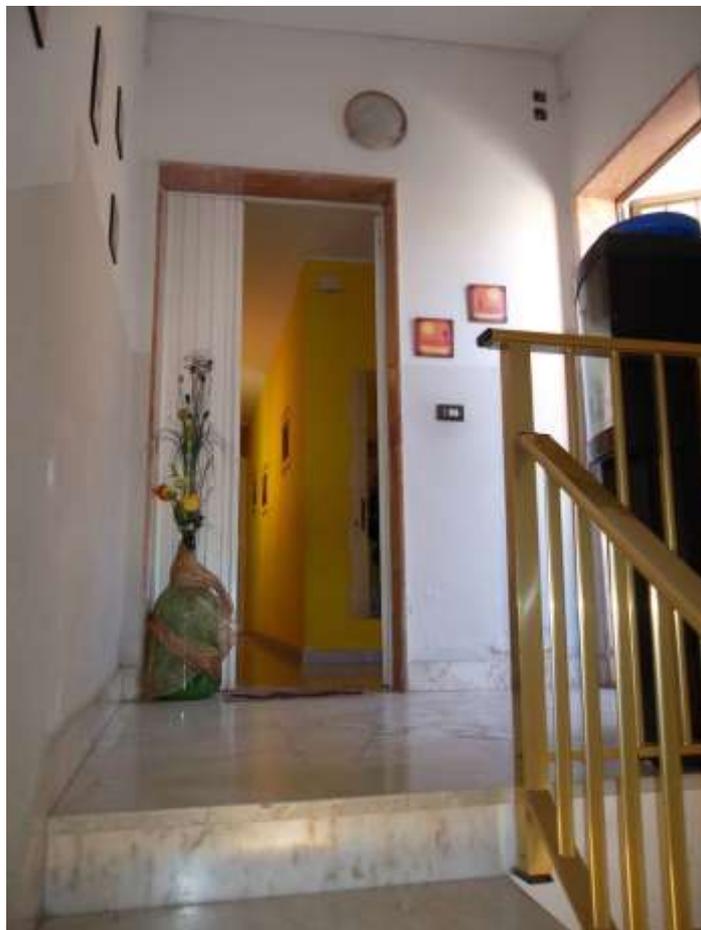


Foto 5 – Immobile “1A” – Ingresso dal vano scala comune

Esposizione: il prospetto principale dell'immobile “1A” e del fabbricato di cui esso fa parte,, comprendente il portone di ingresso su via Napoli, risulta essere esposto ad Est;

Tipologia: l'unità strutturale, di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima, è una costruzione interclusa nelle direzioni Nord e Sud con altre due unità immobiliari; e con un cortile in direzione Ovest;

Composizione interna: l'immobile è costituito da un piccolo ingresso, da cui si accede: a sinistra, in un ampio salone, collegato, tramite un locale di disimpegno, alla cucina; a destra, tramite un corridoio, ad una camera da letto matrimoniale, a n. 2 camere da letto singole, ed a n. 2 bagni; avanti dritto, tramite un altro corridoio, alla cucina sopra indicata, ad un piccolo pozzo luce e ad un balcone, delimitato da pareti vetrate, che si affaccia su un cortile esterno; l'unità è completata da n.



2 terrazze, quella a Sud completamente rinchiusa, e quella Nord, parzialmente rinchiusa, con pareti precarie;

Altezza interna utile: l'altezza interna utile risulta in tutti i locali pari a ml 2,95; con esclusione dei corridoi che risultano avere altezze, per la realizzazione di controsoffitti, di ml 2,60 e ml 2,80;



Foto 6 – Immobile “1A” – Chiusura terrazza lato Sud con strutture precarie

Caratteristiche strutturali: l'unità strutturale è una costruzione in muratura;

Strutture portanti verticali: elementi in muratura portante (blocchi di pietra) con spessore di almeno cm 30;

Fondazioni: non risultano essere visibili; si presuppone che le strutture verticali portanti, poggiino, come altre costruzioni similari, su cordoli in cemento armato, costituiti da cordoli in calcestruzzo, armati con tondini di acciaio;

Strutture portanti orizzontali: non risultano essere visibili; si presuppone che le strutture portanti orizzontali siano costituite da solai in latero-cemento;





Foto 7 – Immobile “1A” – Chiusura parziale terrazza lato Nord



Foto 8 – Immobile “1A” – Stanza da letto matrimoniale



Copertura: considerato che i soffitti dei locali interni risultano essere piani, e che non esiste alcun elemento per accedere alla copertura, si può presupporre che essa sia costituita da solai piani non calpestabili;

Manto di copertura: si presuppone sia costituito dal calcestruzzo dei solai di copertura;

Scale esterne: esse sono rappresentate dalla scala comune che, nel fabbricato, permette di accedere ai locali dei piani terra, primo e secondo;

Scale interne: l'immobile è privo di scale interne;



Foto 9 – Immobile “1A” – Stanza da letto singolo 1

Tamponamenti: forati da 8 cm;

Intonaci: le pareti di tutti i locali dell'unità immobiliare sono completati da pittura del tipo a “spatolato”, realizzato dalla ditta locataria; lo strato sottostante potrebbe essere costituito da gesso o intonaco civile con tonachina e successivamente pitturato;

Pavimenti: pavimenti e rivestimenti sono in ceramica;

Infissi esterni: in alluminio anodizzato;

Infissi interni: in legno;





Foto 10 – Immobile “1A” – Bagno



Foto 11 – Immobile “1A” – Salone



Impianto elettrico: Sottotraccia, a Norma, protetto da interruttore magnetotermico differenziale con $I_n=25$ A e $I_{\Delta n}=0,03$ A;



Foto 12 – Immobile “1A” – Doppio servizio

Impianto idrico: sottotraccia, allacciato alla rete idrica pubblica comunale;

Impianto termico: l’immobile risulta sprovvisto di impianto termico;

A.P.E.: a detta della [REDACTED] non è mai stato redatto per l’immobile “Attestazione di Prestazione Energetica” (A.P.E.); il C.T.U. ha provveduto a redigere l’Attestazione di prestazione energetica” per l’immobile oggetto di stima (“**ALLEGATO n. 27**”);

Stato di manutenzione: l’unità immobiliare si presenta, in generale, in discrete condizioni di conservazione; sono presenti, però, alcune tracce di umidità, derivanti da scarsa manutenzione negli intonaci delle pareti esterne e nel tetto di copertura, in uno dei due bagni, nella copertura del balcone sul cortile, in un tratto di un corridoio ed in una camera da letto singola.





Foto 13 – Immobile “1A” – Stanza da letto singolo 2



Foto 14 – Immobile “1A” – Vista disimpegno 2 e cucina dal salone





Foto 15 – Immobile “1A” – Cucina



Foto 16 – Immobile “1A” – Balcone 1



In fase di stima si terrà conto degli eventuali interventi, e relative spese, atti ad eliminare le cause della presenza di tale umidità;



Foto 17 – Immobile “1A” – Segni di umidità nel doppio servizio

La copertura del vano scala comune presenta delle lesioni interne trasversali, che devono essere soggette a dei controlli approfonditi da parte di tutti i proprietari delle unità immobiliari dell'unità strutturale.

Nella tabella n. 1 si riporta il calcolo della superficie equivalente dell'immobile (“**Tav. n. 1 – Immobile “1A” – Piano secondo**”); esso viene effettuato secondo le indicazioni riportate nella pubblicazione di Virginio Panecaldo “Come si valutano fabbricati e terreni edificatori”, edita da Buffetti Editore, tenendo conto che, nella stima del valore di un immobile, considerando pari ad 1,00 (uno) il costo per metro quadrato di superficie utile (SU) di un locale, il costo di un metro quadrato di superficie non residenziale (SNR) può, con buona approssimazione, ritenersi pari al 60% del costo di 1 m² di superficie utile, ed il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, pozzi



luce, ecc. può, con buona approssimazione, ritenersi pari ad 1/3 del costo sempre della superficie utile; si utilizzeranno, quindi, dei fattori di equivalenza, pari ad 1,00 per la SU, pari a 0,60 per la SNR, pari a 1/3 per balconi, terrazzi, pozzi luce, ecc.; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.

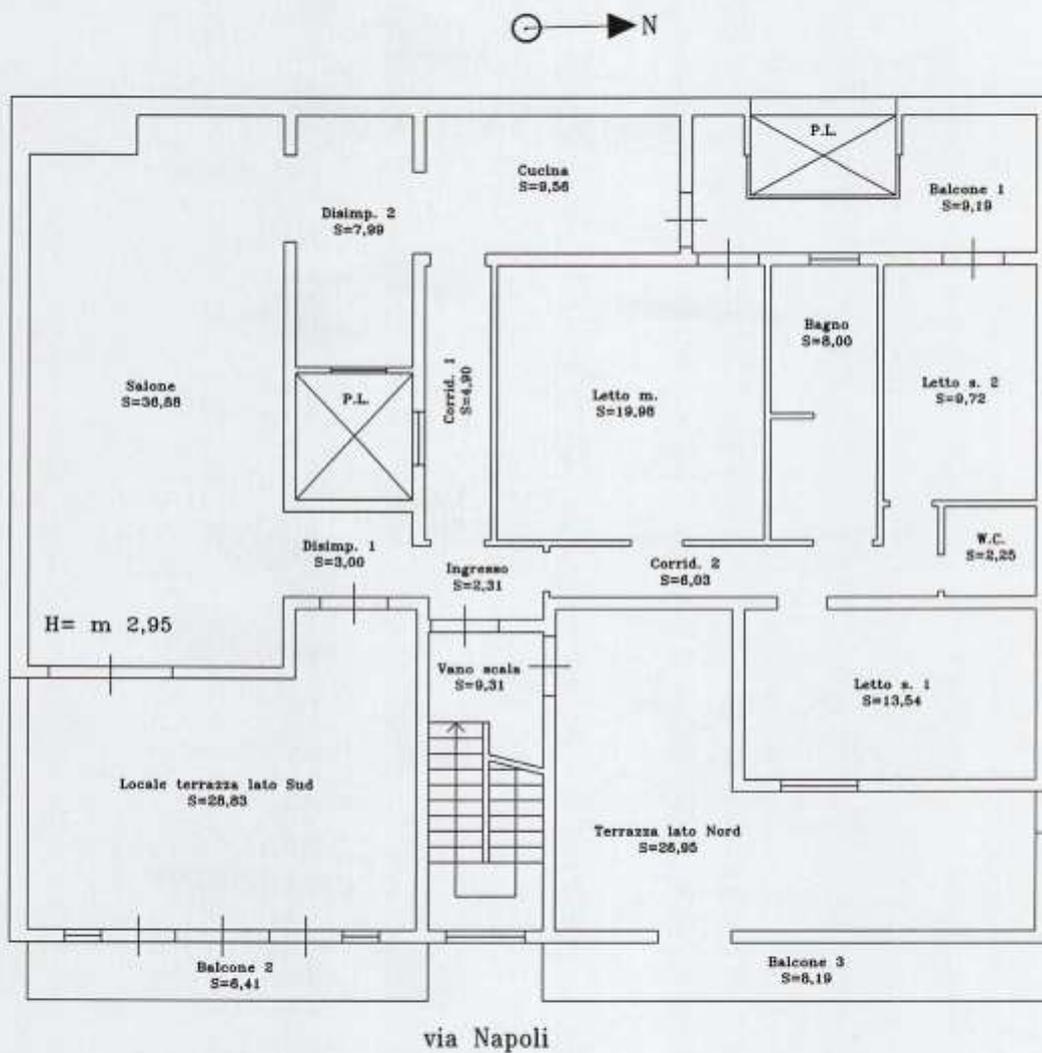
Nel caso in esame, la superficie del vano scala, bene comune a complessive n. 3 unità immobiliari, sarà pari, proporzionalmente, ad 1/3 della loro superficie totale.

Tabella n. 1

<u>LOCALI DELL'IMMOBILE "1A" – PIANO 2°</u>			
<u>LOCALE</u>	<u>SUP. NETTA</u>	<u>COEFF.</u>	<u>SUP. EQUIV.</u>
vano-scala – 9,31*3/3	S = mq 9,31	0,60	S = mq 5,59
2° P. – ingresso	S = mq 2,31	1,00	S = mq 2,31
2° P. – disimpegno 1	S = mq 3,00	1,00	S = mq 3,00
2° P. – corridoio 1	S = mq 4,90	1,00	S = mq 4,90
2° P. – corridoio 2	S = mq 6,03	1,00	S = mq 6,03
2° P. – salone	S = mq 36,88	1,00	S = mq 36,88
2° P. – locale terrazza sud	S = mq 28,83	1,00	S = mq 28,83
2° P. – disimpegno 2	S = mq 7,99	1,00	S = mq 7,99
2° P. – cucina	S = mq 9,56	1,00	S = mq 9,56
2° P. – letto matrimoniale	S = mq 19,98	1,00	S = mq 19,98
2° P. – letto singolo 1	S = mq 13,54	1,00	S = mq 13,54
2° P. – bagno	S = mq 8,00	1,00	S = mq 8,00
2° P. – W.C.	S = mq 2,25	1,00	S = mq 2,25
2° P. – letto singolo 2	S = mq 9,72	1,00	S = mq 9,72
2° P. – balcone 1	S = mq 9,19	0,33	S = mq 3,03
2° P. – balcone 2	S = mq 6,41	0,33	S = mq 2,12
2° P. – balcone 3	S = mq 8,19	0,33	S = mq 2,70
2° P. – terrazzo lato Nord	S = mq 26,95	0,33	S = mq 8,89
Superficie equivalente di calcolo = S_{1A} =			mq 175,32



Immobile in Floridia - via Napoli n. 8 (ex 6/B), piano secondo
Comune di Floridia.- N.C.E.U. - Fog. 25 (ex 28), p.lla 6519 (ex 1539), sub. 6



TAV. n. 1- Immobile "1A" - Piano secondo



Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze

L'immobile comprende la comproprietà proporzionale dell'ingresso, dell'androne e del vano scala, Le terrazze a secondo piano sono di esclusiva proprietà dell'immobile a secondo piano, oggetto di stima; su queste ultime i proprietari degli appartamenti sottostanti hanno solamente il diritto, ciascuno, di collocare una antenna televisiva

Quesito h) – Valutazione dell'immobile "1A"

La valutazione dell'immobile verrà eseguita utilizzando due differenti metodologie di stima; dai valori ricavati nei due calcoli, che indicheremo con V_{1A-1} e V_{1A-2} , si ricaverà la stima V_{1A-A} come media dei due importi calcolati, valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie.

La stima effettiva del fabbricato "1A", V_{1A} , si ottiene per differenza tra il valore economico, V_{1A-A} , e l'importo delle detrazioni D_{1A} , consistenti, nel nostro caso, nelle spese, D_{1A-San} , occorrenti per oblazione ed onorari per la regolarizzazione (sanatoria) presso il comune di Floridia dei locali realizzati nelle terrazze Nord e Sud (pari a complessivi mq 42,37), nelle spese, $D_{1A-Abit}$, per la richiesta ed ottenimento del Certificato di abitabilità/agibilità e nelle spese, D_{1A-Um} , occorrenti per la eliminazione delle cause che hanno generato umidità in alcuni locali dell'immobile.

I metodi di valutazione utilizzati sono due: quello di "Stima per confronto" e quello di "Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti".

Metodo di confronto

I dati di confronto sono stati forniti da agenzie immobiliari operanti nel comune di Floridia.

L'immobile di confronto risulta essere sempre un appartamento a piano primo di un condominio in via Milano, strada parallela alla via Napoli, ubicato, quindi, nella stessa zona cittadina dell'unità immobiliare da stimare, immobile avente le stesse caratteristiche costruttive. L'immobile di riferimento è costituito da un vano scala della superficie di m^2 15,87 per piano, da un ingresso della superficie netta di m^2 3,12, da un disimpegno di m^2 6,44, da un soggiorno di m^2 15,77, da un bagno di m^2 7,14, da una cucina di m^2 10,22, da due camere rispettivamente di m^2 15,54 e m^2 9,36, da un balcone di m^2 5,27 e da un terrazzo della superficie di m^2 32,68. Il prezzo pagato per la vendita è stato di €. 80.000,00. La superficie equivalente dell'immobile di confronto è data dalla superficie di m^2 $(15,87*0,60+(3,12+6,44+15,77+7,14+10,22+15,54+9,36)*1+(5,27+32,68)*1/3)$, pari a 89,76 m^2 ; il prezzo di riferimento P_{R1A} sarà dato dal rapporto $80.000,00/89,76$, pari a 891,27 €/m²; il valore unitario di stima P_{1A} , da applicare alle superfici equivalenti dei locali dell'immobile "1A" coinciderà, per quanto detto prima, al valore unitario di stima P_{R1A} di riferimento.



A questo punto, avendo già calcolato, nell'esplicazione del quesito f), la superficie equivalente dell'immobile, S_{1A} , ed avendo ricavato anche il prezzo P_{1A} , da applicare a tale superficie, è possibile effettuare la stima V_{1A1} dell'immobile; cioè

$$V_{1A-1} = P_{1A} \times S_{1A} = € (891,27 \times 175,32) = €. 156.257,46$$

Metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dall'immobile;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- riduzione per vetustà dell'immobile (H)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo (V_{3AC})

La capitalizzazione V_{1AC} del reddito netto medio annuo del nostro immobile sarà dato da

$$V_{1AC} = ((R-S)/r)$$

Considerando:

- il reddito lordo medio annuo R costituito dal fitto lordo medio annuo attribuibile, pari ad €. 6.600,00;
- le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari al 8% di R;
- le perdite per sfitti ed insolvibilità pari all'incirca al 5% di R;
- la quota annua di ammortamento pari all'incirca del 5% di R;
- le imposizioni fiscali annue pari all'incirca all'5% di R;
- il tasso di capitalizzazione (r) pari a 0,03
- la quota di svalutazione H dell'immobile per vetustà pari a circa il 10% del valore di stima;

si avrà. a fronte di un reddito lordo medio annuo

$$R = €. 6.600,00$$

una spesa media annua pari all'incirca al 23% di R, cioè

$$S = 23\% \text{ di } €. 6.600,00 = €. 1.518,00$$



e considerando un valore del tasso di capitalizzazione di $r = 0,034$, avremo il valore della capitalizzazione V_{3AC} del reddito netto medio annuo, pari a

$$V_{1AC} = (R-S)/r = (6.600,00 - 1.518,00)/0,03 = \text{€}. 169.400,00$$

La riduzione per vetustà è pari

$$H = 10\% \text{ di } V_{1AC} = 10\% \text{ di } \text{€}. 169.400,00 = \text{€}. 16.940,00$$

Avremo il valore

$$V_{1A-2} = V_{1AC} - H = \text{€} (169.400,00 - 16.940,00) = \text{€}. 152.460,00$$

Stima dell'immobile "1A"

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima V_{1A-A} dell'unità immobiliare, come media tra i valori ricavati nei due metodi utilizzati (metodo a confronto e metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti), V_{1A-1} e V_{1A-2} , valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie; cioè

$$V_{1A-A} = (V_{1A-1} + V_{1A-2})/2 = \text{€} (156.257,46 + 152.460,00)/2 = \text{€}. 154.358,73$$

Calcolato, quindi, il valore V_{1A-A} dell'immobile, la stima definitiva del fabbricato "1A", V_{1A} , si ottiene per differenza tra il valore economico V_{1A-A} e l'importo delle detrazioni D_{1-A} , consistenti, nel nostro caso, nelle spese, D_{1A-San} , occorrenti per oblazione ed onorari per la regolarizzazione (sanatoria) presso il comune di Floridia dei locali realizzati nelle terrazze Nord e Sud (pari a complessivi mq 42,37), nelle spese, $D_{1A-Abit}$, per la richiesta ed ottenimento del Certificato di abitabilità/agibilità e nelle spese, D_{1A-Um} , occorrenti per la eliminazione delle cause che hanno generato umidità in alcuni locali dell'immobile.

$$V_{1A} = V_{1A-A} - D_{1-A}$$

$$V_{1A-A} = \text{€}. 154.358,73$$

$$D_{1-A} = D_{1A-San} + D_{1A-Abit} + D_{1A-Um}$$

$$D_{1A-San} = \text{Importo oblazione} + \text{Onorari} = D_{1A-San-obl} + D_{1A-San-On}$$

$$D_{1A-San-obl} = \text{Importo oblazione a mq} \times \text{Superficie abuso} = \text{€}. (50,00 \times 42,37) = \text{€}. 2.118,50$$

$$D_{1A-San-On} = \text{€}. 800,00$$

$$D_{1A-San} = D_{1A-San-obl} + D_{1A-San-On} = \text{€}. (2.118,50 + 800,00) = \text{€}. 2.918,50$$

$$D_{1A-Abit} = \text{€}. 1.000,00$$

$$D_{1A-Um} = \text{€}. 3.000,00$$

$$D_{1-A} = D_{1A-San} + D_{1A-Abit} - D_{1A-Um} = \text{€}. (2.918,50 + 1.000,00 + 3.000,00) = \text{€}. 6.918,50$$

$$V_{1A} = V_{1A-A} - D_{1-A} = \text{€} (154.358,73 - 6.918,50) = \text{€}. \mathbf{147.440,23}$$



Stima dell'immobile "1A"

$V_{1A} =$	€. 147.440,23
------------	----------------------

Quesito i) – Valutazione quota indivisa

Considerando che i [REDACTED] detengono cadauno il 50% della piena proprietà dell'immobile stimato "1A", avremo

$$V_{1A, [REDACTED]} = 50\% \text{ di } V_{1A} = 50\% \text{ di } €. 147.440,23 = €. 73.720,12$$

$$V_{1A, [REDACTED]} = 50\% \text{ di } V_{1A} = 50\% \text{ di } €. 147.440,23 = €. 73.720,12$$

Stima quota [REDACTED] dell'immobile "1A"

$V_{1A, [REDACTED]} =$	€. 73.720,12
------------------------	---------------------

Stima quota [REDACTED] dell'immobile "1A"

$V_{1A, [REDACTED]} =$	€. 73.720,12
------------------------	---------------------

Quanto sopra ad espletamento dell'incarico ricevuto dalla S.V. Ill.ma.

Si allega alla presente la seguente documentazione:

- ALLEGATO 1: Visura catastale storica - Catasto Fabbricati del Comune di Floridia - Foglio n. 25, particella n. 6519, subalterno 6;
- ALLEGATO 2: Planimetria catastale – Catasto Fabbricati del Comune di Floridia - Foglio n. 25, particella n. 6519, subalterno 6;
- ALLEGATO 3: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T278978 del 05/02/2019 - Elenco sintetico delle formalità



(Catasto Fabbricati del Comune di Floridia - Foglio n. 25, particella n. 6519, subalterno 6);

- ALLEGATO 4: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T278978 del 05/02/2019 - Nota di trascrizione del 04/10/2018, Registro Particolare n. 10932, Registro Generale n. 15283;
- ALLEGATO 5: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T282401 del 05/02/2019 - Elenco sintetico delle formalità (Catasto Fabbricati del Comune di Floridia - Foglio n. 28, particella n. 1539, subalterno 6);
- ALLEGATO 6: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T282401 del 05/02/2019 - Nota di trascrizione del 03/03/2007, Registro Particolare n. 3703, Registro Generale n. 5804;
- ALLEGATO 7: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T282401 del 05/02/2019 - Nota di iscrizione del 03/03/2007, Registro Particolare n. 1230, Registro Generale n. 5805;
- ALLEGATO 8: Richiesta del 06/02/2019, a mezzo PEC, al Notaio Egidio Santangelo di copia dell'atto di compravendita del 01/03/2007, repertorio n. 74701, da lui redatto;
- ALLEGATO 9: Atto di compravendita del 01/03/2007, repertorio n. 74701, redatto dal dott. Egidio Santangelo, notaio in Floridia;
- ALLEGATO 10: Contratto di locazione ad uso abitativo dell'immobile sito in Floridia, via Napoli n. 8, piano secondo;
- ALLEGATO 11: Lettera di richiesta del 13/02/2019, spedita via PEC, al Comune di Floridia, riguardante il rilascio di copia conforme di concessioni, certificati, attestati ed informazioni degli immobili oggetto di stima,
- ALLEGATO 12: Nulla Osta per esecuzione lavori edili, Pratica n. 595, Prot. n. 5156 del 30 Agosto 1968;
- ALLEGATO 13: Nulla Osta per esecuzione lavori edili, Prot. n. 4158 del 18 Giugno 1974;
- ALLEGATO 14: Lettera A/R del 26/03/2019 alla parte debitrice, [REDACTED] per comunicazione inizio operazioni peritali;
- ALLEGATO 15: Lettera del 28/03/2019, spedita via PEC, alla Banca UNICREDIT S.p.A. c/o Studio Legale avv. Vincio Maria Francesca, in Grosseto, via Cadorna n. 26, per comunicazione inizio operazioni peritali;
- ALLEGATO 16: Verbale di sopralluogo n. 1;



- ALLEGATO 17: Lettera A/R del 10/04/2019 alla parte debitrice, [REDACTED] per nuova comunicazione inizio operazioni peritali;
- ALLEGATO 18: Lettera del 10/04/2019, spedita via PEC, alla Banca UNICREDIT S.p.A. c/o Studio Legale avv. Vincio Maria Francesca, in Grosseto, via Cadorna n. 26, per nuova comunicazione inizio operazioni peritali;
- ALLEGATO 19: E.mail del 16/04/2019 della parte debitrice, [REDACTED], al C.T.U. per richiesta nuova data dell'inizio operazioni peritali;
- ALLEGATO 20: E.mail del 18/04/2019 della parte debitrice, [REDACTED], al C.T.U., per comunicazione data disponibile per effettuazione operazioni peritali;
- ALLEGATO 21: E.mail del 19/04/2019 del C.T.U. alla parte debitrice, [REDACTED], per comunicazione conferma del C.T.U. dello spostamento, come richiesto, della data di effettuazione operazioni peritali;
- ALLEGATO 22: Lettera del 23/04/2019, spedita via PEC, alla Banca UNICREDIT S.p.A. c/o Studio Legale avv. Vincio Maria Francesca, in Grosseto, via Cadorna n. 26, per comunicazione spostamento data effettuazione operazioni peritali;
- ALLEGATO 23: Verbale di sopralluogo n. 2;
- ALLEGATO 24: Lettera del C.T.U. del 25/04/2019 al Giudice riguardante l'impossibilità di effettuare le operazioni peritali di sopralluogo;
- ALLEGATO 25: Notifica al C.T.U. del 09/05/2019 da parte del Tribunale di Siracusa della nomina del Custode dei beni pignorati;
- ALLEGATO 26: Verbale di sopralluogo n. 3;
- ALLEGATO 27: Certificato di "Attestazione di Prestazione Energetica" (APE) redatto dal C.T.U. per l'immobile "1A", censito al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia, foglio n. 25, particella n. 6519, subalterno 6, con attestazione di caricamento dell'APE nel Catasto Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana;
- Documentazione fotografica intercalata nella "Relazione di consulenza tecnica"

Noto, li 22/08/2019

IL C.T.U.
ing. Giuseppe Allegra

