

Dott. Arch. STEFANO D'AMICO

---

## TRIBUNALE DI SIRACUSA

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. : Dott.ssa Concita Cultrera

*Procedura esecutiva immobiliare n°: 492/1991 R.G. Es.*

*Promossa da: Island Refinancing S.r.l. con l'Avv. Carlo Carpinteri*

*Contro: Sig. ██████████ e Sig.ra ██████████ con l'Avv. Pasqualino Racioppo*

### STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

ID	Descrizione dei beni oggetto di pignoramento
A	Garage adibito ad abitazione posto in Avola (SR) in C.da Pantanello - Via Labriola n°11 p.t.



SOMMARIO

PREMESSA .....	2
1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 567 .....	3
2. OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI .....	5
3. BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO .....	6
I. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento .....	6
II. Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali .....	6
A. Gagage adibito ad abitazione in Avola (SR) in C.da Pantanello -Via Labriola n°11 p.t.	
I. Individuazione del bene .....	7
II. Descrizione complessiva e sintetica del bene .....	8
III. Stato di possesso dell'immobile .....	9
IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente .....	10
V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili dall'acquirente .....	10
VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene .....	11
VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene .....	12
VIII. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.) .....	12
IX. Valutazione del bene .....	12
X. Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota .....	14
RIEPILOGO DELLA STIMA.....	14
CONCLUSIONI .....	15



**PREMESSA**

Il Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa **Concita Cultrera**, a seguito del provvedimento emesso in data 29/05/2018 in seno alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G. Es. al n°492/1991, nominava come esperto per la stima dei beni immobili pignorati il sottoscritto Arch. Stefano D'Amico, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Siracusa al n°661, il quale accettava l'incarico e prestava giuramento di rito nella medesima data.

Il sottoscritto procedeva così alla consultazione ed al ritiro dei fascicoli di parte, che contenevano la seguente documentazione:

- a) Copia del Contratto di Mutuo del 01.02.1989, redatto presso il Notaio Attilio Dugo in Avola in seno al quale la C.C.R.V.E. (Cassa Centrale di Risparmio V.E.) denominata "Sicilcassa S.p.A." concedeva a mutuo la somma di £. 80.000.000 (€ 41.316,55) ai coniugi [REDACTED] ed [REDACTED] da restituire in 10 anni; a garanzia del predetto mutuo veniva costituita ipoteca di 1° grado, trascritta al n°2452/191 presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 08.02.1989, per £. 160.000.000 (€ 82.633,10) sull'immobile costituito da fabbricato al p.t. e garage, entrambi siti nel Comune di Avola al C.F. al fg. 58, p.lla 961 sub 2 (fabbricato) e sub.4 (garage);
- b) Copia dell'Atto di precetto a firma dell'Avv. Corrado V. Giuliano del 21.10.1991 per C.C.R.V.E., notificato ai debitori in data 11.11.1991;
- c) Copia dell'Atto di Pignoramento del 23.11.1991 a favore di C.C.R.V.E denominata "Sicilcassa S.p.A." contro i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. ai n. 1149/986;
- d) Certificazione ipocatastale a firma dell'Avv. Corrado V. Giuliano prodotta per Sicilcassa S.p.A contro [REDACTED] Giuseppe ed [REDACTED];
- e) Atto di Intervento nella proc. es. imm. n°492/1991 a firma dell'Avv. Corrado V. Giuliano per Sicilcassa S.p.A., del 27.02.1992, per una fidejussione prestata in favore della "Pescheria dell'Eden di Marino Giuseppe e Busà Silvio s.n.c.), al fine di partecipare alla distribuzione della somma ricavata;
- f) Atto di Intervento nella proc. es. imm. n°492/1991 a firma dell'Avv. Corrado V. Giuliano per Sicilcassa S.p.A., del 14.05.1992 in cui si chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dall'espropriazione dei beni degli esecutati;



- g) Avviso di Pignoramento del 24.06.1992, a firma dell'Avv. Corrado V. Giuliano per Sicilcassa S.p.A. , al Banco di Sicilia;
- h) Atto di Intervento nella proc. es. imm. n°492/1991 a firma dell'Avv. Armando Corpaci per Banco di Sicilia S.p.A. del 30.06.1992, in cui si chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni degli esecutati;
- i) Atto di Intervento nella proc. es. imm. n°492/1991 a firma dell'Avv. Ettore Randazzo per Montepaschi Serit, del 04.11.2005, in cui si chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni degli esecutati;
- j) Atto di Intervento nella proc. es. imm. n°492/1991 a firma dell'Avv. Giovanni Maltese per Cross Factor S.p.A., del 08.09.2009, in cui si chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dall'espropriazione dei beni degli esecutati;
- k) Atto di Intervento nella proc. es. imm. n°492/1991 a firma dell'Avv. Carlo Carpinteri per Island Refinancing S.r.l., del 01.12.2010, in cui si chiede di partecipare, con il rango privilegiato discendente dalla natura del credito e dalla iscrizione ipotecaria, alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni degli esecutati;
- l) Atto di Intervento nella proc. es. imm. n°492/1991 a firma del Procuratore Speciale Sig. Vincenzo Parlato per Riscossione Sicilia S.p.A. del 21.10.2014, in cui si chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni degli esecutati.

\*\*\*\*\*

#### 1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, co.2, c.p.c.

Il sottoscritto, prima di ogni altra attività, controllava la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. II c.p.c.; la certificazione ipocatastale contenuta nel fascicolo di parte procedente ed inerente il pignoramento immobiliare a favore della C.C.R.V.E. denominata Sicilcassa, poi Banco di Sicilia S.p.A., poi Società Island Finance 2 s.r.l., oggi Island Refinancing S.r.l. con sede legale in Milano, Via Piero ed Alberto Pirelli n°21 (cod. fisc. e n° Registro delle Imprese di Milano 04078060628) in persona dell'amministratore unico, contro [REDACTED] pe nato ad [REDACTED] il [REDACTED] 55 (c.f. [REDACTED] ed [REDACTED] a nata ad Avola il [REDACTED] (c. [REDACTED]), elenca tutte le iscrizioni e trascrizioni effettuate nei vent'anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento immobiliare del 23.11.1991.

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;  
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892



Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono di seguito elencate:

**A. Garage adibito ad abitazione posto in Avola (SR) C. da Pantanello - Via Labriola n°11 p.t.**

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Avola (SR), al foglio di mappa 58, p.lla 961, sub.4, cat. C/6, cl. 2, di consistenza pari a 50 m<sup>2</sup>. Detto immobile risulta appartenere per l'intero della proprietà in capo al sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]). Si espone a seguire l'elenco delle formalità pregiudizievoli relative all'immobile pignorato, susseguitesesi nei vent'anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento:

1. Nota di trascrizione del 21.09.1982 - Conservatoria dei RR.II. di Siracusa - nn.14024/11827, a favore di [REDACTED] nato ad [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), contro [REDACTED], risultante dall'atto di compravendita ricevuto dal Dott. Angelo Bellucci Notaio in Avola in data 15.09.1982, mediante il quale il sig. [REDACTED] vendeva al sig. [REDACTED] pe, che acquistava, uno stacco di terreno posto in tenere di Avola, Contrada Pantanello, esteso are 7.00, al N.C.T. partita 16499, fh. 58, p.lla 961 (ex 50/B);
2. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 08.02.1989 ai nn.2452/191, per un importo di £. 160.000.000 (sorte capitale € 80.000.000) a favore di C.C.R.V.E. (Cassa Centrale di Risparmio V.E.) denominata "Sicilcassa S.p.A." contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) ed [REDACTED] nata ad [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), grava sull'immobile costituito da fabbricato al p.t. e garage, entrambi siti nel Comune di Avola al C.F. al fg. 58, p.lla 961 sub 2 (fabbricato) e sub.4 (garage);
3. Sequestro conservativo concesso dal Presidente del Tribunale di Siracusa con decreto del 12.09.1989, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 13.09.1989 ai nn.15558/12353, per un importo di £. 150.000.000 per sorte, interessi e spese, a favore di Banco di Sicilia, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) ed [REDACTED] nata ad [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), grava sull'immobile costituito da due elevazioni fuoriterra in Catasto al fg. 58, p.lla 961 siti nel Comune di Avola;
4. Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa ai nn.1149/986, a favore della C.C.R.V.E denominata "Sicilcassa S.p.A.", contro [REDACTED]



G. [redacted] nato ad [redacted] (c.f. [redacted] ed [redacted] e-  
 b. [redacted] nata ad Avola [redacted] (c.f. N. [redacted] 88571CCAF22H)

## 2. OPERAZIONI PERITALI SUI LUOGHI

Il sottoscritto, ritenendo la documentazione completa ed idonea, ha così potuto comunicare con il Custode Giudiziario Avv. Girolamo Venturella, il quale fissava in 1<sup>a</sup> convocazione l'inizio delle operazioni peritali al fine di poter effettuare il sopralluogo presso l'immobile in oggetto, per il giorno 30.06.2018 (*Comunicazioni alle parti*, All. "A"). In tale data, il sig. [redacted], proprietario ed occupante dell'immobile oggetto del pignoramento, non mi consentiva l'accesso all'interno dello stesso (*Verbale custode giudiziario n°1*, All. "B"). Il Custode giudiziario, Avv. Girolamo Venturella, comunicava successivamente, tramite contatto telefonico, la disponibilità da parte del proprietario sig. [redacted] ad effettuare il sopralluogo per il 09.11.2018; in tale data potevo finalmente avere accesso al bene pignorato al fine di effettuare rilievo metrico e fotografico dell'immobile (*Verbale custode giudiziario n°2*, All. "B").

Terminate le operazioni peritali sui luoghi, in data 19.11.2018 protocollavo istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Avola: l'Ufficio, a seguito delle ricerche del caso, mi consegnava in data 07.12.2018 tutta la documentazione utile all'espletamento dell'incarico conferitomi. In data 12.12.2018, infine, richiedevo copia dell'Atto di proprietà presso lo studio notarile del Dott. Giovanni Battista, Notaio in Noto, che ricevevo nella medesima data tramite mail (*Titolo di proprietà*, All. "G").

\*\*\*\*\*

Previa esamina di tutti gli atti del procedimento, il sottoscritto ha pertanto provveduto durante e dopo lo svolgimento delle operazioni peritali a:

- a. individuare con esattezza i beni oggetto di pignoramento;
- b. verificare la regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico degli stessi e della loro agibilità, assumendo tali informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avola;
- c. identificare gli immobili, con l'accertamento della corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, assumendo le informazioni presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Siracusa;
- d. verificare la proprietà dei beni in capo al debitore.

---

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;  
 PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892



### 3. BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

#### I. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento

E' oggetto della presente relazione di stima il seguente bene immobile che l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa pignorava con verbale del 23.11.1991, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. ai n. 1149/986 a favore di C.C.R.V.E denominata "Sicilcassa S.p.A." (oggi Island Refinancing S.r.l.), contro i Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] ed [REDACTED] da Avola il 26.07.1997 (n. [REDACTED])  
[REDACTED]:

A. Garage adibito ad abitazione posto in Avola (SR) C. da Pantanello - Via Labriola n°11 p.t.

#### II. Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

Dalle risultanze catastali, si evidenzia solamente la non corrispondenza della planimetria catastale in atti (*Doc. catastale - planimetria catastale* All. "C"), rispetto alla reale situazione rilevata dallo scrivente: in particolare si evidenzia che l'originario garage è stato abusivamente adibito ad abitazione, con modifiche interne ed esterne.

Pertanto, così come prescritto dal G.E. in seno al Verbale di conferimento dell'incarico di stima, lo scrivente ha provveduto ad elaborare la bozza planimetrica aggiornata (*Doc. catastale - planimetria catastale aggiornata*, All. "C")

---

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;  
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892



**A. Garage adibito ad abitazione posto in Avola (SR) C. da Pantanello - Via Labriola n°11 p.t.**

**I. Individuazione del bene**

Garage adibito a civile abitazione che si sviluppa interamente al piano terra; confina verso nord con corte interna comune, verso ovest con proprietà degli odierni esecutati, verso sud ed est con altre ditte proprietarie.

Gli immobili sono inoltre individuabili attraverso le seguenti coordinate G.P.S.:

1. Latitudine N : 36° 54' 14.10''
2. Longitudine E : 15° 08' 42.04''

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Avola ed identificato dai seguenti riferimenti catastali; la ditta catastale corrisponde con la proprietà (*Doc. catastale - visura storica, All. "C"*):

ID	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
1	58	961	4	C/6	2	50 m <sup>2</sup>	Euro 167,85
Indirizzo: Contrada Pantanello - Via Labriola n°11			piano: T;				

In proprietà per 1/1 a:

1. [REDACTED]

Si segnala, come già accennato al precedente punto 3. II. la non corrispondenza della planimetria catastale in atti (*Doc. catastale - planimetria catastale All. "C"*) rispetto alla reale situazione rilevata *in loco*, ove le modifiche interne ed esterne apportate all' unità immobiliare, in base al rilievo eseguito sui luoghi, sono state dallo scrivente indicate nella bozza planimetrica allegata alla presente perizia (*Doc. catastale - planimetria catastale aggiornata, All. "C"*). Dal prezzo di stima verranno pertanto detratte le spese per la regolarizzazione - attraverso pratica DOCFA - della difformità planimetrica e del cambio della destinazione d'uso da garage ad abitazione, che possono ragionevolmente essere quantificate in € 800,00 (comprehensive di spese ed onorari tecnici del caso).

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;  
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892





## II. Descrizione complessiva e sintetica del bene

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona "BR6" *lotto edificato* del P.R.G. vigente del Comune di Avola e zona B4 (*lotto edificato*) – Tessuti dell'edilizia irregolare in ambito costiero (PdR ex Lr 37/1985) del P.R.G adottato con Delibero del Consiglio Comunale n°21 del 20.04.2017, le cui norme di Salvaguardia sono divenute efficaci. Inoltre, la p.la su cui è stato costruito l'immobile oggetto della presente perizia, ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico (300 metri dalla battigia) ai sensi del D. Lgs. Del 22.01.2004 n°42, art. 142, c.1, lett. A ed in zona dichiarata di notevole interesse pubblico, con il D.P.R.S. 06.11.1975 ai sensi e per effetto della legge 26.09.1939 n°1497; infine risulta essere assoggettata ai regimi normativi di Attuazione del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa - Ambiti 14 e 17, livello di 20 (Doc. urbanistica - Cert. Dest. Urbanistica, All. "D").

Il quartiere, facente parte della zona marina della città con edifici utilizzati per la residenza e per la ricezione turistica, possiede complessivamente buona qualità edilizia, con abitazioni in massima parte di età coeva o successiva a quella del fabbricato oggetto della presente perizia.

L'immobile, originariamente adibito a garage, è stato trasformato in abitazione e si sviluppa interamente al piano terra: presenta accesso da nord, dalla corte interna in comune con gli odierni eseguiti (Doc. fotografica - Fot. n°1, 2 All. "E") su cui si affaccia; il prospetto ovest aggetta invece su proprietà degli stessi (Doc. fotografica - Fot. n°3, All. "E"). L'ingresso dell'abitazione è rappresentato dalla cucina-pranzo (Doc. fotografica - Fot. n°4, 5, All. "E"), da cui, sulla sinistra, si diparte il corridoio (Doc. fotografica - Fot. n°6, All. "E") che consente l'accesso alla camera da letto matrimoniale (Doc. fotografica - Fot. n°7, All. "E"), al bagno (Doc. fotografica - Fot. n°8, All. "E") e ad un'altra camera da letto (Doc. fotografica - Fot. n°9, All. "E").

La struttura portante dell'immobile è mista, essendo costituita da muratura in blocchi di laterizio forato con cordoli di coronamento in c.a. e solai di piano laterocementizi. La pavimentazione interna, costituita da piastrelle ceramiche semilucide di medio formato, si estende "a tappeto" su tutta l'unità immobiliare ad eccezione del bagno, che presenta rivestimento in gres porcellanato di formato rettangolare a parete, fino ad un'altezza di c.ca ml 2,00. Anche la parete della cucina presenta rivestimento con piastrelle maiolicate 20x20 fino ad un'altezza di ml 2,00 da terra; i muri interni, infine, risultano tinteggiati al civile in vari colori.



Le porte interne sono in legno del tipo tamburato color ciliegio, mentre gli infissi esterni si presentano in alluminio, con ante interne a battente vetrate e persiane esterne a lamelle orientabili.

L'unità immobiliare presenta allaccio alla rete elettrica, idrica e fognaria: l'impianto elettrico ed idrico non sono di recente fattura e quindi non risultano conformi alla legislazione vigente; la produzione di acqua calda sanitaria è assicurata da scaldabagno elettrico. Il riscaldamento invernale ed il rinfrescamento estivo sono garantiti da pompe di calore presenti nella cucina-sala da pranzo e nella camera da letto matrimoniale.

Dal rilievo metrico effettuato *in loco*, si desume la seguente tabella degli ambienti interni, con le relative superfici utili (tra parentesi viene indicata l'altezza libera interna degli ambienti):

<u>LOCALE</u>	<u>Superficie netta in mq</u>
Piano terra	
S.U.	
Cucina-pranzo (H interna ml 2,80)	mq 17,98
Corridoio (H interna ml 2,80)	mq 10,32
Camera matrimoniale (H interna ml 2,80)	mq 15,08
Bagno (H interna ml 2,80)	mq 4,04
Camera (H interna ml 2,80)	mq 10,44

- **Superficie utile (S.U.) totale** (p.t), al netto dei muri: = **mq 57,86;**
- **Superficie utile commerciale** (con calcolo delle mura perimetrali computate con una maggiorazione del 10%):  $mq\ 57,86 \times 10\% = mq\ 63,65$  ed in cifra tonda **mq 64,00**

### III. Stato di possesso dell'immobile

L'immobile risulta appartenere per l'intero della proprietà in capo al sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] (V), in virtù dei seguenti titoli (*Titolo di proprietà*, All. "G"):

- Atto di compravendita del 03.07.1992, a rogito notaio Giovanni Battista da Noto, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa ai nn. 2393/14713, da potere di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; ai danti causa l'immobile era pervenuto per atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Bellucci da Avola del 15.09.1982, registrato in Noto il 21.09.1982 ai nn.14024/11827, con il quale il sig. [REDACTED]

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;  
 PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892



[REDACTED] o [REDACTED] e) che acquistava, uno stacco di terreno posto in tenere di Avola esteso are 7.00 al N.C.T. alla partita 16499, fg.58, p.lla 961 (ex 50/B).

L'immobile, al momento risulta essere occupato dal sig. [REDACTED], che vi coabita stabilmente con la moglie.

#### IV. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

Nessuna formalità gravante sull'immobile oggetto della presente perizia, resterà a carico dell'acquirente.

Rimangono a carico dell'acquirente i vincoli di carattere urbanistico gravanti sulla p.lla su cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, di cui al successivo punto VI. (*Doc. urbanistica - Cert. Dest. Urbanistica, All. "D"*).

#### V. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente.

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, come già indicati al paragrafo COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, co. 2, c.p.c., sono i seguenti:

1. Nota di trascrizione del 21.09.1982 - Conservatoria dei RR.II. di Siracusa - nn.14024/11827, a favore di [REDACTED] contro L. [REDACTED], risultante dall'atto di compravendita ricevuto dal Dott. Angelo Bellucci Notaio in Avola in data 15.09.1982, mediante il quale il sig. [REDACTED], che acquistava, uno stacco di terreno posto in tenere di Avola, Contrada Pantanello, esteso are 7.00, al N.C.T. partita 16499, fh. 58, p.lla 961 (ex 50/B);
2. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 08.02.1989 ai nn.2452/191, per un importo di £. 160.000.000 (sorte capitale € 80.000.000) a favore di C.C.R.V.E. (Cassa Centrale di Risparmio V.E.) denominata "Sicilcassa S.p.A." contro [REDACTED] nato a Avola (SR) il 22.06.1955 (cf. [REDACTED]).



- grava sull'immobile costituito da fabbricato al p.t. e garage, entrambi siti nel Comune di Avola al C.F. al fg. 58, p.lla 961 sub 2 (fabbricato) e sub.4 (garage);
3. Sequestro conservativo concesso dal Presidente del Tribunale di Siracusa con decreto del 12.09.1989, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 13.09.1989 ai nn.15558/12353, per un importo di £. 150.000.000 per sorte, interessi e spese, a favore di **Banco di Sicilia**, contro [REDACTED] (c.f. [REDACTED] ed [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), grava sull'immobile costituito da due elevazioni fuoriterra al fg. 58, p.lla 961 siti nel Comune di Avola;
4. Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa ai nn.1149/986, a favore della C.C.R.V.E denominata "Sicilcassa S.p.A.", contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

#### VI. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene

L'immobile ricade in zona "**BR6**" *lotto edificato* del P.R.G. vigente del Comune di Avola e zona **B4** (*lotto edificato*) - Tessuti dell'edilizia irregolare in ambito costiero (PdR ex Lr 37/1985) del P.R.G adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°21 del 20.04.2017, le cui norme di Salvaguardia sono divenute efficaci. Inoltre la p.lla su cui insiste l'immobile oggetto della presente perizia, ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico (300 metri dalla battigia) ai sensi del D. Lgs. Del 22.01.2004 n°42, art. 142, c.1, lett. A ed in zona dichiarata di notevole interesse pubblico con il D.P.R.S. 06.11.1975, ai sensi e per effetto della legge 26.09.1939 n°1497; infine risulta assoggettata ai regimi normativi di Attuazione del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa - Ambiti 14 e 17, livello di 20 (*Doc. urbanistica - Cert. Dest. Urbanistica, All. "D"*).

Le ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Avola, hanno consentito di rintracciare soltanto una Domanda di sanatoria edilizia redatta ai sensi della Legge del 28.02.1985 n°47, a nome del sig. [REDACTED] odierno debitore, contenente solamente la ricevuta di versamento della 1° rata in acconto di £. 300.000 (*Doc. urbanistica - Domanda di sanatoria, All. "D"*). La predetta pratica risulta pertanto incompleta di tutta la documentazione



di rito (elaborati grafici, relazioni tecniche, dichiarazioni, pareri degli enti preposti e quant'altro sia utile alla sua definizione).

Dalle medesime ricerche, effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Avola, non risultano in atti né il Certificato di Abitabilità, né ulteriori documenti utili.

### **VII. Irregolarità urbanistica o edilizia del bene**

Come detto al precedente paragrafo, l'immobile è stato costruito in assenza di licenza/concessione edilizia; al fine di regolarizzare urbanisticamente lo stesso, in data 30.03.1987 veniva presentata a nome dell'odierno debitore sig. ██████████ domanda di sanatoria edilizia ai sensi della Legge n°47 del 28.02.1985 che, come accennato al precedente punto VI., risulta largamente incompleta.

Dalle informazioni acquisite presso dell'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Avola, l'istanza di sanatoria può essere esitata favorevolmente - con l'emissione della Concessione Edilizia in Sanatoria - solo previa presentazione di tutta la documentazione di rito (elaborati grafici, relazioni tecniche, conteggi di superfici e volumi, etc.); acquisizione dei pareri positivi da parte degli enti preposti (Soprintendenza ai BB. CC. ed AA., Genio Civile, A.S.P., etc.); pagamento dell'oblazione a conguaglio, degli oneri concessori (costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione) e delle sanzioni comminate (Soprintendenza). In particolare la quantificazione di tali somme utili al conseguimento del titolo in sanatoria, così come dichiarato dai tecnici comunali, risulta impossibile per tutte le carenze documentali di cui sopra: di ciò si terrà conto nella valutazione finale del bene.

### **VIII. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.)**

Poiché il bene oggetto della presente perizia, per quanto descritto al precedente punto VII., risulta potenzialmente sanabile, il sottoscritto, così come prescritto dal G.E. in seno al Verbale di conferimento dell'incarico di stima, ha provveduto a redigere l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio adibito ad abitazione (A.P.E., All. "F").

### **IX. Valutazione del bene**

Il quartiere, facente parte della zona marina della città, con edifici utilizzati per la residenza e per la ricezione turistica, possiede complessivamente buona qualità edilizia, con abitazioni in massima parte di età coeva o successiva a quella del fabbricato oggetto della presente perizia.

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;  
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892



**Criterio estimativo a vista o sintetico-comparativo**

Di regola si ricorre alla comparazione di più valori e di più quotazioni immobiliari, capaci di offrire, nella loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possono caratterizzare il quartiere o la via in oggetto.

Nella fattispecie, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione, che risultano oggi compravenduti al prezzo unitario di € 800/mq e quindi:

$$€ 800,00 \times \text{mq } 64,00 = \underline{€ 51.200,00}$$

**Criterio estimativo per valore di mercato**

Dai dati reperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2018 semestre I, unità immobiliari di siffatte caratteristiche e condizioni di conservazione possono essere valutate con i seguenti prezzi di mercato; essi fanno riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga, con destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili al bene in questione.

**Valore di mercato**

(Tipologia: abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale: valore medio € 760,00/mq)

$$\text{E quindi: } € 760,00 \times \text{mq } 64,00 = \underline{€ 48.640,00}$$

**Criterio di stima analitico per capitalizzazione dei redditi lordi**

Il più probabile valore di mercato di un bene, si può ricavare mediante la capitalizzazione dei redditi lordi che il bene stesso è capace di fornire, scontati all'attualità con un adeguato saggio di capitalizzazione, detratte le spese medie annue di mantenimento.

Considerate ubicazione, caratteristiche e stato di manutenzione del bene oggetto di stima, lo scrivente ritiene applicabile un prezzo medio riferito al canone lordo mensile d'affitto di € 3,00 al mq =  $3,00 \times \text{mq } 64 = € 192,00$ ; si ha quindi un *reddito annuo lordo* di:

$$€ 192,00 \times 12 \text{ mesi} = € 2.304,00$$



Le *spese di mantenimento* (manutenzione, luce, imposte, etc) si possono ragionevolmente stimare nella misura del 25%, cosicché il reddito annuo netto da affitto risulta essere:

$$€ 2.304,00 - (€ 2.304,00 \times 0,25) = € 2.304,00 - € 576,00 = € 1.728,00$$

Il *saggio di capitalizzazione*, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, della zona etc, può assumersi pari al 3%, per cui il valore dell'immobile è:

$$€ 1.728,00 \div 0,03 = € \underline{57.600,00}$$

Dalla media e arrotondamento dei valori ottenuti con i criteri di stima adottati, si ricava il più probabile valore medio di mercato dell'immobile:

$$(€ \underline{51.200,00} + € \underline{48.640,00} + € \underline{57.600,00})/3 = € 52.480,00$$

A tale prezzo, vanno detratte le spese per la regolarizzazione della planimetria catastale (vedi par. I), attraverso procedura DOCFA, che si possono ragionevolmente quantificare in € 800,00 (onorari tecnici + tasse e spese tecniche del caso). Pertanto si ha:

$$€ 52.480,00 - € 800,00 = € 51.680,00 \text{ ed in cifra tonda } \underline{52.000,00}$$

Questo valore di mercato ricavato va però adeguato e corretto per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in ordine alla regolarizzazione urbanistica dello stesso (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, conguaglio oblazione e sanzioni varie, oltre alle spese tecniche del caso che al momento, come affermato al precedente punto VII. è assolutamente impossibile quantificare). Pertanto può assumersi un fattore di correzione con riduzione del valore di mercato pari all'8%; così avrò:

$$€ 52.000,00 - 8\% = € 52.000,00 - € 4.160,00 = € 47.840 \text{ ed in cifra tonda } \underline{€ 48.000,00}$$

$$\text{Valore unitario} = € 48.000,00/\text{mq } 64 = € 750,00/\text{mq.}$$



X. Indicazione se il bene risulta comodamente divisibile ed indicazione del valore della sola quota

<i>P.lla</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Quota indivisa</i>	<i>Valore quota indivisa</i>
961 sub 4	mq 64,00	Euro 750,00/mq	(1/1)	€ 48.000,00

L'immobile oggetto di stima, per le sue caratteristiche descritte ai precedenti paragrafi, non è comodamente divisibile: risulta essere in piene proprietà (1/1) al sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] V) e si valuta in € 48.000,00 (diconsieuroquarantottomila,00).

#### RIEPILOGO DELLA STIMA

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo della valutazione desunta dalla relazione di stima del bene pignorato.

<i>ID</i>	<i>Descrizione del bene</i>	<i>Valutazione complessiva</i>
		<i>Euro</i>
A	Garage adibito ad abitazione posta in Avola (SR) in C.da Pantanello - Via Labriola n°11 p.t.	€ 48.000,00





**CONCLUSIONI**

Il sottoscritto C.T.U., con le sovraesposte relazioni di stima, ritiene di avere assolto il mandato ricevuto e rimane a disposizione dell'III.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari per qualsiasi chiarimento.

Il C.T.U

Arch. Stefano D'Amico

La presente relazione si compone di n°31 pagine e di n°7 allegati ("A", "B", "C", "D", "E", "F", "G") e viene depositata telematicamente ed in originale in Cancelleria.

**Allegati:**

- *Allegato "A", Comunicazioni alle parti*
- *Allegato "B", Verbali delle operazioni peritali.*
- *Allegato "C", Documentazione catastale.*
  - ✓ Visura storica
  - ✓ Estratto di mappa
  - ✓ Planimetria catastale
  - ✓ Planimetria catastale aggiornata
- *Allegato "D", Documentazione Urbanistica*
  - ✓ Richiesta accesso atti
  - ✓ Domanda di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 47/85
  - ✓ Certificato di destinazione urbanistica
- *Allegato "E", Documentazione fotografica*
- *Allegato "F", A.P.E. (Attestazione di prestazione energetica)*
- *Allegato "G", Titolo di proprietà*

---

Arch. STEFANO D'AMICO - Via Falaride trav II n° 10 Avola (SR) - Tel. 333.7194041;  
PEC:stefano.damico@archiworldpec.it; P.IVA: 01620580892

