

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Studio Tecnico di Ingegneria
ing. C. Vecchio

via G. Giudice, nr. 9 - 96016 Lentini (SR)
vecchiociro@gmail.com

TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 428/2018 R.G.Es. - G.E. Dott. C. CULTRERA

promossa da: BARCLAYS BANK PLC

contro: Sig.r XXXXXX XXXXXX' e Sig.ra XXXXXX XXXXXX

Lentini, 17/08/19

(Luogo e data)

L'ESPERTO

(Ing. C. Vecchio)



SOMMARIO

PREMESSA	1
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	1
1. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE.....	1
2. COMUNICAZIONE ALLE PARTI DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI... 	3
3. PROVVEDIMENTI PERITALI	3
4. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA	5
5. ALLEGATI	48
6. INVIO ALLE PARTI	48

PREMESSA

Il sottoscritto ing. **Ciro VECCHIO**, nato a Lentini (SR) il 18/02/1985 con studio tecnico in Lentini (SR) via G. Giudice n. 9, iscritto al n. 2097 sez. A dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, è stato nominato consulente tecnico dall'ill.mo G.E. Dott.ssa Concita CULTRERA per l'Esecuzione immobiliare n. 428/2018 del Registro Generale in data 16/02/2019.

In tale circostanza gli veniva conferito il seguente mandato:

- 1. CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
- 2. COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;
- 3. PROVVEDA** l'esperto:
 - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
 - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi e avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla L. 122/1989 e alla L. 1150/1942;
- 4. REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
 - I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
 - II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
 - III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizione di pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *Domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *Altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

ii. quanto ai vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- *Iscrizioni di ipoteche;*
- *Trascrizioni di pignoramenti;*

iii. Altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- *L'esattezza di censi, livelli o usi giuridici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- *Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
- *Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo delle possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma V del decreto Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, con la specificazione del costo per il

conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle le seguenti categorie di edifici nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/ 2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadrato e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che per il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

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

5. ALLEGHI l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
 - almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
 - planimetria del bene;
 - visure catastali relative al bene;
 - copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
 - copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
 - copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
 - copia dell'atto di provenienza del bene;
 - copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
 - visure catastali storiche;
- 6. DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda -mediante l'inserimento della dicitura *omissis* - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi; prima della vendita il G.E. provvede a liquidare il compenso nei limiti previsti dall'art. 161 disp. att. c.p.c.; dopo la vendita l'esperto, notiziato anche informalmente dal professionista delegato, provvede a depositare eventuale nota spese integrativa (nel caso in cui il prezzo di aggiudicazione sia superiore alla metà del valore di
- 7. INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;
- 8. RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;
- 9. RIFERISCA** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Dopo aver prestato giuramento in data 27/02/2018, il sottoscritto si attivava al fine di acquisire presso i vari Uffici ed Enti preposti, tutta la documentazione utile e necessaria per l'espletamento dell'incarico.

1. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

Nel fascicolo telematico visionato successivamente al giuramento, è contenuta la seguente documentazione:

- a. Contratto di mutuo fondiario, redatto dal dott.r Giuseppe DOTTORE notaio in Grammichele, in data 28/12/2009 con Allegato "A" (procura speciale), Allegato "B" (deposito di documento e di sintesi), Allegato "C" (condizioni generali di mutuo) ed Allegato "D" (piano di ammortamento), registrato a Caltagirone il 29/12/2009 al n. 4948 ed iscritto a Siracusa in data 31/12/2009 ai nn. 29200/5594;
- b. Atto di precetto redatto dagli avv.ti Raffaella Greco e Gesualda Bizzini in data 18/07/2018 e notificato ai sig.ri Xxxxxx e Xxxxxx a mezzo raccomandata A/R in data 13/09/2018;
- c. Atto di pignoramento immobiliare redatto dagli avv.ti avv.ti Raffaella Greco e Gesualda Bizzini, depositato presso il Tribunale Civile di Siracusa in data 07/11/2018 e notificato al sig. Xxxxxx ed alla sig.ra Xxxxxx a mezzo raccomandata A/R in data 19/11/2018;
- d. Relazione notarile redatta dal Notaio Dott.r Maurizio Lunetta notaio in San Giuseppe Jato, Palermo in data 17/01/2019;
- e. Estratto di mappa degli immobili pignorati;
- f. Istanza di vendita redatta dall'Avv. Raffaella Greco e dall'avv. Gesualda Bizzini nella loro qualità di procuratori di BARCLAYS BANK PLC in data 17/12/2018.

Dal controllo della documentazione catastale e notarile non emergono discrepanze.

Si riporta di seguito l'elenco dei precedenti proprietari dell'unità immobiliare nell'ultimo ventennio (Allegato 2 ed Allegato 3):

- Abitazione NCEU di Francofonte (SR) Foglio 57, p.IIIa 6030 sub 3 -

- Dal 28/12/2009 ad oggi

1. xxxxx;

Proprietario per 1/2 giusto atto di compravendita del 28/12/2009 registrato a Caltagirone (CT) il 29/12/09 al n. 4947 serie 1T rep.n. 3082 racc. n.2306 in atti dal 31/12/2009 Rogante: notaio dott. DOTTORE GIUSEPPE (Allegato 6).

2. xxxx;

Proprietaria per 1/2 giusto atto di compravendita del 28/12/2009 registrato a Caltagirone (CT) il 29/12/09 al n. 4947 serie 1T rep.n. 3082 racc. n.2306 in atti dal 31/12/2009 Rogante: notaio dott. DOTTORE GIUSEPPE (Allegato 6).

- Dal 17/06/1980 al 28/12/2009

1. xxxx;

Proprietario per 1/2 giusto atto di compravendita a rogito del notaio Carmelo Leone in data 17/06/1980, trascritto a Siracusa il 20/06/1980 ai nn. 9658/8417

2. xxxx;

Proprietaria per 1/2 giusto atto di compravendita a rogito del notaio Carmelo Leone in data 17/06/1980, trascritto a Siracusa il 20/06/1980 ai nn. 9658/8417

- Dal 31/10/1964 al 17/06/1980

1. xxxx;

Proprietaria per 1/2 giusta successione del 31/10/1964 n.45 vol. 145 registrata il 25/02/1965 e giusta successione del 11/04/1973 n. 26 vol. 155 registrata a Lentini (SR) il 14/09/1973.

2. xxx;

Proprietaria per 1/2 giusta successione del 31/10/1964 n.45 vol. 145 registrata il 25/02/1965 e giusta successione del 11/04/1973 n. 26 vol. 155 registrata a Lentini (SR) il 14/09/1973.

- Da impianto meccanografico al 31/10/1964

1. xxxx;

2. COMUNICAZIONE ALLE PARTI DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali iniziavano in data 02/08/2019 alle ore 09:00 alla presenza del custode avv. Antonio Carpinteri, dell'avv. Vanessa Impeduglia in qualità di procuratrice della signora Xxxxxx nonché della stessa, la quale permetteva spontaneamente l'accesso ai luoghi mettendo a proprio agio gli interventi: in tale occasione veniva visionato l'intero immobile ed effettuate alcune riprese fotografiche degli interni così come degli esterni e redatto apposito verbale di sopralluogo (Allegato 1).

3. PROVVEDIMENTI PERITALI

I. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare per civile abitazione, ubicato nel Comune di Francofonte (SR) nella zona storica del paese.

All'immobile si accede dal portone su via regina margherita n. 25 e da un accesso secondario su vicolo Sebastiano Parisi n. 20 ma solo sul portone di via regina margherita sono allocati il citofono e la cassetta della posta.

L'immobile confina sul lato Nord con la pubblica viabilità e per i restanti lati con altre ditte; in merito a quest'ultime, da ricerche nel sistema informativo dei Servizi catastali e di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (SISTER) è possibile risalire a nominativi di altre ditte, il tutto come meglio rappresentato nelle immagini successive:

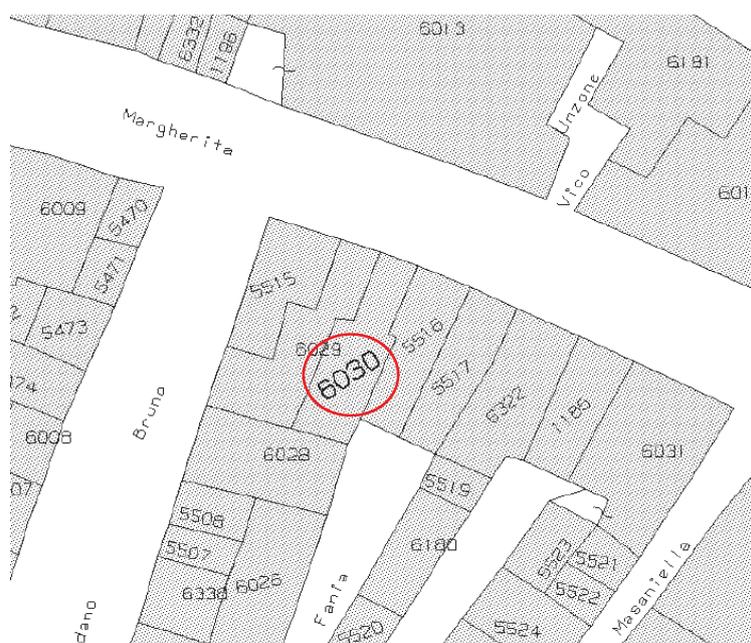


Figura 1: Foglio 57 NCEU di Francofonte

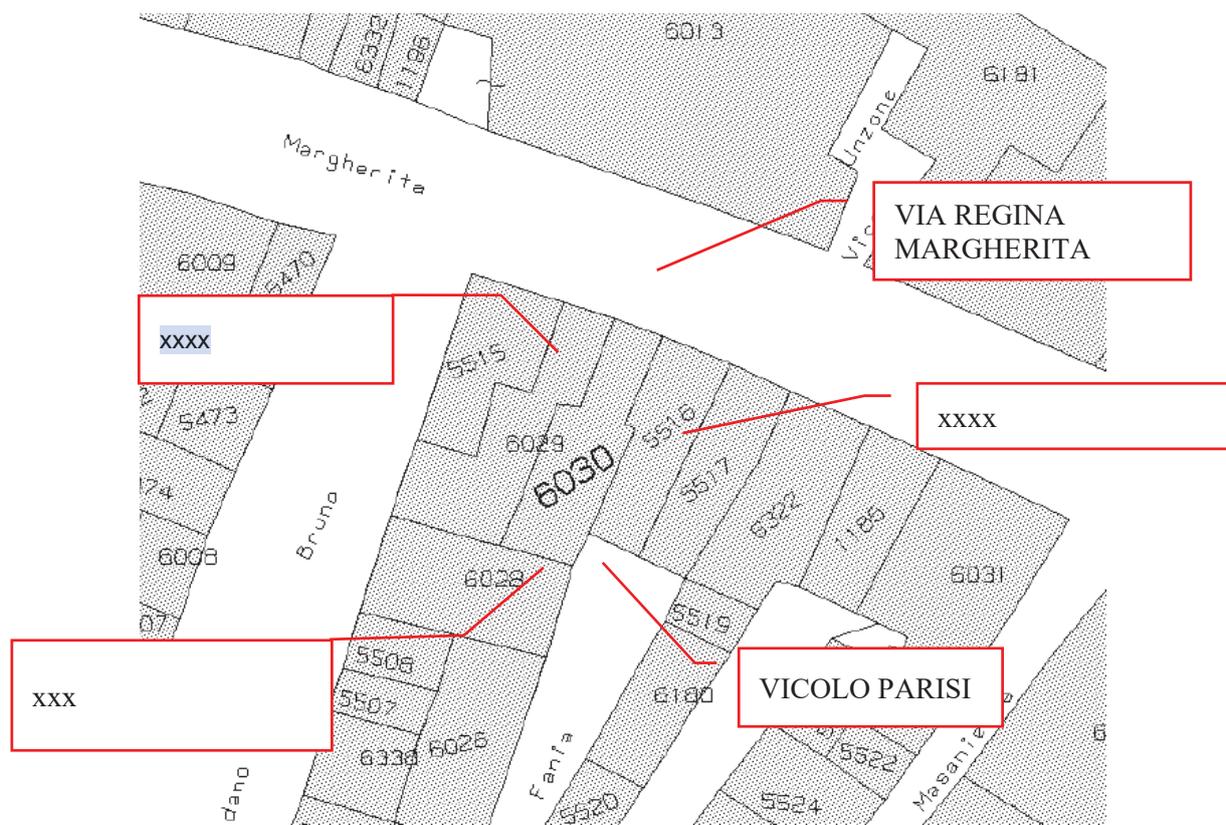


Figura 2: dettaglio ditte confinanti

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

Dall'analisi dei dati riportati nell'atto di pignoramento e delle risultanze catastali non emergono particolari anomalie che possano influire sulla procedura.

Dal confronto della planimetria catastale dell'immobile (Allegato 4) con la mappa del foglio 57 del NCEU di Francofonte (Allegato 5) ed il rilievo dello stato dei luoghi (Allegato 13), non si riscontrano difformità se non qualche intervento riconducibile ad "opere interne" dell'unità.

III. Formazione dei lotti di vendita

Oggetto della presente relazione è una abitazione monofamiliare composta da n. 3 elevazioni fuori terra censita al NCEU di Francofonte come di seguito indicato:

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
Comune di: **FRANCOFONTE** Codice: **D768**
Foglio: **57** Particella: **6030**
Immobili individuati: **2**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
57	6030	1	FRANCOFONTE						Soppressa	SI
57	6030	3	FRANCOFONTE VICOLO SEBASTIANO PARISI, 20 Piano T-1 - 2		A/3	3	7 vani	Euro:614,58		

Considerando l'attuale unicità del bene ed in ragione della proprietà esclusiva, non sarà necessario ridefinire i confini così come realizzare frazionamento urbanistico e catastale.

Si procede dunque alla formazione del singolo lotto di vendita:

Lotto	Unico				
Tipologia	Edificio per civile abitazione				
Ubicazione	Piano	Foglio mappa	Particella	Sub	Cat
Via Regina Margherita, 25	T-1-2	57	6030	3	A/3

4. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA

I. Individuazione dei beni

L'edificio ha destinazione di civile abitazione di tipo a torre, che si sviluppa per tre piani fuori terra da via Regina Margherita.

Regione	Sicilia		
Comune:	Francofonte	Provincia	Siracusa
Via	Via Regina Margherita		
Numero civico	25	CAP	96015
Zona	Centro Abitato		
Latitudine	37°13'46.9"N	Longitudine	14°52'55.1"E

Nel complesso, detto immobile è ubicato nella parte centrale e storica del Comune di Francofonte (Immagine 1) e precisamente nella zona prevalentemente interessata da agglomerati e complessi urbani, architettonici, ambientali, aventi caratteristiche specifiche, d'insieme o d'interesse storico e naturale. La sua posizione ricade all'interno del reticolo stradale definito dalle vie Regina Margherita, Giordano Bruno e Masaniello (Immagine 3).



Immagine 1: mappa di Francofonte

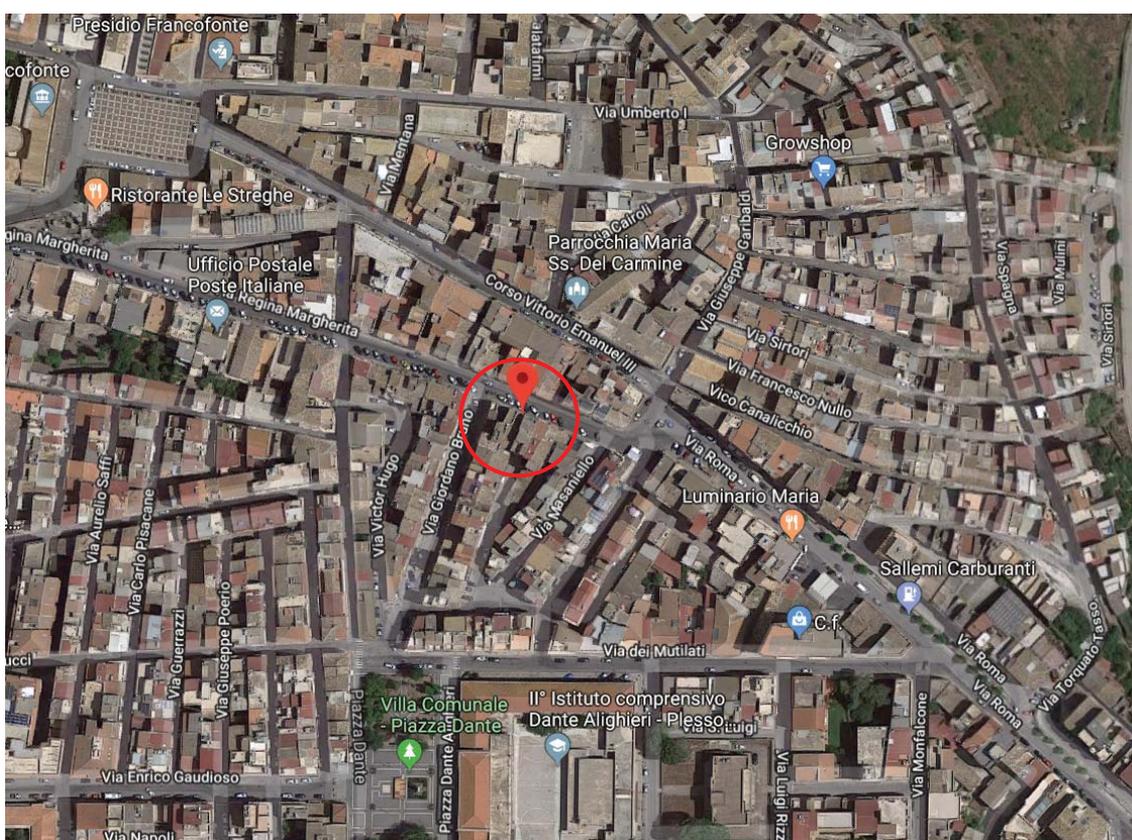


Immagine 2: vista aerea di Carlentini



Immagine 3: Reticolo stradale Francofonte

Lo stesso dal punto di vista urbanistico ricade nella zona territoriale omogenea del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo **A/1 "Centro Storico"**, come meglio indicato in Immagine 4.

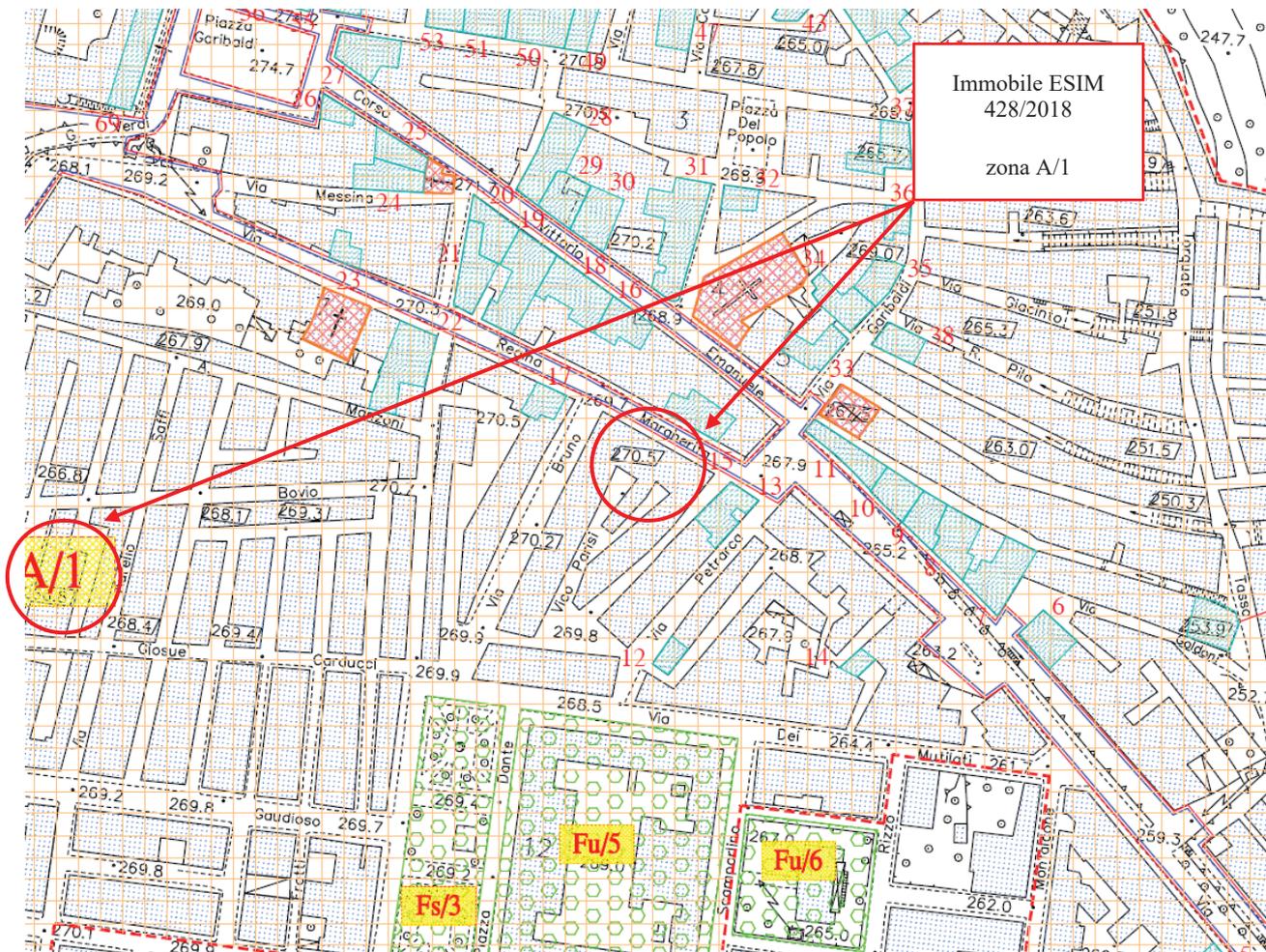


Immagine 4: PRG Comune di Francofonte

La suddetta zona di Francofonte è normata dall'art. 12 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. che viene di seguito riportato:

CAPO II Zone A

ART. 12 Zone "A"

1- Classificazione delle zone "A"

- le zone classificate "A" ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968, delimitate nelle tavole del PRG sono le seguenti;
- le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- le masserie di interesse storico documentativo, in uno con gli spazi liberi circostanti – Individuate nelle tavole del P.R.G. con la lettera M;
- beni archeologici – storico artistici – architettonici. Individuate nelle tavole del P.R.G. con la lettera A.

2 – Finalità degli interventi

- Gli interventi nella zona “A” hanno come scopo:
- Mantenere la popolazione attuale;
- Mantenere la struttura del quartiere;
- Progettare il restauro conservativo degli edifici esistenti e il risanamento igienico ed edilizio delle residenze e degli edifici destinati al commercio e all’artigianato non nocivo, spettacoli, uffici, studi professionali, attività di culto, ricettive ed ogni attività preesistente compatibile con il contesto;
- Garantire la conservazione delle destinazioni d’uso attuali per quanto attiene alla residenza al commercio e all’artigianato non nocivo al commercio, allo spettacolo ed alle attività terziarie in genere;
- Stabilire norme per l’allontanamento di attività nocive o comunque incompatibili con il restauro conservativo del quartiere;
- Prevedere la possibilità di modificare le destinazioni d’uso di edifici e locali per usi pubblici ed attività sociali ed associative, subordinatamente per attività commerciali e artigianali per i piani terreni e per residenze per i piani superiori;
- Prevedere l’utilizzazione di tutte le aree ed edifici di proprietà o di interesse pubblico per il soddisfacimento delle esigenze sociali di quartiere e della città.

3 – Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie fondiari non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico; per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media dell’isolato e, in nessun caso i 5 mc/mq.

4 – Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l’altezza massima di ogni edificio non può superare l’altezza degli edifici circostanti adiacenti o più immediatamente circostanti realizzati prima del 1950 con le limitazioni di quanto previsto al successivo comma 9.

5 – È obbligatoria la redazione del P.P. e/o di Piani di recupero (L. 457) anche limitatamente a singoli isolati.

6 – Nelle more della formazione dei piani esecutivi di cui al comma precedentemente sono consentiti, attraverso singola concessione o autorizzazione, gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell’art. 20 della L.R. 71/1978. Nelle zone interessate dai vincoli di cui alle leggi 1497/1939 e 431/1985 il rilascio della concessione è subordinato al parere della competente Soprintendenza ai beni Culturali ed Ambientali.

Per gli interventi di recupero è richiesto il preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.

7 – Gli spazi liberi sono inedificabili sino alla formazione dei piani attuativi.

8 – Le zone da sottoporre a piani di recupero saranno di volta in volta delimitate previa delibera del Consiglio Comunale.

9 – Le zone A puntuali, indicativamente individuati nella tav. P1 del P.R.G. alla scala 1:10.000 con un cerchio ed una lettera (M), debbono intendersi definite da una linea continua avente distanza di m. 50 dal perimetro dell'edificio esistente alla data di adozione del piano.

All'interno di tale zone sono consentiti solamente gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, con esclusione di interventi di demolizione e ricostruzione.

E' prescritta una fascia di inedificabilità di m. 50 salvo maggiori distanze imposte ai sensi di legge, attorno alle aree archeologiche perimetrate nella tav. P2 del P.R.G. alla scala 1:10.000 e individuate con la lettera A seguita da un numero.

Per gli interventi di recupero è richiesto il preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai beni Culturali ed Ambientali.

10 – Sono stati individuati e quindi localizzate nelle Tav. P1 e P2 del P.R.G. tutti gli edifici di interesse storico-artistico ed ambientale.

11 – Destinazione d'uso ammesse:

Sono consentite attività di commercio e artigianato non nocivo. E' consentito il cambio di destinazione d'uso di edifici e locali per usi pubblici ed attività sociali ed associative subordinatamente per attività commerciali e artigianali da allocare ai piani terreni.

II. Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nella zona storica e residenziale della città di Francofonte (SR); nell'immediate vicinanze zona sono diffusi i servizi come negozi, attività e scuole sia primarie che secondarie.

A seguito dell'evento sismico del 13 dicembre 1990, la zona attorno all'immobile ha subito un processo di rinnovamento strutturale con l'adeguamento sismico delle strutture ed in alcuni casi con la demolizione e la ricostruzione di alcuni immobili fortemente danneggiati; nell'ultimo decennio però la zona ha risentito della crisi immobiliare e molti immobili sono in attesa di essere venduti, oltre al fatto che la richiesta immobiliare si è spostata nella parte più a sud ed in espansione del paese.

Nell'intorno del subject la viabilità è buona e scorrevole, via Regina Margherita è abbastanza larga ma si riscontra qualche difficoltà di parcheggio a causa degli elevati accessi carrabili e della sosta regolata a pagamento; la sicurezza dei pedoni è garantita da marciapiedi abbastanza larghi ma non fruibili da persone con difficoltà motorie.

La posizione dell'immobile è particolarmente vantaggiosa e centrale che è possibile raggiungere facilmente a piedi il centro del paese, la villa comunale oltre che uffici, scuole ed attività commerciali.

Nel dettaglio le superfici utili dell'appartamento (al netto delle murature) sono:

Denominazione	Sup. effettiva [m ²]	Sup. coperta [m ²]	Sup. scoperta [m ²]	Sup. pertinenze [m ²]
Piano terra				
ingresso	12,03	49,97	-	-
cucina/sogg	33,93			
wc	4,01			
Piano primo				
letto matrimoniale	16,59	45,62	-	-
ripostiglio	4,64			
wc	3,17			
cameretta	12,37			
disimpegno	8,85			
balcone nord	1,20	-	1,20	-
balcone sud	0,72	-	0,72	-
Piano secondo				
vano 1	11,09	40,17	-	-
vano 2	17,34			
vano 3	6,60			
wc	5,14			
terrazzino	5,10	-	5,10	-
balcone nord	1,87	-	1,87	-
sup tot	144,65	135,76	8,89	0,00

La superficie commerciale è stata determinata avendo riguardo del DPR n. 138 del 23/03/1998 – “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96”.

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastre solari	30%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	25%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	50%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Al fine estimativo, la superficie lorda totale (comprensiva della superficie dei tramezzi e dei muri perimetrali, questi ultimi conteggiati al 50% se comuni ad altre unità) risulta invece essere così composta:

Descrizione	Piano	Sup. Netta [m ²]	Sup. Lorda coperta [m ²]	Sup. Lorda scoperta [m ²]	Sup. Lorda pertinenze [m ²]	Coeff.	Sup. Comm.le [m ²]	Sup. Comm.le coperta [m ²]	Sup. Comm.le scoperta [m ²]	Sup. Comm.le pertinenze [m ²]
abitazione	PT	49,97	64,92	-	-	1,00	64,92	64,92	-	-
abitazione	P1	45,62	64,95	-	-	1,00	64,95	64,95	-	-
balcone nord	P1	1,20	-	1,20	-	0,30	0,36	-	0,36	-
balcone sud	P1	0,72	-	0,72	-	0,30	0,22	-	0,22	-
abitazione	P2	40,17	58,17	-	-	1,00	58,17	58,17	-	-
terrazzo	P2	5,10	-	5,92	-	0,35	2,07	-	2,07	-
balcone nord	P2	1,87	-	1,87	-	0,30	0,56	-	0,56	-
Sup. Totale Σ		144,65	188,04	9,71	0,00		191,25	188,04	3,21	0,00

In definitiva:

Totale m² superficie commerciale 191,25 (sup lorda 197,75 mq)		
Totale m² comm. coperta 188,04 (sup lorda 188,04 mq)	Totale m² comm. scoperta 3,21 (sup lorda 9,71 mq)	Totale m² comm. pertinenze 0,00 (sup lorda 0,00 mq)

La struttura dell'immobile è del tipo in muratura portante con tamponature esterne in blocchi di tufo con ringrossamenti in mattoni pieni, tramezzature interne in foglio singolo di forati, solai gettati in opera in cls e laterizio mentre il solaio di copertura è inclinato a tre falde in legno con strato sovrastante di tegole.

Procedendo alla descrizione degli interni, dal portone in ferro colore marrone tipo RAL 3016 con sopra luce in vetro, si accede direttamente ad un ampio **ingresso (12,03 m²)**:



Foto 1: ingresso lato via regina margherita

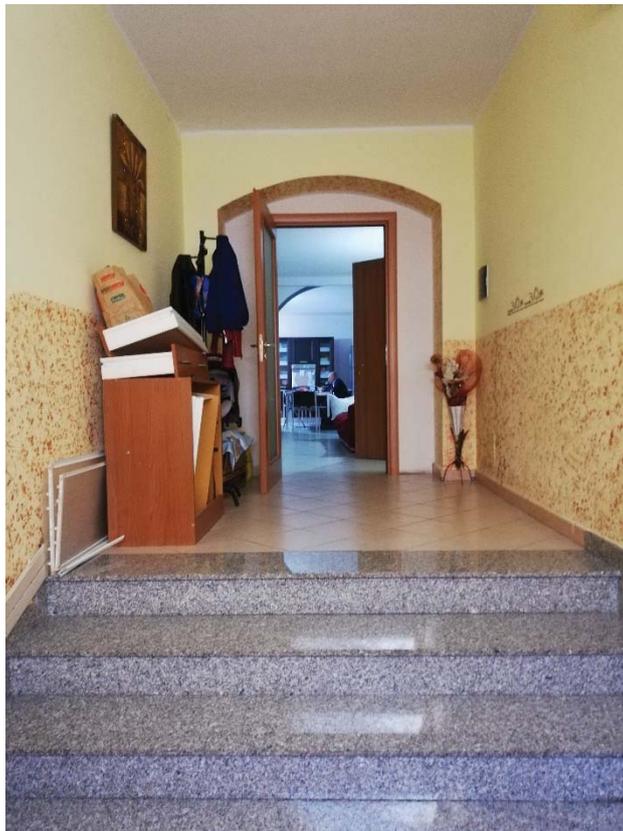


Foto 2: ingresso lato cucina

Le pareti sono rifinite di colore arancio tipo RAL 1007 con effetto spugnato fino ad una altezza di circa 1,00 m dal pavimento e la restante parte di colore giallo tipo RAL 1016 mentre il soffitto è di colore bianco, staccato da una fascia dalle stesse pareti.

La stanza è distribuita su due livelli collegati mediante una scala in granito grigio, oltre da una porta in legno con pannello in vetro, si accede alla **cucina/sogg (33,93 m²)**.

Il pavimento della stanza è in piastrelle di cotto colore rosa scuro tipo RAL 3012 con sfumature rosa chiaro, disposte a rombo e fugate con colore grigio scuro tipo RAL 7010; il battiscopa perimetrale dei muri anche esso è di colore rosa mentre le pareti sono pitturate di colore bianco con la parete del vano scala ed alcune parti rimarcate in grigio scuro tipo RAL 7026. Sulla parete EST confinante con l'immobile di destra, sono evidenti vistose tracce di risalita ed umidità derivante da perdite degli impianti idrico/fognario.

Alla fine della stanza, sulla sinistra, vi è una porta di ferro a due ante con pannelli in vetro e sportelli, di colore legno da cui è possibile accedere come ingresso secondario dal vicolo Sebastiano Parisi. Tale accesso è protetto mediante una inferriata tipo porta.

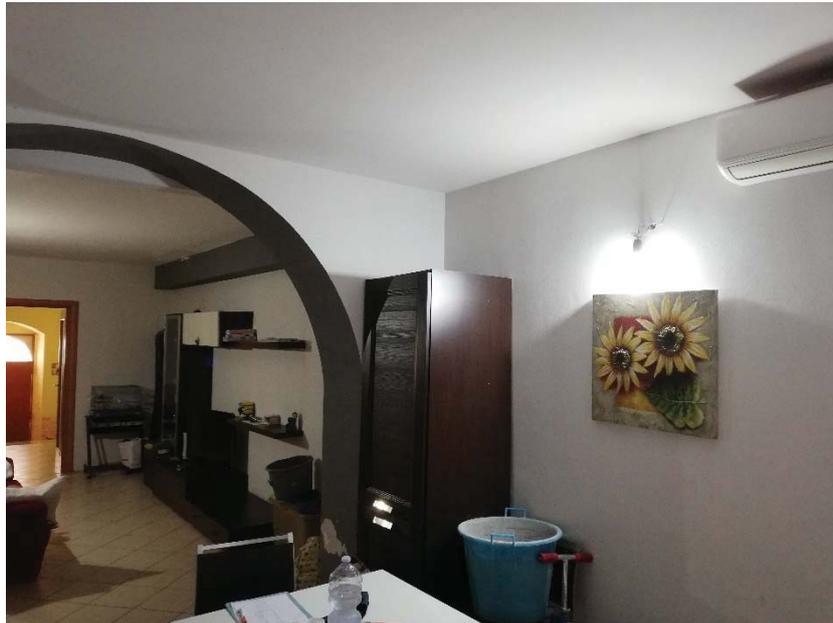


Foto 3: cucina



Foto 4: ingresso wc



Foto 5: parete soggiorno/vano scala



Foto 6: ingresso vicolo Parisi

Al di sotto della rampa della scala, è posizionato un locale **wc (4,01 m²)**: le pareti sono rivestite con piastrelle di colore bianco con sfumature grigio chiaro sino ad una altezza di circa 2,00 m ed i

pavimenti sono identici ai precedenti. I sanitari e la rubinetteria sono di buona fattura e si compongono di buttatoio con mobiletto, bidet e vaso igienico.

La produzione di ACS è affidata ad un boiler elettrico ad accumulo di 40 l e dalla potenza di circa 1200W.



Foto 7: vano wc

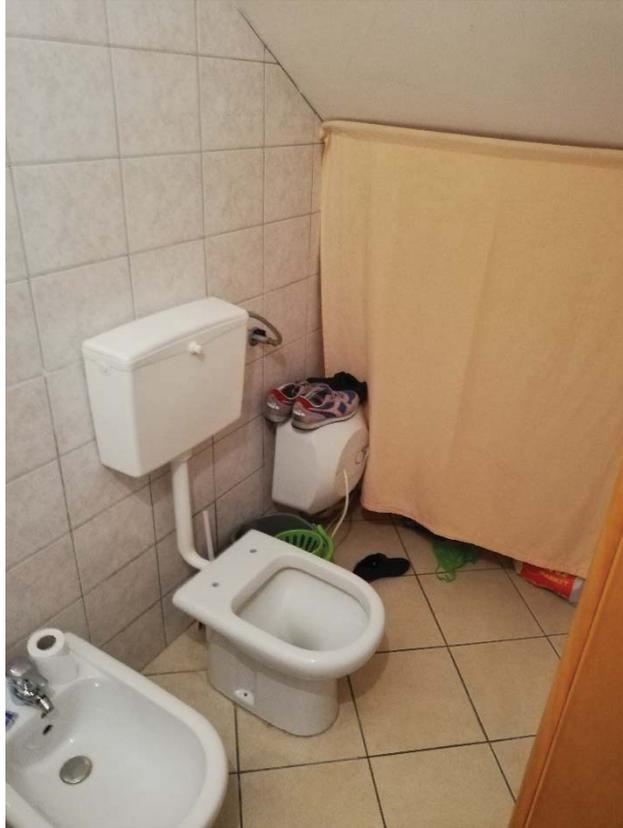


Foto 8: vano wc

Al piano superiore, vi sono le camere da letto, in ordine camera da **letto matrimoniale (16,59 m²)**, i cui pavimenti sono gli stessi del piano terra e le cui pareti sono di colore tipo RAL 1032 con la sola parete EST di colore marrone chiaro tipo RAL 2010 effetto marmorizzato.

L'infisso esterno del balcone Sud/est è in legno a due ante con vetro e sportelli, mentre quello interno è di tipo in legno tamburato colore marrone.

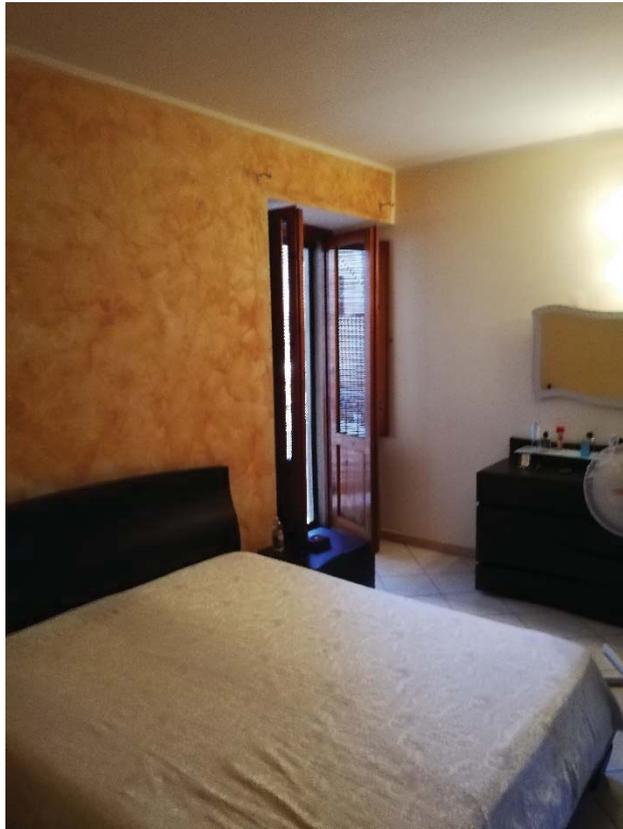


Foto 9: camera da letto

Adiacente alla camera da letto vi è un piccolo vano adibito a **ripostiglio (4,64 m²)**, con pareti pitturate di colore bianco ed infisso porta in legno di colore marrone chiaro ed una apertura che funge da finestra luce.



Foto 10: vano ripostiglio

In tutto il piano “zona notte” è presente un **wc (3,17 m²)**, i cui pavimenti sono sempre i precedenti descritti ed i muri rivestiti con piastrelle di ceramica colore marrone 3016 con fuga colore grigio scuro.

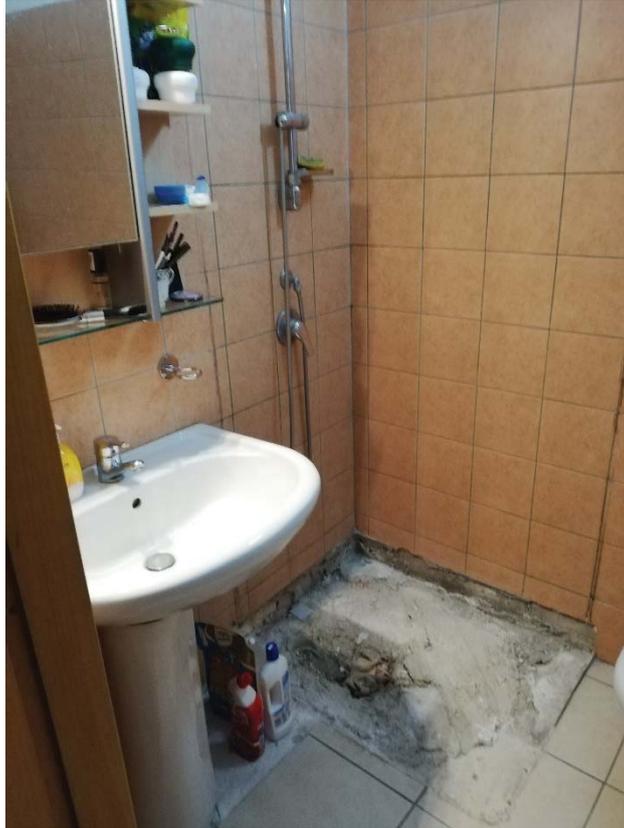


Foto 11: locale WC

Al momento del sopralluogo, si rinveniva la mancanza del piatto doccia per la ricerca di eventuali perdite dagli scarichi, causa di ammaloramenti alle pareti del piano sottostante.

I sanitari e la rubinetteria sono di buona qualità e si compongono in lavabo, bidet e vaso igienico.

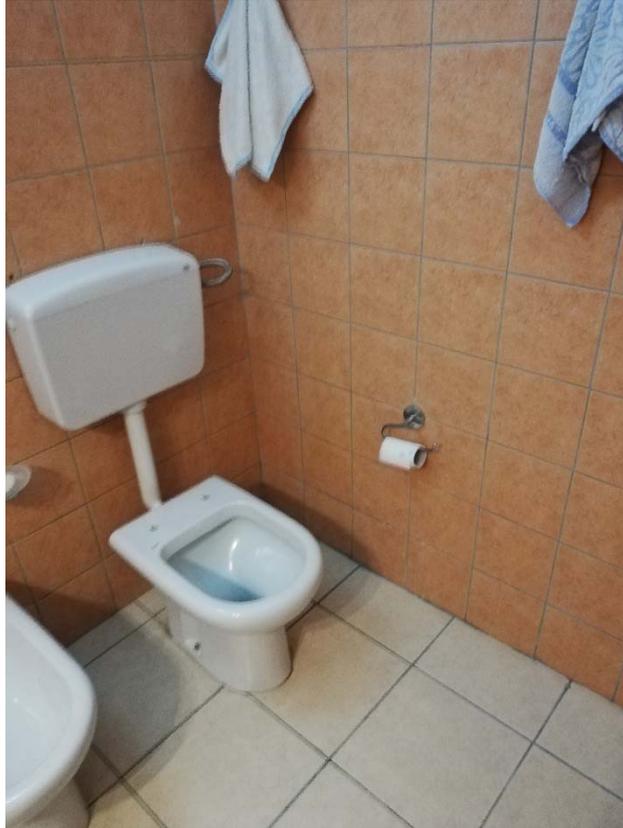


Foto 12: locale WC

Alla fine del corridoio che si affaccia direttamente su via regina margherita, vi è una **cameretta (12,37 m²)**: tre pareti sono rifinite con pittura colore blu opaco Ral 5014 mentre la quarta, quella Ovest, di colore arancio opaco RAL 2010. L'infisso esterno è del tipo porta a due ante con vetro e sportelli, di legno ed a due ante.

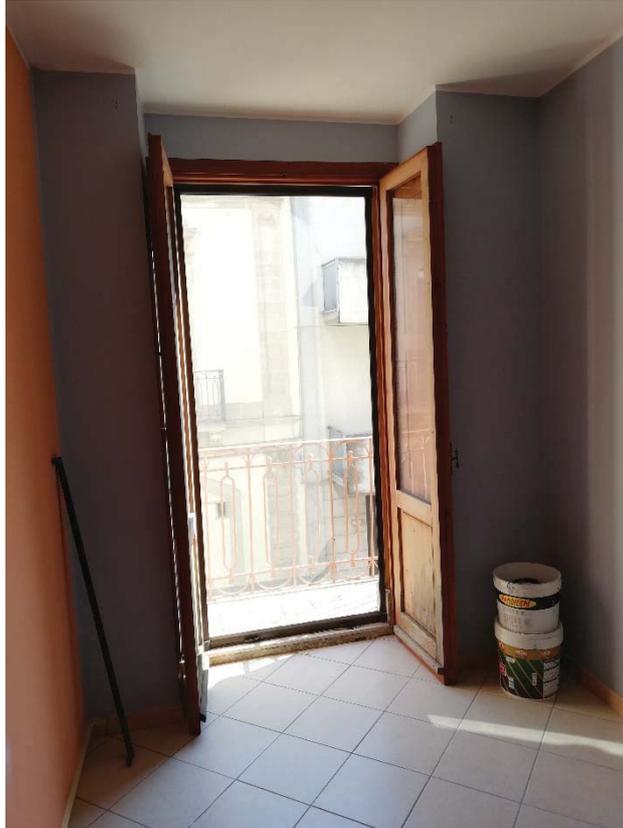


Foto 13: cameretta

Al centro del piano vi è il **disimpegno (8,85 m²)** il quale ha le stesse rifiniture del vano scala ovvero pareti del vano pitturate colore arancio tipo RAL 1007 con effetto spugnato fino ad una altezza di circa 1,00 m dal pavimento e la restante parte di colore giallo tipo RAL 1016. Il soffitto invece è di colore bianco. La scala ha i gradini ed il battiscopa in granito di marmo con balaustra in ferro colore nero.



Foto 14: disimpegno e vano scala

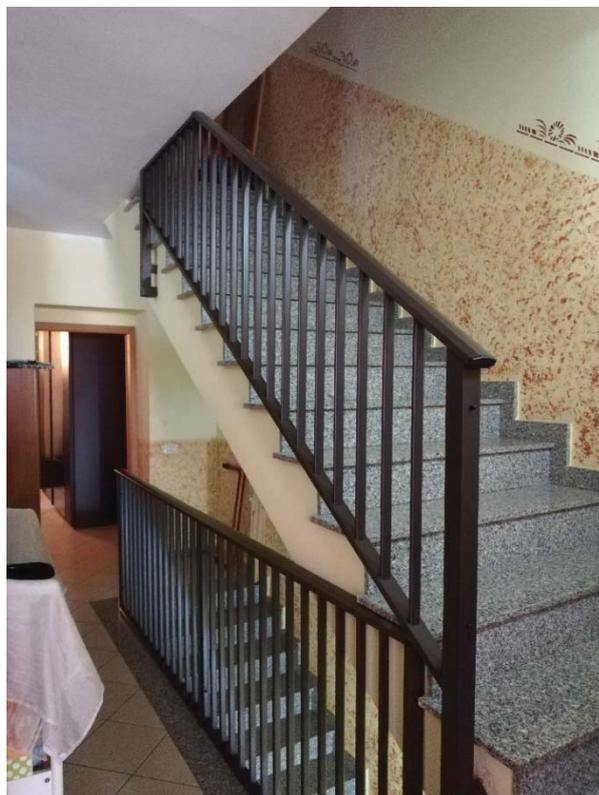


Foto 15: disimpegno e vano scala

L'ultimo piano si compone di tre vani ed un locale wc; il **vano1 (11,09 m²)** lato via regina margherita, ha pareti rifinite blu opaco Ral 5014 e rosa chiaro RAL 3012, e lo stesso colore rosa del **vano2 (17,34 m²)** e del **vano3 (6,60 m²)**.

I tre ambienti non sono delimitati, ma semplicemente separati da aperture ad arco sulle murature principali.

Il tetto è in legno con strato sottostante perlinato e strato sovrastante in manto di tegole, a due falde per il vano1 e vano2 ed unica falda invece per il vano3.



Foto 16: vano1



Foto 17: vano 1



Foto 18: parete vano 2

Come si evince nella foto precedente, dalla falda centrale del tetto a seguito delle perturbazioni meteoriche si sono manifestate infiltrazioni sulle murature e così come riferito dalla signora Xxxxxx,

nonostante siano stati realizzati interventi di manutenzione straordinaria per marginare il fenomeno, il riscontro non è stato del tipo definitivo.



Foto 19: vano2 e parte di vano scala



Foto 20: soppalco vano3

Di fianco al vano3 c'è il **wc (5,14 m²)**, dalle caratteristiche identiche a quello del piano sottostante per quanto attinente pavimenti e rivestimenti dei muri. La rubinetteria è di buona fattura, i sanitari si completano di lavabo, bidet, vaso igienico e vasca da doccia. Questo vano è utilizzata anche come lavanderia, data la posizione adiacente al terrazzino.

Il servizio gode di luce ed aria esterna grazie all'infisso tipo finestra luce a due ante in legno.

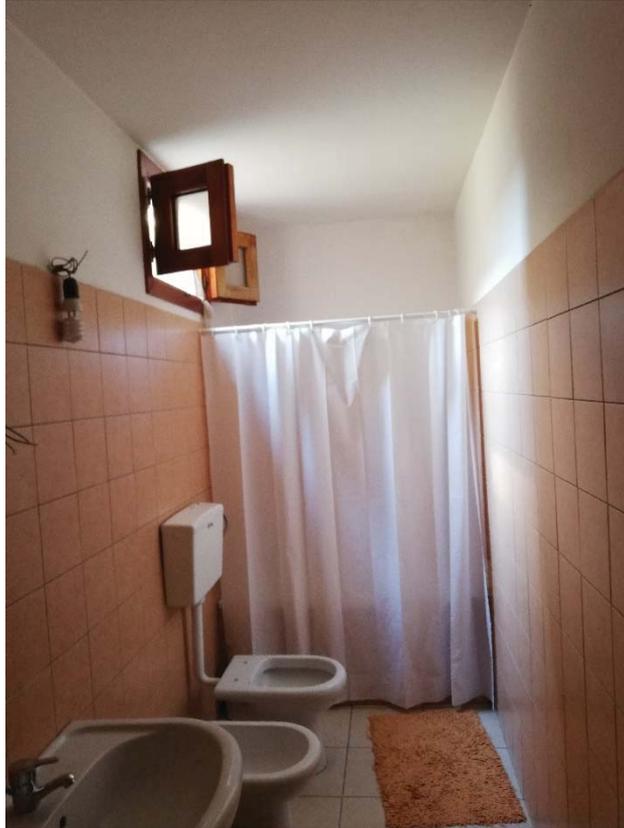


Foto 21: WC

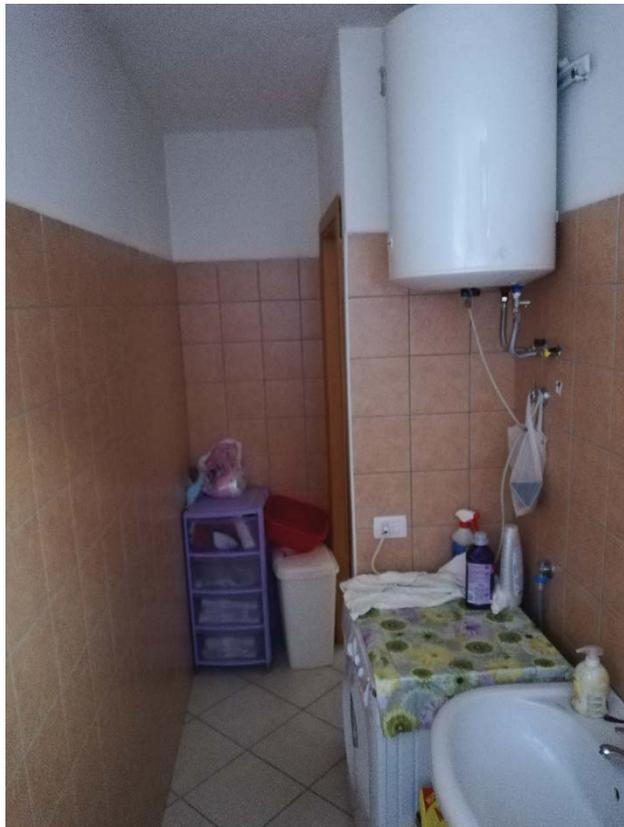


Foto 22

Il soffitto del wc più basso, viene utilizzato come soppalco per ambiente di deposito.



Foto 23: solaio WC

Sul lato sud dell'immobile, esternamente vi è un piccolo **terrazzino (5,10 m²)** prospiciente sul vicolo Parisi.

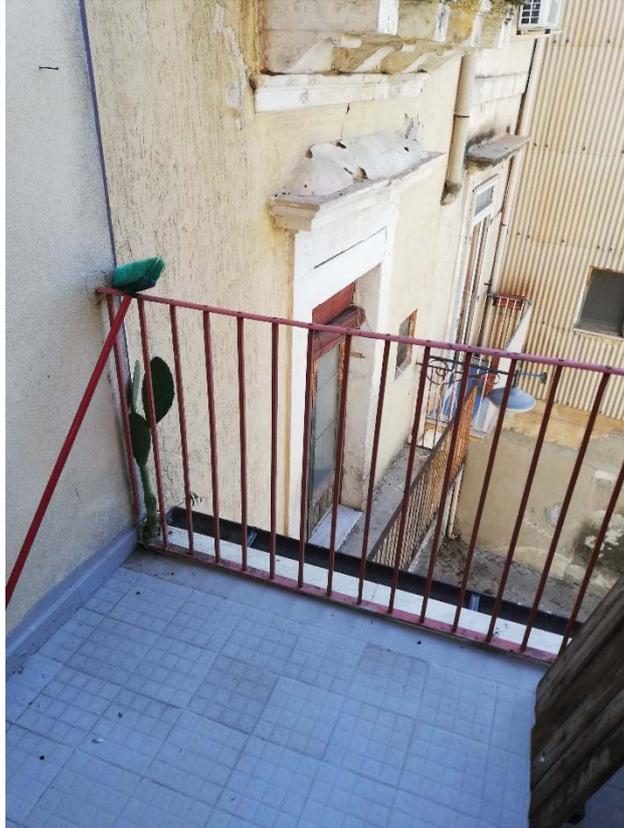


Foto 24: terrazzino vicolo parisi

Le pareti sono rifinite con intonaco per esterni e strato di finitura colore giallo RAL1018, pavimenti e parte dei battiscopa sono stati rivestiti con guaina per rimediare alle infiltrazioni di acque piovane.



Foto 25

Ulteriore affaccio del secondo piano è il piccolo **balcone nord (1,87 m²)**, ma per accedervi occorre scavalcare la finestra ed il salto di quota rispetto al pavimento. A causa di quest'ultima circostanza, tale balcone risulta inutilizzabile nelle attività quotidiane.



Foto 26: balcone lato nord



Foto 27: prospetto via regina margherita

Procedendo a descrivere l'esterno, la **facciata** dell'edificio si presenta fino ad 1 metro da terra circa rivestita con lastra in pietra lavica mentre per la restante parte con intonaco del tipo tradizionale e finitura di colore giallo tipo RAL 1018 per le superfici principali. Per la fascia laterali dei muri e del portone è stata applicata un ornamento in pietra bianca e l'estradosso del balcone presenta i tipici mascheroni tardobarocchi ovvero i cosiddetti "cagnoli".

Il marciapiede è abbastanza largo, rivestito con cigliatura in pietra lavica e mattonelle in cemento, mentre sul vicolo parisi la pavimentazione è in asfalto scuro e non vi sono marciapiedi.

Complessivamente tutti i vani sono di ampiezza adeguata alle rispettive destinazioni d'uso e prendono aria e luce direttamente dall'esterno (ad eccezione di wc e ripostiglio piano primo), garantendo un'ottima luminosità ed aerazione naturale. L'intero immobile risulta ben esposto e ben organizzato nei suoi spazi interni.

Quanto attiene agli impianti, l'immobile è sprovvisto di impianti di riscaldamento ma a piano terra nel soggiorno/cucina è presente un climatizzatore tipo fisso con unità esterna non funzionante; per la produzione di acqua calda sanitaria risultano installati due boiler elettrici ad accumulo dalla potenza di 1200W.

Degli impianti idrico ed elettrico non si hanno notizie circa il rilascio da parte delle rispettive ditte installatrici, della dichiarazione di conformità alla regola dell'arte ai sensi della L. 46/90 e/o del DM 37/08.

III. Stato di possesso degli immobili

Al momento del sopralluogo l'unità oggetto di pignoramento non risultava occupato da terzi ma nella piena disponibilità degli esecutati:

- **XXXX**
Proprietario per 1/2 giusto atto di compravendita del 28/12/2009 registrato a Caltagirone (CT) il 29/12/09 al n. 4947 serie 1T rep.n. 3082 racc. n.2306 in atti dal 31/12/2009 Rogante: notaio dott. DOTTORE GIUSEPPE (Allegato 6).
- **XXXX;**
Proprietaria per 1/2 giusto atto di compravendita del 28/12/2009 registrato a Caltagirone (CT) il 29/12/09 al n. 4947 serie 1T rep.n. 3082 racc. n.2306 in atti dal 31/12/2009 Rogante: notaio dott. DOTTORE GIUSEPPE (Allegato 6)..

IV. Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

Trattandosi di un'unità immobiliare inserita in un contesto in cui non sono costituite parti comuni con altri immobili e/o soggetti, non sono previste formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale.

Dalla verifica del “Piano paesaggistico della Provincia di Siracusa, ambiti 14-17, D.A. n.98 dell'1 febbraio 2012” disponibile e visionabile sul sito del Comune di Lentini (<http://www.comune.lentini.sr.it/>), non sono emersi vincoli di natura paesaggistici/archeologici:

Legenda

Limiti comunali

Vincoli e aree archeologiche

- Area demaniale
- Vincolo archeologico ex art.10 D.lgs. 42/04 (vincolo diretto)
- Vincolo archeologico ex art.10 D.lgs. 42/04 - Aree di protezione con prescrizioni contenute nel decreto amministrativo (vincolo indiretto)
- Area di interesse archeologico, art. 142 lett.m) D.lgs. 42/04

125 Riferimento alla relativa scheda archeologica



Legenda

Vincoli Archeologici art.10 D.lgs. 42/2004 (ex1089/39)

D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. a)

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico ex art. 136, D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. b) - aree di cui all'art. 142

- Territori costieri compresi entro i 300 m. dalla battigia - comma 1, lett.a)
- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia di 300 m. dalla battigia - comma 1, lett. b)
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m. - comma 1, lett. c)
- Aree protette (Riserve) - comma 1, lett. f)
- Territori ricoperti da boschi o sottoposti a vincolo di rimboscimento - comma 1, lett. g)
- Aree e siti di interesse archeologico - comma 1, lett. m)

D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art.134, lett. c)

Ulteriori immobili ed aree specificatamente individuati a termini dell'art.136 e sottoposti a tutela dal Piano Paesaggistico



Le formalità che resteranno a carico dell'acquirente, sono quindi:

- **carattere urbanistico:** quello dovuto all'ubicazione dell'immobile all'interno delle zone A/1 del PRG, per la quale l'esecuzione di interventi edilizi è subordinata al rispetto del Capito IV, art. 5 (par. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA, I. Individuazione dei beni pag 5);
- **carattere paesaggistico/archeologico:** nessuno.
- **carattere condominiale:** nessuno.
- **carattere ipotecario:** TRASCRIZIONE del 31/12/2009 - Registro Particolare 20503 Registro Generale 29199 Pubblico ufficiale DOTTORE GIUSEPPE Repertorio 3082/2306 del 28/12/2009 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

V. Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita sono, così come riportato da visura ipotecaria (Allegato 7):

- **Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:**

1. ISCRIZIONE del 31/12/2009 - Registro Particolare 5594 Registro Generale 29200
Pubblico ufficiale DOTTORE GIUSEPPE Repertorio 3083/2307 del 28/12/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
2. TRASCRIZIONE del 09/01/2019 - Registro Particolare 154 Registro Generale 183
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 4777 del 22/11/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

VI. Regolarità edilizia ed urbanistica

Con istanza prot. n. 6383 del 22/05/2019 lo scrivente CTU effettuava accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Francofonte, per acquisire e verificare la documentazione e la regolarità urbanistica dell'immobile (Allegato 8). Dall'esame della documentazione si appurava che, con domanda del 15/05/1992 il sig. xxxx chiedeva concessione edilizia per eseguire i lavori di cui alla O.M. 2212/FPC/92 e smi per riparazioni ai sensi dell'art. 3 per l'edificio sito in via Regina Margherita 25. In data 06-07/02/2003 veniva rilasciata la concessione edilizia n.172 (Allegato 9) per l'esecuzione di lavori edili come da prog. N.314/RIC (Allegato 10).

In corso d'opera venivano eseguite opere non previste nel progetto 127/03 e per tale motivo veniva presentata perizia di assestamento (legge 433/91) (Allegato 11).

Da ulteriori ricerche però nessuna richiesta è stata avanzata circa al rilascio di autorizzazione di **abitabilità e agibilità** per l'immobile (Allegato 12).

VII. Irregolarità edilizie ed urbanistiche

Dal confronto della planimetria castale (Allegato 4), del progetto di assestamento (Allegato 11) e con lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo (Allegato 13), l'immobile presenta difformità nelle tipologia di alcuni vani che sono indicate nell'apposito elaborato (Allegato 14):

1. Realizzazione di tramezzo non portante con infisso tipo porta nel vano ingresso a piano terra;
2. Cambio di tipologia d'suo da ripostiglio a wc/lavanderia piano terra;
3. Cambio di tipologia d'suo da camera a cucina piano terra;

Il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" all' Art. 36 (L) - Accertamento di conformità recita quanto segue:

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

E' possibile dunque ottenere il permesso in sanatoria pagando una sanzione amministrativa non superiore a 5.154€ e non inferiore a 516€, stabilita dal responsabile del procedimento dell'ufficio tecnico comunale in relazione all'aumento di valore dell'immobile oltre al costo di costruzione e di urbanizzazione ed interessi legali di legge; inoltre come recita l'art. 37 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità" all'art. 3 recita: "Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2".

In particolare, quanto al punto 2, occorrerà installare un sistema di aerazione forzata al fine di garantire un corretto ricircolo dell'aria.

Successivamente alla regolarizzazione dei suddetti interventi, occorrerà procedere alla redazione e presentazione della SCA (Segnalazione certificata di agibilità/abitabilità).

I costi per la regolarizzazione degli interventi precedenti sono così stimati:

1. Sanzione: 1000,00€
2. Costi amministrativi (diritti segreteria, valori bollati etc): 500€
3. Spese tecniche: 900,00€ + IVA + CASSA

Prima della vendita inoltre occorrerà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale. I costi per la regolarizzazione catastale sono così stimati:

1. Costi amministrativi: 50€
2. Spese tecniche: 400€ + IVA + CASSA

VIII. Attestazioni energetiche

Per l'unità in questione non è stato redatto alcun attestato di certificazione energetica (ACE) o attestato di prestazione energetica (APE).

L'affermazione trova fondamento in quanto:

- non è allegato alcun attestato all'atto di vendita dell'immobile;
- l'attuale proprietaria ha riferito di non averne mai richiesto la redazione;
- da interrogazione del "CEFA - Catasto energetico fabbricati" della Regione Sicilia, per i dati catastali dell'immobile non è rilasciabile alcun attestato (Allegato 15).

Ai sensi del D.Lgs. 192/05 l'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al D.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, e al D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica.

Durante la fase di sopralluogo l'esecutato dichiarava che ***l'immobile risulta essere provvisto di unità di climatizzazione ma che questo oltre a non essere funzionante, non è stato censito al catasto regionale***, ai sensi del decreto del dirigente generale del Dipartimento regionale dell'energia dell'1 marzo 2012 n. 71.

L'esperto ha provveduto quindi alla redazione del sopracitato Attestato (Allegato 16) ed alla trasmissione al Catasto energetico (Allegato 17).

IX. Valutazione del bene

La valutazione del bene è stata condotta con il metodo di "Stima per comparazione con i prezzi di mercato: Stima di un fabbricato per PUNTI DI MERITO"

Le fasi per questo tipo di indagine, sono le seguenti:

- Rilevazione del valore di riferimento;
- Individuazione delle caratteristiche influenti sul valore;
- Attribuzione di un punteggio (coefficiente) a ciascun stato delle caratteristiche;

- Calcolo del coefficiente globale;
- Stima del valore dell'immobile

Si identifica un **valore unitario** di compravendita di un immobile che può essere considerato di riferimento (VAL RIF), scelto in virtù delle sue caratteristiche di normalità (“max frequenza” nell’area presa in esame; oppure, meno spesso, per “max valore”) e successivamente si definiscono le caratteristiche che influiscono sul valore dell’immobile (posizionali, strutturali, tecnologiche, produttive ecc.). Per comodità i **coefficienti** relativi alla **zona** verranno indicati con α_i mentre quelli relativi all’**edificio** β_i ed all’**unità** nel suo intrinseco γ_i . In rosso sono evidenziati i coefficienti adottati per l’edificio oggetto di valutazione.

Alle possibili modalità di espressione di ogni caratteristica è assegnato un punteggio proporzionale all’influenza sul valore: il coefficiente 1 è attribuito allo stato “di riferimento”, mentre coefficienti di valore inferiore (o superiore) sono accoppiati a modalità destinate a causare deprezzamenti (o apprezzamenti) rispetto al valore di riferimento.

Si procede quindi a calcolare il **coefficiente globale (CG)**, rappresentato dal prodotto di tutti i coefficienti assegnati all’immobile e si stima l’immobile moltiplicando

$$\text{VAL CORR } [€/m^2] = \text{VAL RIF } [€/m^2] \times \text{CG}$$

Successivamente si moltiplica questo valore corretto per la superficie commerciale, ottenendo così il **valore dell’immobile**

$$\text{VAL IMMOBILE } [€] = \text{VAL CORR } [€/m^2] \times \text{SUP COMM } [m^2]$$

Coefficienti di zona α_i

ZONA - Coeff. posizionale α_1		
Caratteristica	Distanza misurata	α_1
Centralità		
Calcolo distanza: misura del percorso più breve (attraverso le infrastrutture disponibili) dalla zona dove si trova l’immobile al centro	d < 100 m	1,092
	101 m < d < 300 m	1,043
	301 m < d < 500 m	1,022
	501 m < d < 1,00 Km	1,012
	1,01 Km < d < 3,00 m	1,006
	Oltre i 3,01 Km	1,000
Vicinanza		
Calcolo distanza: misura del percorso più breve (attraverso le infrastrutture disponibili) dalla zona a un eventuale elemento di pregio individuato.	d < 10 m	1,063
	11 m < d < 30 m	1,042
	31 m < d < 50 m	1,028
	51 m < d < 100 Km	1,012
	101 m < d < 500 m	1,006
	501 m < d < 1,00 Km	1,003
Oltre i 1,00 Km	1,000	

ZONA - Coeff. funzionale α_2			
Funzione	Tipo	Presenza +	Presenza -
POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale			
Primaria	Fognatura	1,000	0,872
	Adduzione idrica	1,000	0,853
	Linea elettrica	1,000	0,875
	Telefono	1,000	0,950
	Gas	1,000	0,950
Secondaria	Scuole	1,008	1,000
	Giardini	1,018	0,998
	Linee di autobus	1,000	0,954
	Stazione ferroviaria	1,011	1,000
	Metropolitana	1,013	1,000
	Musei	1,008	1,000
	Uffici pubblici	1,014	1,000
	Posto di polizia	1,009	1,000
Terziaria	Negozi e superm.	1,000	0,872
	Impianti sportivi	1,000	0,853
	Cinema e teatri	1,000	0,875
	Circoli e ritrovi	1,000	0,950
NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale			
Primaria	Tralicci elettrici	0,972	1,000
	Depuratori	0,989	1,000
	Centrali di energia	0,930	1,000
	Cimiteri	0,983	1,000
Secondaria	Binari ferroviari	0,988	1,000
	Aeroporti	0,980	1,000
	Ospedali	0,992	1,000
	Carceri	0,982	1,000
Terziaria	Discoteche	0,994	1,000
	Stadio	0,990	1,000
	Industrie	0,882	1,000

ZONA - Coeff. estetico α_3		
Proprietà estetica	Presenza +	Presenza -
Caratteristiche estetiche di Visuale		
Elemento naturale predominante	1,033	1,000
Panoramicità generale	1,061	1,000
Elemento artificiale predominante	0,954	1,001
Caratteristiche estetiche di Fruizione Diretta		
Parco o verde fruibile nella zona	1,012	1,000
Scorci caratteristici ambientali	1,068	1,000
Strutture artificiali da attraversare	0,936	1,002

Coefficienti dell'edificio β_i

EDIFICIO - Coeff. funzionale β_1			
Impianto	Casi speciali	Presenza +	Assenza -
Elettrico		1,000	0,988
Idrraulico		1,000	0,985
Gas		1,000	0,992
Riscaldamento		1,002	1,000
Telefonico		1,002	1,000
Citofonico		1,000	0,999
Condizionamento		1,005	1,000
Ascensore		1,002	1,000
Piscina		1,002	1,000
Giardino	Area inferiore 2000 m ²	1,000	0,097
Parco	Area superiore 2000 m ²	1,003	1,000

EDIFICIO - Coeff. estetico β_2			
Elemento	Mediocre	Pregevole	Artistico
Estetica delle facciate	0,989	1,000	1,011
Decorazioni e ornamenti	0,995	1,000	1,005
Estetica delle scale	1,000	1,003	1,006
Estetica del portone	1,000	1,001	1,002
Composizione architettonica	0,995	1,005	1,010

EDIFICIO - Coeff. di conservazione β_3				
Lavori da eseguire	Nulla	Basso	Medio	Totale
Elemento facciata				
Conservazione intonaco	1,000	0,997	0,992	0,988
Tinteggiature facciate	1,000	0,999	0,997	0,995
Tinteggiature ringhiere	1,000	0,998	0,996	0,994
Stato dei frontalini	1,000	0,997	0,992	0,988
Elemento tetto piano				
Stato impermeabilizzazione	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato pavimentazione	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato grondaie e pluviali	1,000	0,997	0,995	0,993
Elemento tetto a falde				
Stato manto di copertura	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato orditura	1,000	0,995	0,993	0,991
Stato grondaie e pluviali	1,000	0,997	0,995	0,993
Elemento edificio strutture				
Stato fondazioni	1,000	0,990	0,970	0,950
Stato pilastri o muri portanti	1,000	0,990	0,970	0,950
Elemento edificio impianti				
Riscaldamento	1,000	0,999	0,990	0,980
Citofono o videocitofono	1,000	0,999	0,991	0,984

Coefficienti dell'Unità immobiliare γ_i

UNITA' - Coeff. di conservazione γ_1				
Aspetto funzionale	Scarsa	Media	Buona	Ottima
Illuminazione	0,980	1,000	1,000	1,018
Ventilazione	0,980	1,000	1,010	1,018
Insolazione	0,990	1,000	1,009	1,015
Dimensioni ambienti	0,990	1,000	1,009	1,016
Disposizione ambienti	0,970	1,000	1,023	1,038
Assenza zone morte	0,994	1,000	1,004	1,008
Ambienti di deposito	0,990	1,000	1,007	1,012
Qualità servizi	0,970	1,000	1,018	1,026
Qualità cucina	0,980	1,000	1,014	1,023
Classe energetica alloggio	0,894	1,000	1,112	1,143

UNITA' - Coeff. estetico γ_2			
Caratteristica	Brutta	Normale	Bella
Portone ingresso	0,996	1,000	1,004
Porte interne	0,992	1,000	1,008
Tinte e decori	0,993	1,000	1,009
Pavimentazioni	0,973	1,000	1,020
Piastrelle pareti bagno	0,995	1,000	1,005
Piastrelle pareti cucina	0,995	1,000	1,005
Rubinetteria	0,999	1,000	1,002
Infissi	0,991	1,000	1,009
Scuri	0,997	1,000	1,003

ZONA - Coeff. posizionale γ_3	
Proprietà estetica prevalente	
Caratteristiche estetiche di Visuale	
Strada	1,000
Giardino	1,003
Piazza	1,001
Veduta aperta	1,004
Corte interna	0,991
Muri o muraglioni	0,990

ZONA - Coeff. dimensionale γ_4	
Taglio dimensionale	
$S < 40,00 \text{ m}^2$	1,015
$41,00 \text{ m}^2 < S < 50,00 \text{ m}^2$	1,008
$51,00 \text{ m}^2 < S < 60,00 \text{ m}^2$	1,005
$61,00 \text{ m}^2 < S < 80,00 \text{ m}^2$	1,000
$81,00 \text{ m}^2 < S < 100,00 \text{ m}^2$	0,999
$101,00 \text{ m}^2 < S < 120,00 \text{ m}^2$	0,997
$121,00 \text{ m}^2 < S < 150,00 \text{ m}^2$	0,995
$151,00 \text{ m}^2 < S < 180,00 \text{ m}^2$	0,990
Oltre i $180,00 \text{ m}^2$	0,985

EDIFICIO - Coeff. di conservazione γ_5			
Opere	Descrizione	Quantità	
Demolizioni			
Pareti	Quattro pareti	40 m ²	0,9990
Pavimenti	Una stanza	12 m ²	0,9992
Rivestimenti	Una parete	8 m ²	0,9995
Rimozione	Elementi fatiscenti	n. 5	0,9997
Intonaci	Su parete	40 m ²	0,9991
Ricostruzioni			
Pareti	Quattro pareti	40 m ²	0,9996
Pavimenti	Una stanza	12 m ²	0,9997
Rivestimenti	Una parete	8 m ²	0,9998
Intonaci	Su parete	40 m ²	0,9998
	Ripresa, lisciatura e scorticatura		0,9999
Tinteggiature	Quattro pareti	40 m ²	0,9999
Finestre	Posa finestre	3 m ²	0,9980
	Solo verniciatura	3 m ²	0,9995
Porte	Posa infisso	2 m ²	0,9990
	Solo verniciatura	2 m ²	0,9998
Opere speciali	Ringhiere, blindatura porta, inferriate etc.	cad	0,9990
Elettrico	Rifacimento completo	100 punti	0,990
	Singolo punto completo	1 punto	1,000
Idraulico	Rifacimento completo	6 punti	0,922
	Singolo punto completo	1 punto	0,987
Riscaldamento	Rifacimento completo, caldaia e sanitari	100 punti, cld	0,967
	Singolo elemento sanitario	1 punto	1,000
	Cambio caldaia	1 caldaia	0,978
Fognario	Impianto composto da colonne e collettori	cad	0,987

Facendo riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), per abitazioni di tipo civili e per un normale stato di conservazione per il II Semestre dell'anno 2018, il valore minimo è di 500 €/m² il valore massimo è di 700 €/m² giungendo ad un valore medio di 600 €/m² (Immagine 5).

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: FRANCOFONTE

Fascia/zona: Centrale/VIE TRIPOLI-VERDI- P.ZZA GARIBALDI-CORSO V.EMANUELE-TASSO, QUARTIERI SUTTASAJA-CARMINE-ULIVETO E MATRICE.COMPRENDE LA EX ZONA

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	500	700	L	1,9	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	600	L	1,3	1,9	L
Box	Normale	400	550	L	1,5	2,1	L

Stampa Legenda

Immagine 5: Quotazione immobiliare Agenzia delle entrate

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale.

Il valore di riferimento che l'Esperto valutatore ha deciso di prendere in considerazione dopo diverse analisi dell'offerta e della domanda immobiliare del mercato attuale è invece paria a:

VAL MEDIO RIF	550,00 €/m ²
---------------	-------------------------

che moltiplicato per il coefficiente globale

Coefficiente Globale (CG)	0,641
---------------------------	-------

determina il valore corretto di valutazione, per l'immobile oggetto di stima ed il suo stato conservativo:

VAL CORRETTO	352,62 €/m ²
--------------	-------------------------

Moltiplicato il valore corretto per la superficie commerciale determinata al par. Il **Descrizione complessiva e sintetica dei beni** di pag. 10

Superficie Comm.le	191,25 m ²
--------------------	-----------------------

Si determina il **Valore Stimato** dell'immobile pari a:

VALORE IMMOBILE (regolare)	67.500,00 €
----------------------------	-------------

Detto valore è relativo ad un immobile in stato conservativo normale e completo di tutta la documentazione nonché regolare; considerato la regolarizzazione urbanistica e catastale da eseguire, alla somma sopracitata occorre detrarre:

Regolarizzazione abusivismo		Netto	IVA (22%)
urbanistica	Spese amministrative e sanzione	€ 1.500,00	€ 1.500,00
		Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
	Spese tecniche	€ 900,00	€ 1.141,92
			€ 2.641,92
Agg.to DOCFA		Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
catastale	Spese amministrative	€ 50,00	€ 50,00
		Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
	Spese tecniche	€ 400,00	€ 507,52
			€ 557,52
		Netto	IVA (22%)
Lavori edili	Spese amministrative	€ 0,00	€ 0,00
			€ 0,00
			€ 0,00
TOTALE			€ 3.199,44

Il **valore** complessivo dell'edificio al netto delle sopracitate spese ammonta quindi a:

VALORE IMMOBILE (da regolarizzare)	64238,78 €
------------------------------------	------------

Si confronta adesso il valore ottenuto con un altro metodo di stima, **stima per capitalizzazione del reddito** riferita alla valutazione dei prezzi dei canoni di affitto applicabili ad immobili simili a quello da valutare, aventi le medesime caratteristiche ed ubicati nella stessa zona.

Il valore di mercato del bene oggetto di stima V_m si ottiene dalla formula

$$V_m = R_b / r$$

dove

R_b = rendimento annuo lordo del bene oggetto di stima

r = saggio di redditività

Si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile rispetto ai canoni attuati nel territorio di

Canone mensile	300,00 €/mese
----------------	---------------

quindi:

Canone annuale	3.600,00 €/anno
----------------	-----------------

a cui andrà detratto circa il 25% per oneri, tasse, etc. Il reddito netto annuo sarà quindi:

Canone netto	2.700,00 €/anno
--------------	-----------------

Considerando un saggio di capitalizzazione del 4% si ha:

VALORE IMMOBILE (regolare)	67.500,00 €
----------------------------	-------------

Il **valore** complessivo dell'edificio al netto delle sopracitate spese ammonta quindi a:

VALORE IMMOBILE (da regolarizzare)	64.300,56 €
------------------------------------	-------------

Confrontando e mediando i due valori si ottiene:

regolare	VALORE IMMOBILE "Stima per punti"	67.438,22 €
	VALORE IMMOBILE "Cap.ne Reddito"	67.500,00 €
	VALORE MEDIO	67.469,11 €

non regolare	VALORE IMMOBILE "Stima per punti"	64.238,78 €
	VALORE IMMOBILE "Cap.ne Reddito"	64.300,56 €
	VALORE MEDIO	64.269,67 €

X. Divisibilità del bene

Trattandosi l'unità pignorata di un bene indivisibile in natura ed in ragione della proprietà esclusiva, occorre ripartire il valore di stima in precedenza determinato in ragione delle rispettive quote di possesso:

- Xxxxxx Xxxxxx Quota pari a 1/2 32.134,83 €
- Xxxxxx Xxxxxx Quota pari a 1/2 32.134,83 €

5. ALLEGATI

Alla presente relazione vengono allegati:

- Allegato 1: Verbale di sopralluogo
- Allegato 2: relazione notarile
- Allegato 3: visura catastale
- Allegato 4: Planimetria catastale
- Allegato 5: Foglio di mappa catastale Francofonte
- Allegato 6: Atto di compravendita
- Allegato 7: visure ipotecarie
- Allegato 8: richiesta accesso agli atti
- Allegato 9: concessione edilizia n.172/03
- Allegato 10: progetto n. 172/03
- Allegato 11: progetto di assestamento
- Allegato 12: certificato ufficio urbanistica
- Allegato 13: rilievo stato dei luoghi
- Allegato 14: confronto
- Allegato 15: visura APE
- Allegato 16: ape
- Allegato 17: ricevuta ape
- Allegato 18: ricevuta raccomandata
- Allegato 19: ricevute consegna PEC
- Allegato 20: Lettera accompagnamento

6. INVIO ALLE PARTI

L'esperto valutatore si è adoperato a far pervenire alla parte esecutata mezzo Raccomandata (Allegato 18) ed al procuratore mezzo pec (Allegato 19) trenta giorni prima dell'udienza copia della presente relazione seguita da Lettera di Accompagnamento (Allegato 20) in cui si invitano le SS.LL. a far pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

L'Esperto Valutatore a conclusione della presente dichiara che l'unità immobiliare ad uso abitativo sita a Francofonte (SR) via Regina Margherita n.25 e vicolo Parisi n.22, meglio censita al NCEU di Francofonte (SR) al Fg 57 particella n. 6030 sub 3 ha, salvo elementi a me sconosciuti, come più probabile valore di mercato la somma di € 64.269,67

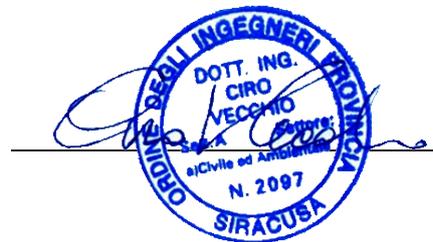
Avendo espletato il mandato ricevuto si consegna la presente relazione che si compone di n. 55 pagine fino alla firma e dagli allegati, elencati al paragrafo 5 di pag 48.

Si resta a completa disposizione, anche dell'ill.mo G.E., per ogni eventuale chiarimento in merito.

Lentini, 17/08/19

(Luogo e data)

L'ESPERTO
(Ing. Ciro VECCHIO)





SCHEDA RIEPILOGATIVA

DATI GENERALI

Regione	Sicilia			
Comune:	Francofonte	Provincia	Siracusa	
Via	Regina margherita			
Numero civico	25	CAP	96015	
Zona	Periferia			
Latitudine	37.229691	Longitudine	14.881957	
Classe Energetica	G	99,3560 kWh/m ² anno		

DATI CATASTALI

Piano	Foglio mappa	Particella	Sub	Cat	Rendita catastale
T-1-2	57	6030	3	A/3	€ 614,58

SUPERFICI

Denominazione	Sup. netta [m ²]	Sup. lorda [m ²]	Sup. comm.le [m ²]	Giudizio di conservazione
Abitazione	144,65	188,04	188,04	Buono
Balconi e Terrazza	9,71	9,71	3,21	Buono

PROPRIETA'

Nome e Cognome	Data di nascita	Luogo di nascita	Proprietà	Atto di provenienza
XXXXXX' XXXXXX	26/07/1988	Ragusa	Proprietà per 1/2	atto di compravendita del 28/12/2009 registrato a Caltagirone (CT) il 29/12/09 al n. 4947 serie 1T rep.n. 3082 racc. n.2306 in atti dal 31/12/2009 Rogante: notaio dott. DOTTORE GIUSEPPE
XXXXXX XXXXXX	29/12/1990	Lentini	Proprietà per 1/2	

VINCOLI

Carattere	Tipo	Stato
Urbanistico	Prg Comune di Lentini zona A1	Non eliminabile
Paesaggistico	Nessuno	Nessuno
Condominiale	Nessuno	Nessuno
Iscrizione	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo	Eliminabile
Trascrizione	Atto esecutivo di pignoramento	Eliminabile

REGOLARITA'

Tipo	Stato	Difformità	Sanabilità	Costi
Urbanistica	Non regolare	Opere interne	SI	
Catastale	Non regolare	Planimetria non conforme	SI	

LAVORI - MANUTENZIONE

Tipo	Difformità	Costi
Risanamento intonaci	-	Da determinare

VALUTAZIONE ECONOMICA

Metodologia	Sup Comm.le [m ²]	Val medio di rif [€/m ²]	Coeff Glob (CG)	Val corretto [€/m ²]	Valore immobile (senza spese)	Valore immobile
Stima punti di merito	191,25	550,00	0,641	352,62	67438,22	64238,78
Stima cap.zione reddito		-	-	-	67.500,00	64.300,56
Valore medio					67.469,11	64.269,67