

1 TRIBUNALE DI SIRACUSA

2 *Sezione Esecuzioni Civili*

3 *Procedura n.250 /14 Reg.Esec.Imm.*

4 *Il G. E. : Dott.ssa Cultrera*

6 **CONTRO**

8 **RELAZIONE di C.T.U.**

9 **I. PREMESSE**

10 Con ordinanza del G.E. il sottoscritto ing. Simone De Grandi, residente in Siracusa
11 in Via Tremilia n.145, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracu-
12 sa col n.° 1615, con studio in viale Teracati n.160, veniva nominato C.T.U. nella
13 procedura in epigrafe.

14 Quanto sopra premesso, lo scrivente C.T.U. procede di seguito alla esplicitazione
15 delle risposte ai vari quesiti oggetto di mandato.

16 **2. MANDATO**

17 Come da mandato contestualmente al verbale di conferimento di incarico di stima
18 che così recita:

19 I.Provveda:

20 *a) esatta indicazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove*
21 *opportuno, di uno più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e provve-*
22 *dendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione*
23 *del frazionamento, allegando alla relazione stimativa i tipi debitamente appro-*
24 *vati dall'UTE.*

25 *b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e*



26 della loro agibilità o abitabilità, in caso di esistenza di opere abusive,
27 all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le rela-
28 tive informazioni presso gli uffici comunali competenti; provveda inoltre
29 all'acquisizione della certificazione urbanistica;

30 c) all'identificazione dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza
31 dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indi-
32 cando altresì gli ulteriori elementi necessarie per l'aggiornamento del catasto,
33 ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 1248/39 oltre ad
34 acquisire la relativa scheda ovvero predisporla ove mancante; provveda bene
35 alla sua correzione o redazione;

36 d) verifichi le proprietà dei beni in capo al debitore (indicandone il regime pa-
37 trimoniaie ove coniugati) e specificando altresì, se essi siano in comproprietà
38 o meno con altri soggetti.

39 2.Rediga:3.Alleghi:.....(come da allegato)

40 3. LE OPERAZIONI PERITALI

41 Il c.t.u., in data 05/08/2015, a seguito di relativa comunicazione, iniziava le ope-
42 razioni peritali presso l'appartamento sito in Siracusa in viale Scala Greca n.371.
43 Successivamente, in data 28/05/2015 effettuava altro sopralluogo e precisamente
44 nell'altra unità immobiliare sita in viale Lido di Noto.
45 Contestualmente, come da verbale, effettuava rilievi fotogrammetrico ed accerta-
46 va l'esistenza di eventuali difformità urbanistiche.

47 4. OGGETTO DELLA C.T.U.

48 Dall'esame della documentazione in atti, in particolare dell'atto di pignoramento
49 immobiliare del 18/06/2014 a favore della socie

50 risulta che l'oggetto della presente C.T.U. è costituito dai seguenti immobili:



51 • Unità immobiliare sito in Noto, in viale Lido di Noto n.25, distinta al Catasto

52 Fabbricati del Comune di Noto al foglio 300 part.IIa 150 sub.1, cat.A/7,

53 Classe 1, Consistenza 4 vani, Rendita catastale 289,22 euro.

54 • Unità immobiliare in Noto, in viale Lido di Noto piano seminterrato, distinta

55 al Catasto Fabbricati del Comune di Noto al foglio 300 part.IIa 150 sub.2,

56 cat.A/7 Classe 2 Consistenza 2,5 vani Rendita catastale 213,04 euro.

57 • Unità immobiliare in Siracusa in Viale Scala Greca n.371 , piano primo , di-

58 stinta al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al Foglio 28 p.IIa 97

59 sub.4 zona cens.1 categ.A/2, Classe 1, consist. 8 vani, rendita 867,65 euro

60 • Unità immobiliare in Siracusa in Viale Scala Greca int.40 n.351, piano in-

61 terrato , distinta al catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al Foglio 28

62 p.IIa 319 sub.90, zona cens.1, categ. C/6 ,Classe 4, consist. 18 mq., rendita

63 108,77 euro.

64 **A) STIMA DELL'APPARTAMENTO SITO IN SIRACUSA IN VIALE**

65 **SCALA GRECA N.371 PALAZZINA C SCALA A INT. 2.**

66 **1.CARATTERIZZAZIONE DELL' IMMOBILE**

67 • **Ubicazione** :Trattasi di appartamento posto al primo piano di un edificio

68 multipiano realizzato molto probabilmente negli anni 70/80.

69 La zona cui fa parte è caratterizzata da edifici della stessa tipologia con at-

70 tività commerciali posti al piano terra lungo l'asse stradale di via Scala

71 Greca.(vds foto in allegato)

72 • **Pianta architettonica**: internamente l'appartamento è costituito da ingresso,

73 studiolo, salone, cucina,ripostiglio, due w.c., tre camere da letto e ampi

74 balconi.

75 • **Dati metrici del fabbricato**: esso presenta una superficie lorda di circa 180



76 mq.con balconi di mq. 30 circa.

77 • **Struttura:** Il fabbricato cui fa parte l'unità immobiliare è in cemento armato

78 con solai laterocementizi , tamponamenti in muratura e copertura a terraz-

79 za.

80 • **Finiture:** Internamente il pavimento è di tipo ceramico , le tramezzature

81 sono intonacate e tinteggiate al civile tranne nei bagni e cucina; gli infissi

82 esterni sono in legno come le porte interne.

83 • **Impianti:** l'impianto elettrico, idrico - fognario sono datate pertanto non a

84 norma di legge vigente.

85 • **Stato di manutenzione e conservazione:** sufficiente.

86 2. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE AT-

87 TUALE E QUANTO PIGNORATO

88 Da un controllo effettuato dal sottoscritto risulta che i dati catastali indicati

89 nell'atto di pignoramento e quelli indicati in visura aggiornata coincidono.

90 3. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

91 L'immobile cui fa parte l'unità abitativa è stato realizzato con concessione edilizia

92 n.2046 del 8 maggio 1973 e successiva modifica in data 7 aprile 1976.

93 Attualmente, rispetto al progetto approvato, sono state apportate modifiche interne

94 sanabili.

95 4. TRASFERIMENTI DI PROPRIETA'

96 Il bene sopradescritto perviene alla ditta [redacted] giusto atto di

97 acquisto rogato il 15/07/1999 presso lo studio del Notaio Giuseppe Minniti,

98 trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari in data 22/07/1999

99 ai nn. 9985/7160 da potere di [redacted]

100



101 **5. ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI**

102 Sulla base del certificato ipotecario con protocollo n. sr 71497 del 2014, richiesta da

103 "Le Palme Ristorazione & servizi srl nei confronti del sig. [redacted] i-

104 sultano, negli ultimi venti anni dalla data del pignoramento, le seguenti formalità

105 pregiudizievoli :

106 1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'agenzia

107 del Territorio di Siracusa, in data 09 novembre 2010 ai nn 63323/15390,

108 per un importo in euro 135.000 a favore della Banca Agricola Popolare di

109 Ragusa Società Cooperativa per Azioni, con sede in Ragusa in viale Euro-

110 po 65, c.f. e partita iva 00026870881 contro [redacted] r la quota

111 di un mezzo ed in qualità di terzo datore di ipoteca, per l'immobile sito in

112 Siracusa in viale Scala Greca foglio 28 p.lla 97 sub.4.

113 2) Ipoteca legale, iscritta presso l'agenzia del Territorio di Siracusa, in data

114 07.08.2013 ai nn 7201/2013, per un importo di euro 462.811,52 a favore

115 della Serit Sicilia spa codice fiscale 00833920150 contro [redacted]

116 per la quota di un quarto, per l'immobile sito in Noto foglio 300 part.lla 150

117 sub.1.

118 3) Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Agenzia del

119 Territorio di Siracusa in data 20/06/2014 al numero di repertorio

120 2730/ 2014 a favore di [redacted] contro

121 [redacted] per la quota di un mezzo relativamente agli im-

122 mobili di cui al punto 4.

123 4) Iscrizione contro del 13/05/2015 – Registro Particolare 822 Regi-

124 stro Generale 6451 – Pubblico Ufficiale Riscossione Sicilia S.p.a.

125 Repertorio 258/2015 del 12/05/2015 – Ipoteca Legale derivante da



126 ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73.

127 Immobili siti in Noto (SR) – Soggetto debitore.

128 **6. CRITERIO DI STIMA DELL' IMMOBILE**

129 Con riferimento allo specifico incarico conferito dal Giudice, lo scrivente C.T.U.

130 procederà alla quantificazione del valore dell'immobile in questione può avere con

131 riferimento all'attualità.

132 Lo scrivente procederà con metodo sintetico-comparativo, attraverso indagini di

133 mercato condotte presso agenzie immobiliari e operatori di mercato.

134 Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili "simili"

135 aventi cioè le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fisiche, manu-

136 tentive, di destinazione etc.), con la conoscenza del valore unitario del mercato, al

137 metro quadro, al periodo attuale.

138 Alla luce delle proprie indagini di mercato il sottoscritto CTU è pervenuto alla de-

139 terminazione dei seguenti valori medi unitari (per mq.) per "range" di oscillazione

140 che interessano le unità immobiliari in oggetto; detti prezzi medi unitari sono riferi-

141 ti, ovviamente, all'attualità.

142 **7. STIMA DELL' IMMOBILE**

143 Da quanto sopra esposto si ricava, con riferimento alla attualità, il più probabile va-

144 lore di mercato del fabbricato in questione; detti valori sono espressi in cifra tonda,

145 trattandosi di "giudizi di tendenza".

146 $180 \text{ mq. (sup.lorda) } + (0,3 \times 25\text{mq.} + 0,1 \times 5\text{mq.}) = 188\text{mq. (sup.commerciale)}$

147 $188 \text{ mq. } \times 1.000 \text{ euro/mq. } = 188.000,00 \text{ euro}$

148

149 **B) STIMA DEL GARAGE DI PERTINENZA ALL'APPARTAMENTO SI-**

150 **TO IN SIRACUSA IN VIALE SCALA GRECA N.371.**



151 **1. CARATTERIZZAZIONE DELL' IMMOBILE**

152 • **Ubicazione** : Trattasi di unità immobiliare posto al primo interrato dello
153 stesso edificio cui fa parte l'appartamento prima descritto. (vds rilievo fo-
154 togr.)

155 • **Pianta architettonica**: internamente è costituito da un unico vano con sop-
156 palco.

157 • **Dati metrici del fabbricato**: esso presenta una superficie lorda di circa 18
158 mq.

159 • **Finiture**: Internamente è pavimentato, le tramezzature sono intonacate e tin-
160 teggiate al civile, l'infisso esterno di chiusura e apertura è in metallo e di
161 tipo basculante.

162 • **Impianti**: l' impianto elettrico è esistente ma datato.

163 • **Stato di manutenzione e conservazione**: sufficiente.

164 **1. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE AT-
165 TUALE E QUANTO PIGNORATO**

166 Da un controllo effettuato dal sottoscritto risulta che i dati catastali indicati
167 nell'atto di pignoramento e quelli indicati in visura aggiornata coincidono.

168 **2. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

169 Il garage di cui trattasi presenta un soppalco abusivo che richiederebbe il pagamen-
170 to di una sanzione per renderlo conforme urbanisticamente.

171 **3. TRASFERIMENTI DI PROPRIETA'**

172 Il bene sopradescritto perviene alla ditta _____ giusto atto di
173 acquisto rogato il 29 luglio 2002 presso lo studio del Notaio Giuseppe Min-
174 niti, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa in data 06/08/2002
175 ai nn. 13980/10725 da potere d _____



176

177

4. ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI

178

Coincidono con quelli sopra descritti nel punto 5 a pag.5.

179

CRITERIO DI STIMA DELL' IMMOBILE

180

Con riferimento allo specifico incarico conferito dal Giudice, lo scrivente C.T.U.

181

procederà alla quantificazione del valore dell'immobile in questione può avere con

182

riferimento all'attualità.

183

Lo scrivente procederà con metodo sintetico-comparativo, attraverso indagini di

184

mercato condotte presso agenzie immobiliari e operatori di mercato.

185

Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili "simili"

186

aventi cioè le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fisiche, manu-

187

tentive, di destinazione etc.), con la conoscenza del valore unitario del mercato, al

188

metro quadro, al periodo attuale.

189

Alla luce delle proprie indagini di mercato il sottoscritto CTU è pervenuto alla de-

190

terminazione dei seguenti valori medi unitari (per mq.) per "range" di oscillazione

191

che interessano le unità immobiliari in oggetto; detti prezzi medi unitari sono riferi-

192

ti, ovviamente, all'attualità.

193

5. STIMA DELL' IMMOBILE

194

Da quanto sopra esposto si ricava, con riferimento alla attualità, il più probabile va-

195

lore di mercato del fabbricato in questione; detti valori sono espressi in cifra tonda,

196

trattandosi di "giudizi di tendenza".

197

Superficie commerciale : 18 mq.

198

18 mq. x 700 euro/mq. = 12.600,00 euro

199

200

C) STIMA DELLA VILLETTA UNIFAMILIARE SITA IN NOTO CON-



201 **TRADA FALCONARA IN VIALE LIDO DI NOTO N.25.**

202 **1. CARATTERIZZAZIONE DELL' IMMOBILE**

203 • **Ubicazione** : Trattasi di villetta posto al piano terra, oltre piano seminterra-
204 to, con ampie verande, all'interno di un lotto di mq. 1.165 , a pochi metri
205 dal mare.

206 La zona cui fa parte è caratterizzata da edifici della stessa tipologia con at-
207 tività commerciali lungo la costa della marina di Noto.(vds foto in allega-
208 to)

209 • **Pianta architettonica**: internamente, al piano terra, è costituita da cucina,
210 due camere da letto, disimpegno e w.c.; il piano seminterrato da soggiorno,
211 w.c., e cucinino.

212 • **Dati metrici del fabbricato**: esso presenta una superficie lorda di circa 36
213 mq. con verande di mq. 66,5 oltre piano seminterrato di mq.55.

214 • **Struttura**: Il fabbricato cui fa parte l'unità immobiliare è in muratura con so-
215 laio laterocementizio di tipo a terrazza; le tramezzature sono anch'esse in
216 muratura.

217 • **Finiture**: Internamente il pavimento è di tipo ceramico , le tramezzature
218 sono intonacate e tinteggiate al civile tranne nel bagno e cucina; gli infissi
219 esterni sono in alluminio di colore bianco, le porte interne sono in legno di
220 tipo tamburato.

221 • **Impianti**: l'impianto elettrico è datato, l'idrico avviene tramite apposita ci-
222 sterna riempita con autobotte, mentre l'impianto fognario avviene con
223 fossa imhoff.

224 • **Stato di manutenzione e conservazione**: insufficiente con presenza di le-
225 sioni al piano interrato e di ampie macchie di umidità in entrambi i piani.



226 **2. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE AT-**

227 **TUALE E QUANTO PIGNORATO**

228 Da un controllo effettuato dal sottoscritto risulta che i dati catastali indicati
229 nell'atto di pignoramento e quelli indicati in visura aggiornata coincidono.

230 **3. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

231 L'immobile di cui trattasi, come si evince dall'autorizzazione di abitabilità del
232 27/06/1989, ha una destinazione d'uso di casa rurale con annesso terreno agricolo,
233 ed è stata realizzata con licenza edilizia n.618 del 25.05.1977'.

234 Allo stato attuale, oltre al piano terra che coincide perfettamente col progetto auto-
235 rizzato esiste, abusivamente, il piano interrato costituito internamente da bagno,
236 cucina e soggiorno.

237 Inoltre, non essendoci le condizioni di casa rurale lo scrivente valuterà l'immobile
238 come villino per civile abitazione.

239 Pertanto, l'immobile non è conforme urbanisticamente e richiederebbe relativo
240 condono edilizio per la sanabilità del piano interrato oltre autorizzazione edilizia
241 per il cambio di destinazione d'uso.

242 **4. TRASFERIMENTI DI PROPRIETA'**

243 Il bene sopradescritto perviene alla ditta l _____ giusto atto di
244 acquisto rogato il 29 novembre 2010 presso lo studio del Notaio Giuseppe
245 Minniti, con repertorio n.63407 e raccolta n.15438 da potere c. _____

2

247 **5. ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI E ANNOTAZIONI**

248 Coincidono con quelli sopra descritti nel punto 5 a pag.5.

249 **6. CRITERIO DI STIMA DELL' IMMOBILE**

250 Con riferimento allo specifico incarico conferito dal Giudice, lo scrivente C.T.U.



276 Pertanto, decurtando l'intervento di consolidamento della costa sottostante la villet-
277 ta in questione che si stima per circa 70.000,00 euro, lo scrivente attribuisce come
278 il più probabile valore di mercato 305.540,00 euro.

279

280 8. CONCLUSIONI

281 Il CTU, pertanto, alla luce di tutto quanto emerso nel corso delle relazioni accerta
282 che il valore complessivo della presente esecuzione immobiliare ammonta a
283 506.140,00 euro.

284 Trattandosi di immobili non divisibili la quota afferente il sig. o è
285 di 176.685,00 euro.

286 li Siracusa

Tecnico incaricato

287 07/09/2015

ing. Simone De Grandi



251 procederà alla quantificazione del valore dell'immobile in questione può avere con

252 riferimento all'attualità.

253 Lo scrivente procederà con metodo sintetico-comparativo, attraverso indagini di

254 mercato condotte presso agenzie immobiliari e operatori di mercato.

255 Dette indagini sono state condotte per confronto con altri beni immobili "simili"

256 aventi cioè le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche (fisiche, manu-

257 tentive, di destinazione etc.), con la conoscenza del valore unitario del mercato, al

258 metro quadro, al periodo attuale.

259 Alla luce delle proprie indagini di mercato il sottoscritto CTU è pervenuto alla de-

260 terminazione dei seguenti valori medi unitari (per mq.) per "range" di oscillazione

261 che interessano le unità immobiliari in oggetto; detti prezzi medi unitari sono riferi-

262 ti, ovviamente, all'attualità.

263 7. STIMA DELL' IMMOBILE.

264 Da quanto sopra esposto si ricava, con riferimento alla attualità, il più probabile va-

265 lore di mercato del fabbricato in questione; detti valori sono espressi in cifra tonda,

266 trattandosi di "giudizi di tendenza".

267 **Calcolo superficie commerciale:**

268 38,85 mq. (sup.lorda residenziale piano p.terra) + 55,20 mq. (piano interrato) +(

269 0,33 x 25 mq.) + (0,10 x 41,40 mq.) (verande) =106,44 mq.

270 106,44 mq. x 3.500,00 euro/mq. = 372.540,00 euro

271 A tale somma verrà decurtata la sanzione per l'abuso commesso che ammontereb-

272 be a circa 7.000,00 euro oltre gli interventi di consolidamento della costa poiché

273 come si evidenzia nelle fotogrammetrie è in continua erosione.

274 Ad approvazione di quanto detto lo scrivente produce copia di ordinanza di sgom-

275 bero n.11 in data 10/01/2006 da parte del sindaco.

