

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. N°536/2017

Promossa da

BANCA SELLA S.P.A.

Contro

"OMISSIS"

Il CTU

Dott. Ing. Sergio Mizzi

Il Giudice designato

Dott.ssa Concita Cultrera



INDICE

1. PREMESSA	3
2. OGGETTO DEL MANDATO	3
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	9
4. RISPOSTA AI QUESITI	9
5. SCHEDA RIEPILOGATIVA PER L'IMMOBILE PIGNORATO	26



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Con decreto di nomina del 12/03/2018 (notificato a mezzo PEC alle ore 13:25 del 12/03/2018), il giudice istruttore Dott.ssa Concita Cultrera, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Sergio Mizzi, con studio tecnico in Pachino (SR), via Palestro n°18, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Siracusa al n°A1924, consulente tecnico d'ufficio (CTU) nel procedimento di esecuzione immobiliare ad istanza BANCA SELLA S.P.A. contro "OMISSIS", iscritto al Tribunale di Siracusa, sezione esecuzioni immobiliari R.G.E. n°536/2017, relativo al pignoramento del seguente bene immobile:

- appartamento sito in Rosolini (SR), via Maresciallo Dell'Ali n°1A, censito al catasto fabbricati del Comune di Rosolini (SR) al foglio n°44, particella n°7099 piano S1 - T - 1 - 2, categoria in corso di costruzione;

Successivamente in data 16/03/2018, il sottoscritto CTU eseguiva giuramento per la stima nella procedura esecutiva relativa all'immobile sopra descritto.

2. Oggetto del mandato

Il mandato conferito con decreto del 12/03/2018, dispone la nomina del sottoscritto affinché:

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, visure catastali storiche 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:**

- 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, 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 e 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, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al 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 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 e agli 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'esistenza di censi, livelli o usi civici 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 condominiali 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 ed 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 della 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 istanza 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 dall'art.46, comma V del decreto del 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: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettera b) e c) del d.lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli 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 3ter, 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 informazione 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 se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che 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 di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché 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 (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria);
7. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai credito precedenti, 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; allegli 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, allegli prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.



3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Come autorizzato dal giudice designato con decreto di nomina, il CTU visionava ed estraeva copia dei fascicoli delle parti in causa, depositati presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Siracusa.

Identificato pertanto l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, in data 31/07/2018, il CTU comunicava a mezzo posta certificata alla parte creditrice ed a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno alla parte debitrice, l'inizio delle operazioni peritali (cfr. All.to C), fissate per le ore 16:00 del giorno 06/08/2018.

In tale data, il sottoscritto CTU, recatosi sui luoghi oggetto di causa, dava inizio alle operazioni peritali, nelle quali oltre allo scrivente, partecipavano la sig.ra "Omissis", proprietaria dell'immobile oggetto di contenzioso ed il marito sig. "Omissis".

Il CTU eseguiva i necessari accertamenti, provvedendo ad effettuare i rilievi fotografici e geometrici dei luoghi, al fine di verificarne la corrispondenza con la documentazione urbanistica e catastale.

4. RISPOSTA AI QUESITI

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, visure catastali storiche 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);

A seguito di ispezione agli atti eseguita presso la conservatoria dei registri immobiliari di Siracusa e dell'analisi della documentazione urbanistica e catastale, si è riscontrato che l'immobile sito in Rosolini (SR), via Maresciallo Dell'Ali n°1A, in catasto fabbricati al foglio n°44 particella n°7099, è stato edificato dal debitore su terreno di sua proprietà (ex p.la ai terreni n°6506), pervenutogli con atto di compravendita (cfr. All.to E) del 30/06/1997, riportante numero 6601 di repertorio e 2035 di raccolta, Notaio Dott. Emanuele Pensavalle, con il quale la sig.ra "Omissis", acquistava dai signori Tafuri Pasqualina, Terranova Maria Teresa, Giuseppe Maria ed Enrico Maria, la piena proprietà dello stacco di terreno.



Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e acquisiti, nonché dalla documentazione catastale (cfr. All.to B), si evince che l'immobile risulta in testa alla sig.ra "Omissis" nata a Rosolini (SR) il 20/10/1973, codice fiscale FRTSTN73R60H574E, proprietaria per 1000/1000, coniugata ed in regime di separazione dei beni.

Nell'ispezione ipotecaria (cfr. All.to D) effettuata presso l'agenzia del territorio di Siracusa, risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento, la correttezza dei dati riportati e risulta accertata la corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

Per una maggiore chiarezza il qui presente CTU elenca di seguito trascrizioni ed iscrizioni relative al bene pignorato in testa al debitore:

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/01/2000 – Registro Particolare 9 Registro Generale 14; Pubblico Ufficiale COMUNE DI ROSOLINI Repertorio 185/99 del 07/12/1999; ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA - Immobili siti in Rosolini (SR); Nota disponibile in formato elettronico.
2. ISCRIZIONE CONTRO del 10/07/2003 - Registro Particolare 1833 Registro Generale 12018; Pubblico Ufficiale GIURDANELLA LUCA Repertorio 7490 del 08/07/2003; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in Rosolini (SR); SOGGETTO DEBITORE; Nota disponibile in formato elettronico.
3. ISCRIZIONE CONTRO del 15/07/2004 - Registro Particolare 4017 Registro Generale 15990; Pubblico Ufficiale GIURDANELLA LUCA Repertorio 9065/2162 del 13/07/2004; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in Rosolini (SR); SOGGETTO DEBITORE; Nota disponibile in formato elettronico.
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/01/2018 – Registro Particolare 685 Registro Generale 902; Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI SIRACUSA Repertorio 4744/2017 del 01/12/2017; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Immobili siti in Rosolini (SR); Nota disponibile in formato elettronico.



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;

In data 31/07/2018, il CTU comunicava a mezzo posta certificata alla parte creditrice e tramite lettera raccomandata alla parte debitrice, l'inizio delle operazioni peritali (cfr. All.to C), fissate per le ore 16:00 del giorno 06/08/2018.

3. PROVVEDA l'esperto:

i. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e acquisiti, nonché dai dati rilevati nel corso del sopralluogo, è emerso che l'immobile oggetto di causa risulta così costituito:

- *immobile sito in Rosolini (SR), via Maresciallo Dell'Ali n°1A piano S1 - T - 1 - 2, censito al catasto fabbricati del comune di Rosolini (SR) al foglio n°44, particella n°7099, categoria in corso di costruzione.*

Il fabbricato in testa al debitore, realizzato con struttura portante in cemento armato, risulta costituito da tre piani fuori terra con terrazza di pertinenza prospiciente la via Dell'Ali ed un piano seminterrato prospiciente la via Nettuno. La copertura dell'intero fabbricato è realizzata con solai a falde in calcestruzzo e laterizi.

Secondo quanto riportato nell'estratto di mappa catastale (cfr. All.to B), il fabbricato risulta confinante a nord con via Maresciallo Dell'Ali, a sud con area libera in testa ad altra ditta ad est con via Nettuno mentre ad ovest con via Trento.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del comune di Rosolini (SR) al foglio n°44, particella n°7099, categoria in corso di costruzione, in testa alla sig.ra "Omissis", proprietaria per 1000/1000 ed in regime di separazione legale dei beni.



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;

Nel corso del sopralluogo del 06/08/2018, si è potuto verificare lo stato effettivo dei luoghi, la consistenza immobiliare e la disposizione interna degli ambienti. Dall'analisi della documentazione catastale si è riscontrato che, erroneamente, il fabbricato risulta ancora in corso di costruzione; andrebbero pertanto presentate le planimetrie catastali, al fine di categorizzare il fabbricato ed attribuirgli una rendita catastale.

Tale aggiornamento presuppone la presentazione di una pratica Docfa presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa da parte di un tecnico abilitato, con un costo ipotizzato di circa euro 1000,00 (mille/00 euro).

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, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

Considerato il bene in oggetto, avendone valutato la consistenza, la disposizione e le caratteristiche, si è ritenuto opportuno considerare un unico lotto di vendita.

4. REDIGA quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

Alla luce di quanto rilevato e prospettato, valutato il bene in oggetto, si è ritenuto opportuno considerare un'unica sezione per la relazione di stima che il presente CTU ha definito SEZIONE 1.



SEZIONE 1

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 e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

A seguito di accesso presso l'agenzia del territorio di Siracusa, si è potuto riscontrare che la proprietà, censita al N.C.E.U. del comune di Rosolini (SR) al foglio n°44, particella n°7099, risulta in testa alla parte debitrice, sig.ra "Omissis" proprietaria per 1000/1000.

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e acquisiti, nonché dai dati rilevati nel corso del sopralluogo, è emerso che la proprietà risulta ubicata a Rosolini (SR) in via Maresciallo Dell'Ali al civico 1A.

Come precedentemente dichiarato, il fabbricato è costituito da un piano seminterrato con accesso diretto dalla via Nettuno attraverso una rampa di discesa, un piano terra, primo e secondo adibiti a civile abitazione con ingresso dalla via Maresciallo Dell'Ali. La copertura è a doppia falda e la struttura portante è realizzata con travi e pilastri in cemento armato. Secondo quanto riportato nell'estratto di mappa catastale (cfr. All.to B), il corpo di fabbrica risulta confinante a nord con via Maresciallo Dell'Ali, a sud con area libera in testa ad altra ditta ad est con via Nettuno mentre ad ovest con via Trento.

Da un'analisi dettagliata del fabbricato e da uno studio per la geolocalizzazione dello stesso, si sono potute calcolare le coordinate GPS che lo identificano e che risultano le seguenti: 36,820742 Nord e 14,946808 Est.

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

La proprietà risulta costituita da un fabbricato con struttura portante in cemento armato con un piano seminterrato con accesso diretto dalla via Nettuno, un piano terra, primo e secondo con ingresso posto al civico 1A di via Maresciallo Dell'Ali. L'immobile è stato realizzato a seguito del rilascio di regolare concessione edilizia da parte dell'ufficio tecnico del comune di Rosolini (SR) in data 06/12/1999, riportante il n°185/99.



Costituito da tre piani fuori terra ed un seminterrato, il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e copertura con solaio a doppia falda. I prospetti, intonacati, ben rifiniti con cornici e stipiti in marmo e finitura di colore giallo e particolari color "rosa salmone", presentano infissi con telaio a doppia struttura e tipologia a taglio termico con vetro doppio, realizzati con finitura color legno. Lungo il perimetro esterno del fabbricato sulla via Maresciallo Dell'Ali, il prospetto presenta basamento e cantonale rivestiti in pietra (cfr. All.to A: foto nn°1-2-3).

L'accesso al fabbricato avviene per mezzo di una verandina di proprietà costituita da una scala interamente rivestita in marmo e ringhiera in ferro battuto, che permette di raggiungere il portoncino d'ingresso posto al civico 1A (cfr. All.to A: foto n°4). Da tale portoncino si accede ai vani interni del fabbricato e precisamente alla zona di ingresso del piano terra in cui si sviluppa la zona giorno dell'abitazione. Da un punto di vista planimetrico, il piano terra è costituito dal succitato ingresso che funge anche da disimpegno, permettendo così di accedere alla cucina - pranzo ed al soggiorno. La sala da pranzo è dotata di porte finestre che si affacciano su una veranda esterna in parte coperta, nella quale trova alloggio anche il locale caldaia ben mitigato sul prospetto est del fabbricato (cfr. All.to A: foto nn°5-6-7-8-9-10). Attraverso una scala interna, anch'essa rivestita in marmo e ringhiera in ferro battuto, dal vano d'ingresso è possibile raggiungere il piano primo dell'immobile in cui si articola la zona notte dell'abitazione (cfr. All.to A: foto n°11).

Tale zona è costituita da un disimpegno, posto sullo sbarco della scala dal quale si raggiungono il bagno e le tre camere da letto, quest'ultime dotate di porte finestre ed accesso diretto ai ballatoi di proprietà che si affacciano sia sulla via Maresciallo Dell'Ali che sulla via Nettuno (cfr. All.to A: foto nn°12-13-14-15-16-17-18).

Dal proseguimento della scala interna, dal piano primo si arriva al piano secondo dell'immobile, costituito essenzialmente da un vano copriscala con terrazza di proprietà, prospiciente la via Maresciallo (cfr. All.to A: foto nn°19-20).

Attraverso una rampa di accesso sulla via Nettuno, si arriva alla saracinesca d'ingresso carrabile al piano seminterrato, raggiungibile anche dalla scala interna.



Tale seminterrato è costituito da un grande vano, attualmente adibito a cucina, da un altro vano adibito a "studio", da un locale wc e da un ulteriore vano adibito a salone (cfr. All.to A: foto nn°21-22-23-24-25-26).

Le finiture interne ai piani consistono in pavimenti in "gress" porcellanato nei vani cucina e bagno mentre nei restanti vani il calpestio è realizzato in "parquet". Le pareti ed i soffitti risultano ben intonacati e tinteggiati, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con struttura a doppio infisso, tipologia a taglio termico mentre le porte interne sono realizzate in legno. Le soglie degli infissi ed il rivestimento della scala interna sono in marmo, così come le cornici delle aperture esterne sui prospetti che contribuiscono a migliorare ed arricchire l'aspetto estetico del fabbricato. Gli impianti idrici ed elettrici sono regolarmente funzionanti e rispondenti alla normativa vigente all'epoca di realizzazione. La climatizzazione avviene per mezzo di pompe di calore tipo "split" (caldo - freddo), la produzione di acqua calda sanitaria viene invece garantita da una caldaia a gpl; è presente inoltre un impianto di allarme centralizzato.

Da un punto di vista planimetrico, al piano seminterrato l'altezza netta rilevata è pari a metri 2,50, la superficie coperta utile è pari a circa mq 76,00, mentre la superficie coperta lorda comprensiva del vano scala è pari a circa mq 99,00.

Al piano terra l'altezza netta rilevata è pari a metri 2,70, la superficie coperta utile è pari a circa mq 57,00, la superficie coperta lorda comprensiva del vano scala è pari a circa mq 77,00. La verandina di accesso sulla via Maresciallo Dell'Ali sviluppa una superficie pari a circa mq 3,30 mentre la veranda esterna della cucina sviluppa una superficie pari a circa mq 21,00.

Al piano primo l'altezza netta interna è pari a metri 2,70, la superficie coperta utile compreso il vano scala è pari a circa mq 61,00, mentre la superficie lorda è pari a circa mq 77,00. La superficie dei ballatoi prospicienti la via Maresciallo Dell'Ali è pari a circa mq 6,70 mentre quella del ballatoio esposto ad est sulla via Nettuno è pari a circa mq 6,90.

Al piano secondo l'altezza media netta interna è pari a metri 2,90, la superficie coperta utile compreso il vano scala è pari a circa mq 10,00, mentre la superficie lorda è pari a circa mq 12,00. La superficie del terrazzo che si affaccia sulla via Maresciallo Dell'ali è pari a circa mq 7,00.

Tutti gli ambienti risultano in buono stato d'uso e manutenzione.



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, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

A seguito del sopralluogo effettuato si è rilevato che l'immobile sito in Rosolini (SR), via Maresciallo Dell'Ali n°1A, in catasto al foglio n°44, particella n°7099 è occupato dal debitore esecutato insieme al marito ed ai loro due figli.

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, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e acquisiti, nonché dai dati rilevati nel corso del sopralluogo, è emerso che per l'immobile oggetto di causa non risultano particolari formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e acquisiti, nonché dai dati rilevati nel corso del sopralluogo, è emerso che per l'immobile oggetto di causa risulta una trascrizione del 18/01/2018, ovvero un atto esecutivo o cautelare con verbale di pignoramento, gravante sul bene, che comunque verrà cancellato e quindi risulterà non opponibile all'acquirente.



VI. la verifica della regolarità edilizia ed 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;

A seguito d'istanza di presentazione all'ufficio tecnico del comune di Rosolini (SR) in data 11/07/2018, con prot.lo generale n°20262 (cfr. All.to G), per effettuare l'accesso agli atti, ottenere copia conforme del titolo concessorio e del certificato di destinazione urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, il presente CTU ha potuto consultare l'archivio generale al fine di verificare la documentazione presente in atti.

Dall'analisi dell'archivio generale e dalle ricerche effettuate, risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è stato autorizzato con regolare concessione edilizia, riportante il numero 185/99, rilasciata dal comune di Rosolini (SR) in data 06/12/1999 (cfr. All.to F).

Dagli esami degli atti presenti all'ufficio tecnico del comune di Rosolini (SR) risulta che la dichiarazione di agibilità non è stata ancora rilasciata.

In riferimento alla richiesta avanzata dal Giudice circa la destinazione urbanistica, il CTU sottolinea che per l'immobile pignorato, trattandosi di fabbricato, la pubblica amministrazione non rilascia tale certificazione, prevista tra l'altro solo per i terreni.

Tuttavia, al fine di dare risposta al quesito posto, il qui presente CTU ha richiesto all'ufficio preposto del comune di Rosolini (SR), copia del P.R.G. e delle norme tecniche di attuazione, al fine di verificare la destinazione urbanistica dell'area di sedime su cui sorge il fabbricato oggetto di contenzioso. Dall'analisi della tavola di piano e più precisamente la tavola "P-5B var", risulta che il fabbricato ricade in zona "BI".



Per una maggiore chiarezza e completezza della destinazione urbanistica si rimanda all'estratto delle norme tecniche di attuazione in allegato alla presente relazione (cfr. All.to H).

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della 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 istanza 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 dall'art.46, comma V del decreto del 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;

Dall'analisi dell'archivio generale e dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Rosolini (SR), risulta che il fabbricato oggetto di pignoramento è stato autorizzato con concessione edilizia riportante il n°185/99, rilasciata dal comune di Rosolini (SR) in data 06/12/1999 (cfr. All.to F).

Dal sopralluogo effettuato e dalla comparazione con gli elaborati allegati al succitato titolo concessorio, il qui presente CTU ha potuto constatare che tra lo stato attuale dei luoghi e quanto autorizzato esistono delle difformità che di seguito vengono elencate:

PIANO SEMINTERRATO

- realizzazione di un locale studio con incremento della volumetria totale del fabbricato, modifica delle tramezzature interne e mancata realizzazione della finestra prospiciente la via Trento;



PIANO TERRA

- mancata realizzazione delle aperture sulla cucina prospicienti la via Maresciallo Dell'Ali e modifica alle tramezzature interne;

PIANO PRIMO

- mancata realizzazione della finestra prospiciente la via Trento all'interno del vano spogliatoio.

Per poter regolarizzare tali difformità andrebbe aggiornato il titolo concessorio e successivamente presentate le planimetrie catastali.

Relativamente al discorso urbanistico, andrebbe richiesto al comune di Rosolini (SR), il rilascio di un nuovo permesso a costruire ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 recepito secondo l'art.14 della legge regionale 16/2016 che permetterebbe di sanare le difformità rilevate. Inoltre ai fini della regolarizzazione, andrebbe verificato anche l'aspetto strutturale dell'immobile in quanto il nuovo volume realizzato ha modificato l'impianto originario di progetto; pertanto andrebbe richiesta una nuova autorizzazione al Genio Civile di Siracusa.

Catastalmente, andrebbe presentata una pratica "Docfa" atta a denunciare le planimetrie catastali, definire la consistenza e la categoria dell'immobile attribuendogli così la rendita catastale definitiva.

Da un'analisi dei costi per tale regolarizzazione, ad oggi si possono ipotizzare i seguenti importi:

- spese Tecniche per la redazione e la presentazione di un progetto ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 recepito secondo l'art.14 della legge regionale 16/2016 per la regolarizzazione delle opere in difformità e per la regolarizzazione strutturale, stimati in euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00);
- oneri vari per il rilascio del nuovo permesso a costruire (diritti di segreteria, oneri costruzione ed urbanizzazione, oneri per sanare l'abuso ai sensi dell'art. 36, marche da bollo), stimati in euro 1.500,00 (millecinquecento/00);
- spese per la presentazione della pratica "Docfa" all'agenzia del territorio di Siracusa, stimate in euro 1.000,00 (mille/00).



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: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettera b) e c) del d.lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; 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) gli 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 3ter, f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;*

Per l'immobile in oggetto, per il quale secondo la normativa vigente è prevista l'attestazione energetica, dalla documentazione esaminata agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Rosolini (SR) e dall'esame di quanto mostrato dal proprietario in sede di operazioni peritali, il CTU ha verificato che tale attestazione non è stata ancora redatta. L'immobile dall'analisi della visura catastale risulta ancora in corso di costruzione, nonostante i lavori siano stati ultimati, pertanto, il sottoscritto CTU, abilitato anche alla certificazione perché regolarmente iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Sicilia al n°5574, ha provveduto a redigere tale APE ai sensi dell'art. 6 del d.lgs. 192/2005 (cfr. All.to I).

Dai calcoli eseguiti risulta che l'immobile è in classe E ed ha un'energia prestazionale pari a 149,60 kWh/m²anno.



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 informazione utilizzate per la stima;*
- *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 se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*

CRITERI E METODI DI STIMA

A seguito di studi, indagini, accertamenti, nonché con informazioni assunte presso agenzie immobiliari e privati che vendono nella zona, si è ricavato il più probabile valore unitario di libero mercato del bene in oggetto, riferito al metro quadrato di superficie.

Considerando pertanto i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio per l'anno 2017 secondo semestre (vedi Tabella 1), si è rilevato, per immobili definiti "abitazioni civili", un prezzo di vendita che oscilla tra 580,00 €/mq e 830,00 €/mq.

Al fine di una determinazione reale ed attuale dell'immobile, il CTU ha provveduto inoltre, ad effettuare ulteriori ricerche presso operatori locali del settore che operano nel territorio di Rosolini (SR). Essendo il fabbricato totalmente indipendente, considerando anche le condizioni dell'unità immobiliare, l'ubicazione e le finiture, il CTU ha ritenuto opportuno considerare per la determinazione del più probabile valore di mercato, un prezzo di vendita pari al valore



massimo della tipologia abitazioni civili, riportato nella tabella 1. Inoltre al fine di definire una valutazione reale, che tenga conto della particolare situazione di crisi in cui oggi versa il mercato immobiliare, il qui presente CTU ha ritenuto opportuno considerare un prezzo unitario ridotto e pari al valore minimo di tabella 1 ("*abitazioni civili*") per la valutazione del piano seminterrato che secondo il progetto originario doveva essere adibito a garage ma che presenta anch'esso finiture di ottima qualità e fattura che incrementano certamente il valore del manufatto.

Pertanto per i piani terra, primo e secondo il prezzo al metro quadrato considerato è pari ad euro **830,00 (ottocentotrenta/00)** mentre per il piano seminterrato è pari ad euro **580,00 (cinquecentottanta/00)**.

Considerando la superficie lorda del fabbricato al piano seminterrato, terra, primo e secondo, quella della veranda esterna e dei ballatoi al piano terra nella misura del 40%, quella dei ballatoi al piano primo e della terrazza al piano secondo nella misura del 30%, si è potuto ricavare la superficie di calcolo che segue con i relativi importi:

Piano terra - primo e secondo

SUPERFICIE LORDA (P.T.+P.P.+P.Sec.)	(77,00+77,00+12,00) mq	100%	166,00 mq
SUPERFICIE VERANDA E BALLATOI (P.T.)	(3,30+21,00) mq	40%	9,72 mq
SUPERFICIE BALLATOI E TERRAZZA (P.P.+P.Sec.)	(6,70+6,90+7,00) mq	30%	6,18 mq
TOTALE SUPERFICIE DI STIMA	(166,00+9,72+6,18) mq		181,90 mq

Piano seminterrato

SUPERFICIE LORDA (P. Seminterrato)	(99,00) mq	100%	99,00 mq
TOTALE SUPERFICIE DI STIMA			99,00 mq



Pertanto, considerate le caratteristiche dell'immobile già descritto, le spese da sostenere per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, il prezzo unitario di mercato delle due porzioni di fabbricato e tutto quanto sin qui esposto, si è ricavato il più probabile valore di mercato del bene in oggetto:

Piano terra, primo e secondo	181,90 mq * 830 €/mq = 150.977,00	
Piano seminterrato	99,00 mq * 580 €/mq = 57.420,00	
SPESE TECNICHE PER RILASCIO NUOVO PERMESSO A COSTRUIRE PER LE OPERE IN DIFFORMITA'	2.500,00 €	2.500,00 €
ONERI PER IL RILASCIO DEL NUOVO PERMESSO A COSTRUIRE PER LE OPERE IN DIFFORMITA'	1.500,00 €	1.500,00 €
SPESE PER L'AGGIORNAMENTO CATASTALE	1.000,00 €	1.000,00 €
TOTALE (euro)	150.977,00+57.420,00-2.500,00-1.500,00-1.000,00	=203.397,00

Che si arrotonda ad € 203.000,00 (duecentotremila/00).

**Il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Rosolini (SR) in via
Maresciallo Dell'Ali n°1A, è pari a circa € 203.000,00 (duecentotremila/00).**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: **SIRACUSA**

Comune: ROSOLINI

Fascia/zona: Periferica/C.DE GRANATI NUOVE-CIMITERO-S.ALESSANDRA-PERPETUA-

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tabella 1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	580	830	L	2,3	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	530	L	1,4	1,9	L
Box	NORMALE	270	350	L	1,1	1,4	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1100	L	3,2	4,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che 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;

Nel caso specifico, l'unità immobiliare risulta in testa per 1000/1000 al debitore esecutato, così come riportato nella visura catastale (cfr. All.to B), quindi non rientriamo nel caso di bene indiviso.

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 di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

Considerato il bene in oggetto, avendone valutato la proprietà e verificato che l'immobile risulta di piena proprietà della sig.ra "Omissis", così come riportato nella visura catastale (cfr. All.to B), si evidenzia che il pignoramento non rientra nel caso di nuda proprietà o di usufrutto o di diritto di superficie.



5. SCHEDA RIEPILOGATIVA PER L'IMMOBILE PIGNORATO

Il sopralluogo effettuato presso la proprietà oggetto di contenzioso, ed il conseguente studio del caso in esame, hanno permesso di dare risposta ai quesiti posti dal G.E. che, sinteticamente si riportano.

Il bene pignorato è così identificato:

IMMOBILE SITO IN ROSOLINI (SR) VIA MARESCIALLO DELL'ALI N°1A PIANO

S1 - T - 1 - 2

- La proprietà oggetto di pignoramento, identificata al foglio n°44, p.lla n°7099 del N.C.E.U. del comune di Rosolini (SR), risulta confinante a nord con via Maresciallo Dell'Ali, a sud con proprietà in testa ad altra ditta, ad est con via Nettuno mentre ad ovest con via Trento. Il fabbricato è costituito da un piano seminterrato adibito a civile abitazione ma autorizzato come garage, un piano terra, primo e secondo dove si sviluppano rispettivamente la zona giorno, notte ed il terrazzo con copriscala.

- L'accesso al fabbricato avviene per mezzo di una verandina di proprietà sulla quale è posta la scala, interamente rivestita in marmo con ringhiera in ferro battuto, che porta al portoncino d'ingresso posto su via Maresciallo Dell'Ali al numero civico 1A. Da tale portoncino si accede ai vani interni del fabbricato e precisamente alla zona d'ingresso del piano terra, costituito inoltre da una cucina - pranzo e da un locale soggiorno. Attraverso una scala interna è possibile raggiungere il piano primo dell'immobile in cui si articola la zona notte, costituita da un disimpegno, tre camere da letto, tutte dotate di porte finestre ed accesso diretto ai ballatoi ed un bagno. Dal proseguimento della scala interna, si arriva al piano secondo del fabbricato costituito da un vano copriscala con terrazza di proprietà, prospiciente la via Maresciallo Dell'Ali. Attraverso una rampa di accesso posta sulla via Nettuno, si accede invece al piano seminterrato del fabbricato, tra l'altro raggiungibile anche dalla scala interna. Tale porzione di fabbricato è costituito da un grande vano attualmente adibito a cucina, un vano studio, realizzato in difformità alla concessione edilizia, un bagno, ed un salone. Le finiture interne ai piani, consistono in pavimenti in "gress" porcellanato e parquet con pareti e soffitti ben intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con struttura a doppio infisso, tipologia a taglio termico e finitura color legno, mentre le porte interne sono in legno. Le soglie degli infissi ed il rivestimento della scala interna sono in marmo, così come le



cornici delle aperture esterne che ne migliorano ed arricchiscono l'aspetto estetico. Tutti gli impianti (idrici ed elettrici) sono regolarmente funzionanti, rispondenti alla normativa vigente all'epoca di realizzazione. La climatizzazione avviene per mezzo di pompe di calore tipo "split" caldo - freddo mentre la produzione di acqua calda sanitaria viene garantita da una caldaia a gpl. E' presente inoltre l'impianto di allarme centralizzato su tutto il fabbricato.

- In testa alla sig.ra "Omissis", proprietaria per 1000/1000, con atto di compravendita del 30/06/1997 al numero 6601 di repertorio e 2035 di raccolta, Notaio Dott. Emanuele Pensavalle, con il quale il debitore esecutato, acquistava la piena proprietà dell'area edificabile su cui è stato successivamente realizzato il fabbricato oggetto di pignoramento.

- La proprietà risulta essere occupata dal debitore esecutato insieme al marito ed ai due loro figli.

- Il fabbricato risulta conforme alle risultanze urbanistiche a meno di alcune difformità riscontrate al piano seminterrato per modifiche alle tramezzature interne, al prospetto ed alla sagoma, al piano terra al prospetto alle tramezzature interne mentre al piano primo per una apertura esterna non realizzata.

- Le opere sono state autorizzate con concessione edilizia n°185/1999, rilasciata dal comune di Rosolini (SR) in data 06/12/1999.

- Per il bene in oggetto si è considerato un unico lotto di vendita.

- Alla luce di quanto prospettato, il più probabile valore di mercato della proprietà sita in Rosolini (SR), via Maresciallo Dell'Ali n°1A è pari a € 203.000,00 (duecentotremila/00).

Prezzo di vendita euro 203.000,00 (duecentotremila/00)

Ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Pachino, lì 12/10/2018

Il CTU

Dott. Ing. Sergio Mizzi

