

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n.10

R.G.Es. anno 2023

Giudice Esecutore: Dott.ssa Concita Cultrera

Custode:

- Avv.to Mauro De Luca

Parti nel procedimento

Creditore procedente:

- SPECIAL GARDANT S.p.A. quale mandataria con
rappresentanza di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY

S.p.A.

Omissis;

Debitore:

- *Omissis.*

FIDEJUSSORI:

- *Omissis;*

- *Omissis.*

Lentini, 05/09/2023

Con la dovuta osservanza

Il C.T.U.

Ing. Circo Angelo Severino Rosario



INDICE

CAPITOLO 1: PREMESSA.....3

1.1 Introduzione3

CAPITOLO 1: CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE

DI CUI ALL'ART.567 CO.II C.P.C.....16

1.1 Analisi degli atti (quesito n.1) 16

CAPITOLO 2: LE OPERAZIONI PERITALI.....17

2.1 Inizio delle operazioni peritali (quesito n.2)..... 17

CAPITOLO 3: RISPOSTE AL QUESITO N.3.....18

CAPITOLO 4: RISPOSTE AL QUESITO N.4.....21

CAPITOLO 5: ELENCO ALLEGATI.....58



CAPITOLO 1: PREMessa

1.1 Introduzione

Il sottoscritto Ing. CIRCO Angelo Severino Rosario iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania alla sez.A con il n.5758 con studio tecnico in via Atri n.2 a Lentini (SR), in data 09/05/2023 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito per la procedura esecutiva immobiliare n.10/2023.

Si riportano di seguito i quesiti per la stima degli immobili pignorati ed i tempi e le modalità per il deposito della perizia.

QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

(artt. 568 e 569 c.p.c., 161 e 173bis disp. att. c.p.c., novellati dal d.l. 29.06.2015 n. 83, convertiti con mod. dalla l. 27.06.2015 n. 132)

Il Giudice dispone che l'esperto:

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; l'accesso ai luoghi andrà operato
d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

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;



specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

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 e 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 condominiale ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se 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 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 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 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, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili **ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00)** e con esclusione altresì delle 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 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;

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 quadro 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 locativo 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;

- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

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; 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;

7. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori 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; allegghi 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, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'esecuzione, infine,

1. autorizza l'esperto ad **accedere agli uffici pubblici** per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di **collaboratore**, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;
2. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;
3. dispone a suo favore **acconto** di euro 500,00 per spese vive e compensi, a carico del creditore procedente, da corrisondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali; onera l'esperto a relazionare tempestivamente per iscritto al giudice qualora i creditori, appositamente diffidati, non abbiano corrisposto l'acconto entro trenta giorni dalla richiesta (da trasmettersi vi pec);
4. autorizza il ritiro dei fascicoli di parte;



5. ricorda all'esperto che il termine della consegna è perentorio;

sono ammesse **proroghe** soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate.

6. Rammenta all'esperto che le operazioni peritali devono essere iniziate senza dilazione subito dopo l'accettazione dell'incarico (previa richiesta e corresponsione di acconto secondo le modalità stabilite);

7. Ricorda all'esperto che la segnalazione di urgenza deve essere apposta alle istanze nel caso in cui vi sia effettiva necessità di provvedimenti non dilazionabili (ad esempio, in caso di pericolo per persone e cose), mentre non deve essere apposta, a titolo esemplificativo, alle relazioni relative al mancato accesso ai luoghi, alle note riguardati la mancata corresponsione di acconto o alle istanze di proroga.

Il Giudice, infine, dispone che **l'istanza di liquidazione** venga disposta nel rispetto delle seguenti indicazioni:

i. istanza ex art. 13 d.m. 30.05.2002 per l'attività di stima, con indicazione del parametro medio, salvo la sussistenza di motivate ragioni per l'applicazione di diversa quantificazione; si precisa che ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c., quale novellato dalla l. 132/2015, prima della vendita verrà liquidato un compenso ex art. 13 dimezzato; dopo la vendita (del cui esito verrà data notizia da parte del professionista delegato) l'esperto depositerà eventuale istanza di liquidazione



integrativa per il compenso residuo, qualora l'aggiudicazione sia avvenuta per un prezzo superiore alla metà del valore di stima;

ii. istanza ex art. 11 d.m. 30.05.2002 per le verifiche urbanistico-edilizie;

iii. istanza ex art. 12 comma I d.m. 30.05.2002 per le verifiche di rispondenza tecnica;

iv. istanza ex art. 12 comma II d.m. 30.05.2002 per i rilievi topografici, planimetrici e altimetrici;

v. istanza ex art. 16 d.m. 30.05.2002 per la verifica di congruità del canone di locazione;

vi. istanza ex art. 1 d.m. 30.05.2002 per le attività atipiche non comprese nelle precedenti, tra cui:

a) ricerca ed esame della documentazione ipotecaria e catastale;

b) redazione di A.P.E. (specificandosi che verrà di regola corrisposto un compenso di euro 150,00 per ciascun A.P.E.);

vii. specificazione della sussistenza di eventuali ragioni per l'aumento dell'onorario sino al doppio, atteso che trattasi di prestazione di eccezionale importanza, complessità e difficoltà (art. 52 co. I d.P.R. 115/2002);

viii. specificazione della sussistenza del presupposto per la riduzione dell'onorario un terzo, atteso che la prestazione non è stata completata nel termine originariamente stabilito o



entro quello prorogato per fatti sopravvenuti e non imputabili

all'ausiliario (art. 52 co. II d.P.R. 115/2002);

ix. indicazione analitica delle spese vive sostenute, con allegazione dei relativi giustificativi debitamente indicizzati e numerati;

x. indicazione dell'indennità di trasferta dovuta, determinata, ai sensi dell'art. 55 t.u.s.g., nella misura di un quinto del prezzo di un litro di benzina super vigente al momento della missione, spettante per chilometro percorso, nonché il rimborso della spesa eventualmente sostenuta per pedaggio autostradale.

TEMPI E MODALITA' PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

In merito ai tempi per il deposito della perizia e dei successivi invii alle parti, come stabilito al punto n.7-INVII dell'incarico precedentemente riportato, è doveroso asserire che la data per il deposito della perizia di stima con annessi ulteriori adempimenti è fissata almeno trenta giorni prima dell'udienza che sarà giorno 11.10.2023.

CAPITOLO 1: CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567 CO.II C.P.C.

1.1 Analisi degli atti (quesito n.1)

Il sottoscritto Dott. Ing. CIRCO Angelo Severino Rosario successivamente all'incarico professionale, di cui in premessa, ha



scaricato ed analizzato i documenti presenti nel fascicolo telematico della procedura.

All'interno del predetto fascicolo è presente la relazione notarile redatta dal notaio *Omissis* sostitutiva della documentazione ipotecaria e catastale ventennale.

CAPITOLO 2: LE OPERAZIONI PERITALI

2.1 Inizio delle operazioni peritali (quesito n.2)

Lo scrivente, d'intesa con il custode, ha comunicato alle parti la data di inizio delle operazioni peritali. La predetta è stata fissata per giorno 15/06/2023.

Le attività di ispezione sono avvenute nei seguenti giorni:

- 15.05.2023 dalle ore 16:30 alle ore 19:30 del medesimo giorno;
- 30.06.2023¹ dalle ore 09:00 alle ore 13:15 del medesimo giorno.

Si riportano nell'allegato n.1 le comunicazioni effettuate al custode e alle parti sulle operazioni peritali.

Ad ogni sopralluogo effettuato dallo scrivente sui beni oggetto di stima è stato redatto un verbale di sopralluogo che si riporta nell'allegato n.2.

¹ La data, l'orario e il luogo di incontro del sopralluogo di giorno 30.06.2023 sono stati fissati dal CTU, alla presenza degli intervenuti, durante il sopralluogo di giorno 15.05.2023 (vedere verbale di sopralluogo riportato nell'allegato n.2).



CAPITOLO 3: RISPOSTE AL QUESITO N.3

PROVVEDA l'esperto:

I. all'identificazione dei beni oggetto di pignoramento,
comprensiva dei confini e dei dati catastali.

Fabbricato sito in Lentini, via Puglia n.1 angolo via Degli Esportatori n.11, composto da un locale opificio (tipografia) al piano terra, da un appartamento ai piani primo e secondo di tre vani ed accessori, con i seguenti confini:

- a sud con la via Degli Esportatori;
- a nord-est con la via Puglia;
- a nord-ovest con la via Atri;
- a sud-ovest con proprietà di altri soggetti estranei alla procedura.

Catastalmente così censito:

1. immobile sito al catasto fabbricati del comune di Lentini al Fg.68, P.IIa 15 e particella accorpata 235, sub.3, Cat.D/1, rendita euro 5.899,20, via Puglia n.1 e via Degli Esportatori n.11 Piano T.

Intestato a:

- *Omissis* per la quota di proprietà di 1/1.

2. immobile sito al catasto fabbricati del comune di Lentini al Fg.68, P.IIa 235, sub.2, categoria A/5, classe 2, vani 5, rendita euro 90,38, via Stazione s.n.c., Piano 1-2.

Intestato a:



- *Omissis* per la quota di proprietà di 1/1.

Si riportano nell'allegato n.3 i documenti catastali dei beni precedentemente indicati.

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.

Esiste una esatta corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali (visure catastali) ivi compreso la quota di proprietà del debitore.

A ragion di ciò, nel verbale di pignoramento del 09/12/2022, numero di repertorio 4785, notificato da Uff. Giud. Tribunale di Siracusa trascritto il 20/01/2023 ai nn. 1296/1123 a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. con sede Napoli Codice fiscale 05828330638 vengono pignorati gli immobili di seguito indicati:

- Fg. 68, P.IIa 15 e particella accorpata 235, sub.3, Cat.D/1-OPIFICIO, via Puglia n.1 e via Degli Esportatori n.11, Piano T a Lentini;
- Fg.68, P.IIa 235, sub.2, categoria A/5, ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, classe 2, consistenza vani 5, via Stazione s.n.c., Piano 1-2 a Lentini;

Per ognuno dei predetti immobili il soggetto contro con le rispettive



quote di proprietà è:

- *Omissis* per la quota di proprietà di 1/1.

Si precisa, sotto un profilo catastale, che l'immobile riportato nel N.C.E.U. del comune di Lentini al Fg.68, P.IIa 15 graffato con la P.IIa 235, Sub.3 deriva dall'immobile riportato al N.C.E.U. del predetto comune al Fg. 68, P.IIa 15 graffato con la P.IIa 235 Sub.1 a seguito della variazione della destinazione del 14.01.2009 pratica n. SR0005214 in atti dal 14.01.2009 da Magazzino ad Editoria (n.281.1/2009).

Ciò detto, con riferimento ai beni oggetto di pignoramento sono presenti le seguenti difformità catastali:

- errata toponimia e mancanza della planimetria catastale per quanto concerne l'abitazione;
- diversa distribuzione degli spazi interni per quanto concerne la tipografia.

L'importo da sostenere per eliminare le predette difformità è pari a 900,00 euro. I predetti costi saranno inseriti nella risposta al quesito n.4 punto IX.

Infine, con riferimento alla seconda parte del quesito, non essendo presenti tutte le planimetrie catastali dei beni, lo scrivente al fine di verificare, anche, la corrispondenza con lo stato dei luoghi ha ritenuto necessario rilevarli, sotto i profili (planimetrico, altimetrico e fotografico) e di restituirli digitalmente.

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato n.4, contenente le planimetrie dei vari piani costituenti l'edificio e all'allegato n.5



contenente il relativo rilievo fotografico.

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.

Gli immobili oggetto di pignoramento, secondo lo scrivente, sono vendibili in un unico lotto di vendita per i motivi di seguito indicati:

- condividono l'ingresso ubicato su via Puglia n.1 a Lentini nonché parte dell'ambiente con annessa scala di collegamento presenti al piano terra;
- l'abitazione, ubicata ai piani primo e secondo dello stabile, possiede delle vedute sulla tipografia posta al piano terra;
- la presenza dell'abitazione, a servizio della sottostante tipografia, è un valore aggiunto alla futura commerciabilità congiunta dei beni;
- l'abitazione e la tipografia condividono il medesimo corpo di fabbrica.

CAPITOLO 4: RISPOSTE AL QUESITO N.4

Si riporta di seguito la sezione relativa al lotto di vendita.

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.

I beni in analisi sono rappresentati da una tipografia, ubicata al piano terra e da una abitazione ubicata al piano primo, con terrazza di pertinenza posta al piano secondo.

I predetti immobili fanno parte di un edificio costituito da due piani fuori terra oltre ad un ulteriore piano costituito da un torrino scala e da una terrazza a livello.

I predetti beni sono iscritti al catasto fabbricati del comune di Lentini al:

- Fg. 68, P.IIa 15 e particella accorpata 235, sub.3, Cat.D/1, rendita euro 5.899,20, via Puglia n.1 e via Degli Esportatori n.11 Piano T;
- Fg. 68, P.IIa 235, sub.2, categoria A/5, classe 2, vani 5, via Stazione s.n.c. piano 1-2.

Il predetto lotto di vendita confina:

- a sud con la via Degli Esportatori;
- a nord-est con la via Puglia;
- a nord-ovest con la via Atri;
- a sud-ovest con proprietà di altri soggetti estranei alla procedura.

Le coordinate GPS del civico n.1 di via Puglia a Lentini sono: Lat:



37.299647° e Long: 14.998016°.

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione).

L'edificio in esame è sito in via Degli Esportatori n.11 e via Puglia n.1 a Lentini e presenta oltre all'affaccio sulle predette vie un ulteriore affaccio sulla via Atri.

L'immobile è costituito da due elevazioni fuori terra oltre ad un



ulteriore piano costituito da un torrino scala e da una terrazza a livello.

Il predetto edificio presenta una struttura portante mista per quanto concerne la p.lla 15 che è costituita da pareti portanti in blocchi di tufo e pilastri in acciaio, mentre la struttura dalla copertura è formata da capriate e pannelli sovrastanti in acciaio; per quanto riguarda la p.lla 235 la struttura portante è costituita da pareti in blocchi di tufo ed i solai di interpiano nonché il lastrico solare di copertura sono in latero cemento.

La scala che collega internamente i piani terra, primo ed il torrino di copertura è in cemento armato ed è munita di ringhiera parapetto in ferro, i gradini sono rivestiti con lastre di marmo mentre i pianerottoli di arrivo ai piani sono rivestiti in piastrelle di ceramica.

L'edificio è di forma trapezoidale ed ha una superficie lorda complessiva di circa 596,91 mq al piano terra e di circa 103,93 mq al piano primo.

Si precisa sin d'ora, prima di procedere alla descrizione del lotto di vendita, che il predetto non rientra nella nozione di edilizia convenzionata ed agevolata.

Al piano terra si trova il locale adibito a tipografia di circa 454,00 mq calpestabili con un'altezza media interna di circa 6,93 ml mentre i servizi e gli accessori all'attività principale nonché il vano scala hanno una superficie netta complessiva di circa 77,42 mq ed un'altezza al piano di 3,75 ml.

Il fabbricato è munito di diverse entrate:



- dal civico n.11 di via Degli Esportatori si accede direttamente ai locali a servizio della tipografia alla quale è possibile accedere direttamente anche dalle entrate poste sulle pareti esterne delle vie Puglia e via Atri;

- dal civico n.1 di via Puglia si accede al corpo scala interno che, oltre a collegare i piani della p.lla 235 mette in comunicazione i due immobili attraverso una porta interna posta al piano terra.

La pavimentazione, del predetto elemento di collegamento, è costituita da piastrelle in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura, le porte interne sono in legno tamburato di colore noce scuro.

Al piano primo troviamo una abitazione, usata come ufficio a servizio della tipografia, di circa 54,95 mq di superficie utile con un'altezza interna di circa 2,93 ml costituito da tre vani e wc. La pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura, le porte interne sono in legno tamburato di colore noce scuro, gli infissi esterni sono in legno con oscuranti. Vi è poi presente, una luce interna la cui visuale è rivolta verso l'interno della Tipografia.

I bagni presenti ai piani terra e primo sono provvisti dei relativi pezzi igienico-sanitari e gli impianti idrico, elettrico e fognario sono del tipo sottotraccia e funzionanti.

Infine, sotto l'aspetto della climatizzazione invernale/estiva, sono presenti tre pompe di calore marca: "COLLIX" modello MSR3-12HRN1 installate rispettivamente: n.1 nell'androne del corpo scala al piano terra



(spazio comune per i beni oggetto di esecuzione) e n.2 nell'abitazione al piano primo.

Il secondo piano è costituito dal torrino scala con una terrazza, a livello, la quale è pavimentata in mattonelle di ceramica.

Lo stabile presenta il prospetto esterno rifinito di colore chiaro.

Complessivamente l'intero edificio è in buono stato di conservazione.

Si riportano negli allegati nn.4-5 le planimetrie e le foto delle parti precedentemente citate.

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.

Gli immobili, costituenti l'unico lotto di vendita, sono nel possesso del debitore *Omissis*.

All'interno dei predetti beni, come emerge dalle immagini fotografiche riportate nell'allegato n.5, sono presenti beni (macchinari e materiali) appartenenti a quest'ultimo che occupano gran parte della superficie calpestabile.

Sotto l'aspetto del diritto di proprietà, a seguito di quanto indicato nella relazione notarile già presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie



effettuate dallo scrivente, è possibile asserire che l'intero edificio è di proprietà per l'intera quota del debitore esecutato *Omissis* in quanto pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del notaio *Omissis* del 4 ottobre 2007 repertorio n.24914/12141 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Siracusa in data 12 ottobre 2007 al numero di registro generale 24700 e numero di registro particolare 15656 da *Omissis* per i diritti pari a 1/1 di usufrutto in regime di separazione dei beni, *Omissis* per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà, *Omissis* per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni.

Si rimanda per maggiori approfondimenti all'allegato n.6 contenente il predetto atto di compravendita.

IV. L'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e 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).

Per quanto concerne l'eventuale presenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravante sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente si rimanda a quanto inserito all'interno dell'atto di compravendita riportato nell'allegato n. 6 e a quanto prescritto dal certificato di destinazione urbanistica del comune di Lentini del 19/05/2023 e riportato nell'allegato n.7.



A ragion di ciò dal predetto certificato emerge che il terreno su cui sorge l'edificio di via Degli Esportatori n.11 e via Puglia n.1 a Lentini (oggetto di pignoramento) è ubicato nel quartiere circostante la stazione di Lentini ed iscritto al catasto terreni del comune di Lentini al Fg.68 Particelle 15 e 235 in zona "D3-1" (aree per insediamenti industriali e commerciali esistenti) del P.R.G. approvato con D.A. n.1267/89 del 07/10/1989.

In tale zona l'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni degli articoli n.48 e n.51 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Infine, l'area oggetto di disamina non è soggetta a vincoli.

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, anche se 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.*

Per quanto concerne i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente si rimanda alla risposta fornita al quesito n.4 punto n.IV.

Per quanto concerne ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.: quali



iscrizioni di ipoteche e trascrizione di pignoramenti è possibile asserire che dai riscontri effettuati dallo scrivente utilizzando l'archivio digitale dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa e dal confronto con la relazione del *Omissis* già presente in atti sono emersi le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

Iscrizione del 12/10/2007 – registro generale n.24701, registro particolare n.5767.

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/10/2007 numero di repertorio 24915/12142 a rogito Notaio *Omissis* con sede in Catania (CT).

Capitale 150.000,00 euro, Totale 300.000,00 euro, Tasso interesse annuo 5.8%, Importi variabili Si, Durata 10 anni.

A favore di:

- *Omissis* per il diritto di proprietà di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1.

Contro:

- *Omissis* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1 costituita dai seguenti immobili:

Immobile n.1

Comune di Lentini, N.C.E.U. Fg. 68, P.IIa 15, Natura: C2- MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, Consistenza 496 mq, via Degli Esportatori n.11, piano T.

Immobile n.2



Comune di Lentini, N.C.E.U. Fg. 68, P.IIa 235, Subalterno n.1,

Natura: C2- MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, via Degli
Esportatori n.11, piano T.

Immobile n.3

Comune di Lentini, N.C.E.U. Fg. 68, P.IIa 235, Sub.2, Natura: A5-
ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, Consistenza 5,0 vani, via
via Degli Esportatori n.11, piano 1.

TRASCRIZIONI

**Trascrizione del 20/01/2023 – registro generale n.1296, registro
particolare n.1123.**

Atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento
immobili del 09/12/2022 numero di repertorio 4785.

A favore di:

- AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. con sede a
Napoli C.F.:05828330638 per il diritto di proprietà per la quota
di 1/1 relativamente all'unità negoziale n.1.

Contro:

- *Omissis* per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale
n.1 costituita dai seguenti immobili:

Immobile n.1

Comune di Lentini, N.C.E.U. Fg. 68, P.IIa 15, Natura: D1-OPIFICI, via
Degli Esportatori n.11, piano T.

Immobile n.2

Comune di Lentini, N.C.E.U. Fg. 68, P.IIa 235, Subalterno n.3, Natura:
D1-OPIFICI, via Degli Esportatori n.11, piano T.



Immobile n.3

Comune di Lentini, N.C.E.U. Fg. 68, P.IIa 235, Sub.2, Natura: A5-
ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, Consistenza 5,0 vani, via
via Degli Esportatori n.11, piano 1.

Si riportano nell'allegato n.8 i seguenti documenti ipotecari: ispezione
effettuata su *Omissis* dal 13/11/1990 al 09/06/2023; l'iscrizione contro del
12/10/2007- registro particolare n.5767, registro generale n.24701 e la
trascrizione contro del 20.01.2023- registro particolare n.1123, registro
generale n.1296.

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.

Prima di procedere alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica
del lotto di vendita in esame lo scrivente ritiene necessario effettuare
un excursus storico dell'intero edificio sotto il profilo urbanistico ed
edilizio.

-EXCURSUS STORICO-

L'intero fabbricato è stato edificato in data anteriore al primo settembre
del 1967 in conformità alle norme urbanistiche allora vigenti (come
indicato nell'atto di compravendita del 04.10.2007 e riportato
nell'allegato n.6).



Successivamente per lo stesso edificio sono stati effettuati interventi di riattazione, eseguiti ai sensi della L. 433/91 con regolare concessione edilizia del 16.10.2001 repertorio n.32374-Progetto n°M02.

Inoltre a seguito della domanda presentata dai proprietari del tempo in data 03/07/2007 con nota prot. n.15009 è stata rilasciata dal comune di Lentini l'autorizzazione di agibilità dell'edificio, sito nella via Degli Esportatori n.11, Censito al N.C.E.U. di Lentini al Fg.68, P.Illa 15 e 235 sub.1, cat. C/2.

Infine con istanza del 03.12.2007 n.27550 è stato richiesto ed ottenuto dalla *Omissis* nella qualità di legale rappresentante nonché contitolare della *Omissis* l'autorizzazione al cambio di destinazione d'uso dell'immobile sito in Lentini via Degli Esportatori n.11 da magazzino/deposito a "Tipografia stampe in offset (con oltre 5 addetti) - attività di editoria, pubblicazione di periodici di disegni per uncinetto".

La predetta autorizzazione al cambio di destinazione d'uso è stata rilasciata dal comune di Lentini in data 30.04.2008, registro autorizzazioni n.20.

Si riportano per maggiori approfondimenti nell'allegato n.9 i documenti urbanistici dell'edificio precedentemente indicati.

Ciò premesso, si procede di seguito alla disamina delle difformità edilizie ed urbanistiche del lotto di vendita in analisi rispetto all'ultimo titolo edilizio (autorizzazione al cambio di destinazione d'uso registro autorizzazioni n.20 del 30.04.2008) indicandole per piani.

Piano terra:



1. sul lato nord-ovest della zona destinata a confezionamento della tipografia è stata realizzata una struttura con pilastri e travi tubolari a sezione rettangolare in acciaio e con soprastante impalcato in lamiera grecata con annessa ringhiera di protezione.
Parte della predetta struttura è stata chiusa, per realizzare un ripostiglio, con pannelli in lamiera grecata sul lato nord-est ove è presente la porta di accesso al predetto locale e con ulteriori pannelli in truciolato sul lato sud-est.
L'intera struttura è ancorata verticalmente alla struttura esistente dell'edificio;
2. è stata spostata, fissandola ai pilastri centrali interni dell'edificio, la parete con divisori in lamiera grecata che da progetto divideva la zona confezionamento dalla zona tipografia, stampe in offset. Operando in tal senso è stata ampliata la zona di confezionamento rispetto alla tipografia;
3. non è presente la finestra del ripostiglio prospiciente la via Degli Esportatori;
4. è stato ampliato il predetto locale ripostiglio indicato al punto n.3;
5. nel corpo scala è stata realizzata una bussola di ingresso con profilati di alluminio e vetro e con relativa porta di accesso delle dimensioni di 0,75 ml x 1,81 ml e di altezza di circa 3,07 ml;
6. all'interno del corpo scala di cui al punto n.5 è stato costruito un muretto, dell'altezza di circa 1,00 ml, come piano di appoggio.



Piano primo:

7. nell'ambiente soggiorno – cucina è stata murata una finestra interna che permetteva di vedere all'interno della sottostante tipografia;

8. le finestre realizzate sulla muratura di via Degli Esportatori degli ambienti contenenti il wc e la camera n. 2 sono più larghe rispetto a quelle rappresentate sul progetto allegato all'ultimo titolo edilizio.

Inoltre, sotto l'aspetto catastale sono presenti le difformità e/o mancanze di seguito indicate.

Per quanto concerne l'abitazione ubicata al piano primo:

- non è presente la planimetria catastale;
- l'indicazione toponomastica indicata nella visura catastale riportata nell'allegato n.3 non coincide con l'effettiva ubicazione dell'immobile che è a Lentini in Via Puglia n.1 piano 1-2.

Per quanto riguarda l'immobile al Fg.68, P.IIa 15 accorpata alla P.IIa 235 Sub.3 (tipografia):

- non è presente in pianta la struttura in acciaio, ubicata nel lato nord-ovest della zona di confezionamento, ed in parte chiusa per realizzare un ripostiglio;
- non è rappresentato con le dimensioni reali il ripostiglio confinante con la via Degli Esportatori.

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 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 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.

A seguito della dettagliata disamina delle irregolarità edilizie ed urbanistiche, presenti nel lotto di vendita, effettuata in risposta al quesito n.4 punto n.VI è possibile asserire che non è sanabile la difformità edilizia indicata al punto n.3 di pag.35.

È necessario ripristinare la finestra, al fine di garantire l'aer-illuminazione dell'ambiente, come indicato nell'ultimo titolo edilizio.

Per determinare i costi da sostenere lo scrivente ha redatto un computo metrico estimativo (sulla base del prezzario regionale dei



lavori pubblici attualmente in vigore nella regione Sicilia) e, ove non applicabile, una analisi dei prezzi riportati nell'allegato n.10.

Ne segue quindi che il costo dei lavori edili per le opere edili non sanabili è di 1.889,33 euro (esclusa IVA).

Al costo di cui sopra si ritiene necessario, per tenere in considerazione eventuali imprevisti non prevedibili allo stato di fatto, considerare un incremento del 5%.

Ciò premesso, il costo dei lavori edili per le opere edili non sanabili, incrementato del 5% per eventuali imprevisti, è pari a 1.983,80 euro.

Le altre difformità indicate in risposta al quesito n.4 punto n.VI sono verosimilmente, congiuntamente, sanabili sotto un profilo urbanistico, a condizione che diano esito positivo le preventive verifiche/calcoli riguardanti le normative strutturale ed antincendio vigenti, con l'applicazione dell'art.36 del D.P.R. 380/01 recepito con modifiche dall'art.14 della L.R. 10 agosto 2016 n.16 e s.m.i. tramite il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

A ragion di ciò, al fine di determinare il predetto contributo in misura doppia (nel caso in esame costituito solo dal doppio del contributo sul costo di costruzione) da corrispondere all'ente locale come oblazione, lo scrivente ha, anche in questo caso, redatto un computo metrico estimativo (sulla base del prezzo regionale dei lavori pubblici attualmente in vigore nella regione Sicilia) e, ove non applicabile, una analisi dei prezzi riportati nell'allegato n.11.



Ne segue quindi che il costo dei lavori per le opere edili sanabili è di 22.116,55 euro (esclusa IVA).

Al costo di cui sopra si ritiene necessario, per tenere in considerazione eventuali imprevisti non prevedibili allo stato di fatto, considerare un incremento del 5%.

Ciò premesso, il costo dei lavori edili incrementato del 5% per eventuali imprevisti è pari a 23.222,38 euro.

Ciò detto, il doppio del contributo sul costo di costruzione da versare all'ente locale per sanare le difformità indicate precedentemente, salvo diversa determinazione da parte dell'ufficio competente, è pari a:

$$2 \times (0,05 \times 23.222,38 \text{ euro}) = 2.322,24 \text{ euro}$$

I costi precedentemente indicati saranno detratti in fase di stima del lotto di vendita e cioè nella risposta al quesito n.4 punto n.IX.

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 **ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00)** e con esclusione altresì delle 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 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.

Lo scrivente ha richiesto, tramite pec, al Dipartimento Regionale dell'Energia copia degli attestati di prestazione energetica dei beni oggetto di esecuzione eventualmente già presenti nell'archivio digitale. Il predetto Dipartimento ha risposto allo scrivente che: *“gli attestati di prestazione energetica.....non sono presenti nell'archivio elettronico del catasto energetico fabbricati”* (si rimanda per maggiori dettagli all'allegato n.12 contenete la corrispondenza intercorsa tra il CTU ed il Dipartimento Regionale dell'Energia).



Ciò premesso, a parere dello scrivente, attualmente, non è possibile redigere i predetti attestati per i seguenti motivi:

- non sono presenti i libretti degli impianti, le dichiarazioni di conformità e le registrazioni al C.U.R.I. (Catasto Unico Regionale Impianti) delle pompe di calore presenti nell'androne del corpo scala al piano terra (spazio comune per i beni oggetto di esecuzione) e al piano primo dell'abitazione (per maggiori dettagli si rimanda alla pag. 26 della relazione);
- sono presenti delle modifiche al prospetto su via Degli Esportatori, attualmente non regolarizzate, che interessano l'involucro edilizio dell'edificio (per maggiori dettagli si rimanda alle difformità indicate nelle pagg. 35 e 26 punti nn.3 ed 8).

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 quadro 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;

- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di
stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti
da eventuali contratti in corso.

**Calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella
commerciale**

Per la determinazione delle superfici utile e non residenziale di ogni
ambiente, facente parte dei beni oggetto di esecuzione, si rimanda alle
planimetrie elaborate dallo scrivente e riportate nell'allegato n.4.

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale essendo
l'immobile principale destinato a opificio (cat. D/1) e cioè un immobile
a destinazione speciale – Gruppo D – si ritiene opportuno, per il caso
in esame, fare riferimento alla superficie coperta dell'intero edificio.

DATI METRICI TOTALI (MQ)

1. Opificio =

496,22 mq

2. Abitazione =

100,69 mq



Superficie totale coperta =

596,91mq

-Criteri di stima-

Prima di procedere all'individuazione del criterio di stima da utilizzare per la valutazione del valore di mercato dell'intero edificio, oggetto di analisi, risulta doveroso effettuare una breve premessa.

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno riassumibili nell'esistenza di beni simili al bene da stimare, nella



dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare e nella conoscenza diretta dei prezzi di compravendita ovvero di mercato mediante la consultazione ad esempio delle quotazioni OMI di beni simili al bene da stimare. La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo.

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, con approcci di tipo tecnico o finanziario vanno utilizzate in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di ricostruzione deprezzato, di capitalizzazione etc) visti in questo modo non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

Ciò premesso, per determinare il più probabile valore di mercato dell'intero lotto di vendita si è ricorso, considerata la ridotta presenza di immobili simili in vendita nella zona in cui è ubicato l'immobile in analisi, al metodo di stima per costo di ricostruzione deprezzato (metodologia indiretta).

Tale metodo si basa sull'esame dei costi che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzazione all'attualità del bene ex novo, abbattendo poi tale valore in base allo stato di vetustà.

Al valore di mercato determinato con il metodo prima indicato, bisognerà detrarre i costi di regolarizzazione urbanistica-edilizia.



-Metodo del valore di costo di riproduzione deprezzato-

Il costo di riproduzione deprezzato, come precedentemente indicato, si calcola con la seguente formula:

$$V_m = V_{aa} + V_{nc} - D = (C_a + Of_a + Up_a) + (C_c + Of_c + Up_c) - (\delta_{tot} \times V_{nc})$$

Dove:

V_m = valore di mercato del lotto di vendita stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato;

V_{aa} = costi totali dell'area;

V_{nc} = costi totali di costruzione a nuovo;

D = deprezzamento complessivo;

C_a = costo di acquisto dell'area e relativi oneri indiretti;

C_c = costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti;

Of_a = oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'area;

Of_c = oneri finanziari sui costi diretti e indiretti delle parti costruite;

Up_a = utile del promotore sui costi diretti e indiretti dell'area;

Up_c = utile del promotore sui costi diretti e indiretti delle parti costruite;

δ_{tot} = quota totale deprezzamento.

In particolare, il procedimento del costo di riproduzione deprezzato, con riferimento al caso in esame, seguirà le seguenti fasi:

1. definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
2. determinazione del costo di costruzione;
3. determinazione del costo dell'area;
4. determinazione degli oneri finanziari;
5. determinazione dell'utile del promotore;



6. determinazione del valore di riproduzione a nuovo;

7. calcolo del deprezzamento;

8. determinazione del valore di riproduzione deprezzato.

Terminata la fase n.8 bisognerà sottrarre gli oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica.

Effettuate le necessarie puntualizzazioni, si procede di seguito alla determinazione delle singole fasi.

1. Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare

Le fasi dell'operazione immobiliare si considerano articolate secondo lo schema di seguito riportato con un periodo complessivo di 54 mesi.

Tale periodo è stato così suddiviso:

Tempistica dell'operazione immobiliare	
analisi di fattibilità e acquisto del complesso da trasformare	momento iniziale
durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico, e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	n1=mesi 3
durata dei lavori dal rilascio della concessione fino all'agibilità	n2=mesi 51
durata del periodo di commercializzazione dell'immobile (si ipotizza che l'opera sia commissionata)	n3 = mesi 0
durata totale dell'operazione	n=n1+n2+n3=mesi 54

2. Determinazione del costo di costruzione

Per determinare i costi diretti di costruzione si è fatto riferimento ai valori unitari estrapolati dal prontuario dell'Agenzia del Territorio,



Ufficio di Siracusa del 2007 per le categorie catastali D ed E, aggiornati successivamente al 2023.

I valori di costo, estrapolati dal predetto prontuario, sono stati individuati in base alla destinazione d'uso e/o per similitudine.

a) Ciò premesso, Il costo tecnico di costruzione è di seguito determinato:

Descrizione	Consistenza (mc)	Prezzo unitario (euro/mc)	TOTALE (euro)
FABBRICATI			
Fg 68, P.IIa 15 e p.IIa 235 sub.3 (D/1) =	3.635,11	60,17	218.724,57
Costo tecnico di costruzione per Fg 68, P.IIa 15 e P.IIa 235 sub.3 (C _{tc1})=			218.724,57

Descrizione	Consistenza (mq)	Prezzo unitario (euro/mq)	TOTALE (euro)
Fg 68, p.IIa 235 sub.2 (A/5) =	100,69	467,95	47.117,89
Costo tecnico di costruzione per Fg 68, P.IIa 235 sub.2 (C _{tc2})=			47.117,89

Ne segue che il costo tecnico di costruzione totale è pari a:

$$C_{tc} = (C_{tc1}) + (C_{tc2}) = 218.724,57 \text{ €} + 47.117,89 \text{ €} = \mathbf{265.842,46 \text{ euro.}}$$

Al costo sopra indicato vanno aggiunti i costi indiretti di costruzione e cioè:

b) gli oneri di urbanizzazione (O_u) per il comune di Lentini attualmente vigenti sono pari a 4,97 (euro/mq) per un totale come di seguito indicato:

DESCRIZIONE	Superficie (mq)	Oneri di urbanizzazione (euro/mq)	Oneri di urbanizzazione (euro)
Fg 68, P.IIa 15 e p.IIa 235 sub.3 (D/1) =	496,22	4,97	2.466,21



Fg 68, p.IIa 235 sub.2 (A/5)			
=	100,69	4,97	500,43
Totale oneri di urbanizzazione=			2.966,64

c) il contributo sul costo di costruzione (O_{cc}) pari al 5% del costo tecnico di costruzione per un ammontare di:

$$O_{cc} = 0,05 \times 265.842,46 \text{ (euro)} = \mathbf{13.292,12 \text{ euro.}}$$

d) gli onorari professionali (O_p) dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia impegnati dallo studio urbanistico iniziale al collaudo finale pari a circa il 16% del costo tecnico di costruzione per un ammontare di:

$$O_p = 0,16 \times 265.842,46 \text{ (euro)} = \mathbf{42.534,79 \text{ euro.}}$$

e) le spese generali e di amministrazione S_g , calcolate nella misura del 2% del costo tecnico di costruzione:

$$S_g = 0,02 \times 265.842,46 \text{ (euro)} = \mathbf{5.316,85 \text{ euro.}}$$

Ne segue quindi che il totale dei costi di costruzione diretti ed indiretti è pari a :

$$C_c = C_{tc} + O_u + O_{cc} + O_p + S_g = (265.842,46 + 2.966,64 + 13.292,12 + 42.534,79 + 5.316,85) \text{ (euro)} = \mathbf{329.952,86 \text{ euro.}}$$

3. Determinazione del costo dell'area

In merito alla determinazione del costo dell'area, con riferimento al caso in analisi, è possibile ricavarlo dal "Valore del prodotto finito (edificio)" che si è realizzato. Per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita viene ritenuto attendibile, in quanto ufficiale, il parametro desunto dalla legge 4 agosto 2006 n.248 che



stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalle costruzioni e di quelle che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale non inferiore al 20% del costo complessivo del fabbricato.

Per cui:

$$V_a = V_r \times 20\%$$

Dove :

V_r = Cc valore finale al nuovo del fabbricato da costruire;

V_a = valore dell'area.

Ciò premesso, il valore dell'area è pari a:

$$V_a = 329.952,86 \text{ (euro)} \times 0,2 = \mathbf{65.990,57 \text{ euro.}}$$

Ai costi sopra indicati vanno aggiunti i costi indiretti dell'area assunti in percentuale pari a circa 13% del valore dell'area ottenendo il valore di seguito riportato:

$$C_{ia} = 65.990,57 \text{ (euro)} \times 0,13 = \mathbf{8.578,77 \text{ euro.}}$$

Ne segue quindi che il costo dell'area (C_a) è pari a:

$$C_a = V_a + C_{ia} = 65.990,57 \text{ (euro)} + 8.578,77 \text{ (euro)} = \mathbf{74.569,34 \text{ euro.}}$$

4. Determinazione degli oneri finanziari

Gli oneri finanziari vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito).

Si sono ipotizzati, oltre agli oneri finanziari sull'area, quelli sul costo di costruzione che, in ragione della durata complessiva di realizzazione



considerata ($n_2 = 51$ mesi, durata dei lavori), sono erogati in due soluzioni :

- il 30% a $n_1 = 3$ mesi. La durata da considerare ai fini degli oneri finanziari è pertanto $n_2 = 51$ mesi, pari a circa 4,25 anni.
- Il 70% a $n_1 + 2/3 n_2 = 37$ mesi. La durata da considerare ai fini degli oneri finanziari è pertanto $n = 1/3 n_2 + n_3 = 17$ mesi, pari a circa 1,42 anni.

Quale tasso “i” degli oneri finanziari, si fa riferimento al tasso EURIRS pari a 3,05% maggiorato dello *spread* di mercato pari a 1,55% per un totale pari a 4,60%.

Si ipotizza inoltre un rapporto di indebitamento, pari al 50% di tutti i capitali necessari per l'intera operazione immobiliare.

I predetti oneri vengono calcolati in base alla formula generale:

$$I = C \times d \times (q^n - 1)$$

Dove:

C = capitale investito;

d = la quota di indebitamento;

n = il tempo, in anni, per il quale tali interessi passivi dovranno essere corrisposti;

q^n = coefficiente di attualizzazione del montante $q = (1+r)^n$.

Applicando la formula generale sopra indicata al caso in analisi con riferimento agli oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'area e sui costi diretti ed indiretti di costruzione si ottiene quanto di seguito riportato:



ONERI FINANZIARI						
Oneri finanziari	Costi (euro)		Tasso r %	Tempo (anni)	Quota di debito d %	Oneri finanziari (euro)
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'area $O_{fa} = (C_a) \times d \times [(1+r)^n - 1]$						
Area - O_{fa}	74.569,34		4,6	4,5	50	8.363,45
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'area $O_{fc} = (C_c) \times d \times [(1+r)^n - 1]$						
Beni - O_{fc}	265.842,46	30%	4,6	4,25	50	8.398,96
	265.842,46	70%	4,6	1,42	50	6.135,89
Totale Oneri finanziari ($O_f = O_{fa} + O_{fc}$) =						22.898,30

5. Determinazione dell'utile del promotore

L'utile del promotore normalmente si fissa in percentuale sui costi erogati compresi gli oneri finanziari.

Nella fattispecie, tenuto conto della durata e della consistenza dell'operazione immobiliare, si ritiene di considerare un utile del promotore pari al 5,5% ottenendo quanto di seguito riportato:

UTILE DEL PROMOTORE					
Utile del promotore	Costi (euro)	Aliquot a p %	Costi totali (euro)	Oneri finanziari (euro)	Utile (euro)
Sui costi diretti e indiretti dell'area e relativi oneri finanziari	$U_{pa} = px(C_a + O_{fa})$	5,5	74.569,34	8.363,45	4.561,30
Sui costi diretti e indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari	$U_{pc} = px(C_c + O_{fc})$	5,5	329.952,86	14.534,85	18.946,82
Utile del promotore $U_p = U_{pa} + U_{pc} =$					23.508,12



6. Determinazione del valore di riproduzione a nuovo

Il valore di mercato a nuovo si ottiene sommando tutti i dati tecnico-economici raccolti nei paragrafi precedenti:

-VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO-	
Costi diretti e indiretti area [$C_a=V_a+C_{ia}$]	74.569,34 €
Costi diretti e indiretti di costruzione [$C_c = C_{tc}+ O_u + O_{cc}+ O_p + S_g$]	329.952,86 €
Oneri finanziari [$O_f=O_{fa}+O_{fc}$]	22.898,30 €
Utile del promotore [$U_p=U_{pa}+U_{pe}$]	23.508,12 €
Valore di riproduzione a nuovo [$V_n=C_a+C_c+O_f+U_p$] =	450.928,62 €

7. Determinazione del deprezzamento

Il deprezzamento rappresenta la perdita di valore economico che subisce un bene immobiliare nel corso della sua vita utile.

Il deterioramento subito da un immobile deriva dalla combinazione di tre fattori:

- a) deterioramento fisico (*physical deterioration*) dovuto al deperimento degli elementi tecnici dell'edificio (strutture, finiture ed impianti) prodotto dall'uso e dal trascorrere del tempo (vetustà). Le componenti edilizie sopra indicate hanno una diversa vita utile che si fissa convenzionalmente come segue:

Opere edilizie	Strutture	Finiture	Impianti -Ai-
	-As-	-Af-	
Vita utile n	100 anni	30 anni	20 anni



La durata della vita utile è da intendersi come il numero di anni necessari perché le opere edili di ciascuna macrocategoria richiedano un integrale rifacimento.

b) l'obsolescenza funzionale (*functional obsolescence*) dovuta all'incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente;

c) l'obsolescenza economica (*external obsolescence*) dovuta a condizioni esterne sfavorevoli, legate ad esempio alla localizzazione dell'immobile e/o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima.

Ciò premesso, con riferimento al caso in esame, si considera solo il deterioramento fisico in quanto non vi sono elementi di obsolescenza funzionale ed economica.

La metodologia che si adotta per determinare il deprezzamento fisico consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene immobile, durante la sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria (o componente) dell'immobile, applicando però a ciascuna categoria la formula empirica dell'U.E.E.C (Unione Europea degli Esperti Contabili) di seguito riportata:

$$\Delta_{df} = \sum_i [(A_i + 20)^2 / 140 - 2,86] x y_i x V_n$$

Dove:

$$A_i = t_i / n_i \times 100$$

e:



n_i: vita utile economica dell'i-esima categoria di opere del fabbricato

intesa non come vita fisica (numero di anni compreso tra la costruzione e il deperimento totale) bensì come intervallo di tempo durante il quale gli interventi manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenere o ad aumentarne il valore;

t_i: età apparente della i-esima categoria di opere del fabbricato legata alle sue condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca della sua realizzazione e l'epoca della sua valutazione;

γ_i: intesa come percentuale del costo della i-esima categoria sul costo di costruzione al nuovo complessivo.

Nel caso in esame, il deprezzamento viene calcolato tenendo conto di un periodo t di 16 anni a decorrere dal rilascio del certificato di agibilità.

In aggiunta, per la determinazione dell'incidenza del costo di costruzione sulle tre componenti edilizie: strutture, finiture ed impianti si è fatto riferimento, per similitudine, alla tipologia edilizia industriale E₂ tratta dalla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie anno 2019" edito a cura della DEI, ottenendo il deprezzamento totale, da applicare solo alla quota di valore a nuovo V_{nc} relativa alle parti costruite, come di seguito riportato.

Riportando all'interno di una tabella i dati tecnico-economici fin qui elaborati si ottiene quanto di seguito riportato.



DEPREZZAMENTO COMPLESSIVO						
Deprezzamento		Età appare nte t (anni)	Vita utile n (anni)	A=t/ n (%)	Incid enza γ (%)	Quota δ (%)
Quota strutture	$\delta_s = [(A_s + 20)^2 / 140 - 2,86] \times Y_i$	16	100	16	76	5
Quota finiture	$\delta_f = [(A_f + 20)^2 / 140 - 2,86] \times Y_i$	16	30	53	10	4
Quota impianti	$\delta_i = [(A_i + 20)^2 / 140 - 2,86] \times Y_i$	16	20	80	14	9
Quota totale	$\delta_{tot} = \sum [(A_i + 20)^2 / 140 - 2,86] \times Y_i$					18
Valore a nuovo delle parti edificate in euro [V _{nc} = C _c + Of _c + Up _c] =					363.434,53 €	
Deprezzamento complessivo in euro [D = δ_{tot} x V_{nc}] =					-65.418,22 €	

8. Determinazione del valore di riproduzione deprezzato

Riportando all'interno di una tabella i dati tecnico-economici fin qui elaborati si ottiene quanto segue:

Costi totali dell'area [V _{aa} = C _a + Of _a + Up _a] =	87.494,09 €
Costi totali di costruzione a nuovo [V _{nc} = C _c + Of _c + Up _c] =	363.434,53 €
Deprezzamento complessivo in euro [D = δ _{tot} x V _{nc}] =	-65.418,22 €
Valore di mercato del lotto di vendita al lordo, dei costi di regolarizzazione, con il metodo di stima del costo di riproduzione deprezzato [V_m = V_{aa} + V_{nc} - D] =	385.510,40 €

Pertanto il valore finale del lotto di vendita al lordo degli oneri di regolarizzazione edilizia ed urbanistica è pari a: **V_l = 385.510,40 €**.

Ciò premesso, gli oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica da decurtare al valore del lotto di vendita è di seguito determinato.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA		
A	LAVORI EDILI	
1	Per le opere edili non sanabili indicate esclusa IVA come da calcolo riportato a pag.38=	1.889,33 €
	TOTALE Lavori edili non sanabili con IVA al 22% =	2.420,23 €



B	OBLAZIONE	
1	Per le altre opere edili sanabili tramite l'applicazione dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 recepito con modifiche dall'art.14 della L.R. n.16 /2016 e s.m.i., esclusa IVA come da calcolo riportato a pag.39=	2.322,24 €
	TOTALE Oblazione =	2.322,24 €
C	SPESE TECNICHE	
1	Per la presentazione del Permesso di costruire all'ente locale circa =	2.500,00 €
2	Per i calcoli strutturali da presentare al Genio Civile di Siracusa circa =	13.843,55 €
3	Per la SCIA presso il comando dei Vigili del Fuoco di Siracusa pari a circa =	1.200,00 €
4	Per le dichiarazioni di conformità degli impianti circa=	600,00 €
5	Per le variazioni catastali relative all'abitazione (inserimento planimetria catastale mancante, correzione toponomastica), alla tipografia (diversa distribuzione degli spazi interni)=	900,00 €
6	Per la redazione degli attestati di prestazione energetica =	900,00 €
7	Per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) circa =	700,00 €
	TOTALE Spese Tecniche =	20.643,55 €
D	DIRITTI DI SEGRETERIA	
1	Per la presentazione del P.d.C. presso l'ente locale pari a circa =	377,00 €
2	Per la presentazione dei calcoli al genio Civile di Siracusa pari a circa=	300,00 €
3	Per la valutazione del progetto e la SCIA presso il comando dei Vigili del Fuoco di Siracusa pari a circa =	200,00 €
		324,00 €
4	Per le variazioni catastali degli immobili tramite procedura DOCFA da versare all'Agenzia del Territorio di Siracusa pari a circa =	100,00 €
5	Per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) presso l'ente locale pari a circa =	302,00 €
	TOTALE Diritti di Segreteria =	1.603,00 €
	TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA (A.+B.+C.+D.)=	26.989,02 €

In conclusione, il valore finale del lotto di vendita al netto delle superiori decurtazioni è di:

385.510,40 €- 26.989,02 € = 358.521,38 €

Valore arrotondato 359.000,00 €



Per determinare il valore locativo dell'intero lotto di vendita (risposta all'ultima parte del quesito n.4 punto n.IX) lo scrivente ha estratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori medi in (euro/mq x mese) per capannoni tipici (cioè immobili a destinazione produttiva) e per abitazioni di tipo economico ubicati nella fascia/zona in cui è presente il lotto di vendita con riferimento al 2° semestre dell'anno 2022.

Ciò premesso, prendendo come parametri di locazione i valori medi, sopra indicati, pari a 1,9 (euro/mq x mese) per i capannoni e pari a 2,1 (euro/mq x mese) per le abitazioni e moltiplicandoli per le rispettive superfici commerciali degli immobili si ottiene quanto di seguito riportato in tabella:

	Valore medio locativo in (euro/mq x mese)	Sup. commerciale in mq	Valore locativo mensile in (euro)
Tipografia (immobile principale)	1,9	597	1.134,30
Abitazione (immobile secondario)	2,1	111	233,10
Totale valore locativo mensile=			1.367,40

Quanto sopra determinato rappresenta il valore locativo complessivo nell'ipotesi in cui l'intero edificio fosse libero da macchinari e materiali.

In realtà, a seguito delle ispezioni effettuate sul lotto di vendita e documentate anche graficamente nell'allegato n.5 della presente relazione, gran parte della superficie calpestabile dell'intero lotto di vendita è occupata dai predetti beni appartenenti al debitore.



Ragion per cui, ad oggi, il predetto valore locativo è notevolmente inferiore di una quantità, a parere dello scrivente, compresa tra il 30-40% del valore locativo totale mensile.

Ciò detto, in considerazione della superiore premessa, il valore locativo totale mensile dell'intero lotto di vendita è possibile ricondurlo all'interno del seguente range di valori minimo pari a circa 410,22 euro e massimo pari a 546,96 euro.

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.

Il pignoramento interessa l'intera proprietà del lotto di vendita.

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.

Il pignoramento non riguarda né la nuda proprietà, né l'usufrutto, né il diritto di superficie ma bensì l'intera quota di proprietà dell'edificio.



CAPITOLO 5: ELENCO ALLEGATI

Il Consulente Tecnico di Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.60 pagine digitate al computer e n.13 allegati di seguito specificati:

1. comunicazioni effettuate dal CTU per fissare la data delle operazioni peritali:

- pec inviate al custode della presente procedura e al legale del creditore procedente;
- raccomandate con ricevute di ritorno inviate ai debitori ed ai fidejussori.

2. verbali delle operazioni peritali;

3. documenti catastali dell'edificio per civile abitazione sito in via Degli Esportatori n.11 e via Puglia n.1 a Lentini:

- estratto di mappa;
- visure;
- planimetrie;

4. planimetrie dei piani costituenti i beni oggetto di pignoramento con i coni ottici per le foto in scala 1:200 per il piano terra ed in scala 1:100 per i piani primo e secondo;

5. rilievo fotografico, esterno ed interno, dell'edificio costituito da n.34 fotografie;

6. atto di compravendita del 04/10/2007 repertorio n. 24914 e raccolta n. 12141;

7. certificato di destinazione urbanistica del comune di Lentini del



19/05/2023;

8. documenti ipotecari:

- ispezione effettuata su *Omissis* dal 13/11/1990 al 09/06/2023;
- l'iscrizione contro del 12/10/2007- registro particolare n.5767, registro generale n.24701;
- trascrizione contro del 20/01/2023- registro particolare n.1123, registro generale n.1296;

9. documenti urbanistici dell'edificio:

- concessione edilizia n.32374 del 16/10/2001-progetto N.M02;
- autorizzazione di agibilità rilasciata dal comune di Lentini;
- autorizzazione al cambio di destinazione d'uso registro autorizzazioni n.20 del 30.04.2008;

10. stima delle opere edili non sanabili:

- computo metrico estimativo;
- analisi dei prezzi;

11. stima delle opere edili sanabili:

- computo metrico estimativo;
- analisi dei prezzi;

12. corrispondenza tra il CTU e il Dipartimento Regionale dell'Energia in merito agli attestati di prestazione energetica relativi ai beni oggetto di esecuzione;

13. attestazione relativa agli adempimenti inerenti agli invii ed il deposito della perizia;

di aver assolto l'incarico ricevuto, ringrazia il Giudice Esecutore Dott.ssa Concita Cultrera per la fiducia accordatagli e rimane a sua



disposizione per qualsiasi chiarimento.

Lentini 05/09/2023

Con la dovuta osservanza

Il C.T.U.

Ing. Circo Angelo Severino Rosario

