

TRIBUNALE di SIRACUSA
-Sezione esecuzioni immobiliari-

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

MBCredit Solutions S.P.A.

CONTRO



N° 144/2022 R.E.I.

Il GIUDICE: *DOTT.SSA ALESSIA ROMEO*

Data udienza: 30 marzo 2023

C.T.U.: *ING. SILVIA CASSAR SCALIA*



Sommario

1. PREMESSA.....	2
2. RISPOSTE AI QUESITI.....	6
risposta al quesito I: esatta individuazione del bene pignorato.....	6
risposta al quesito II: descrizione complessiva e sintetica del bene.....	8
risposta al quesito III: stato di possesso del bene.....	11
risposta al quesito IV: vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	11
risposta al quesito V: vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.....	11
Provenienza:.....	11
Iscrizioni e trascrizioni:.....	12
Spese di gestione e manutenzione:.....	12
risposta al quesito VI: regolarità edilizia e urbanistica.....	12
risposta al quesito VII: irregolarità urbanistiche.....	13
risposta al quesito VIII: attestazione di prestazione energetica.....	14
risposta al quesito IX: valutazione del lotto.....	14
risposta al quesito IX. a: <i>calcolo superfici</i>	14
risposta al quesito IX. b: <i>criteri di stima adottati</i>	15
risposta al quesito IX. c: <i>stima dei lotti</i>	15
risposta al quesito X: quota indivisa.....	16
risposta al quesito XI: usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie.....	16
risposta al quesito XII: riepilogo estimativo.....	17



TRIBUNALE di SIRACUSA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da

MBCREDIT SOLUTION S.p.A. contro [REDACTED] N°

144/2022 R.E.I.

RELAZIONE DI INTEGRAZIONE.**1. PREMESSA.**

Ill.ma dott.ssa Alessia Romeo, Giudice del Tribunale di Siracusa, sezione esecuzioni immobiliari.

Con ordinanza del 9 dicembre 2022, la sottoscritta ing. Silvia Cassar Scalia, con studio in Noto in Via Ruggero Settimo n° 10, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1563, veniva convocata dalla S.V.Ill.ma al fine di redigere la relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare n° 144/2022 R.E.I., promossa da **MBCREDIT SOLUTION S.p.A.** (P.I.: 10536040966), società appartenente al Gruppo Bancario Mediobanca, con sede legale in Milano, via Caldera n° 21, elettivamente domiciliata in Roma, via Antonio Gallonio n° 18, presso lo studio dell'avv. Marcello Frediani (marcellofrediani@ordineavvocatiroma.org), contro i signori:



[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

entrambi domiciliati [REDACTED] non costituiti nel presente



procedimento esecutivo.

Il giuramento veniva effettuato in cancelleria il 12/12/2022 mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico.

Dopo aver acquisito documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta, la sottoscritta, unitamente al Custode Giudiziale, avv. Riccardo Bordone, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 15 febbraio 2022, ore 09:30, sui luoghi per cui è causa.

Nel giorno ed all'ora stabiliti la sottoscritta si recava presso i luoghi oggetto della presente procedura, esattamente in Augusta, c.da Agnone Bagni, villaggio Agnone Fortezza, via Madonna delle Grazie.

Ivi giunta, alla presenza dell'avv. Riccardo Bordone, Custode Giudiziale, e del sig. [REDACTED] [REDACTED] parte debitrice esecutata, la sottoscritta ispezionava l'immobile sottoposto a pignoramento eseguendo riscontri geometrici, rilievi fotografici e prendendo appunti in separati fogli al fine di poter meglio espletare il mandato conferito.

In tale sede il signor [REDACTED] parte esecutata, dichiarava di voler ricevere le prossime comunicazioni a mezzo pec al seguente indirizzo: [REDACTED]

Alle ore 10:05 venivano chiuse le operazioni peritali.

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte direttamente in sede di sopralluogo, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso la Conservatoria dei RR. II. e presso l'Ufficio Tecnico, sezione Urbanistica, del Comune di Augusta; assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si procedeva alla stesura della presente relazione per rispondere a quanto richiesto dal Giudice nel verbale di



conferimento di incarico:

Con la succitata ordinanza veniva richiesto alla sottoscritta di accertare quanto segue:

- I. l'esatta INDIVIDUAZIONE dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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;
- 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 affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, anche di natura condominiale, gravanti sul bene CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'indicazione dell'esistenza di FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, anche di natura condominiale, CHE SARANNO CANCELLATI (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; in particolare,
 - a) 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;



- b) quanto ai VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
- iscrizioni;
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- c) altre INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:
- 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
 - eventuali cause in corso.
- 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 prevista dalla vigente normativa;
- VII. in caso di IRREGOLARITÀ URBANISTICA O EDILIZIA, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovvero, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione 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;
- VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di ATESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE O DI PRESTAZIONE ENERGETICA in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 D.lgs. 192/2005, salvo in caso di opere interamente abusive e non sanabili e fatta



eccezione per le ipotesi escluse dalla stessa norma;

- IX. LA VALUTAZIONE DEI BENI, indicando distintamente:
- *il calcolo delle superfici per ciascun immobile;*
 - *i criteri di stima utilizzati;*
 - *le fonti di informazione utilizzate per la stima;*
 - *gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);*
 - *il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;*
- 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 o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;
- XII. RIEPILOGO ESTIMATIVO dell'immobile pignorato.

2. RISPOSTE AI QUESITI.

risposta al quesito I: *esatta individuazione del bene pignorato.*

Il bene pignorato con il seguente procedimento esecutivo è un immobile sito in Augusta (SR) in c/da c.da Agnone Bagni, via Madonna delle Grazie, adibito a civile abitazione stagionale, ad un'elevazione fuori terra con soprastante terrazza accessibile da una scala esterna. Immobile facente parte del complesso residenziale Villaggio Agnone Fortezza. Esso è censito al N.C.E.U. del Comune di Augusta al FG. 2 P.LLA 1523 SUB. 1, cat. A/7, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale comprensiva di aree esterna m²



134,00, rendita € 650,74, piano terra e FG. 2 P.LLA 1523 SUB. 2, cat. F/5, P.1° (lastrico solare), entrambi i subalterni risultano in testa a [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni (cfr. allegato 1_ visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale).

Le coordinate GPS dell'immobile, con rilevamento sull'ingresso, sono: latitudine 37°32'06.84" - longitudine 15°09'57.17".

A seguire si riportano due immagini estrapolate da Google Earth con evidenziato, in entrambe, l'immobile oggetto di pignoramento.





via Madonna
delle Grazie

risposta al quesito II: *descrizione complessiva e sintetica del bene.*

L'immobile oggetto della presente è rappresentato da una villetta, ad un'elevazione fuori terra, con entrostante terreno di pertinenza, ubicata in località Agnone Bagni, tenere di Augusta, in zona ad alta vocazione turistico-residenziale, a circa 250 ml dalla battigia, la cui costruzione risale alla prima metà degli anni '80 e fa parte del Villaggio Agnone Fortezza.

Il bene in questione, complessivamente (villetta + terreno), confina a sud-est con via Madonna delle Grazie, a sud-ovest, nord-ovest e nord-est è in aderenza ad altri terreni al cui interno insistono le rispettive villette, tutti quanti di proprietà di terzi.

Al lotto si accede a mezzo di due aperture, una carrabile e una pedonale, dotate



entrambe di cancello in alluminio verniciato doghe verticali, di colore marrone.

L'intero fabbricato ha struttura portante in muratura, solaio di copertura in latero-cemento, tamponature interne alcune in muratura dello spessore di cm 30, altri in laterizi forati dello spessore di cm 8, copertura piana praticabile accessibile da una scala esterna i cui gradini (alzata e pedata) sono interamente rivestiti da un unico grande foglio di guaina impermeabilizzante.

L'intonaco esterno è del tipo civile, non presenta apposizione di tinteggiatura e versa in pessime condizioni di manutenzione per la presenza di macchie, distacchi e persino, in corrispondenza dell'intradosso della veranda coperta, dello "scartellamento del solaio" di copertura (distacco di tutto lo strato di intonaco con messa a nudo dei travetti costituenti l'armatura del solaio).

L'immobile, esternamente, non ha caratteristiche di particolare pregio; non presenta segni di dissesto o di degrado che ne potrebbero pregiudicare la staticità; solamente l'intonaco esterno denota, come precedentemente evidenziato, degli ammaloramenti dovuti ad umidità di risalita e di infiltrazione.

Internamente al lotto, la cui estensione complessiva, comprensiva della villetta è pari a m² 430,00, vi sono due verande, una avente copertura piana in latero cemento ed un'altra con copertura in lastre di eternit.

L'ingresso alla villetta avviene da un portoncino in pvc verniciato di colore panna con interposte lastre di vetro zigrinato.

L'appartamento si articola nei seguenti ambienti: ingresso, cucina, soggiorno, n° 4 camere, n° 2 servizi igienici, disimpegno e ripostiglio, aventi tutti altezza interna netta



pari a 3,15 ml, intonaco del tipo civile senza alcuna apposizione di tinteggiatura.

La pavimentazione, compresa quella della veranda, è realizzata con piastrelle di ceramica, così come il rivestimento alle pareti dei servizi igienici e della cucina che si eleva fino all'altezza di cm 180 dal piano di calpestio; quella della terrazza è realizzata con marmette in cemento.

Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni presentano solamente l'imbotte ed il cassonetto in lamierino verniciato (in quanto gli infissi sono stati rubati) e, quale dispositivo di oscuramento, sono dotati di avvolgibili in plastica.

Il servizio igienico 1 è dotato di n° 2 pezzi sanitari: water con cassetta esterna in porcella di colore marrone e vasca rettangolare in porcellana di colore bianco provvista di paretina in mattonelle in ceramica; il servizio igienico 2 è dotato di n° 2 pezzi sanitari: vaso e piatto doccia in porcella di colore bianco.

Tutti gli ambienti, ad eccezione del ripostiglio, sono illuminati ed aerati naturalmente, tramite aperture che si affacciano all'esterno.

Non è presente alcun sistema di riscaldamento e/o raffrescamento.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio al civico acquedotto; lo smaltimento delle acque reflue avviene senza alcun idoneo sistema (fossa tipo Imhoff con subirrigazione o vassoio assorbente, allaccio fognatura comunale) ma semplicemente "a perdere" sul terreno circostante.

L'immobile non presenta caratteristiche di pregio, non mostra segni evidenti di dissesto o di degrado che ne potrebbero pregiudicare la staticità e si trova in pessime condizioni di manutenzione a causa della presenza sull'intonaco di macchie, di distacco dello stesso



e, come già rilevato per l'esterno, in corrispondenza dell'intradosso della cucina, del soggiorno e di una delle due camerette, dello "scartellamento del solaio" (cfr. allegato 2_documentazione fotografica).

risposta al quesito III: *stato di possesso del bene.*

Da quanto acclarato in sede di sopralluogo, l'immobile, attualmente, non potrebbe essere occupato da alcuno stante le pessime condizioni di manutenzione interne ed esterne in cui versa.

risposta al quesito IV: *vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.*

La particella è soggetta alla fascia di rispetto costiero dei 300 ml, disciplinata dall'art. 34 delle N.T.A. e dalla normativa vigente L.R. n° 15/91 e L.N. n° 431/85 (Legge Galasso).

È ricadute in "Area Soggetta a Recupero" del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa, approvato con Decreto Assessoriale n° 5040 del 20/10/2017.

11

risposta al quesito V: *vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.*

Provenienza:

L'immobile appartiene al signor Vitale Luciano, parte debitrice, al quale è pervenuto per atto di vendita del 11/01/2020, Notaio Giuseppe Bonaccorso da Caltagirone, trascritto a Siracusa il 24/01/2020 ai nn. 1318/1047 da potere di [redacted] per la quota di 1/6, [redacted] per la quota di 1/6, [redacted] per la quota di 1/6, [redacted] per la quota di 1/6, [redacted] per la quota di 2/6.

L'immobile era pervenuto alla signora [redacted] per la quota di 2/6, al signor [redacted] per la quota di 2/6 in regime di comunione legale dei beni con la



signora [REDACTED], ed alla signora [REDACTED] per la quota di 2/6 in regime di comunione legale dei beni con il signor [REDACTED] per atto di vendita, Notaio Patrizia Pistoro da Biancavilla (CT), trascritto a Siracusa il 04/03/2015 ai nn. 3465/2681 da potere della signora [REDACTED] alla quale era pervenuto, come suolo, per sentenza di acquisto per usucapione del 28/03/212, Tribunale Civile di Siracusa, ivi trascritto il 23/01/2015 ai nn. 888/700 per averlo posseduto ininterrottamente e pacificamente per oltre venti anni, relativamente però non alla particella 1523 ma alla particella 786. Si fa presente che la particella oggetto di pignoramento è la 1523, oggi ente urbano, e non ha nessun collegamento catastale con la p.lla 786 citata nella sentenza di usucapione (cfr. allegato 3_copia provenienza, Conservatoria dei RR.II.).

Iscrizioni e trascrizioni:

12

l'immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 17/06/2022, Tribunale di Siracusa, ivi trascritto il 08/08/2022 ai nn. 14960/11905 contro i signori [REDACTED] a favore di MBCredit Solution S.p.A. con sede in Milano (cfr. allegato 3_copia iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, Conservatoria dei RR.II.).

Spese di gestione e manutenzione:

non gravano spese di gestione /o manutenzione in capo all'immobile.

risposta al quesito VI: *regolarità edilizia e urbanistica.*

REGOLARITÀ URBANISTICA.



L'immobile ricade in zona omogenea "E", sottozona ET/2 (zona agricola preferenziale per la ricettività turistica) del Piano Regolatore Generale "Calandra" del Comune di Augusta. Queste zone sono disciplinate dagli articoli 23, 26 e 34 delle norme di attuazione (*cf. allegato 4_Certificato di Destinazione Urbanistica del 06/03/2023*).

REGOLARITÀ EDILIZIA.

L'immobile è dotato di domanda atta ad ottenere il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, pratica edilizia n° 4007/80, prot. n° 10398 del 25/03/1986.

Per detta pratica risultano già corrisposte interamente le somme dovute all'oblazione edilizia e quelle per gli oneri concessori; il rilascio della relativa concessione edilizia in sanatoria è subordinato all'acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Siracusa ed all'acquisizione del certificato sismico ai sensi del D.M. dei LL.PP: 23/09/1981.

Le spese per l'istruzione della pratica presso la Soprintendenza BB.CC.AA., nonché quelle della redazione del certificato sismico sono determinate dall'onorario di un tecnico competente, che può ammontare, complessivamente, a circa € 2.000,00.

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ.

L'immobile non è dotato di alcun Certificato di Abitabilità non essendo stata ancora rilasciata la richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria.

risposta al quesito VII: irregolarità urbanistiche.

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa e presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Augusta, è emerso che la planimetria dello stato di fatto è



perfettamente conforme rispetto a quella catastale ed a quella di cui alla domanda di C.E. in Sanatoria ad eccezione della realizzazione di due tramezzi all'interno del vano soggiorno a vantaggio di un piccolo ripostiglio (difformità presente solamente rispetto alla planimetria di cui alla C.E.).

Si fa presente, tuttavia, che la difformità di cui sopra non ha comportato né aumento di volumetria né modifica di prospetto esterno, pertanto, per essa non è stato necessario presentare all'U.T.C. competente alcuna richiesta di autorizzazione.

risposta al quesito VIII: *attestazione di prestazione energetica.*

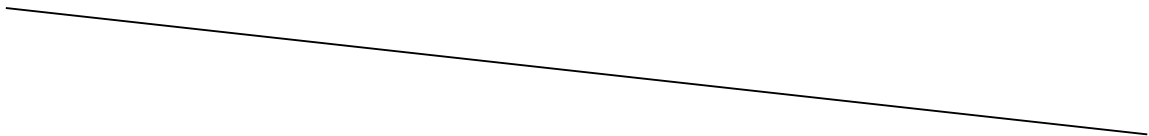
In base a quanto previsto alla lettera "g" dell'allegato A del Decreto 26.6.2015 "Linee Guida", l'A.P.E. non può essere rilasciato in quanto l'involucro edilizio è mancante dei serramenti (infissi esterni).

risposta al quesito IX: *valutazione del lotto.*

14

risposta al quesito IX. a: *calcolo superfici.*

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento, comprendente la superficie equivalente¹ della veranda, è pari a m² 132,00, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici:



¹ Ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali.



	mq
INGRESSO	3,70
CUCINA	10,90
SOGGIORNO	21,50
CAMERA 1	14,40
CAMERA 2	7,60
CAMERA 3	7,60
CAMERA 4	13,30
SERVIZIO IGIENICO 1	5,20
SERVIZIO IGIENICO 2	3,40
DISIMPEGNO	9,60
RIPOSTIGLIO	2,25
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	21,55
	<hr/>
SUPERFICIE LORDA	121,00
VERANDA SUD-EST	29,00
VERANDA NORD-EST	30,00
	<hr/>
SUP. COMM. EQUIVALENTE (25,00*30%+34,00*10%)	10,90
	<hr/>
TOT. SUP. COMMERCIALE (121,00+10,90)	131,90

risposta al quesito IX. b: *criteri di stima adottati.*

Al fine di pervenire alla stima del valore venale dell'immobile, la sottoscritta ha potuto fare riferimento solamente al VALORE DI MERCATO, che fa riferimento ai prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche e condizioni di manutenzione (indagini effettuate presso agenzie del settore, Osservatorio del Mercato Immobiliare e sul sito internet Immobiliare.it). Non è stato possibile utilizzare il metodo della STIMA A REDDITO, che fa riferimento alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto, stante le pessime condizioni di manutenzione dello stesso.

risposta al quesito IX. c: *stima dei lotti.*

PREMESSA.

Poiché il bene oggetto di pignoramento è rappresentato da un solo lotto, con unico ingresso, esso non è comodamente e, soprattutto, funzionalmente divisibile, pertanto



NON SARÀ POSSIBILE DIVIDERE LA PROCEDURA, ovvero procedere alla sua vendita in più aliquote.

VALORE DI MERCATO.

Questo metodo è basato oltre che sull'indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in esame per fabbricati con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari ed analoghe condizioni di manutenzione, anche sull'esperienza e sulla preparazione tecnico-scientifica della sottoscritta, qualità queste ultime che costituiscono il presupposto senza il quale non sussisterebbe il perito capace di discernimento e giudizio obiettivo.

Utilizzando il metodo sopra descritto e tenendo conto di un'indagine di mercato effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (costruzioni di tipo civile), per ubicazione (zona di villeggiatura), per condizioni di stabilità, manutenzione ed epoca di costruzione, il valore di mercato complessivo, comprensivo della superficie di terreno di pertinenza, risulta essere al m² pari a € 730,00:

Sup. comm. (mq)	Valore al mq	VALORE V"
132,00	€ 730,00	€ 96.360,00

Cifra che, decurtata la somma necessaria per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria diventa, arrotondata, pari a **€ 94.000,00** (euro novantaquattromila/00).

risposta al quesito X: *quota indivisa.*

L'immobile oggetto di stima è da valutare nella piena proprietà e nell'interezza.

risposta al quesito XI: *usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie.*

Il bene oggetto del presente pignoramento è da valutare nella sua piena proprietà.



risposta al quesito XII: riepilogo estimativo.

Riassumendo, oggetto della presente relazione è la valutazione della piena proprietà di un immobile sito in Augusta (SR) in c/da Agnone Fortezza, via Madonna delle Grazie, adibito a villetta stagionale, ad un'elevazione fuori terra.

Esso risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Augusta al fg. fg. 2 p.lla 1523 sub. 1, cat. A/7, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale comprensiva di aree esterna m² 134,00, rendita € 650,74, piano terra e fg. 2 p.lla 1523 sub. 2, cat. F/5, P.1° (lastrico solare).

Detto immobile risulta munito di istanza finalizzata all'ottenimento del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.

Il più probabile valore venale di mercato, attualmente, sottratto delle spese per il rilascio della C.E., è di circa **€ 94.000,00** (euro novantaquattromila/00).

17

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza la sottoscritta ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente si allegano e ne fanno parte integrante:

- allegato 1 _visura storica, estratto di mappa e planimetria catastale;
- allegato 2 _documentazione fotografica;
- allegato 3 _copia ricerche Conservatoria dei RR.II.;
- allegato 4 _Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si allegano altresì:

A. doc. A _lettera alle parti per trasmissione relazione tecnica con conferma di ricezione;



B. parcella delle competenze e spese tecniche con fattura delle spese per le visure alla conservatoria dei RR.II..

Avendo la sottoscritta espletato l'incarico conferitole dall'III.mo Sig. Giudice, rassegna la presente, rimanendo a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Noto, 21 marzo 2023

IL C.T.U.

Ing. Silvia Cassar Scalia

