

# TRIBUNALE DI SIRACUSA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°266/2020

Unicredit S.p.A. contro *OMISSIS* +2

## RELAZIONE DI STIMA

Giudice: dott.ssa Concita Cultrera

Esperto di stima: arch. Lucia Sgandurra



**DOTT. ARCH. LUCIA SGANDURRA**

Via Trento n°5 96100 Siracusa  
tel: 3475140615  
p.e.c.: lucia.sgandurra@archiworldpec.it



## Sommario

OPERAZIONI PRELIMINARI.....	6
PREMESSA.....	7
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA .....	9
RELAZIONE DI STIMA “Lotto n.1” .....	16
Quesito 1: <i>”esatta individuazione dei beni componenti il lotto</i> .....	16
Quesito 2: <i>”una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni...”</i> .....	16
Quesito 3: <i>”individuazione dello stato di possesso degli immobili,</i> .....	19
Quesito 4: <i>”Indicazione dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene</i> .....	20
Quesito 5: <i>”Indicazione dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente in particolare:</i> .....	20
Quesito 6: <i>”...verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,</i> .....	23
Quesito 7: <i>”...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia</i> .....	30
Quesito 8: <i>”l’indicazione dell’eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica</i> .....	35
Quesito 9: <i>”...valutazione dei beni,</i> .....	36
Quesito 10: <i>”...nel caso di quota indivisa,</i> .....	38
Quesito 11: <i>”...nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell’usufrutto o del diritto di superficie,</i> .....	38
Quesito 12: <i>”...specificare se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata</i> .....	38
RELAZIONE DI STIMA “Lotto n.2” .....	39
Quesito 1: <i>”esatta individuazione dei beni componenti il lotto</i> .....	39

Quesito 2: <i>"una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni..."</i> .....	39
Quesito 3: <i>"individuazione dello stato di possesso degli immobili, ....."</i>	40
Quesito 4: <i>"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene ....."</i>	40
Quesito 5: <i>"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente in particolare: ....."</i>	41
Quesito 6: <i>"...verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, ....."</i>	42
Quesito 7: <i>"...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia ....."</i>	43
Quesito 8: <i>"l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica....."</i>	43
Quesito 9: <i>"...valutazione dei beni, ....."</i>	43
Quesito 10: <i>"...nel caso di quota indivisa,....."</i>	45
Quesito 11: <i>"...nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, ....."</i>	45
Quesito 12: <i>"...specificare se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata ....."</i>	45
RELAZIONE DI STIMA "Lotto n.3" .....	47
Quesito 1: <i>"esatta individuazione dei beni componenti il lotto ....."</i>	47
Quesito 2: <i>"una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni..."</i> .....	47
Quesito 3: <i>"individuazione dello stato di possesso degli immobili, ....."</i>	49
Quesito 4: <i>"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene ....."</i>	50
Quesito 5: <i>"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente in particolare: ....."</i>	50

Quesito 6: "...verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, .....	51
Quesito 7: "...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia .....	53
Quesito 8: "l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica....."	56
Quesito 9: "...valutazione dei beni, .....	56
Quesito 10: "...nel caso di quota indivisa,....."	58
Quesito 11: "...nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, .....	58
Quesito 12: "...specificare se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata .....	58
RELAZIONE DI STIMA "Lotto n.4" .....	58
Quesito 1: "esatta individuazione dei beni componenti il lotto .....	59
Quesito 2: "una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni..." .....	59
Quesito 3: "individuazione dello stato di possesso degli immobili, .....	62
Quesito 4: "Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene .....	63
Quesito 5: "Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente in particolare: .....	63
Quesito 6: "...verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, .....	64
Quesito 7: "...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia .....	66
Quesito 8: "l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica....."	69
Quesito 9: "...valutazione dei beni, .....	70

Quesito 10: "...nel caso di quota indivisa,.....	73
Quesito 11: "...nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, .....	73
Quesito 12: "...specificare se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata .....	73
RELAZIONE DI STIMA "Lotto n.5" .....	74
Quesito 1: "esatta individuazione dei beni componenti il lotto .....	74
Quesito 2: "una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni..." .....	74
Quesito 3: "individuazione dello stato di possesso degli immobili, .....	75
Quesito 4: "Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene .....	75
Quesito 5: "Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente in particolare: .....	75
Quesito 6: "...verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, .....	77
Quesito 7: "...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia .....	77
Quesito 8: "l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica.....	78
Quesito 9: "...valutazione dei beni, .....	78
Quesito 10: "...nel caso di quota indivisa,.....	79
Quesito 11: "...nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, .....	79
CONCLUSIONI.....	80

## **OPERAZIONI PRELIMINARI**

*"...l'esperto, prima di ogni altra attività, **controlli** 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);*

***comunicati** 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;*

### **All'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:**

Relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

### **Osservazioni:**

La documentazione è completa.

### **Comunicazione inizio operazioni peritali**

In data 11 e 12 giugno 2021 sono state inviate alle parti le comunicazioni di inizio operazioni peritali a mezzo raccomandata a/r e p.e.c..

Le raccomandate inviate ai debitori sono state ritirate il 14 giugno 2021.

La pec inviata all'avvocato Carlo Carpinteri è stata consegnata il 12 giugno 2021

*(vedi allegato n°2 – Comunicazioni inizio operazioni peritali e verbale di sopralluogo)*

### **Acquisizione documentazioni presso gli uffici di competenza;**

Prima di dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica e alla redazione della perizia, il sottoscritto esperto di stima ha raccolto tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico presso:

- l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa (SR) dove, in data 16 febbraio 2021, 25 marzo 2021, 17 maggio 2021, 10 agosto 2021, 11 agosto 2021, 25/03/2022, 02/09/2022, 07/09/2022, 13/09/2022, 05/10/2022 e 10/10/2022 ha reperito le piante catastali, le visure catastali, gli estratti di mappa e tutta la documentazione necessaria all'individuazione dei beni;

*(vedi allegato n° 3 – Documentazione catastale)*

- la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa dove, in data 10 agosto 2021, 19 agosto 2022 e 27 aprile 2023, ha effettuato le ispezioni ipotecarie e ha rintracciato i dati relativi alla provenienza dei beni;

*(vedi allegato n°5– Ispezioni ipotecarie)*

- l'Ufficio Tecnico del Comune di Sortino (SR) dove in data 25/03/2021 ha inviato una richiesta di accesso agli atti e in data 28/05/2021, 02/09/2022, 07/09/2022, 15/09/2022 e 21/04/2023 ha ritirato i documenti richiesti, ha verificato l'esistenza o meno di concessioni e/o autorizzazioni edilizie e dei certificati di agibilità relativi agli immobili oggetto di stima e ha avuto dei colloqui con i tecnici dell'ufficio;

*(vedi allegato n°6 – Titoli edilizi)*

- L'archivio notarile della provincia di Siracusa dove in data 13/08/2021, 25/08/2021, 08/09/2022 e 13/09/2022) ha richiesto e reperito i titoli di proprietà relativi agli immobili pignorati;
- Lo studio del notaio Rio Sofio dove in data 22/09/2022 ha richiesto e reperito i titoli di proprietà relativi agli immobili pignorati;  
(vedi allegato n°4 – Titoli di proprietà)
- La Soprintendenza per i BB.CC.AA. della Provincia di Siracusa dove in data 08/09/2022 e 15/09/2022 ha richiesto e reperito la documentazione relativa agli immobili pignorati;  
(vedi allegato n°12 – Richiesta di accesso agli atti e risposta da parte della Soprintendenza per i BB.CC.AA. della Provincia di Siracusa)
- Il Genio Civile della Provincia di Siracusa dove in data 08/09/2022, 09/09/2022, 16/09/2022, 10/10/2022 ha verificato l'esistenza di progetti strutturali o certificati di idoneità sismica relativi agli immobili pignorati.  
(vedi allegato n°13 – Richiesta di accesso agli atti e risposta da parte Genio Civile della Provincia di Siracusa).

### **PREMESSA**

La sottoscritta dott. arch. Lucia Sgandurra, libero professionista in Siracusa con studio in via Trento n°5, iscritta presso l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa al n.515, in data 23/01/2021 veniva nominata dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Siracusa, dott.sa Alessia Romeo, esperto di stima per la procedura esecutiva in oggetto.

Accettato l'incarico, la sottoscritta ha prestato il giuramento di rito il 05/02/2021 (termine per il deposito della relazione di stima e per l'invio delle copie alle parti: sino a 30 giorni prima dell'udienza del 14/10/2021).

Il giorno 17/02/2021 il sottoscritto esperto ha effettuato congiuntamente al custode il sopralluogo di immissione in possesso dei beni.

Prima di procedere al sopralluogo di inizio operazioni peritali, la sottoscritta, in data 25/03/2021, ha provveduto a reperire i documenti necessari inviando una richiesta di accesso agli atti al Comune di Sortino.

Il 28/05/2021 il Comune di Sortino ha consegnato alla sottoscritta i documenti richiesti.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il giorno 11 e 12 giugno 2021, il sottoscritto esperto, tramite raccomandata a/r e p.e.c., ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 05 luglio 2021, alle ore 09:00, presso i luoghi oggetto di stima.

La suddetta comunicazione è stata ritirata dai debitori il 14/06/2021.

Il giorno 05 luglio 2021, alle ore 09:00, il sottoscritto C.T.U. ha dato inizio alle operazioni

peritali recandosi presso gli immobili oggetto di stima, riuscendo ad accedere grazie alla presenza di uno dei debitori.

Vista la complessità e il numero elevato di immobili da rilevare, la sottoscritta si è avvalsa della collaborazione della collega arch. Eliana Cavalieri, anch'essa iscritta all'albo dei CTU del Tribunale di Siracusa.

Non essendo riuscita a completare i rilievi, si è stabilito di continuare le operazioni di sopralluogo il giorno 19 luglio 2021 alle ore 9:30 (vedi verbale di sopralluogo del 05/07/2021).

Il giorno 19 luglio 2021 alle ore 9:30, la sottoscritta ha completato le operazioni di rilievo sempre avvalendosi della collaborazione della collega arch. Eliana Cavalieri.

Durante i sopralluoghi la sottoscritta ha eseguito i necessari rilievi metrici e fotografici degli immobili ed ha infine redatto e fatto firmare alle parti il verbale di sopralluogo.

Si fa presente che per ragioni di sicurezza non è stato possibile accedere all'interno degli immobili siti in c.da Acqua Vecchia s.n.c. (al N.C.E.U. della Provincia di Siracusa al foglio 12, p.lla 816, sub 2-3), così come riportato nel verbale di sopralluogo del 19 luglio 2021.

In data 06/09/2021 la sottoscritta ha depositato una relazione per illustrare alcune criticità riscontrate negli immobili pignorati che avrebbero potuto compromettere la vendita degli stessi, ha richiesto l'autorizzazione ad avvalersi della collaborazione dell'arch. Eliana Cavalieri e ha richiesto una proroga del termine di consegna della relazione di stima.

All'udienza del 03 febbraio 2022 il G.E. ha autorizzato la collaborazione dell'arch. Eliana Cavalieri e ha assegnato all'esperto il termine per la consegna della relazione fino a trenta giorni prima dell'udienza del 19/05/2022.

All'udienza del 19/05/2022 il G.E. ha rinviato all'udienza del 20 ottobre 2022 ore 9:00, onerando l'esperto ad integrare il mandato del 25.1.2021, specificando se: *“i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicando:*

- 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)”*.

In data 19/09/2022 la sottoscritta, dopo aver riscontrato l'esecuzione di interventi strutturali non autorizzati su alcuni degli immobili pignorati, ha richiesto al G.E. la nomina di un ingegnere strutturista allo scopo di valutare la sanabilità strutturale delle opere e gli eventuali costi.

Contemporaneamente ha richiesto un'ulteriore proroga del termine di consegna della relazione di stima.

Il G.E., con istanza del 30/09/2022, ha autorizzato l'esperto ad avvalersi degli specialisti indicati nell'istanza e ha stabilito che il compenso dei suddetti tecnici fosse liquidato a titolo di spese al c.t.u., previa presentazione di notula pro forma.

In data 19/10/2022, il sottoscritto esperto, dopo un colloquio in presenza con il G.E. avvenuto in data 06/10/2022, ha depositato una relazione dettagliata sulla gravità degli abusi strutturali riscontrati, ha comunicato l'impossibilità ad individuare degli specialisti corrispondenti ai profili professionali richiesti, ha comunicato l'impossibilità a sostenere economicamente la considerevole spesa per la liquidazione dei compensi e per l'esecuzione di eventuali indagini strutturali e ha chiesto la sospensione dei termini di consegna della relazione di stima in attesa di indicazioni da parte del G.E.

Il G.E., in data 28/10/2022, ha nominato l'ing. Antonietta Miranda per coadiuvare l'esperto stimatore esaminando le problematiche riscontrate e per valutare in termini economici dapprima i costi necessari per eseguire tutte le indagini necessarie e poi i costi di regolarizzazione degli abusi riscontrati.

*(vedi Allegato n°1 - decreto di nomina esperto, verbale integrazione mandato all'esperto e verbale di giuramento; Allegato n°2 - comunicazioni inizio operazioni peritali e verbale di sopralluogo, Allegato n°18 - Relazione sulle criticità riscontrate; Allegato n°15 - Richiesta nomina specialisti tecnici; Allegato n°16 - Relazione irregolarità strutturali riscontrate).*

### **INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

*"...Provveda, l'esperto... I) all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento comprensiva dei confini e dei dati catastali; II) all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione; III) alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l.122/1989 e alla l.1150/1942;*

*"...Rediga quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati..."*

I beni oggetto di pignoramento sono:

#### **LOTTO n.1**

Il presente lotto è composto da quattro unità immobiliari, a destinazione d'uso magazzino e garage, di proprietà del Sig. *OMISSIS*.

Tali unità sono identificate catastalmente con quattro diversi subalterni ma, poiché nello stato di fatto e negli elaborati grafici della C.E. in sanatoria n.163/2007 (solo negli elaborati grafici perché di fatto non è stata richiesta una fusione immobiliare) risultano fuse in un unico immobile difficilmente divisibile, si è deciso di considerarle facenti parte di un unico lotto.

**Tipologia:** Locale magazzino e garage.

**Comune:** Sortino (SR);

**Indirizzo:** via Francesco Crispi n.9 (PT), via Magenta n.39 (S1, T, 1).

I beni sopradescritti, presso l'Agencia del Territorio della Provincia di Siracusa, sono per 1000/1000 di proprietà del sig *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*; e sono distinti come segue:

foglio	p.lla	sub	Zona censuaria	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
68	4489	8	-	C/2	2	85 m <sup>2</sup>	Totale: 118 m <sup>2</sup>	€ 219,49
foglio	p.lla	sub	Zona censuaria	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
68	7197	3	-	C/2	2	39 m <sup>2</sup>	Totale: 66 m <sup>2</sup>	€ 100,71

Dati derivati da:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 03/09/2013 – prot. n. SR0087612 (n.14320.1/2013) per bonifica identificativo catastale, già foglio 69 p.lla 454 sub. 3;
- Variazione della destinazione del 19/09/2003 prot. n. 118118 da autorimessa C/6 a deposito C/2 (n. 5441.1/2003) derivante dal precedente sub. 2; porzione di U.I.U. unite di fatto con quelle del foglio 69 p.lle 648 e 456 sub 2; rendita attribuita alla porzione ai fini fiscali;
- Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

foglio	p.lla	sub	Zona censuaria	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
68	7189	1	-	C/6	4	74 m <sup>2</sup>	Totale: 93 m <sup>2</sup>	€ 202,55
68	7189	2	-	C/2	2	260 m <sup>2</sup>	Totale: 266 m <sup>2</sup>	€ 671,39

Dati derivati da:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 03/09/2013 – prot. n. SR0087571 (n. 14287.1/2013 e n. 14288.1/2013) per bonifica identificativo catastale, già foglio 69 p.lla 456 subb.1 e 2;
- Variazione del 19/09/2003 prot. n. 118116 divisione-abitazione-garage (sub.1) – e magazzino (sub.2) (n. 5440.1/2003), già p.lla 456;
- Variazione del quadro tariffario 13/08/2002;
- Istrumento (atto pubblico) del 14/05/1999 in atti dal 21/06/1999 (n. 3764.1/1999);
- Variazione del quadro tariffario 01/01/1992;
- Impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

**Osservazioni:** Dalla visura catastale emerge che le unità distinte al F.69, p.lla 456 sub 2, F.69, p.lla 648 e 454 sub 3 risultano essere porzioni di uiu unite di fatto tra loro e pertanto l'immobile è catastalmente

conforme nonostante le quattro unità immobiliari si presentino come un unico immobile.

Si fa presente che tale unione non è stata mai autorizzata urbanisticamente.

(Vedi allegato n°3 - Documentazione catastale)

## LOTTO n.2

Appartamento su tre livelli.

**Tipologia:** Locale ad uso abitazione di tipo popolare.

**Comune:** Sortino (SR);

**Indirizzo:** via Libertà n.27, piani T, 1° e 2°.

Il bene sopradescripto, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, è per 1/1 in regime di separazione dei beni di proprietà del sig. *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*, ed è distinto come segue:

foglio	p.lla	sub	Zona censuaria	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
68	6053	4	-	A/4	2	4 vani	Totale: 70 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 66 m <sup>2</sup>	€ 144,61

Dati derivati da:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del classamento del 01/06/2012 – prot. n. SR0109968 (n. 5607.1/2012);
- Variazione della destinazione del 01/06/2011 prot. n. SR0132500 (n. 15236.1/2011) da deposito ad abitazione già sub. 3;
- Fusione del 31/03/2011 prot. n. SR0090340 (n. 12116.1/2011) derivante dai subalterni 1 e 2;
- Variazione del 28/12/2006 prot. n. SR0166579 (n. 48049.2/2006 e n. 48050.3/2006) per modifica identificativo – allineamento mappe, già part.la 388 sub 1 e sub 2;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987; il tutto corrispondente alla particella 6053 del foglio 68 di catasto terreni – ente urbano di are 00.22, derivante dalla precedente particella 2361 are 00.22; impianto meccanografico del 01/06/1976.

**Osservazioni:** Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato di fatto è rispondente alla planimetria catastale.

(Vedi allegato n°3 - Documentazione catastale)

## LOTTO n.3

Negoziò su due livelli

**Tipologia:** Locale ad uso commerciale.

**Comune:** Sortino (SR);

**Indirizzo:** via Libertà n°29, piano T e S1.

Il bene sopradescripto, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, è per 1/1 di proprietà della sig.ra *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS* ed è distinto come segue:

foglio	p.lla	sub	Zona censuaria	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
68	7089	11	-	C/1	5	64 m <sup>2</sup>	Totale 75 m <sup>2</sup>	€ 981,68

Dati derivati da:

- variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 03/03/2009 – prot. N. SR0053200 per bonifica identificativo catastale (n. 2512.1/2009, già p.lla 386 sub. 11;
- variazione nel classamento del 15/01/2009 prot. n. SR0007410 (493.1/2009);
- variazione del 15/01/2008 prot. n. SR0008604 (263.1/2008) VDE-FRF-AMP-PORZ.UIU;
- variazione del quadro tariffario del 13/08/2002;
- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

Da uno studio della documentazione catastale e a seguito dei sopralluoghi effettuati è emerso che tale subalterno si presenta come un unico immobile direttamente collegato con le seguenti unità immobiliari (vedi fig. 1):

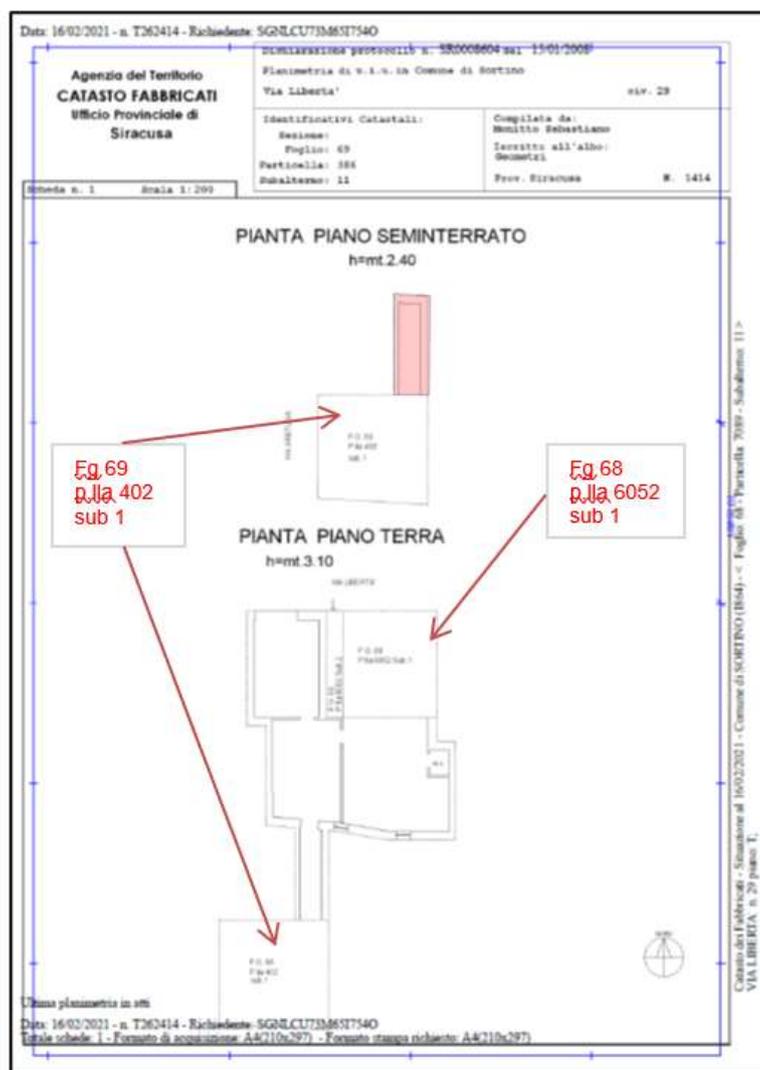
- f. 68 p.la 6052 sub.1 (non pignorato)
- f. 68 p.la 402 sub.1 (non pignorato)

(N.B. nella planimetria indicata c'è un errore di identificativo del foglio che, anziché essere fg.68 p.la 402 sub 1 (identificativo errato), risulta essere fg.69 p.la 402 sub1.

Inoltre, dalla visura catastale è emerso che tale identificativo (f.69 p.la 402 sub.1) è stato soppresso e inglobato nel fg. 68 p.la 6052 sub.1).

L'unità immobiliare al f.68 p.la 6052 sub.1, **non è presente nell'elenco degli immobili pignorati** ed è di proprietà della debitrice e dei suoi figli e cioè dei sig.ri:

1. OMISSIS (debitore), nato a OMISSIS – (SR) il OMISSIS, proprietà per 1/9;
2. OMISSIS (debitore) nato a OMISSIS (SR) il OMISSIS, proprietà per 1/9;



3. *OMISSIS* (debitrice) nata a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, proprietà per 6/9;

4. *OMISSIS* nata a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, proprietà per 1/9

Poiché tali immobili appartengono a proprietari differenti, sono stati correttamente accatastati riportando in visura la dicitura: **dichiarazione di porzione U.I.U.** (unità immobiliare urbana).

Tale dicitura viene utilizzata quando si hanno due o più immobili limitrofi e li si vuole fondere in una unità immobiliare senza fondere anche le proprietà che, invece, si vuole mantenere distinte.

L'immobile è quindi catastralmente conforme ma si fa presente che, come si evince dalla planimetria catastale riportata in figura 1, per accedere ad un vano dell'unità pignorata (vedi l'elemento campito in rosso nella planimetria sopra riportata) è necessario accedere all'unità non pignorata sopra descritta avente proprietari differenti e pertanto non è possibile separare i due immobili per renderli indipendenti.

Poiché prima di ricorrere all'unione di fatto ai fini fiscali di due unità immobiliari, è necessario che l'intervento venga autorizzato urbanisticamente tramite una richiesta di fusione immobiliare; il sottoscritto c.t.u. ha verificato se tale fusione fosse stata richiesta preventivamente.

Tale fusione immobiliare non è stata mai autorizzata. Si rimanda al Quesito 6 - Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene.

**Osservazioni:** l'immobile è catastralmente conforme.

*(Vedi allegato n°3 - Documentazione catastale)*

#### **LOTTO n.4**

**Tipologia:** Abitazione di tipo economico.

**Comune:** Sortino (SR);

**Indirizzo:** via Libertà n°33, piano 1 e 2.

Il bene sopradescritto, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, è per 1/1 di proprietà della sig.ra *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS* ed è distinto come segue:

foglio	p.lla	sub	Zona censuaria	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
68	7089	12	-	A/3	3	7 vani	Totale: 157 m2 Totale escluse aree scoperte: 149 m2	€ 451,90

- Dati derivati da:
- variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 03/03/2009 – prot. N. SR0053200 per bonifica identificativo catastale (n. 2513.1/2009, già part.lla 386 sub. 12;
- variazione nel classamento del 15/01/2009 prot. n. SR0007410 (493.1/2009);
- variazione del 15/01/2008 prot. n. SR0008604 (263.1/2008) derivante dal subalterno 5 (VDE-FRF-AMP-PORZ. U.I.U.);
- variazione del quadro tariffario del 13/08/2002;
- variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;

- impianto meccanografico del 30/06/1987.

Da uno studio della documentazione catastale e a seguito dei sopralluoghi effettuati è emerso che tale subalterno si presenta come un unico immobile direttamente collegato con le unità immobiliari riportate in planimetria catastale con i seguenti identificativi (vedi fig. 3):

- f. 68 p.lla 6052 sub.2 (Immobile non pignorato)
- f. 68 p.lla 402 sub.2 (Immobile non pignorato)

(N.B. nella planimetria catastale c'è un errore di identificativo del foglio che, anziché essere fg.68 p.lla 402 sub 2 (identificativo errato), risulta essere fg.69 p.la 402 sub.2.

Inoltre dalla visura catastale è emerso che tale immobile (f.69 p.la 402 sub.2) è stato soppresso e inglobato nel fg. 68 p.lla 6052 sub.2).

L'unità immobiliare a f.68 p.lla 6052 sub2 **non è presente nell'elenco degli immobili pignorati** ed è di proprietà della debitrice e dei suoi figli e cioè dei sig.ri:

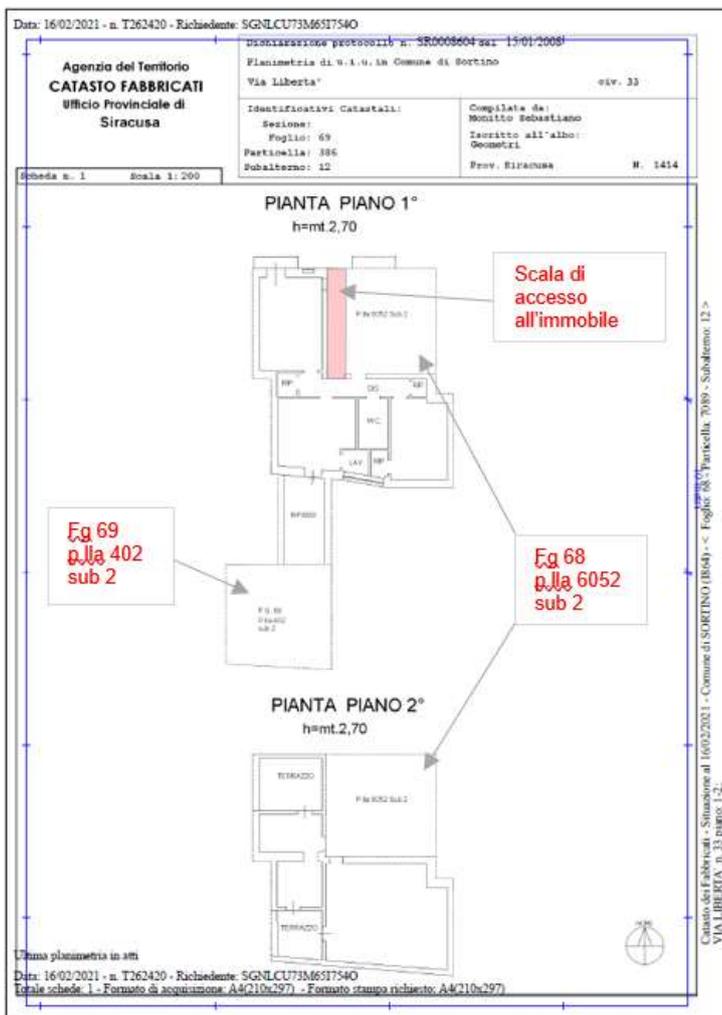
1. OMISSIS, nato a OMISSIS (SR) il OMISSIS;
2. OMISSIS nato a OMISSIS (SR) il OMISSIS;
3. OMISSIS nata a OMISSIS (SR) il OMISSIS;
4. OMISSIS nata a OMISSIS (SR) il OMISSIS),

Poiché tali immobili appartengono a proprietari differenti, sono stati correttamente accatastati riportando in visura la dicitura: **dichiarazione di porzione U.I.U.** (unità immobiliare urbana).

Tale dicitura viene utilizzata quando si hanno due o più immobili limitrofi e li si vuole fondere in un'unica unità immobiliare senza fondere anche le proprietà che, invece, si vuole mantenere distinte.

L'immobile è quindi catastalmente conforme ma si fa presente che, come si evince dalla planimetria catastale riportata in figura, per accedere all'immobile

pignorato è necessario salire da una scala facente parte dell'immobile non pignorato ( Fg 68 plla 6052 sub 2), avente differente proprietà (vedi campitura in rosso).



La stessa cosa succede per raggiungere il secondo piano dell'unità oggetto di stima e pertanto non è possibile separare i due immobili per renderli indipendenti.

Poiché prima di ricorrere all'unione di fatto ai fini fiscali di due unità immobiliari, è necessario che l'intervento venga autorizzato urbanisticamente tramite una richiesta di fusione immobiliare; il sottoscritto c.t.u. ha verificato se tale fusione fosse stata richiesta preventivamente.

La fusione non è stata richiesta urbanisticamente. Si rimanda al Quesito 6 - Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene.

**Osservazioni:** l'immobile è catastalmente conforme.

*(Vedi allegato n°3 - Documentazione catastale)*

## **LOTTO n.5**

**Tipologia:** magazzino/autorimessa

**Comune:** Sortino (SR);

**Indirizzo:** contrada Acqua Vecchia snc, p.t.

Il bene sopradescritto, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, è per 1/1 di proprietà del sig. *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* il *OMISSIS* ed è distinto come segue:

foglio	p.lla	sub	Zona censuaria	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
12	816	2	-	C/2	1	26 m <sup>2</sup>	Totale: 32 m <sup>2</sup>	€ 57,74
12	816	3	-	C/6	3	27 m <sup>2</sup>	Totale: 33 m <sup>2</sup>	€ 62,75

Dati derivati da:

- variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 07/10/2014 – prot. N. SR0143522 variazione di toponomastica (n. 78592.1/2014)
- costituzione del 27/05/2003 prot. n. 75098 (n. 613.1/2003)

*(Vedi allegato n°3 - Documentazione catastale)*

## RELAZIONE DI STIMA “Lotto n.1”

**Quesito 1:** *“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, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi; ...”*

Locale ad uso magazzino garage in Sortino (SR), via Francesco Crispi n.9 (PT), via Magenta n.39 (S1, T, 1).

Confinante con via Magenta, ronco I di via F. Crispi, casa di eredi Caruso o aventi causa, casa di Di Mauro Sofio o aventi causa, casa di Carpinteri Vincenza o aventi causa.

Coordinate G.P.S.: Latitudine: 37.15778753093919| Longitudine: 15.029398868525526.

**Quesito 2:** *“una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni...”*

### Descrizione della zona

L'immobile è ubicato a Sortino in una zona posta a est dal centro della città.

Tale zona è urbanizzata ed è edificata prevalentemente con fabbricati ad uso residenziale.

Nelle vicinanze si trovano attività commerciali e bar.

### Descrizione dell'edificio

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato su quattro elevazioni fuori terra e una terrazza praticabile di copertura, composto da tre corpi di fabbrica (come si evince dall'esistenza di tre particelle catastali), distinti in n.4 subalterni catastali, riuniti in un unico immobile attraverso l'apertura di varchi nelle murature di confine e la realizzazione di scale che mettono in comunicazione i diversi livelli.

Si accede ad esso sia dalla via Magenta (accesso pedonale), che dal r.co. I di via Crispi (accesso carrabile)

L'edificio è a destinazione d'uso deposito e garage e viene utilizzato come sala espositiva di un negozio di ceramiche e materiale edile.

I due corpi di fabbrica distinti con le particelle 648 e 454 hanno una struttura portante in muratura e copertura sia piana che a falde inclinate, mentre il corpo di fabbrica distinto con la particella 456 ha presumibilmente una struttura intelaiata in cemento armato (come si evince dalla presenza di pilastri e travi nei vari piani).

Le facciate sulla via Magenta sono intonacate al civile e tinteggiate di colore rosa con basamento, cantonali, cornicioni e rifasci delle aperture in pietra bianca locale.

La facciata su r.co I di via F. Crispi è intonacata al civile e tinteggiata di colore giallo.

Nel complesso l'edificio è in discreto stato di conservazione.

Le facciate prospicienti sulla via Magenta presentano distacchi e lacune dello strato di pittura al di sopra del basamento in pietra e in corrispondenza dei cornicioni. La facciata sul r.co I di via F. Crispi è invece

in ottimo stato di conservazione.

### Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto di stima è prevalentemente destinato a deposito con un garage al piano S2.

Tale immobile, che viene utilizzato come sala espositiva, nel complesso è ampio 543,00 mq di superficie lorda (desunta dalla visura catastale).

Si accede ad esso sia dalla via Magenta con una porta in alluminio e vetro, sia dal r.co I di via F. Crispi con un passo carrabile delimitato da una saracinesca in ferro.

L'immobile, che risulta derivare dall'accorpamento di tre corpi di fabbrica distinti in diverse unità immobiliari (catastalmente distinte), si estende su diversi livelli: quattro livelli nella parte prospiciente sul r.co 1 a via F. Crispi, due livelli nella parte che si affaccia su via Magenta e tre livelli nella parte centrale.

I vari livelli dei tre corpi di fabbrica sono messi in comunicazione da scale che attraversano il confine tra il corpo di fabbrica centrale e il corpo di fabbrica che ha l'accesso sia da via Crispi che da via Magenta.

Come riportato nel quesito: "Individuazione dei lotti di vendita", la conformazione di tali scale rende allo stato attuale impossibile il frazionamento delle unità immobiliari che compongono il lotto, poiché per accedere ai livelli delle diverse unità immobiliari è necessario attraversare altre unità immobiliari.

Il piano S2 del corpo di fabbrica su via Crispi ha un'altezza interna pari a m 2,05, il piano S1 ha un'altezza interna pari a m 2,45, il piano terra ha un'altezza interna pari a m 2,70, il piano primo ha un'altezza interna media pari a m 3,37.

Il piano terra e il piano primo dell'immobile che si affaccia sulla via Magenta hanno un'altezza interna pari a m 3,00.

Infine, il piano interrato del corpo di fabbrica centrale ha un'altezza interna pari a m 2,10, mentre il piano terra e il piano primo hanno un'altezza interna pari a m 3,00.

In considerazione del fatto che l'immobile presenta dei piani con altezze utili interne non idonee alla maggior parte delle destinazioni d'uso, il sottoscritto esperto di stima ha ritenuto utile riportare di seguito, per comodità di consultazione, un estratto dell'art. 32 comma 4 e 5 del Regolamento Tipo Edilizio Unico (ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 10 agosto 2016 n. 16 e s.m.i.- Art. 29 legge regionale 13 agosto 2020 n. 19 e s.m.i..) che è stato adottato dal Comune di Sortino (con atto deliberativo di Consiglio Comunale n. 42 del 16/11/2022), facendo presente che tali prescrizioni verranno richiamate in alcuni dei quesiti successivi relativi al presente lotto 1:

“...Altezze minime:

*L'altezza interna degli spazi ad uso abitativo è fissata in un minimo di m. 2,70;*

*- per i locali accessori, l'altezza è riducibile a m. 2,40, ulteriormente riducibile a m. 2,20 per i locali*

*di servizio (quali, ad es. depositi, magazzini, garage, ripostigli, w.c. di servizio secondari, centrali termiche, ecc.) e va computata dall'altezza minima praticabile e pari a m. 1,80. È consentita l'altezza dei locali non inferiore a mt. 2,00 come deposito di merce non deperibile;*

*- in caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso utilizzabile nell'ambito di un locale abitabile o di servizio non deve essere inferiore a m. 1,80. I locali e le parti dei locali con altezza interna inferiore non possono concorrere a determinare la superficie utile del locale stesso.*

*5. Fatto salvo il rispetto di normative speciali o differenti prescrizioni previste dai Comuni, i locali destinati ad attività ad usi collettivi avranno un'altezza utile minima di m. 3,00 negozi, uffici pubblici e aperti al pubblico, ristoranti, banche ecc.). Limitatamente ai locali aventi la sola funzione di deposito, con accesso del solo personale, sono consentite altezze minime di ml. 2,40... ”.*

Come è possibile notare nell'estratto del regolamento edilizio, i locali adibiti a Garage non possono avere un'altezza inferiore a m 2,20.

L'altezza non inferiore a m 2,00 è consentita solo per deposito di merce non deperibile, mentre nei locali destinati ad attività ad usi collettivi, quali negozi, i locali aventi la funzione di deposito con accesso del solo personale dovranno avere un'altezza minima di 2,40 m.

Sulla base di quanto riportato nel Regolamento edilizio citato:

- il locale adibito a garage, posto a livello S2, avente altezza utile interna pari a m 2,05, non può essere adibito a garage ma può essere esclusivamente adibito a deposito per merce non deperibile.

- il locale a livello S1, avente altezza utile interna pari a m 2,45, può essere esclusivamente adibito a deposito con accesso del solo personale (nel caso di negozio) o a locale di servizio (nel caso di uso abitativo) ma attualmente per accedere a tale vano, a causa della conformazione delle scale sopra descritta, è necessario passare dal piano interrato del corpo di fabbrica centrale che, non avendo una altezza utile interna sufficiente, non può essere adibito a disimpegno.

Pertanto, ci si trova nella paradossale situazione per la quale, in base ai parametri igienico-sanitari, non è possibile accedere a tale livello.

Gli ambienti presenti ai vari piani sono tutti collegati tra loro in un unico grande locale, gli unici tramezzi di separazione sono quelli che delimitano i wc, i due vani deposito posti al piano 1° (utilizzati come uffici) e un tramezzo a piano terra che delimita gli spazi espositivi.

Nell'immobile sono presenti n°4 wc: uno al p.t., due al 1°p e uno al piano S1, tutti posizionati nell'unità immobiliare identificata al Catasto al f.68, p.lla.7189, sub.2.

Dal primo piano, tramite una scala in ferro con gradini in legno, posta nel corpo di fabbrica centrale, è possibile accedere al terrazzo di copertura.

Le pareti sono tutte intonacate al civile e sono tinteggiate prevalentemente di colore bianco, quelle del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 1,2 m circa al PT, 1,65 m al piano

S1, e circa 1,30 m al piano primo.

I pavimenti dei vari ambienti sono in gres, pietra o parquet e sono diversi nei vari ambienti e livelli.

Le scale sono rivestite con marmo travertino.

Le porte interne sono in legno e vetro.

Gli infissi esterni sono alcuni in ferro e vetro, altri in alluminio e vetro.

Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia ma non è stato possibile verificare se sono a norma, poiché non sono stati forniti i certificati di conformità.

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione estiva/invernale a pompa di calore e di impianto citofonico.

Nel complesso si presenta in buono stato di conservazione con qualche traccia di umidità di risalita lungo alcune pareti perimetrali.

*(vedi allegato n°8 – Documentazione fotografica)*

**Quesito 3:** *"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 di 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..."*

Foglio 68, p.lla 4489, sub.8.

Il sig. *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*, possiede 2/18 dell'immobile oggetto di stima per successione di *OMISSIS* (proprietà ½), nato a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*, deceduto il *OMISSIS*, giusta denuncia di successione (den.401 vol.337, Uff. Registri di Siracusa del 11/03/1996), trascritta il 01/10/1996 ai nn.14745/11971, la cui accettazione espressa dell'eredità è stata trascritta in data 26/08/1992 ai nn.14291/11269.

Possiede 16/18 dell'immobile oggetto di stima per atto di donazione rogato dal Notaio Sofio Rio di Floridia il 15/09/2005, rep. 7807, trascritto presso l'uff. Registri di Siracusa il 17/09/2005 ai nn. 22914/12917, da potere di *OMISSIS* (proprietà 12/18), nata a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*, da potere di *OMISSIS* (proprietà 2/18), nato a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS* e da potere di *OMISSIS* (proprietà 2/18), nata a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*.

Foglio 68, p.lla 7197, sub.3.

Il sig. *OMISSIS*, come sopra generalizzato, possiede 2/18 dell'immobile oggetto di stima per successione del sig. *OMISSIS*, come sopra generalizzato, giusta denuncia di successione (den.401 vol.337, Uff. Registri di Siracusa del 11/03/1996), trascritta il 01/10/1996 ai nn.14745/11971, la cui accettazione espressa dell'eredità è stata trascritta in data 26/08/1992 ai nn.14291/11269.

Possiede 16/18 dell'immobile oggetto di stima per atto di donazione rogato dal Notaio Sofio Rio di Floridia il 15/09/2005, rep. 7807, trascritto presso l'uff. Registri di Siracusa il 17/09/2005 ai nn.

22914/12917, da potere di *OMISSIS* come sopra generalizzata (proprietà 12/18), da potere di *OMISSIS* come sopra generalizzato (proprietà 2/18) e da potere di *OMISSIS*, come sopra generalizzata (proprietà 2/18).

Foglio 68, p.lla 7189, subb.1-2.

Il sig *OMISSIS*, come sopra generalizzato, possiede l'immobile per atto di compravendita rogato dal notaio Luisa Costanza il 14/05/1999 rep. N. 18863, trascritto presso l'ufficio Registri di Siracusa il 27/05/1999 ai nn. 7179/5218 da potere di *OMISSIS* (proprietà 1/3), nato a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*, da *OMISSIS* (proprietà 1/3), nato a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS* e da *OMISSIS* (proprietà 1/3), nato a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella piena disponibilità del debitore e utilizzato come sala espositiva.

*(vedi allegato n°4 – Titoli di proprietà)*

**Quesito 4:** *"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche); ..."*

L'immobile si trova in Zona B del P.R.G. vigente nel Comune di Sortino: aree della città storica consolidata da ristrutturare e da completare. Gli interventi sono normati dall'art.15 delle norme tecniche di attuazione.

*(vedi allegato n° 9 – Stralcio P.R.G).*

**Quesito 5:** *"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo 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;*

Non ci sono informazioni in merito.

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 pignoramento;*

In data 19 agosto 2022 i beni risultavano gravati dalle seguenti formalità:

Foglio 68, p.lla 4489, sub.8.

- Verbale pignoramento immobili, notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Siracusa in data 27/10/2020, rep.2483/2020, trascritto il 09/11/2020, ai nn.16709/12076, a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Milano (MI) codice fiscale 00348170101 e contro *OMISSIS* nato a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*

Foglio 68, p.lla 7197, sub.3.

- Verbale pignoramento immobili, notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Siracusa in data 27/10/2020, rep.2483/2020, trascritto il 09/11/2020, ai nn.16709/12076, a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Milano (MI) codice fiscale 00348170101 e contro *OMISSIS* nato a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*

Foglio 68, p.lla 7189, subb.1-2.

- Verbale pignoramento immobili, notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Siracusa in data 27/10/2020, rep.2483/2020, trascritto il 09/11/2020, ai nn.16709/12076, a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Milano (MI) codice fiscale 00348170101 e contro *OMISSIS* nato a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*.

(vedi allegato n° 5 – Ispezioni ipotecarie);

- iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti: l'esistenza di censi, livelli o usi civili 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;*

Non ci informazioni in merito.

*"...l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicato i suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazione notarile..."*

Foglio 68, p.lla 4489, sub.8.

Il sig. *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* (SR) il 03/04/1971, C.F. *OMISSIS*, possiede 2/18 dell'immobile oggetto di stima per successione di *OMISSIS* (proprietà ½), nato a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*, deceduto il 27/06/1992, giusta denuncia di successione (den.401 vol.337, Uff. Registri di Siracusa del 11/03/1996), trascritta il 01/10/1996 ai nn.14745/11971, la cui accettazione espressa dell'eredità è stata trascritta in data 26/08/1992 ai nn.14291/11269.

Possiede 16/18 dell'immobile oggetto di stima per atto di donazione rogato dal Notaio Sofio Rio di Floridia il 15/09/2005, rep. 7807, trascritto presso l'uff. Registri di Siracusa il 17/09/2005 ai nn. 22914/12917, da potere di *OMISSIS* (proprietà 12/18), nata a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*, da potere di *OMISSIS* (proprietà 2/18), nato a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS* e da potere di *OMISSIS* (proprietà 2/18), nata a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*.

Ai signori *OMISSIS* e *OMISSIS*, la quota di 2/18 ciascuno dell'immobile in oggetto pervenne per successione di *OMISSIS* o, come sopra generalizzato, giusta denuncia di successione (den.401 vol.337, Uff. Registri di Siracusa del 11/03/1996), trascritta il 01/10/1996 ai nn.14745/11971, la cui accettazione espressa dell'eredità è stata trascritta in data 26/08/1992 ai nn.14291/11269.

Alla signora *OMISSIS* (proprietà 12/18), l'immobile pervenne per la quota di 9/18 per atto di compravendita, rogato dal notaio Maria Fausta Costanza di Siracusa del 29/03/1980, rep.n.20129/4886 trascritto presso l'uff. Registri di Siracusa in data 14/04/1980 ai nn. 6181/5451 da potere di *OMISSIS* nato a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS* e *OMISSIS* nata a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS* e per la quota di 3/18 per successione di *OMISSIS*, come sopra generalizzato, giusta denuncia di successione (den.401 vol.337, Uff. Registri di Siracusa del 11/03/1996), trascritta il 01/10/1996 ai nn.14745/11971, la cui accettazione espressa dell'eredità è stata trascritta in data 26/08/1992 ai nn.14291/11269.

Foglio 68, p.lla 7197, sub.3.

Il sig. *OMISSIS*, come sopra generalizzato, possiede 2/18 dell'immobile oggetto di stima per successione del sig. *OMISSIS*, come sopra generalizzato, giusta denuncia di successione (den.401 vol.337, Uff. Registri di Siracusa del 11/03/1996), trascritta il 01/10/1996 ai nn.14745/11971, la cui accettazione espressa dell'eredità è stata trascritta in data 26/08/1992 ai nn.14291/11269.

Possiede 16/18 dell'immobile oggetto di stima per atto di donazione rogato dal Notaio Sofio Rio di Floridia il 15/09/2005, rep. 7807, trascritto presso l'uff. Registri di Siracusa il 17/09/2005 ai nn. 22914/12917, da potere di *OMISSIS OMISSIS* come sopra generalizzata (proprietà 12/18), da potere di *OMISSIS* come sopra generalizzato (proprietà 2/18) e da potere di *OMISSIS*, come sopra generalizzata (proprietà 2/18).

Ai signori *OMISSIS* e *OMISSIS*, la quota di 2/18 ciascuno dell'immobile in oggetto pervenne per successione di *OMISSIS*, come sopra generalizzato, giusta denuncia di successione (den.401 vol.337, Uff. Registri di Siracusa del 11/03/1996), trascritta il 01/10/1996 ai nn.14745/11971, la cui accettazione espressa dell'eredità è stata trascritta in data 26/08/1992 ai nn.14291/11269.

Alla signora *OMISSIS* (proprietà 12/18), l'immobile pervenne per la quota di 9/18 per atto di compravendita, rogato dal notaio Maria Fausta Costanza di Siracusa del 29/03/1980, rep.n.20129/4886 trascritto presso l'uff. Registri di Siracusa in data 14/04/1980 ai nn. 6181/5451 da potere di *OMISSIS* nato a Sortino (SR) il 09/04/1936 e *OMISSIS* nata a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS* e per la quota di 3/18 per successione di *OMISSIS*, come sopra generalizzato, giusta denuncia di successione (den.401 vol.337, Uff. Registri di Siracusa del 11/03/1996), trascritta il 01/10/1996 ai nn.14745/11971, la cui accettazione espressa dell'eredità è stata trascritta in data 26/08/1992 ai nn.14291/11269.

Foglio 68, p.lla 7189, subb.1-2.

Il sig. *OMISSIS*, come sopra generalizzato, possiede l'immobile per atto di compravendita rogato dal notaio Luisa Costanza il 14/05/1999 rep. N. 18863, trascritto presso l'ufficio Registri di Siracusa il 27/05/1999 ai nn. 7179/5218 da potere di *OMISSIS* (proprietà 1/3), nato a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*, da *OMISSIS* (proprietà 1/3), nato a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS* e da *OMISSIS* (proprietà 1/3), nato a *OMISSIS* (SR) IL *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella piena disponibilità del debitore e utilizzato come sala espositiva.

*(vedi allegato n°4 – Titoli di proprietà; vedi allegato n°5 – Ispezioni ipotecarie).*

**Quesito 6:** *"...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;*

Si premette che non è stato possibile reperire alcuna documentazione che fornisca informazioni sulla data esatta di costruzione degli edifici che compongono il "Lotto n.1".

Poiché tali immobili si trovano all'interno del centro storico e non esistono presso gli archivi del Comune di Sortino richieste di Licenze Edilizio e Concessioni Edilizie che abbiano autorizzato l'edificazione degli stessi, il sottoscritto ctu, per legittimarne l'esistenza, ha ritenuto necessario reperire delle cartografie storiche per verificare se gli edifici oggetto della presente relazione fossero stati edificati anteriormente al 31/10/1942, data di entrata in vigore in Italia della legge urbanistica 1150 del 1942.

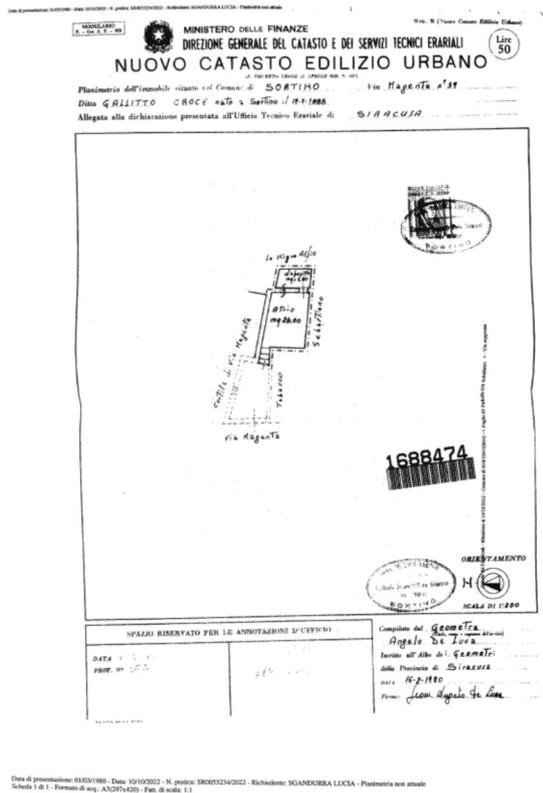
A tale scopo sono state reperite due cartografie del territorio di Sortino (SR), redatte dall'Istituto Geografico Militare, una del 1927 e una del 1967.

In tali cartografie non è possibile, vista la scala di rappresentazione, visualizzare esattamente l'edificio in oggetto ma si vede chiaramente che l'isolato era ampiamente edificato già a partire dal 1927.

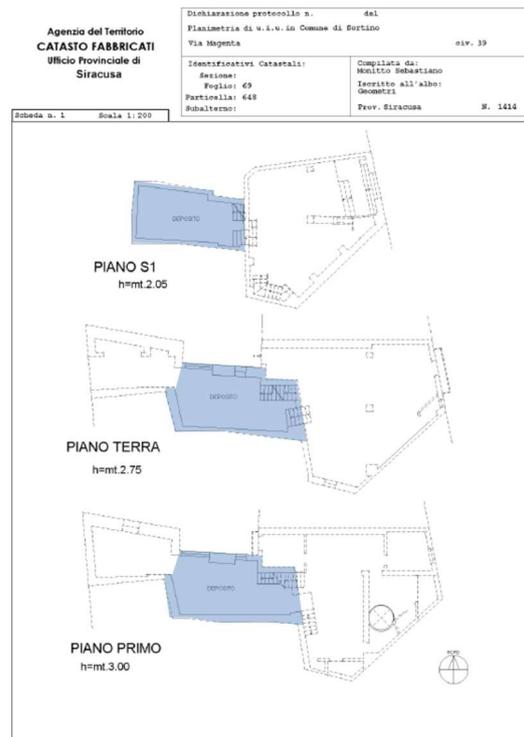


Dalla documentazione reperita e dalle indagini condotte fino alla data odierna dal sottoscritto CTU presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Sortino, l'Archivio Notarile, l'Agenzia del Territorio, la Soprintendenza e il Genio Civile di Siracusa è emerso che:

- l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. al foglio 69, p.lla 648 (attualmente **foglio 68, p.lla 4489, sub. 8**), come si evince dalla visura catastale e dalla planimetria catastale del 16/02/1980, fino al 1980 era composto da un atrio scoperto e da un deposito di circa 7mq mentre, nello stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo e nella visura catastale attuale, si presenta composto da tre livelli.



Planimetria 1980

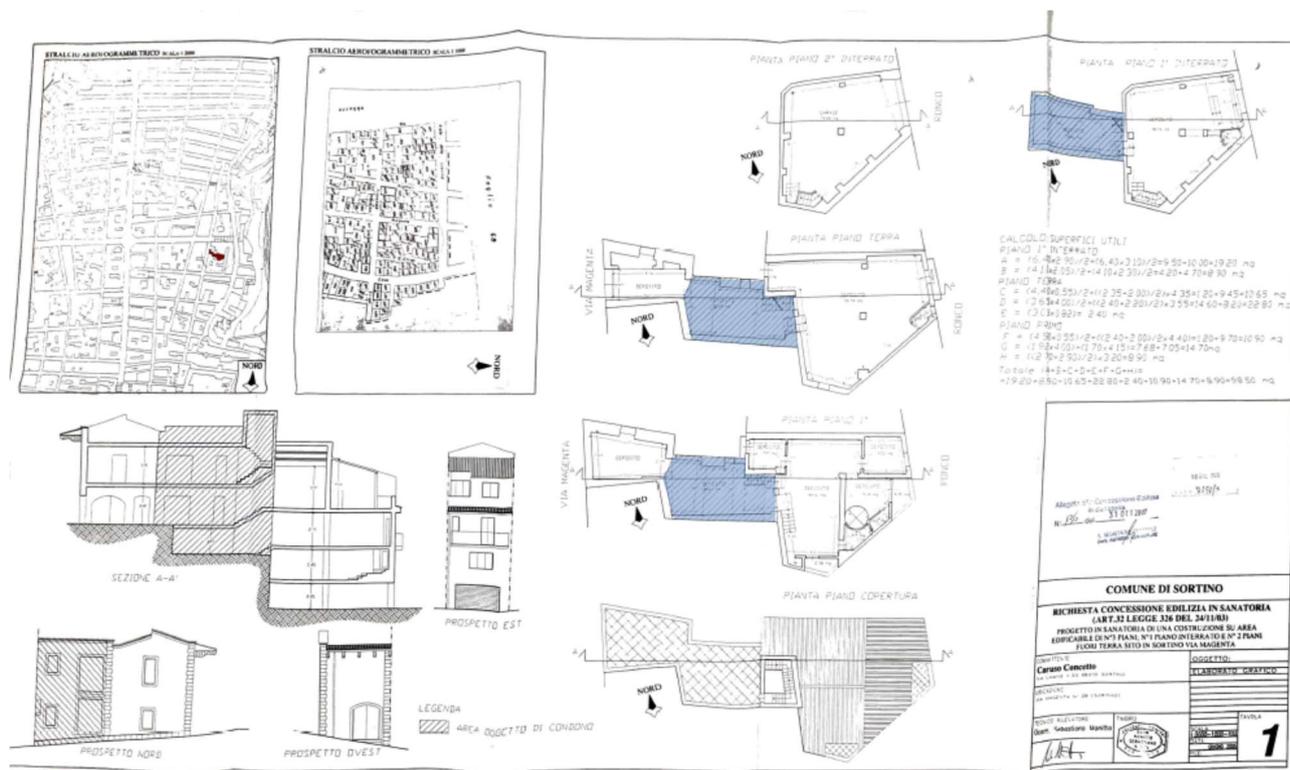


Planimetria attuale

Il 31/10/2007 per tale immobile è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n.163 con la quale si condonavano, ai sensi della L.326 del 24/11/2003, gli illeciti edilizi consistenti in: “...ristrutturazione, modifica e ampliamento per circa 98,00 mq dell’unità immobiliare destinata ad uso non residenziale ubicato nella via Magenta n.39...”, censita al N.C.E.U. al Foglio 69, p.lla 648 (attualmente Foglio 68, p.lla 4489, sub. 8).

Nonostante la concessione edilizia faccia riferimento ad uno solo degli immobili che compongono il Lotto 1, quello oggetto della presente descrizione, nella tavola allegata alla concessione edilizia il Lotto 1 è riportato per intero, pertanto, all’epoca della richiesta di condono (Prot. N. 15552 del 10/12/2004), come si evince anche dalle visure e planimetrie catastali, esso risultava già composto da quattro unità immobiliari collegate tra di loro (Foglio 68, p.lla 4489, sub. 8; Foglio 68, p.lla 7197 sub 3; Foglio 68 p.lla 7189 sub. 1 e 2).

L’elaborato grafico allegato alla concessione edilizia è costituito di un’unica tavola (TAV. n.1), con riportate le piante dell’edificio (una per piano), i prospetti e una sezione, il tutto senza distinzione tra situazione preesistente e stato di fatto (vedi foto sottostante).



Per indicare l'oggetto del condono è stata campita con un tratteggio una parte dell'edificio, quella centrale, corrispondente all'unità distinta al Foglio 68, p.lla 4489, sub. 8, oggetto della presente descrizione.

In base a quanto sopra esposto è possibile concludere che la concessione edilizia in sanatoria si riferisce esclusivamente all'ampliamento di una parte del Lotto 1 e non contempla né la fusione immobiliare con gli altri due corpi di fabbrica, riscontrata in sede di sopralluogo e riportata graficamente nella tavola allegata alla concessione edilizia stessa, né alcun intervento eseguito in assenza di titolo negli altri tre immobili pignorati (**foglio 68, p.lla 7197, sub 3, foglio 68, p.lla 7189, sub 1 e sub 2**).

Si fa presente che tale Concessione Edilizia è stata rilasciata senza che fosse stato acquisito il prescritto nulla osta della Soprintendenza per i BB.CC.AA. (l'immobile al momento della richiesta ricadeva in zona "A" del P.r.G" – vedi p.to 4 della C.E.) e senza che fosse stato presentato il prescritto Certificato di Idoneità Sismica che, trattandosi di richiesta di Condo Edilizio per ampliamento ai sensi della L.326 del 24/11/2003, si sarebbe dovuto acquisire prima del rilascio della C.E. stessa.

Da un accesso agli atti effettuato il 15/09/2022 presso l'archivio della Soprintendenza per i BB.CC.AA di Siracusa, è emerso che il nulla osta è stato richiesto ma non è stato mai rilasciato a causa della mancata integrazione della documentazione richiesta in data 07/03/2011 prot n.3771.

Da accesso agli atti effettuato il 09/09/2022 presso l'archivio del Genio Civile di Siracusa, è emerso che per l'immobile non è stato mai presentato alcun certificato di idoneità sismica o alcun progetto strutturale (per approfondimenti in merito si rimanda alla relazione strutturale redatta dall'ing. Maria

Antonietta Miranda).

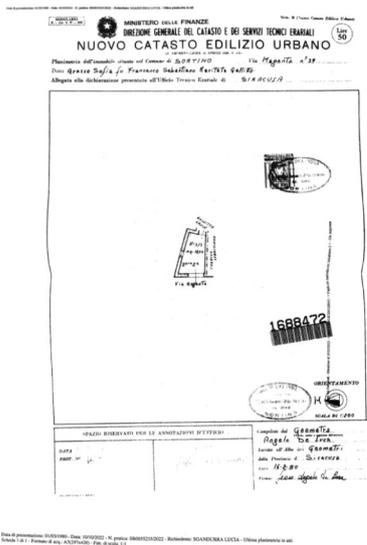
Si fa inoltre presente che, durante il sopralluogo, al piano 1° interrato una porzione del pavimento risultava coperta con una lastra di vetro calpestabile che fungeva da solaio e permetteva di vedere uno spazio vuoto posto al di sotto della lastra stessa.

**Osservazioni:** Per l'ampliamento di questa unità immobiliare (**foglio 68, p.lla 4489, sub. 8**) è stata rilasciata una Concessione Edilizia (C.E. in Sanatoria n.163/2007) con la quale si condonava esclusivamente *"..la ristrutturazione, modifica e ampliamento per circa 98,00 mq..."* di tale unità. Tale concessione è stata rilasciata senza che venissero acquisiti dagli uffici competenti il certificato di idoneità sismica e il prescritto parere della Soprintendenza per i BB.CC.AA.

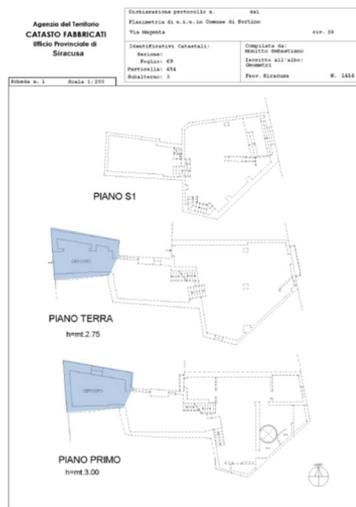
L'unità è stata anche oggetto di una fusione immobiliare non autorizzata.

Pertanto l'immobile non è in regola dal punto di vista urbanistico, poiché è necessario acquisire il sopraccitato parere della Soprintendenza e regolarizzare la fusione immobiliare, e non è in regola dal punto di vista strutturale sia perché non è stata mai fatta una verifica sugli elementi strutturali oggetto di condono, sia perché sono stati realizzati, in assenza di titolo (anche urbanistico), interventi strutturali, come le aperture di varchi sui muri portanti perimetrali e la realizzazione di nuove scale, che permettono la fusione immobiliare tra i tre corpi di fabbrica.

- l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. al foglio 69, p.lla 454, sub.3 (attualmente **foglio 68, p.lla 7197, sub 3**), come si evince dalla visura catastale, dalla planimetria storica catastale, dall'atto di compravendita rogato dal notaio dott.ssa Fausta Costanza il 29/03/1980, (con il quale i genitori del debitore acquistavano l'immobile) e dalla nota di trascrizione della denuncia di successione dell'1/10/1996 (nn.14745/11971), era inizialmente composta da un unico vano al piano terra, mentre nello stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo, nell'attuale planimetria catastale e nell'atto di donazione rogato da notaio dott. Sofio Rio il 15/09/2005-rep. 7807, risulta composto da un vano a piano terra e un vano al piano primo.



Planimetria 1980



Planimetria attuale

Presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Sortino non sono state rintracciate pratiche edilizie che abbiano autorizzato la realizzazione del primo piano.

La C.E. in Sanatoria n.163/2007, come già evidenziato precedentemente, non si riferisce all'ampliamento di questo immobile.

L'immobile non è in regola sia dal punto di vista urbanistico che strutturale (per approfondimenti in merito si rimanda alla relazione strutturale redatta dall'ing. Maria Antonietta Miranda).

L'edificazione del secondo livello è avvenuta presumibilmente (salvo il ritrovamento di ulteriori documenti validi ad accertare l'epoca esatta di realizzazione) tra il 13/08/2002 e il 19/09/2003 (vedi visura catastale sotto riportata).



Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/03/2021

Data: 25/03/2021 - Ora: 13.13.51 Segue

Visura n. T221153 Pag. 2

Situazione degli intestati dal 03/09/2013

N		DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI				
1		[CARUSO Concetto nato a SORTINO il 03/04/1971]				CRSCCT1D0H864E*		(1) Proprietà per 1000/1000				
DATI DERIVANTI DA [dati 03/09/2013 protocollo n. SR2007612 in atti dal 03/09/2013 Registrazione BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 14330/1/2013)]												
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 19/09/2003												
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio 69	Particella 454	Sub 3	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria C/2	Classe 2	Consistenza 39 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita Euro 106,71	DATI DERIVANTI DA
1												VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 19/09/2003 protocollo n. 118118 in atti dal 19/09/2003 GARAGE-DEPOSITO (n. 5441/1/2003)
Indirizzo VIA MAGENTA n. 39 piano T-1												
Annotazioni [cristallizzazione proposta e validata (D.M. 101/94) porzione di sito unita di fatto con quelle del F.69-pila-648 e 415 sub-2 rendita ambigua alla porzione in atti fiscali]												

Situazione degli intestati dal 15/09/2005

N		DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI				
1		[CARUSO Concetto nato a SORTINO il 03/04/1971]				CRSCCT1D0H864E*		(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 03/09/2013				
DATI DERIVANTI DA [ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/09/2005 Trascrizione in atti dal 19/09/2005 Repertorio n. 7807 Rogante RIO SOFIO Sede FLORIDIA Registrazione Sede DONAZIONE ACCETTATA (n. 1297/1/2005)]												
Situazione degli intestati dal 19/09/2003												
N	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI					
1	[CARUSO Concetto nato a SORTINO il 03/04/1971]				CRSCCT1D0H864E*		(1) Proprietà per 1/9 fino al 15/09/2005					
2	[CARUSO Raffaele nato a SORTINO il 15/07/1968]				CRSFPLC103864*		(1) Proprietà per 1/9 fino al 15/09/2005					
3	[CARUSO Vincenzo nato a SORTINO il 14/06/1958]				CRSVCN8H14864H*		(1) Proprietà per 1/9 fino al 15/09/2005					
4	[SALONIA Francesca nata a SORTINO il 10/11/1939]				SLNPNCS0550864H*		(1) Proprietà per 6/9 fino al 15/09/2005					
DATI DERIVANTI DA [VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 19/09/2003 protocollo n. 118118 in atti dal 19/09/2003 Registrazione GARAGE-DEPOSITO (n. 5441/1/2003)]												
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/08/2002												
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio 69	Particella 454	Sub 2	Zona Cens. Zona	Micro Zona	Categoria C/6	Classe 2	Consistenza 19 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita Euro 38,27	DATI DERIVANTI DA
1												VARIAZIONE del 13/08/2002 VARIAZIONE DEL QUADRO TABIFARIO
Indirizzo VIA MAGENTA n. 39 piano T-												

**Osservazione:** L'unità immobiliare (foglio 68, p.lla 7197, sub 3) è stata oggetto di un ampliamento che ha portato all'edificazione del piano primo.

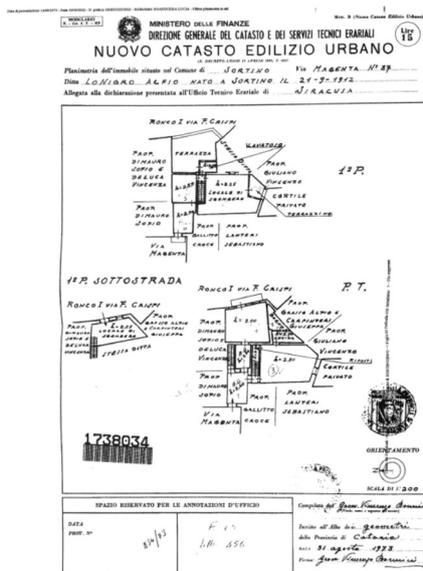
Tale ampliamento è avvenuto in assenza di titoli autorizzativi.

La C.E. in Sanatoria n.163/2007 non ha condonato tale intervento, nonostante questo fosse riportato graficamente negli elaborati allegati alla stessa.

L'unità è stata anche oggetto di una fusione immobiliare non autorizzata.

L'immobile non è in regola sia dal punto di vista urbanistico che strutturale.

- Le unità immobiliari censite al N.C.E.U. al foglio 69, p.lla 456, subb. 1 e 2 (attualmente **foglio 68, p.lla 7189, sub 1 e 2**), come si evince dalla visura e dalla planimetria storica catastale, sono state accatastate nel 1973 ed erano composte da tre livelli: un primo piano sotto strada con ingresso da via Crispi e da un piano terra e un piano primo con ingresso da via Magenta.



### Planimetria 1973

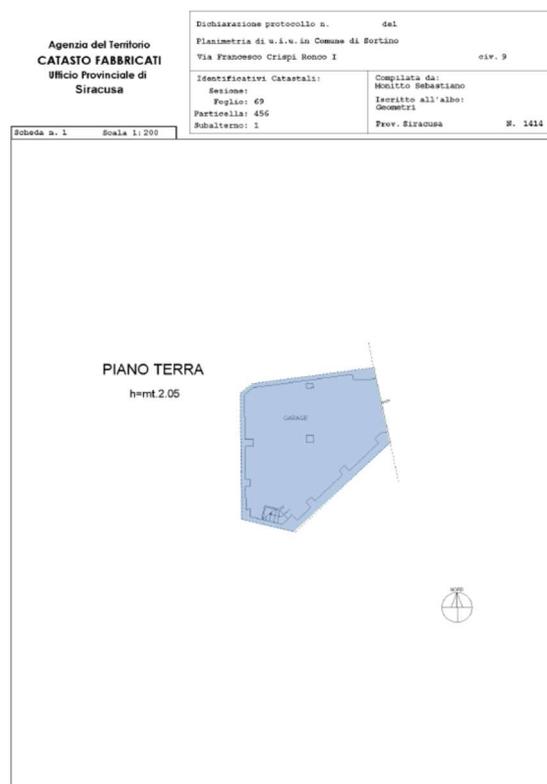
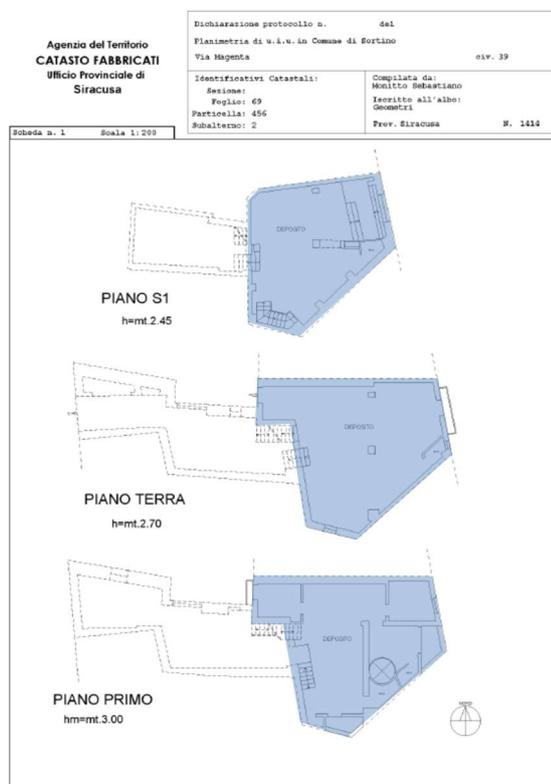
Nel 1999 tale immobile è stato acquistato dal debitore con atto di compravendita rogato dal notaio dott.ssa Luisa Costanza il 14/05/1999 rep. 18863.

Nella descrizione riportata nell'atto, il bene risultava sempre composto da tre livelli, mentre nello

<p>Trescrito a Stracusa</p>	<p>e trasferiscono al signor Caruso Concetto, che in compra accetta, il seguente immobile:</p>
<p>il 22-5-1999</p>	<p>Casa sita in Sortino, nella via Magenta n. 37, con altro ingresso dal</p>
<p>al nn. 2118/5118</p>	<p>Ronco di via F. Crispi, composta di un vano a pianterreno, con</p>
	<p>ingresso dal Ronco 1° di via Crispi, tre vani ed accessori a</p>
	<p>pianterreno, due vani a primo piano e terrazza soprastante, con</p>
	<p>ingresso dalla via Magenta n. 37, confinante, nell'insieme, con casa</p>
	<p>degli eredi di Caruso Antonino, casa di Di Mauro Sofio, casa di</p>
	<p>Carpinteri Vincenza e detta via e ronco.</p>
	<p>In catasto alla partita 5706, foglio 69, particella 456, categoria A/4,</p>
	<p>classe 2ª, vani 5,5, rendita £. 451.000.</p>

stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo, nelle planimetrie catastali protocollate nel 2003 e

nell'elaborato grafico della concessione edilizia in sanatoria sopra citata (relativa al condono degli abusi commessi nell'immobile al Foglio 68, p.lla 4489, sub. 8), il bene risulta composto da quattro livelli e si presenta come un organismo edilizio difforme da quello riportato nella planimetria storica e decritto nell'atto di compravendita.



Presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Sortino non sono state rintracciate pratiche edilizie che abbiano autorizzato le difformità riscontrate nell'unità oggetto della presente descrizione.

La C.E. in Sanatoria n.163/2007, come già evidenziato precedentemente, non si riferisce all'ampliamento di questo immobile.

Le difformità riscontrate consistono:

- nell'ampliamento per circa mq 71,00 del livello sotto strada (**foglio 68, p.lla 7189, sub 1**) e nel cambio di destinazione d'uso da locale di sgombero a garage;
- nella realizzazione di un nuovo livello tra il PT su via Crispi e il PT su via Magenta, ampio circa mq 94,00 e alto circa m 2,45, indicato nella planimetria catastale (**foglio 68, p.lla 7189, sub 2**) come piano S1.
- nella realizzazione di nuovi volumi al piano primo per circa mc 57,50.
- nella fusione immobiliare con le altre unità che compongono il presente lotto;
- nella demolizione di porzioni di muratura portante;

- nelle modifiche di prospetto;
- nella diversa distribuzione degli spazi interni.

Inoltre, durante il sopralluogo, il sottoscritto CTU, ha riscontrato la presenza di fori circolari nei solai del piano terra e del piano primo, coperti con lastre di vetro calpestabili e la presenza di gradini non autorizzati, posti sulla pubblica via, che permettono l'accesso da un'apertura prospiciente il ronco su via Magenta.

Si fa presente che tutti gli interventi eseguiti sulle parti strutturali dell'edificio non sono state mai oggetto di verifica (per approfondimenti in merito si rimanda alla relazione strutturale redatta dall'ing. Maria Antonietta Miranda).

**Osservazione:** L'unità immobiliare al **foglio 68, p.lla 7189, sub 1** è stata oggetto di un importante ampliamento consistente nella realizzazione di un livello tra il piano sotto strada su via Crispi e il piano terra su via Magenta, nella realizzazione di nuovi volumi al primo piano, nel cambio di destinazione d'uso da locale di sgombero a garage e nell'ampliamento del piano sotto strada.

Tali interventi sono avvenuti in assenza di titoli autorizzativi.

La C.E. in Sanatoria n.163/2007 non ha condonato gli ampliamenti, nonostante questi fossero riportati graficamente negli elaborati allegati alla stessa.

L'unità è stata anche oggetto di una fusione immobiliare non autorizzata che ha comportato la demolizione di porzioni di muratura portante e la realizzazione di nuove scale.

Sono stati realizzati, inoltre, dei gradini non autorizzati posti sulla pubblica via.

L'immobile non è in regola sia dal punto di vista urbanistico che strutturale.

Alla luce di quanto sopra esposto si può concludere che l'intero "Lotto 1", composto da tre corpi di fabbrica distinti in tre particelle e quattro subalterni catastali, non è in regola sia dal punto di vista urbanistico/edilizio che strutturale.

Per l'immobile non è stato mai richiesto e rilasciato alcun certificato di agibilità e allo stato attuale non è possibile richiederlo.

*(Vedi allegato n°4 – Titoli di proprietà "lotto 1"; allegato n°3 – Documentazione catastale "lotto 1"; vedi Allegato n°6 - Titoli Edilizi "lotto 1"; allegato n°7 - cartografie IGM; allegato n°8 – Documentazione fotografica lotto 01; allegato n°12 - Accesso agli atti e risposta Soprintendenza BB.CC.AA lotti 01-03-04; allegato n°13 – Richiesta di accesso agli atti e risposta da parte del Genio Civile lotto 01-03-04, allegato n°17 – Relazione Tecnica Strutturale)*

**Quesito 7:** *"...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 dell'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;*

Si premette che il sottoscritto esperto di stima, avendo riscontrato durante le operazioni peritali il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n.163/2007 senza che fosse stato rilasciato il prescritto certificato di idoneità sismica e avendo appurato l'esecuzione di interventi strutturali di importante entità non autorizzati, ha provveduto a relazionare al G.E. lo stato di fatto riscontrato, richiedendo la nomina di un ingegnere strutturista per verificare la sanabilità di tali interventi dal punto di vista strutturale e individuare gli eventuali costi.

Il G.E. in data 28 ottobre 2022 ha proceduto alla nomina dell'ing. Miranda Maria Antonietta quale esperto strutturista per coadiuvare l'esperto stimatore: "... affinché esamini le problematiche riscontrate dall'esperto stimatore e valuti in termini economici dapprima i costi necessari per eseguire tutte le indagini necessarie e poi i costi di regolarizzazione degli abusi riscontrati...".

L'ing. Miranda nella relazione depositata, in ottemperanza all'incarico ricevuto, ha individuato le indagini strutturali da eseguire per verificare la sanabilità degli interventi strutturali e i relativi costi.

**Non ha potuto invece fornire informazioni circa la regolarizzazione degli abusi strutturali e degli eventuali costi** perché, come riportato nel paragrafo n.5 della relazione strutturale, tali informazioni dipendono dall'esito delle indagini sia strutturali che geologiche e dalla rispondenza delle strutture alla vigente normativa in materia antisismica.

Dalla relazione dell'ingegnere si evince che dopo l'esecuzione delle indagini strutturali e geologiche potrà verificarsi:

- che le strutture risultino conformi alle vigenti normative antisismiche e quindi potrà essere redatto il certificato di idoneità sismica necessario per la regolarizzazione urbanistico/edilizia;
- che le strutture non risultino conformi e quindi dovrà essere presentato presso uffici competenti un progetto di adeguamento sismico, dovranno essere eseguiti gli interventi di consolidamento previsti nel progetto e solo dopo potrà essere redatto il certificato di idoneità sismica;
- che non ci sia la reale fattibilità degli interventi di consolidamento rispetto alla situazione dello stato di fatto delle strutture dell'edificio, e quindi si dovrà procedere con la demolizione della struttura.

I costi necessari per eseguire le indagini strutturali ammontano a €47.576,30 oltre iva.

Per informazioni specifiche in merito a quanto sopra riportato si rimanda alla Relazione Tecnica Strutturale.

*(Vedi allegato n°15 - Relazione Tecnica-strutturale)*

Il sottoscritto c.t.u., per completezza di informazioni, ha interpellato un geologo di fiducia, allo scopo di individuare le prove diagnostiche da effettuare sul suolo e allo scopo di contabilizzare i costi delle suddette indagini e della redazione della relazione geologica.

Le indagini geologiche occorrenti consistono in: n°2 sondaggi a carotaggio continuo, profondi ciascuno

10 m dal piano di campagna, con prelievo di n.1 campione di terreno indisturbato da sottoporre ad indagini di laboratorio; n°1 indagine tipo M.A.S.W.; n°1 indagine sismica a rifrazione; redazione relazione geologico-tecnica conclusiva.

Il costo per le indagini geologiche sopra riportate e per la redazione della relazione geologica conclusiva ammonta a circa €5.000,00.

Solo dopo aver verificato la sanabilità strutturale e aver ottenuto il certificato di idoneità sismica sarà possibile presentare una richiesta di sanatoria presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sortino.

Da svariati colloqui intercorsi tra la sottoscritta c.t.u. e i tecnici del Comune di Sortino è emerso che prima di presentare una nuova richiesta di sanatoria edilizia, sarà necessario integrare la Concessione Edilizia in Sanatoria n.163 del 31/10/2007 con i documenti mancanti: il nulla osta della Soprintendenza per i BB.CC.AA e il Certificato di Idoneità Sismica (il cui rilascio, come più volte ribadito, dipenderà dall'esito delle indagini strutturali individuate dall'ingegnere strutturista incaricato dal G.E.).

Si fa presente che allo stato attuale, in base alla documentazione reperita fino alla data odierna e salvo il successivo ritrovamento di ulteriori documenti che comprovino l'esatta data di realizzazione degli interventi, non tutti gli abusi sopra descritti potranno essere sanati urbanisticamente.

La sanatoria ordinaria, prevista dall'art. 36 del Testo unico dell'edilizia (recepito in Sicilia con l'art. 14 della LR 16/2016), rende sanabili soltanto quegli interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dal permesso di costruire solo nel caso in cui sia soddisfatto il requisito della cosiddetta "doppia conformità": l'edificato deve infatti essere conforme sia agli strumenti urbanistici esistenti al tempo in cui fu realizzato, quanto a quelli del tempo in cui viene richiesta la sanatoria.

Il P.R.G. del Comune di Sortino è stato approvato con Decreto n.195/D.R.U. del 03/05/2002.

A seguito dell'approvazione di tale P.R.G. l'area in cui ricade il Lotto 1, che precedentemente si trovava in Zona B, venne individuata come Zona A del P.R.G. ed era normata dall'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## ART. 11. Zona "A"

### - Attività edilizia

L'attività edilizia si attua attraverso la concessione edilizia, l'autorizzazione, la comunicazione ed i piani di recupero ex legge 457/78.

Gli interventi edilizi consentiti sono quelli definiti alle lettere a), b) e c) dell'art 20 della l.r. 27 dicembre 1978, n. 71 "...si attuano nell'osservanza dell'art. 1 e 2 della L.R. 70/76 e dell'art. 55 della LR. 71/78." (2) aggiunto

(3) aggiungere un altro comma vedi a lato

**Non sono ammesse nuove costruzioni.**

E' ammessa la ricostruzione filologica degli edifici monumentali o storici esistenti, nel caso di eventuale crollo.

L'attività edilizia é subordinata alla legge sismica "ed al nulla - osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA." (1) aggiunto

L'art. 11 soprariportato vieta espressamente la realizzazione di nuove costruzioni in tale Zona.

Successivamente, con decreto del Presidente della Regione n.401 del 05/12/2018, tale area è tornata a ricadere nella Zona B del P.R.G. del Comune di Sortino ed è normata dall'art.15 delle N.T.A..

In tale zona:

"...L'attività edilizia si attua attraverso la concessione edilizia, l'autorizzazione, la comunicazione ed i piani di recupero ex legge 457/78.

L'attività edilizia è soggetta a legge sismica ed alle limitazioni delle norme tecniche del D.M.LL.PP. 24 gennaio 1986...."

"...- Indice di densità fondiaria

L'indice di densità fondiaria(I<sub>f</sub>) massimo è di mc/mq 5.

Per i casi contemplati dall'art. 25 della l.r. 26 maggio 1973, n.21, come modificato dall'art.21 della l.r. 27 dicembre 1978, n.71, la densità edilizia fondiaria massima è di mc/mq 9 per i lotti di terreno interclusi con una superficie superiore a mq120.

Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 120 e non superiore a 200 il volume massimo consentito è di mc 1.000...."

"...-Altezza massima degli edifici

L'altezza massima degli edifici è di ml 11,00 per numero 3 piani fuori terra.

L'altezza massima dei nuovi edifici, in ogni caso, non deve superare la larghezza della via su cui essi prospettano, se quest'ultima è uguale o minore a ml 6,50; può raggiungere una volta e mezza la larghezza della via, se quest'ultima è maggiore di ml 6,50..."

Pertanto, per quanto sopra riportato:

- l'intervento di realizzazione del nuovo livello relativo all'immobile distinto al Foglio 69, p.lla 454, sub.3 (**attualmente Foglio 68, p.lla7197, sub.3**), avvenuto presumibilmente tra il 13/08/2002 e il 19/09/2003, non potrà essere sanato poiché, essendo l'area, all'epoca della costruzione, in Zona A del P.R.G. dove non erano ammesse nuove costruzioni, non rispetta il requisito della doppia conformità e pertanto non è sanabile.

- l'intervento di realizzazione di nuovi volumi al piano primo, per circa mc 60,00, nell'immobile al foglio 69, p.lla 456, subb. 1 e 2 (**attualmente foglio 68, p.lla 7189, sub 1 e 2**), non è sanabile poiché non rispetta l'indice di densità fondiaria e l'altezza massima degli edifici prescritte dal vigente PRG e quindi

non rispetta il requisito della doppia conformità e pertanto non è sanabile.

Tali volumetrie dovranno essere demolite ma, poiché la demolizione di queste parti potrebbe comportare un pregiudizio statico alla parte rimanente, il sottoscritto esperto di stima rimanda tale valutazione all'ingegnere strutturista nominato dal G.E., soffermandosi esclusivamente sulla valutazione dei costi di presentazione della pratica di demolizione.

I costi per la presentazione della CILA per demolizione ammontano a €18,00 per diritti di segreteria e istruttoria;

I costi tecnici per la redazione e presentazione della CILA, esclusi i costi di redazione di un eventuale progetto strutturale, ammontano a circa 1000€.

Si fa inoltre presente che non sarà possibile regolarizzare i gradini non autorizzati, posti sulla pubblica via, che permettono l'accesso da un'apertura prospiciente il ronco su via Magenta e pertanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.

I costi per il ripristino ammontano a circa 2000€

Si riportano di seguito le difformità riscontrate per le quali sarà possibile presentare una richiesta di sanatoria:

- ampliamento per circa mq 71,00 del livello sotto strada (**foglio 68, p.lla 7189, sub 1**) e nel cambio di destinazione d'uso da locale di sgombero a garage;  
Si fa presente che tale intervento è sanabile poiché, essendo seminterrato, non si configura come aumento di volumetria.
- realizzazione di un nuovo livello tra il PT su via Crispi e il PT su via Magenta, ampio circa mq 94,00 e alto circa m 2,45, indicato nella planimetria catastale (**foglio 68, p.lla 7189, sub 2**) come piano S1.  
Si fa presente che tale intervento è sanabile poiché è stato eseguito all'interno della volumetria già esistente e pertanto non si configura come aumento di volumetria.
- Fusione immobiliare tra le seguenti unità immobiliari:
  1. Immobile censito al N.C.E.U. al F.68, p.lla 7197, sub 3 (ex F.69, p.lla 454, sub.3);
  2. Immobile censito al N.C.E.U.al F. 68, p.lla 4489, sub. 8 (ex F. 69, p.lla 648);
  3. Immobili censiti al N.C.E.U. al F. 68, p.lla 7189, sub 1 e 2 (ex F. 69, p.lla 456, subb. 1 e 2);
- Realizzazione di scale interne per mettere in comunicazione i vari livelli;
- Realizzazione di aperture sulla muratura portante di confine tra le diverse unità immobiliari;
- Modifiche di prospetto;
- Diversa distribuzione degli spazi interni.

Per regolarizzare urbanisticamente tali difformità, previa acquisizione degli atti di assenso necessari, sarà necessario presentare un Permesso di Costruire in Sanatoria.

Le spese tecniche per la redazione e presentazione del progetto ammontano a circa € 5.000,00

Le spese per la presentazione della pratica ammontano a circa € 18,00

Le sanzioni ammontano a circa:

- per aumento di superficie pari al 10% dei costi di realizzazione € 20.000,00
- per fusione immobiliare € 1.000,00
- per modifiche interne € 1.000,00
- per modifiche di prospetto € 516,00

Le spese per l'accatastamento dell'immobile ammontano a circa € 1.000,00

Le spese per la Segnalazione Certificata di Agibilità ammontano a circa

- spese tecniche per redazione e presentazione pratica € 1.000,00
- spese per presentazione pratica € 76,00.
- Sanzione per presentazione tardiva €464,00

La Segnalazione Certificata di Agibilità potrà essere presentata soltanto dopo aver effettuato le regolarizzazioni sopra elencate e aver ottenuto i certificati di conformità di tutti gli impianti.

**N.B.** Come più volte ribadito, la regolarizzazione urbanistica sarà possibile soltanto dopo aver verificato, tramite l'esecuzione dell'indagini indicate dall'esperto strutturista, la sanabilità strutturale e aver eseguito gli eventuali interventi di adeguamento sismico necessari.

Si rimanda all'Esperto strutturista l'individuazione dei costi di eventuali interventi di adeguamento sismico.

Si ricorda inoltre che, qualora dalle indagini strutturali risultasse impossibile adeguare l'immobile alla normativa sismica vigente, l'immobile dovrà essere demolito.

#### **Osservazioni:**

L'immobile non è urbanisticamente conforme ed è privo del certificato di agibilità.

Il costo per le indagini ai fini delle regolarizzazioni strutturali, per le sanzioni, per le regolarizzazioni urbanistiche, per l'accatastamento, per l'ottenimento del certificato di agibilità e per le rimozioni (a meno delle regolarizzazioni strutturali e della demolizione dei vani non autorizzati, non valutabili al momento dallo scrivente CTU, che si rimandano all'ingegnere strutturista, dopo l'esito delle indagini), ammontano a circa € 85.668,30.

**Quesito 8:** *“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. 1 e 3 co. II lettera a) del d.lgs. 192/2005...”*

Per l'immobile oggetto di stima non è necessario redigere il certificato Ape poiché ha destinazione d'uso magazzino e garage

**Quesito 9:** *”...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, per 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;*

Ad oggi non ci sono elementi sufficienti per una stima del valore dell’immobile attendibile, poiché la sanabilità o meno delle opere strutturali eseguite in assenza di titolo, gli eventuali interventi di adeguamento o demolizione delle parti strutturali abusive e la messa in sicurezza delle parti eventualmente sanabili, possono modificare sensibilmente il prezzo di stima finale.

Si procede alla stima dell’immobile considerando l’ipotesi che dalle indagini, ancora da eseguire, si verifichi la conformità del l’immobile alla normativa sismica e non siano quindi necessari interventi di adeguamento.

Pertanto, alla luce di quanto sopra detto, tale stima è puramente indicativa e il valore finale andrà rivalutato dopo l’esito delle indagini, detraendo gli eventuali costi tecnici, burocratici, di adeguamento sismico dell’immobile e di eventuali demolizioni.

#### Calcolo della superficie

Essa è stata desunta dalla superficie riportata nella visura catastale.

Dalla superficie dell’immobile al Foglio 68 p.lla 7197 sub 3 è stata decurtata la superficie del primo piano, pari a circa mq 33,00, poiché non sanabile.

Dalla superficie dell’immobile al Foglio 68 p.lla 7189 sub 2 è stata decurtata la superficie delle superfetazioni non sanabili al primo piano, pari a circa mq 20,00.

<b>LOTTO “1”</b>		<b>superficie catastale</b>
Foglio 68 p.lla 4489 sub 8	C/2 - Deposito	118,00 m <sup>2</sup>
Foglio 68 p.lla 7197 sub 3	C/2 - Deposito	33,00 m <sup>2</sup>
Foglio 68 p.lla 7189 sub 2	C/2 - Deposito	246,00 m <sup>2</sup>
Foglio 68 p.lla 7189 sub 1	C/6 - Garage	93,00 m <sup>2</sup>
<b>Totale</b>		<b>490,00 m<sup>2</sup></b>

**Superficie m<sup>2</sup> 490,00**

### Criteri e metodi di valutazione adottati per la determinazione del valore dell'immobile.

Sulla base di quanto premesso, la sottoscritta procede alla determinazione del valore dell'immobile usando due metodi di stima valutativa:

1. valutazione sintetica comparativa;
2. valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti con i due metodi è stato assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile.

#### Valutazione sintetica comparativa

Essa è stata eseguita determinando il valore commerciale medio al metro quadrato per immobili con caratteristiche simili di destinazione, ubicazione e di condizioni di stabilità e manutenzione, che sono stati di recente oggetto di compravendita.

Da un'analisi dei valori reperiti attraverso ricerche condotte sul mercato immobiliare del Comune di Sortino (SR), dei valori Omi dell'Agenzia delle Entrate, dei valori del Borsino Immobiliare e tenendo in considerazione la destinazione d'uso a deposito dell'immobile, la sua composizione, le finiture, l'altezza di alcuni livelli che in qualche caso è inferiore a quella prescritta dal Regolamento Edilizio, e tenendo in considerazione anche l'eventuale possibilità di effettuare un cambio di destinazione d'uso a locale commerciale di alcune parti dell'immobile stesso è emerso un prezzo al metro quadrato pari a 500,00 €/mq.

$$500,00 \text{ €/mq} \times 490,00 \text{ mq} = \text{€ } 245.000,00$$

#### Valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

La capitalizzazione del reddito avviene attraverso la comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di confronto di prezzo noto mediante un parametro di stima, il saggio di capitalizzazione (s). Il Valore del bene (V) è quindi dato dal rapporto tra Reddito netto (Rn) e saggio di capitalizzazione (s).

$$V = Rn/s$$

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, se ne stima il canone locativo mensile per immobili simili in €1.200,00 mensili, le detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio su base annua del 4%, tenendo conto delle influenze incrementalì (stato di conservazione, vetustà, etc.).

Reddito annuo lordo:	€ 1.200,00 x 12 mesi=	€ 14.400,00 -
Detrazione per sfitto, inesigibilità etc.: 30%		€ 4.320,00 =
		<hr/>
		€ 10.080,00

Valore per capitalizzazione del reddito:  $(€10.080,00 \times 100) / 4 = € 252.000,00$

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ricava il valore di mercato più esatto e probabile da attribuire all'immobile:

$$(\text{€ } 245.000,00 + \text{€ } 252.000,00) / 2 = \text{€ } 248.500,00$$

Da tale importo si sottraggono le spese per le regolarizzazioni pari a € 85.668,30

$$\text{€ } 248.500,00 - 85.668,30 = \text{€ } 162.831,70$$

Il valore dell'immobile oggetto della stima è pari a:

**€ 162.832,00** (euro centosessantaduemilaottocentotrentadue/00)

**N.B.** Il valore di stima è puramente indicativo e ha lo scopo di permettere ai creditori di effettuare una valutazione circa l'esecuzione delle indagini strutturali previste nella Relazione Tecnica Strutturale. Tale importo andrà rivalutato dopo l'esito delle indagini strutturali.

**Quesito 10:** *"...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;"*

L'immobile è stato pignorato per intero.

**Quesito 11:** *"...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;"*

Non sono stati pignorati né nude proprietà, né usufrutti, né diritti di superficie.

**Quesito 12:** *"...specificare 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);"*

Gli immobili non rientrano nella nozione di edilizia convenzionata.

## RELAZIONE DI STIMA “Lotto n.2”

**Quesito 1:** *”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, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi; ...”*

Locale ad uso abitazione in Sortino (SR), via Libertà n.27 piano T, 1° e 2°.

Confinante con proprietà Marino o aventi causa e con proprietà Caruso Antonino o aventi causa.

Coordinate G.P.S.: Latitudine: 37.157930| Longitudine: 15.028954

**Quesito 2:** *”una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni...”*

### Descrizione della zona

L'immobile è ubicato a Sortino in una zona posta a est dal centro della città.

Tale zona è urbanizzata e edificata prevalentemente con fabbricati ad uso residenziale.

Nelle vicinanze si trovano attività commerciali e bar.

### Descrizione dell'edificio

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato indipendente posto su tre livelli fuori terra, destinato ad abitazione ma utilizzato come deposito.

L'edificio ha una struttura portante in muratura con copertura in parte a terrazza e in parte a falda inclinata con tegole in laterizio.

La facciata è intonacata al civile e tinteggiata di colore verde.

Nel complesso l'edificio è in cattivo stato di conservazione: la facciata è interessata dalla presenza di muffe, probabilmente dovute a perdite di acqua dai pluviali esterni, che hanno determinato l'annerimento della tinteggiatura.

Il balcone del primo piano è in cattivo stato di manutenzione, con la mensola in pietra deteriorata, così come il balcone in c.a. del secondo piano, dove si notano evidenti fratture e distacchi della malta copriferro.

### Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto di stima è un immobile indipendente ad uso abitazione di tipo popolare (A/4), avente una superficie commerciale pari a circa 73,50 mq.

L'immobile è composto al piano terra da un piccolo wc e da un vano, destinato a cucina/pranzo, ma utilizzato come deposito, che presenta una grande apertura prospiciente sulla via Libertà, chiusa con una saracinesca in metallo.

In tale vano è presente un soppalco, utilizzato come deposito, con struttura metallica imbullonata alla muratura portante e tavolato in legno.

Tale struttura è priva di autorizzazioni ed è facilmente smontabile e amovibile.

Da tale vano, tramite una scala molto stretta in muratura e rivestimento in marmo, si accede al piano primo dove si trova un disimpegno, una camera con balcone e un piccolo wc con vaso e lavandino.

Al secondo piano si trova una camera e una terrazza con affaccio su via Libertà.

Il bagno del piano terra è attrezzato esclusivamente con un wc e quello del piano primo con wc e lavabo.

Non sono presenti né docce, né vasche da bagno.

Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate; quelle del bagno al primo piano sono rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 1,00 m circa, mentre quelle del bagno al piano terra, sono intonacate e tinteggiate.

I pavimenti sono in mattonelle di cemento al piano terra, e in ceramica ai piani superiori.

Sono presenti solo l'impianto elettrico e idrico che sono obsoleti e non a norma. Non è presente alcun sistema di produzione di acqua calda sanitaria.

Gli infissi sono in alluminio e vetro con tapparella in pvc al primo piano, in legno (porta) al secondo piano e al piano terra è presente esclusivamente la saracinesca in ferro zincato.

Le porte interne sono in legno.

Nel complesso si presenta in pessimo stato di conservazione.

Al momento del sopralluogo l'immobile non presentava le caratteristiche igieniche sanitarie necessarie per poter essere destinato a civile abitazione e risultava utilizzato come deposito.

*(vedi allegato n°8 – Documentazione fotografica)*

**Quesito 3:** *"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 di registrazione, del la 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..."*

Il sig. *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*, possiede l'immobile oggetto di stima per atto di compravendita a rogito del notaio Rio Sofio di Floridia del 31/07/2012 rep. N. 17389/10367, trascritto presso l'ufficio Registri di Siracusa il 03/08/2012 ai nn. 13756/10885 da potere di *OMISSIS* (proprietà 1/3), nato a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*, da *OMISSIS* (proprietà 1/3), nato a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS* e da *OMISSIS* (proprietà 1/3), nato a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella piena disponibilità del debitore e utilizzato come deposito.

*(vedi allegato n°4 – Titolo di proprietà)*

**Quesito 4:** *"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);..."*

L'immobile si trova in Zona B protetta del P.R.G. vigente nel Comune di Sortino: aree della città storica consolidata da ristrutturare. Gli interventi sono normati dall'art.14 delle norme tecniche di attuazione. (vedi allegato n° 9 – Stralcio P.R.G).

**Quesito 5:** *"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo 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;*

Non ci sono informazioni in merito.

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 pignoramento;*

In data 19 agosto 2022 i beni risultavano gravati dalle seguenti formalità:

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 01marzo 2019 rep. n. 663/2019, iscritta il 29/03/2019 ai nn.5871/656, emessa dal Tribunale di Siracusa a favore di UNICREDIT S.P.A., con sede in Milano (MI), codice fiscale 00348170101, domicilio ipotecario eletto c/o avv. Carlo Carpinteri, e contro *OMISSIS* nato a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*.
- Verbale pignoramento immobili, notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Siracusa in data 27/10/2020, rep.2483/2020, trascritto il 09/11/2020, ai nn.16709/12076, a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Milano (MI) codice fiscale 00348170101 e contro *OMISSIS* nato a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*.

(vedi allegato n° 5 – Ispezioni ipotecarie);

iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti: l'esistenza di censi, livelli o usi civili 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;*

Non ci sono informazioni in merito.

*"...l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicato i suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazioni notarili..."*

Il sig. *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*, possiede l'immobile oggetto di stima per atto di compravendita a rogito del notaio Rio Sofio di Floridia del 31/07/2012 rep. N. 17389/10367, trascritto presso l'ufficio Registri di Siracusa il 03/08/2012 ai nn. 13756/10885 da potere di *OMISSIS* (proprietà 1/3), nato a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*, da *OMISSIS* (proprietà 1/3), nato a

OMISSIS (SR) il OMISSIS, C.F. OMISSIS e da OMISSIS (proprietà 1/3), nato a OMISSIS (SR) il OMISSIS, C.F. OMISSIS.

Ai Sig.ri OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS (ciascuno per 1/3 di proprietà) l'immobile è pervenuto per atto di successione di OMISSIS, nato a OMISSIS (SR), il OMISSIS, C.F. OMISSIS, deceduto il 21/09/2008. Giusta denuncia di successione (den. 37 vol. 448, Uff. Registri Siracusa del 16/12/2008), trascritta il 03/12/2009 ai nn. 27040/18938 – la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta in data 03/08/2012 ai nn. 13755/10884.

Al sig. OMISSIS l'immobile è pervenuto per atto di compravendita a rogito del notaio Francesco Grasso del 10/03/1977 da potere di OMISSIS e OMISSIS con riserva di usufrutto per la signora OMISSIS nata a OMISSIS (SR), il OMISSIS e deceduta il OMISSIS.

(vedi allegato n°4 – Titoli di proprietà; vedi allegato n°5 – Ispezioni ipotecarie).

**Quesito 6:** *”...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;*

Si premette che non è stato possibile reperire alcuna documentazione relativa alla data di costruzione dell'edificio ma dalla cartografia dell'Istituto Geografico Militare del 1927 e del 1967, reperita dal sottoscritto CTU e allegata alla presente, è possibile vedere che l'area era edificata già a partire dal 1927.

Presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Sortino è stata reperita la seguente documentazione relativa all'immobile:

- Istanza del 31/05/1949 prot. 04/1949, con la quale il sig. OMISSIS chiede, allegando uno schizzo, di poter aprire un garage al pianoterreno della casa di sua proprietà.

Il progetto è stato approvato dalla Commissione Edilizia il 05/06/1949;

- Concessione Edilizia n°138 anno 1981, rilasciata al sig. OMISSIS, per: *“...la sopraelevazione di parte del 2° piano, dell'immobile di sua proprietà, risultante dall'atto di compravendita rogato dal Notaio Francesco Grasso da Siracusa il 10/03/1977 al N.48125/11054 re.to al N.1548 confinante con proprietà di Marino e di Caruso Antonino...”*.

Come riportato nella concessione edilizia, l'edificio si trova in via Libertà 27, è composto di n.3 piani fuori terra ed è destinato a residenza stabile per uso proprio con caratteristiche di edilizia economica popolare.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Sortino è emerso che per l'immobile non è stato mai richiesto e rilasciato alcun certificato di agibilità.

Allo stato attuale non è possibile richiederlo.

(Vedi allegato n°6 - Titoli Edilizi; allegato n°7 - cartografie IGM;)

**Quesito 7:** *”...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 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 dell’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;*

L’immobile nello stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo è conforme sia alla planimetria catastale che alla planimetria dell’Concessione Edilizia sopra riportata tranne che per il soppalco amovibile riscontrato al piano terra.

Il costo per la rimozione di tale soppalco ammonta a circa €1.000,00.

Allo stato attuale non è possibile richiedere il Certificato di Agibilità perché l’immobile, pur avendo destinazione d’uso ad abitazione, non ha le dotazioni impiantistiche necessarie e non risponde ai parametri igienico-sanitari necessari per il rilascio del certificato di agibilità.

Prima di potere ottenere tale certificato sarà necessario effettuare degli interventi di adeguamento, previa richiesta e ottenimento del titolo edilizio necessario.

**Quesito 8:** *“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...*

Per l’immobile oggetto di stima non è stato rilasciato l’attestato di prestazione energetica ma, poiché l’immobile non ha attualmente le caratteristiche per poter essere destinato a civile abitazione, lo scrivente c.t.u. non ha ritenuto opportuno redigerlo.

**Quesito 9:** *”...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, per 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;*

#### Calcolo della superficie commerciale

Essa è stata determinata misurando la superficie dell’unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne — perimetrali — (queste ultime sono considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari).

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero fino allo spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50%.

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati la superficie occupata dai cavedi.

La superficie per i balconi, le terrazze e similari è stata misurata fino al confine esterno.

Per la determinazione della superficie commerciale delle pertinenze esclusive scoperte sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di omogeneizzazione.

Balconi e terrazzi di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali e accessori:

30%, fino a 25 mq, 10% per la quota eccedente.

Cortili di pertinenza viene computato fino alla stessa superficie dei vani principali nella misura del 10%.

Oltre la superficie precedente si computa per il 2%.

Giardini e aree di pertinenza di ville e villini 10% fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

Posti auto scoperti 20%.

La Superficie commerciale dell'immobile, calcolata utilizzando i parametri sopra riportati, è pari a 73,50 mq

Criteria e metodi di valutazione adottati per la determinazione del valore dell'immobile.

La sottoscritta procede alla determinazione del valore dell'immobile usando due metodi di stima valutativa:

1. valutazione sintetica comparativa;
2. valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti con i due metodi è stato assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile.

Valutazione sintetica comparativa

Essa è stata eseguita determinando il valore commerciale medio al metro quadrato per immobili con caratteristiche similari di destinazione, ubicazione e di condizioni di stabilità e manutenzione, che sono stati di recente oggetto di compravendita.

Da un'analisi dei valori reperiti attraverso ricerche condotte sul mercato immobiliare del Comune di Sortino (SR), dei valori Omi dell'Agenzia delle Entrate, dei valori del Borsino Immobiliare è emerso che il prezzo al metro quadrato è pari a 450,00 €/mq.

$450,00 \text{ €/mq} \times 73,50 \text{ mq} = \text{€ } 33.075,00$

Valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

La capitalizzazione del reddito avviene attraverso la comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di confronto di prezzo noto mediante un parametro di stima, il saggio di capitalizzazione (s).

Il Valore del bene (V) è quindi dato dal rapporto tra Reddito netto (Rn) e saggio di capitalizzazione (s).

$$V = Rn/s$$

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, se ne stima il canone locativo mensile per immobili simili in € 180,00 mensili, le detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio su base annua del 4%, tenendo conto delle influenze incrementalì (stato di conservazione, vetustà, etc.).

Reddito annuo lordo:	€ 180,00 x 12 mesi=	€ 2160,00 -
Detrazione per sfitto, inesigibilità etc.: 30%		€ 648,00 =
		<hr/>
		€ 1.512,00

Valore per capitalizzazione del reddito: (€1.512,00x100)/4 € 37.800,00

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ricava il valore di mercato più esatto e probabile da attribuire all'immobile:

$$(\text{€ } 33.075,00 + \text{€ } 37.800,00) / 2 = \text{€ } 35.437,50$$

Da tale importo si sottrae la spesa per la rimozione del soppalco amovibile non autorizzato pari a €1.000,00

$$\text{€} 35.437,50 - \text{€} 1.000,00 = \text{€} 34.437,50$$

Il più probabile valore dell'immobile oggetto della stima è pari a:

€34.437,50 (euro trentaquattromilaquattrocentotrentasette/50)

**Quesito 10:** *"...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;"*

L'immobile è stato pignorato per intero.

**Quesito 11:** *"...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;"*

Non sono stati pignorati né nude proprietà, né usufrutti, né diritti di superficie.

**Quesito 12:** *"...specificare 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);*

Gli immobili non rientrano nella nozione di edilizia convenzionata.

## RELAZIONE DI STIMA “Lotto n.3”

**Quesito 1:** *”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, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi; ...”*

Locale ad uso commerciale in Sortino (SR), via Libertà n.29 piano T e S1.

Confinante con proprietà Materazzo o aventi causa, con proprietà Caruso-Salonia o aventi causa, con proprietà eredi Carpinteri Vincenza e con via Libertà.

Coordinate G.P.S.: Latitudine: 37.157795 | Longitudine: 15.028851

**Quesito 2:** *”una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni...”*

### Descrizione della zona

L'immobile è ubicato a Sortino in una zona posta a est dal centro della città.

Tale zona è urbanizzata e edificata prevalentemente con fabbricati ad uso residenziale.

Nelle vicinanze si trovano attività commerciali e bar.

### Descrizione dell'edificio

L'edificio in cui si trova l'immobile oggetto di stima è un fabbricato disposto su quattro livelli fuori terra (S1, PT, 1P, 2P), composto da un locale commerciale al piano terra e al piano interrato e da una abitazione di tipo economico al piano primo e secondo, al quale si accede dalla via Libertà e dalla via Aretusa (fg. 68 p.lla 6052 sub.1).

L'edificio ha una struttura portante in muratura con copertura in parte a terrazza e in parte a falda inclinata con tegole in laterizio.

La facciata su via Libertà è intonacata al civile e tinteggiata di colore rosa. Essa presenta degli elementi decorativi in pietra che incorniciano le aperture e il balcone del piano primo.

Nel complesso versa in cattivo stato di conservazione, con evidenti macchie di muffa che hanno determinato l'annerimento della tinteggiatura e con la pietra del balcone deteriorata ed erosa dagli agenti atmosferici.

La facciata su via Aretusa è intonacata al civile e tinteggiata di colore rosa.

Il perimetro delle aperture, il cantonale e il basamento sono rivestiti con mattonelle di pietra.

Nel complesso tale facciata si presenta in discreto stato di conservazione.

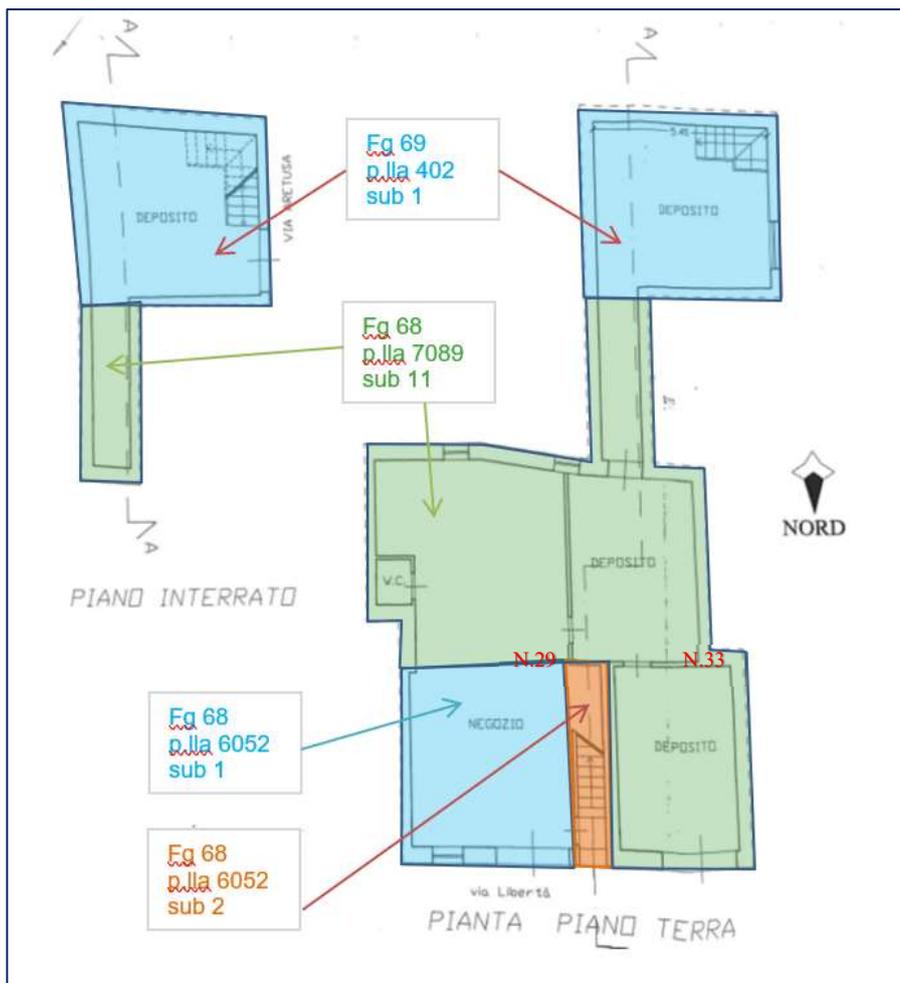
### Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto di stima è un locale commerciale al quale si accede sia dalla via Libertà n.33 che dalla via libertà n.29.

Accedendo dalla via Libertà n.29 è necessario attraversare l'immobile distinto in catasto al foglio 68, p.lla 6052, sub 1 (non pignorato e appartenente ad altri proprietari), con il quale l'immobile oggetto di

stima è direttamente collegato (vedi planimetria sottostante).

Per maggiori dettagli riguardanti la fusione dei due immobili, si rimanda al capitolo “Individuazione



dei lotti di vendita” ed alla relazione che il sottoscritto CTU ha depositato il 06/09/2021, con la quale sottoponeva all’attenzione del G.E. le criticità riscontrate negli immobili pignorati.

L’immobile oggetto della presente relazione di stima (foglio 68, p.lla 7089, sub 11) è ampio circa 75 m<sup>2</sup> ed è posto al piano terra dell’edificio sopra descritto.

E’ composto da un locale vendita (generato dalla fusione di due vani appartenenti a due unità distinte, una delle quali non pignorata), un wc (posto

all’interno dell’immobile oggetto di stima), un deposito prospiciente su via Libertà, un deposito retrostante, un corridoio che permette l’accesso ad un terzo locale deposito (non appartenente all’unità oggetto di stima), una scala interna che permette l’accesso ad un quarto deposito, posto al livello inferiore (anch’esso non oggetto di stima), dal quale si accede ad un vano facente parte dell’immobile oggetto della presente relazione.

Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate, ma versano in cattivo stato di conservazione.

I pavimenti sono misti in ceramica, parquet, pietra e cemento e versano tutti in cattivo stato di conservazione.

La porta di accesso al negozio (immobile non pignorato) è in ferro e vetro, così come la vicina finestra, mentre l’apertura del deposito è chiusa con una saracinesca in ferro.

Le due finestre poste sul retro del locale vendita sono una in legno e l’altra in ferro.

Il wc è attrezzato con vaso e lavandino e ha le pareti rivestite a tutt’altezza con piastrelle di ceramica di colore bianco.

La copertura del vano wc è costituita da un soppalco in legno, non autorizzato, cui si accede tramite una

scala in ferro.

Tale soppalco fa sì che l'altezza interna del wc sia inferiore ai m 2,40 prescritti dal vigente Regolamento Edilizio del Comune di Sortino.

Altri soppalchi in legno sono presenti all'interno degli immobili: due nel corridoio e uno nel deposito retrostante (non facente parte dell'immobile pignorato).

Tali soppalchi non sono autorizzati e pertanto andranno rimossi.

L'impianto elettrico è in parte sottotraccia ed in parte esterno, durante il sopralluogo è stato fornito soltanto un certificato di conformità dell'impianto relativo all'istallazione di un interruttore magnetotermico.

E' presente l'impianto idrico ma non è stato fornito alcun certificato di conformità.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite scaldabagno elettrico.

Si fa presente che la fusione non autorizzata tra i due immobili ha comportato degli interventi, anch'essi non autorizzati, sulla muratura portante dell'edificio.

**Osservazioni:** l'immobile risulta nello stato di fatto fuso con un immobile non pignorato e non appartenente allo stesso proprietario dell'unità pignorata.

Tale fusione non è mai stata autorizzata, così come non è stato mai autorizzato l'intervento eseguito sulle parti strutturali dell'immobile.

Si fa presente che non è fisicamente possibile separare i due immobili poiché per accedere ad un vano dell'immobile oggetto della presente relazione è necessario passare dall'immobile non pignorato.

*(vedi allegato n°8 – Documentazione fotografica; vedi allegato n.18 - Relazione criticità riscontrate; vedi allegato n°15 – Richiesta nomina specialisti tecnici; vedi allegato n°16 – Relazione irregolarità strutturali riscontrate; vedi allegato n°17 – Relazione Tecnica Strutturale)*

**Quesito 3:** *"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 di 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..."*

La sig.ra *OMISSIS* (proprietà 1/1), nata a *OMISSIS* (SR) il 10/11/1930, C.F. *OMISSIS*, possiede l'immobile in parte per successione della sig.ra *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS* e deceduta il 21/09/1968 (denuncia di successione n.4 vol.21, trascritta il 10/03/1969 ai nn.6670/5632; in parte per atto di donazione a rogito del notaio Maria Fausta Costanza di Siracusa del 13/03/1979, rep. 19334/4525, trascritto in data 24/03/1979 ai nn. 5639/4801 da potere di *OMISSIS* nato a *OMISSIS* il 04/03/1893; in parte per atto di divisione a rogito del Notaio Maria Fausta Costanza di Siracusa del 13/03/1979 rep. N.19334/4525, trascritto in data 24/03/1979 ai nn.5640/4802.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella piena disponibilità del debitore.

*(vedi allegato n°4 – Titoli di proprietà)*

**Quesito 4:** *”Indicazione dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);...”*

L’immobile si trova in Zona B protetta del P.R.G. vigente nel Comune di Sortino: aree della città storica consolidata da ristrutturare. Gli interventi sono normati dall’art.14 delle norme tecniche di attuazione. (vedi allegato n° 9 – Stralcio P.R.G).

**Quesito 5:** *”Indicazione dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo 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;*

Non sono state riscontrate informazioni in merito.

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 pignoramento;*

In data 19 agosto 2022 i beni risultavano gravati dalle seguenti formalità:

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 01marzo 2019 rep. n. 663/2019, iscritta il 29/03/2019 ai nn.5871/656, emessa dal Tribunale di Siracusa a favore di UNICREDIT S.P.A., con sede in Milano (MI), codice fiscale 00348170101, domicilio ipotecario eletto c/o avv. Carlo Carpinteri, e contro sig.ra *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*.
- Verbale pignoramento immobili, notificato dall’ufficiale giudiziario del Tribunale di Siracusa in data 27/10/2020, rep.2483/2020, trascritto il 09/11/2020, ai nn.16709/12076, a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Milano (MI) codice fiscale 00348170101 e contro sig.ra *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*.

(vedi allegato n° 5 – Ispezioni ipotecarie);

iii. *altre informazioni per l’acquirente concernenti: l’esistenza di censi, livelli o usi civili 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;*

Non ci informazioni in merito.

*“...l’individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l’elencazione di ciascun atto d’acquisto, con indicato i suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazione notarile...”*

La sig.ra *OMISSIS* (proprietà 1/1), nata a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*, possiede l’immobile in parte per successione della sig.ra *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS* e deceduta

il 21/09/1968 (denuncia di successione n.4 vol.21, trascritta il 10/03/1969 ai nn.6670/5632; in parte per atto di donazione a rogito del notaio Maria Fausta Costanza di Siracusa del 13/03/1979, rep. 19334/4525, trascritto in data 24/03/1979 ai nn. 5639/4801 da potere di *OMISSIS* nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*; in parte per atto di divisione a rogito del Notaio Maria Fausta Costanza di Siracusa del 13/03/1979 rep. N.19334/4525, trascritto in data 24/03/1979 ai nn.5640/4802.

(vedi allegato n°4 – Titoli di proprietà; vedi allegato n°5 – Ispezioni ipotecarie).

**Quesito 6:** *”...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;*

Si premette che non è stato possibile reperire alcuna documentazione relativa alla data di costruzione dell’edificio ma che dalle cartografie dell’Istituto Geografico Militare del 1927 e del 1967, reperite dal sottoscritto CTU e allegate alla presente, è possibile vedere che l’area dove si trova l’immobile era edificata già a partire dal 1927.

In data 25/03/2021 il sottoscritto esperto di stima ha inviato (tramite pec) una richiesta di accesso agli atti al Comune di Sortino con la quale chiedeva di verificare l’esistenza di pratiche edilizie, richieste di condono/sanatorie e certificati di agibilità relativi agli immobili pignorati.

Alla richiesta è stato allegato un elenco di tutti gli immobili pignorati e di tutti i proprietari attuali e precedenti riportati nel certificato notarile.

Presso l’ufficio Urbanistica del Comune di Sortino (SR) sono state reperite:

- 1) la Licenza edilizia n. 23 del 1971, rilasciata al sig. Caruso Antonino: *“...per modifiche al prospetto della casa di proprietà del sig. Caruso Antonino, sita in via Libertà ai nn.29,31,30,33,35...”*.

Con la quale si ampliavano le aperture di accesso ai locali del piano terra;

- 2) la Concessione Edilizia in sanatoria n. 295 del 10/12/2007, rilasciata al sig. *OMISSIS*, nato a *OMISSIS*, il *OMISSIS*.

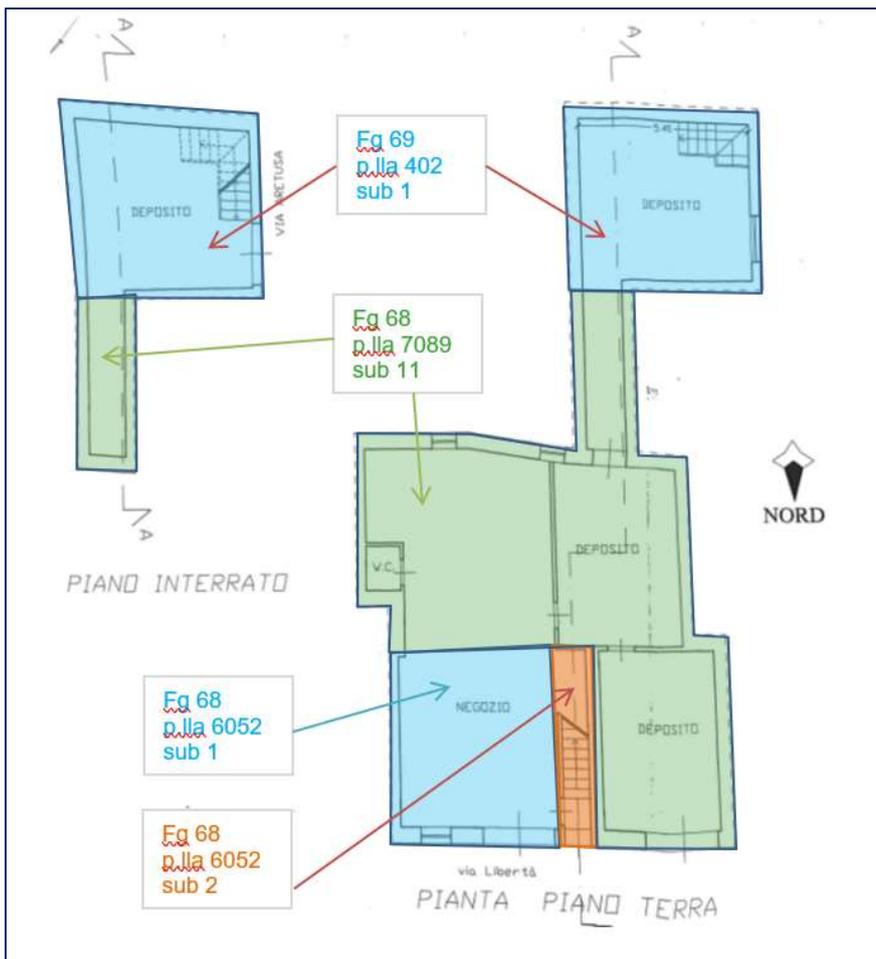
Tale concessione è relativa al Condono edilizio, ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85, per:

*”...modifiche interne al piano primo e parziale sopraelevazione del piano secondo per una superficie complessiva di circa mq. 65 nell’immobile sito in via Libertà n. 35° - Sortino”. Le unità immobiliari oggetto di condono sono così riportate al N.C.E.U.: Fg. 69 p.lla 387 (cat. A/4 cl. 2 vani 4) P.T. 1-2...”* (attualmente fg.68 p.la 6052 sub.1-2)

Si fa presente che pur riferendosi tale condono a delle modifiche interne al piano primo e ad una parziale sopraelevazione al piano secondo, realizzate nell’immobile non pignorato con il quale il bene oggetto di stima è direttamente collegato e nonostante non si parli di fusione immobiliare, nell’elaborato grafico allegato alla concessione edilizia suddetta (vedi figura) sono state riportate le planimetrie del piano interrato e del piano terra, nelle quali risulta che le seguenti unità immobiliari:

1. Fg. 68 p.lla 7089 sub11 (immobile pignorato)
2. Fg. 68 p.lla 6052 subb.1-2 (immobili non pignorati)
3. Fg. 69 p.lla 402 sub1 (immobile non pignorato soppresso e accorpato al F.68, p.lla 6052 sub.1),  
sono collegate internamente e costituiscono un unico immobile.

Alla luce di quanto sopra esposto, la concessione edilizia in sanatoria rilasciata non si riferisce all'immobile oggetto della presente relazione e pertanto non contempla la fusione immobiliare riscontrata in sede di sopralluogo e riportata graficamente nella tavola allegata alla concessione edilizia stessa.



Tale fusione non è stata quindi autorizzata e di conseguenza l'immobile non è urbanisticamente conforme.

Si fa, inoltre, presente che la fusione immobiliare ha comportato un intervento non autorizzato sulle parti strutturali dell'immobile, consistente nella demolizione di una porzione di un muro portante al piano terra. Durante il sopralluogo, il sottoscritto CTU, avendo come unica documentazione disponibile le planimetrie catastali e le piante allegate alla concessione edilizia, ha verificato la rispondenza

dell'immobile rispetto a tali elaborati.

Oltre alla demolizione sopra citata, sono state riscontrate delle difformità relative al cambio di destinazione d'uso della parte retrostante del negozio (quella dove c'è il WC), che catastalmente risulta deposito; alla presenza di tre piccoli soppalchi facilmente amovibili (uno dei quali fa sì che il wc non abbia l'altezza prescritta dal Regolamento Edilizio del Comune di Sortino); alla presenza di un pilastro sulla linea di confine tra i due immobili. Tale pilastro è posizionato laddove è stato rimosso il muro portante di separazione tra le due unità immobiliari.

Si fa inoltre presente che, anche in questo caso, come nel caso del Lotto 1, la Concessione Edilizia è

stata rilasciata senza che fosse stato richiesto il prescritto nulla osta della Soprintendenza per i BB.CC.AA. (l'immobile al momento della richiesta ricadeva in zona "A" del P.r.G" – vedi p.to 4 della C.E.) e senza che fosse stato presentato il prescritto Certificato di Idoneità Sismica che, trattandosi di richiesta di Condono Edilizio per parziale sopraelevazione del piano secondo ai sensi della L.47/85 e L.R.37/85, si sarebbe dovuto acquisire prima del rilascio della C.E. stessa.

Da un accesso agli atti effettuato il 15/09/2022 presso l'archivio della Soprintendenza per i BB.CC.AA di Siracusa, è emerso che il nulla osta non è stato mai richiesto.

Da accesso agli atti effettuato il 09/09/2022 presso l'archivio del Genio Civile di Siracusa, è emerso che per l'immobile non è stato mai presentato alcun certificato di idoneità sismica o alcun progetto strutturale (per approfondimenti in merito si rimanda alla relazione strutturale redatta dall'ingegnere Maria Antonietta Miranda).

Per l'immobile non è stato rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità.

Allo stato attuale non è possibile richiederlo.

*(Vedi allegato n°4 – Titoli di proprietà; allegato n°6 - Titoli Edilizi; allegato n°7 - cartografie IGM; allegato n°8 – Documentazione fotografica; allegato n°12 - Richiesta accesso agli atti Soprintendenza BB.CC.AA; allegato n°13 - Richiesta accesso agli atti Genio Civile; vedi allegato n.18 - Relazione criticità riscontrate; vedi allegato n°15 – Richiesta nomina specialisti tecnici; vedi allegato n°16 – Relazione irregolarità strutturali riscontrate; vedi allegato n°17 – Relazione Tecnica Strutturale)*

**Quesito 7:** *"...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 dell'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;*

Si premette che il sottoscritto esperto di stima, avendo riscontrato durante le operazioni peritali il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n.295/2007 senza che fosse stato rilasciato il prescritto certificato di idoneità sismica e avendo appurato l'esecuzione di interventi strutturali di importante entità non autorizzati, ha provveduto a relazionare al G.E. lo stato di fatto riscontrato, richiedendo la nomina di un ingegnere strutturista per verificare la sanabilità di tali interventi dal punto di vista strutturale e individuare gli eventuali costi.

Il G.E. in data 28 ottobre 2022 ha proceduto alla nomina dell'ingegnere Miranda Maria Antonietta quale esperto strutturista per coadiuvare l'esperto stimatore: *"...affinchè esamini le problematiche riscontrate dall'esperto stimatore e valuti in termini economici dapprima i costi necessari per eseguire tutte le indagini necessarie e poi i costi di regolarizzazione degli abusi riscontrati..."*.

L'ing. Miranda nella relazione depositata, in ottemperanza all'incarico ricevuto, ha individuato le indagini strutturali da eseguire per verificare la sanabilità degli interventi strutturali e i relativi costi.

**Non ha potuto invece fornire informazioni circa la regolarizzazione degli abusi strutturali e degli eventuali costi** perché, come riportato nel paragrafo n.5 della relazione strutturale, tali informazioni dipendono dall'esito delle indagini sia strutturali che geologiche e dalla rispondenza delle strutture alla vigente normativa in materia antisismica.

Dalla relazione dell'ingegnere si evince che dopo l'esecuzione delle indagini strutturali e geologiche potrà verificarsi:

- che le strutture risultino conformi alle vigenti normative antisismiche e quindi potrà essere redatto il certificato di idoneità sismica necessario per la regolarizzazione urbanistico/edilizia;
- che le strutture non risultino conformi e quindi dovrà essere presentato presso uffici competenti un progetto di adeguamento sismico, dovranno essere eseguiti gli interventi di consolidamento previsti nel progetto e solo dopo potrà essere redatto il certificato di idoneità sismica;
- che non ci sia la reale fattibilità degli interventi di consolidamento rispetto alla situazione dello stato di fatto delle strutture dell'edificio, e quindi si dovrà procedere con la demolizione della struttura.

I costi necessari per eseguire le indagini strutturali ammontano a €29.573,10 oltre iva.

Tali costi andranno divisi con il successivo Lotto 4 e pertanto ammontano a circa € 14.786,55

Per informazioni specifiche in merito a quanto sopra riportato si rimanda alla Relazione Tecnica Strutturale.

*(Vedi allegato n°15 - Relazione Tecnica-strutturale)*

Il sottoscritto c.t.u., per completezza di informazioni, ha interpellato un geologo di fiducia, allo scopo di individuare le prove diagnostiche da effettuare sul suolo e allo scopo di contabilizzare i costi delle suddette indagini e della redazione della relazione geologica.

Le indagini geologiche occorrenti consistono in: n°2 sondaggi a carotaggio continuo, profondi ciascuno 10 m dal piano di campagna, con prelievo di n.1 campione di terreno indisturbato da sottoporre ad indagini di laboratorio; n°1 indagine tipo M.A.S.W.; n°1 indagine sismica a rifrazione; redazione relazione geologico-tecnica conclusiva.

Il costo per le indagini geologiche sopra riportate e per la redazione della relazione geologica conclusiva ammonta a circa €5.000,00.

Tali costi andranno divisi con il successivo Lotto 4 e pertanto ammontano a circa € 2.500,00

Solo dopo aver verificato la sanabilità strutturale e aver ottenuto il certificato di idoneità sismica sarà possibile presentare una richiesta di sanatoria presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sortino.

Da svariati colloqui intercorsi tra la sottoscritta c.t.u. e i tecnici del Comune di Sortino è emerso che prima di presentare una nuova richiesta di sanatoria edilizia sarà necessario integrare la Concessione Edilizia in Sanatoria n.295 del 10/12/2007 con i documenti mancanti: il nulla osta della Soprintendenza per i BB.CC.AA e il Certificato di Idoneità Sismica (il cui rilascio, come più volte ribadito, dipenderà

dall'esito delle indagini strutturali individuate dall'ingegnere strutturista incaricato dal G.E.).

L'immobile nello stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo non è urbanisticamente conforme perché la sanatoria rilasciata, citata nel quesito precedente, si riferisce ad interventi eseguiti ai piani primo e secondo e non contempla la fusione immobiliare del piano terra anche se tale fusione è stata graficamente riportata nelle tavole del progetto approvato.

Lo scrivente CTU fa presente che, vista la procedura esecutiva in corso, non ritiene opportuno sanare la fusione immobiliare riscontrata nell'immobile in sede di sopralluogo, poiché uno dei due immobili non risulta nell'elenco dei beni pignorati.

In realtà tale fusione, poiché realizzata abusivamente, andrà comunque regolarizzata e solo dopo si potrà decidere se mantenere lo stato dei luoghi o effettuare un frazionamento.

E' però importante notare che allo stato attuale non è possibile eseguire un frazionamento a causa dell'anomalia riscontrata, relazionata al G.E. il 06/09/2021, per la quale ad un vano dell'unità pignorata si accede esclusivamente dall'immobile non pignorato.

Per quanto riguarda la regolarizzazione urbanistica, sarà possibile richiedere un Permesso di Costruire in Sanatoria: per cambio di destinazione d'uso di un vano da deposito a negozio; per fusione immobiliare e per modifiche interne.

Mentre i soppalchi realizzati con struttura amovibile andranno rimossi.

La richiesta di P.d.C. in Sanatoria dovrà essere presentata congiuntamente con i proprietari degli immobili non pignorati con i quali l'oggetto della presente relazione risulta collegato.

Le spese tecniche per la redazione e presentazione del progetto ammontano a circa € 2.000,00

Le spese per la presentazione della pratica ammontano a circa € 65,00

Le sanzioni ammontano a circa:

- per cambio di destinazione d'uso di un vano (pari a circa mq 33,00) € 3.108,00
- per fusione immobiliare € 1.000,00

Le spese per l'accatastamento dell'immobile ammontano a circa € 550,00

Le spese per la Segnalazione Certificata di Agibilità ammontano a circa

- spese tecniche per redazione e presentazione pratica € 1.000,00
- spese per presentazione pratica € 36,00.
- Sanzione per presentazione tardiva €464,00

Le spese per la rimozione dei soppalchi realizzati con struttura amovibile ammontano a circa €1.000,00

La Segnalazione Certificata di Agibilità potrà essere presentata soltanto dopo aver effettuato le regolarizzazioni sopra elencate e aver ottenuto i certificati di conformità di tutti gli impianti.

**N.B.** Come più volte ribadito, la regolarizzazione urbanistica sarà possibile soltanto dopo aver

verificato, tramite l'esecuzione dell'indagine indicate dall'esperto strutturista, la sanabilità strutturale e aver eseguito gli eventuali interventi di adeguamento sismico necessari.

Si rimanda all'Esperto strutturista l'individuazione dei costi di eventuali interventi di adeguamento sismico.

#### **Osservazioni:**

L'immobile non è urbanisticamente conforme ed è privo del certificato di agibilità.

Il costo per le indagini ai fini delle regolarizzazioni strutturali, per le sanzioni, per le regolarizzazioni urbanistiche, per l'accatastamento, per l'ottenimento del certificato di agibilità e per le rimozioni (a meno delle regolarizzazioni strutturali, non valutabili al momento dallo scrivente CTU, che si rimandano all'ingegnere strutturista dopo l'esito delle indagini), ammontano a circa € 26.509,55.

**Quesito 8:** *“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. 1 e 3 co. II lettera a) del d.lgs. 192/2005...”*

Per l'immobile oggetto di stima è stato rilasciato in data 13/09/2021 l'Attestato di Prestazione Energetica con codice identificativo 20210913-089019-11599.

Tale attestato classifica l'edificio in “Classe G”.

Si fa presente che il sottoscritto esperto di stima ha inviato in data 06/0/2022 una richiesta di accesso agli atti al Dipartimento per l'Energia della Regione Siciliana, per verificare se per l'immobile fosse stato presentato l'Attestato di Prestazione Energetica.

Il dipartimento ha risposto in data 07/09/2022 facendo presente che non sono presenti nell'archivio del Catasto Elettronico dei fabbricati APE per l'edificio distinto in catasto al foglio 68, p.lla 7089 sub. 11.

Il sottoscritto CTU è riuscito a reperire l'APE, allegato alla presente, tramite il legale difensore dei debitori.

*(vedi allegato n°10 – Attestato di Prestazione Energetica.)*

**Quesito 9:** *“...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, per 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;*

Ad oggi non ci sono elementi sufficienti per una stima del valore dell'immobile attendibile poiché la sanabilità o meno delle opere strutturali eseguite in assenza di titolo, gli eventuali interventi di adeguamento o demolizione delle parti strutturali abusive e la messa in sicurezza delle parti

eventualmente sanabili, possono modificare sensibilmente il prezzo di stima finale.

Si procede alla stima dell'immobile considerando l'ipotesi che dalle indagini, ancora da eseguire, si verifichi la conformità dell'immobile alla normativa sismica e non siano quindi necessari interventi di adeguamento.

Pertanto, alla luce di quanto sopra detto, tale stima è puramente indicativa e ha lo scopo di permettere ai creditori di effettuare una valutazione circa l'esecuzione delle indagini strutturali previste nella Relazione Tecnica Strutturale.

Tale importo andrà rivalutato dopo l'esito delle indagini strutturali.

La superficie dell'immobile è stata rilevata dalla visura catastale ed è pari a 75 mq

Criteri e metodi di valutazione adottati per la determinazione del valore dell'immobile.

La sottoscritta procede alla determinazione del valore dell'immobile usando due metodi di stima valutativa:

1. valutazione sintetica comparativa;
2. valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti con i due metodi è stato assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile.

Valutazione sintetica comparativa

Essa è stata eseguita determinando il valore commerciale medio al metro quadrato per immobili con caratteristiche simili di destinazione, ubicazione e di condizioni di stabilità e manutenzione, che sono stati di recente oggetto di compravendita.

Da un'analisi dei valori reperiti attraverso ricerche condotte sul mercato immobiliare del Comune di Sortino (SR), dei valori Omi dell'Agenzia delle Entrate, dei valori del Borsino Immobiliare è emerso che il prezzo al metro quadrato è pari a 850,00 €/mq.

$$850,00 \text{ €/mq} \times 75,00 \text{ mq} = \text{€ } 63.750,00$$

Valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

La capitalizzazione del reddito avviene attraverso la comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di confronto di prezzo noto mediante un parametro di stima, il saggio di capitalizzazione (s). Il Valore del bene (V) è quindi dato dal rapporto tra Reddito netto (Rn) e saggio di capitalizzazione (s).

$$V = Rn/s$$

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, se ne stima il canone locativo mensile per immobili simili in € 500,00 mensili, le detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio su base annua del 4%, tenendo conto delle influenze incrementali (stato di conservazione, vetustà, etc.).

Reddito annuo lordo:	€ 500,00 x 12 mesi=	€ 6.000,00 -
Detrazione per affitto, inesigibilità etc.: 30%		€ 1.800,00 =
		€ 4.200,00

Valore per capitalizzazione del reddito:  $(€4.200,00 \times 100) / 4 = € 105.000,00$

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ricava il valore di mercato più esatto e probabile da attribuire all'immobile:

$$(\text{€ } 63.750,00 + \text{€ } 105.000,00) / 2 = \text{€ } 84.375,00$$

Da tale importo si sottraggono le spese per le regolarizzazioni pari a € 26.509,55

$$\text{€ } 84.375,00 - \text{€ } 26.509,55 = \text{€ } 57.865,45$$

Il più probabile valore dell'immobile oggetto della stima è pari a: € 57.865,45  
(Cinquantasettemilaottocentosessantacinque/45)

**N.B.** Il valore di stima è puramente indicativo e ha lo scopo di permettere ai creditori di effettuare una valutazione circa l'esecuzione delle indagini strutturali previste nella Relazione Tecnica Strutturale. Tale importo andrà rivalutato dopo l'esito delle indagini strutturali.

**Quesito 10:** *"...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;"*

L'immobile è stato pignorato per intero.

**Quesito 11:** *"...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;"*

Non sono stati pignorati né nude proprietà, né usufrutti, né diritti di superficie.

**Quesito 12:** *"...specificare 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);"*

Gli immobili non rientrano nella nozione di edilizia convenzionata.

## **RELAZIONE DI STIMA "Lotto n.4"**

**Quesito 1:** *"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, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi; ..."*

Abitazione di tipo economico, sita nel comune di Sortino (SR), via Libertà n°31, piano 1 e 2.

Confinante con proprietà Materazzo o aventi causa, con proprietà Caruso-Salonia o aventi causa, con proprietà eredi Carpinteri Vincenza e con via Libertà.

Coordinate G.P.S.: Latitudine: 37.157951 | Longitudine: 15.028970

**Quesito 2:** *"una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni..."*

#### Descrizione della zona

L'immobile è ubicato a Sortino in una zona posta a est dal centro della città.

Tale zona è urbanizzata e edificata prevalentemente con fabbricati ad uso residenziale.

Nelle vicinanze si trovano attività commerciali e bar.

#### Descrizione dell'edificio

L'edificio in cui si trova l'immobile oggetto di stima è un fabbricato disposto su quattro livelli fuori terra (S1, PT, 1P, 2P), composto da un locale commerciale al piano terra e al piano interrato e da una abitazione di tipo economico al piano primo e secondo, al quale si accede dalla via Libertà e dalla via Aretusa (fg. 68 p.lla 6052 sub.1).

L'edificio ha una struttura portante in muratura con copertura in parte a terrazza e in parte a falda inclinata con tegole in laterizio.

La facciata su via Libertà è intonacata al civile e tinteggiata di colore rosa. Essa presenta degli elementi decorativi in pietra che incorniciano le aperture e il balcone del piano primo.

Nel complesso versa in cattivo stato di conservazione, con evidenti macchie di muffa che hanno determinato l'annerimento della tinteggiatura e con la pietra del balcone deteriorata ed erosa dagli agenti atmosferici.

La facciata su via Aretusa è intonacata al civile e tinteggiata di colore rosa.

Il perimetro delle aperture, il cantonale e il basamento sono rivestiti con mattonelle di pietra.

Nel complesso tale facciata si presenta in discreto stato di conservazione.

#### Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto di stima (Foglio 68, p.lla 7089, sub.12) è un'abitazione di tipo economico (A/1), ampio circa 157,00 mq (desunti dalla visura catastale), posto al piano primo e secondo dell'edificio sopra descritto.

Si accede ad esso dalla via Libertà n.31 attraversando l'immobile (non pignorato, appartenente ad altri proprietari) distinto in catasto al foglio 68, p.lla 6052, sub 2, con il quale l'immobile oggetto di stima è direttamente collegato (vedi planimetria sottostante).

Per maggiori dettagli riguardanti la fusione dei due immobili si rimanda al capitolo “Individuazione dei lotti di vendita ed alla relazione che il sottoscritto CTU ha depositato il 06/09/2021, con la quale sottoponeva all’attenzione del G.E. le criticità riscontrate negli immobili pignorati.

L’appartamento oggetto della presente relazione è composto al primo piano da due camere da letto, un soggiorno/cucina, un wc, una lavanderia, tre ripostigli, un disimpegno, un terrazzo e un balcone prospiciente sulla via Libertà cui si accede dalla camera da letto matrimoniale.

Si fa presente che una porzione del terrazzo appartiene all’immobile oggetto di stima, mentre un’altra porzione appartiene all’immobile (non pignorato) distinto in catasto al foglio 68, p.lla 6052, sub 2, con il quale l’immobile oggetto di stima è direttamente collegato.



Dal tale terrazzo è possibile accedere ad un deposito sempre appartenente all’immobile non pignorato e questo costituisce l’unico accesso a tale vano.

La stessa anomalia si verifica nel locale soggiorno che non appartiene all’immobile oggetto di stima ma è di fatto all’interno dello stesso.

Da tale soggiorno si accede ad una scala, appartenente all’immobile non pignorato, che conduce al secondo piano dove troviamo una camera, due

ripostigli, e due terrazzi appartenenti all’immobile oggetto di stima e una camera appartenente all’immobile non pignorato.

Al piano primo tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile e sono in buono stato di conservazione.

Il bagno ha il pavimento e il rivestimento delle pareti in ceramica, è arredato con lavabo, doccia con box, vaso e bidet, è stato rinnovato di recente e pertanto si presenta in buono stato di conservazione.

La finestra del bagno non si affaccia verso l’esterno ma sul ripostiglio limitrofo alla camera da letto.

Tale camera da letto è priva di apertura verso l’esterno e prende aria e luce dal vicino ripostiglio che ha una finestra prospiciente sul retro dell’edificio ad un’altezza da terra pari a circa 1,90 m.

Poiché tale camera è priva di aperture verso l’esterno non potrebbe avere una destinazione d’uso

abitativa e pertanto, con la conformazione attuale, dovrebbe essere utilizzata solo come ripostiglio. La lavanderia, anch'essa con una finestra prospiciente sul retro dell'edificio ad un'altezza da terra pari a circa 1,90 m, è attrezzata con vaso, lavabo e una nicchia in muratura dove è alloggiata la lavatrice. Si fa presente che tale vano è privo dell'antibagno e che tale antibagno, così come prescritto dalle vigenti norme igienico-sanitarie, è necessario poiché il vano è dotato di vaso ed è direttamente comunicante con la cucina.

Il pavimento e le pareti sono rivestiti con ceramica fino ad un'altezza pari a circa 1,90 m.

Anche questo ambiente è stato rinnovato di recente e pertanto si presenta in buono stato di conservazione.

I pavimenti di tutta la casa sono in gres, ad eccezione di quelli della camera più piccola che sono in parquet.

Tali pavimenti sono stati sostituiti di recente e sono in buono stato di conservazione.

L'infisso della camera matrimoniale è in legno con persiana esterna.

Gli altri infissi esterni sono in alluminio a taglio freddo e vetro singolo.

Il terrazzo è pavimentato con piastrelle in gres ed è parzialmente coperto con una tettoia facilmente amovibile in ferro e policarbonato. Le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate al civile e versano in cattivo stato di conservazione.

Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia ma non sono stati forniti i certificati di conformità.

L'acqua calda sanitaria è prodotta tramite una caldaia a gas che serve pure per il riscaldamento a radiatore.

Nella lavanderia è presente anche uno scaldabagno elettrico.

Sia in cucina che in camera da letto sono installati due climatizzatori a pompa di calore.

Le porte interne sono in legno.

L'immobile è dotato di impianto di antenna tv, telefono e di citofono.

Al secondo piano l'appartamento è composto da due ripostigli, due terrazzi e da una grande camera priva di finiture con due finestre prospicienti sul retro dell'edificio non riportate nella planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria. Si fa presente che tali vani hanno un'altezza inferiore a 2,70 m e pertanto non possono essere destinati, allo stato attuale, ad uso abitativo.

Uno dei due ripostigli è stato diviso in due vani tramite la realizzazione di un tramezzo e l'apertura di un varco nella muratura portante, e in uno dei due vani è stato realizzato un wc. Tale vano ha un'altezza media inferiore a 2,40 m e pertanto non è norma.

L'intervento sopra descritto è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo, così come è priva di titolo autorizzativo la finestra prospiciente sul terrazzo dal lato di via Libertà, realizzata per arieggiare il wc.

Le pareti dei due ripostigli sono intonacate e tinteggiate al civile mentre nel wc sono rivestite in ceramica.

I pavimenti dei vani interni e delle terrazze sono in gres.

Gli infissi sono in parte in legno e in parte in alluminio.

Gli impianti sono sottotraccia ma privi di certificazione.

Il piano non è provvisto di impianto di riscaldamento ma è dotato di un climatizzatore caldo/freddo a pompa di calore posto in uno dei due ripostigli.

L'appartamento nel complesso si presenta in discreto stato di conservazione.

**Osservazioni:** l'immobile risulta nello stato di fatto fuso con un immobile non pignorato e non appartenente allo stesso proprietario dell'unità pignorata.

Tale fusione non è mai stata autorizzata, così come non è stato mai autorizzato l'intervento di apertura di un varco nella muratura portante.

Si fa presente che non è fisicamente possibile separare i due immobili poiché per accedere ad un vano dell'immobile oggetto della presente relazione è necessario passare dall'immobile non pignorato.

Il secondo piano ha un'altezza utile interna inferiore a m 2,70.

Il wc confinante con la cucina al primo piano è privo di antibagno.

Una camera da letto è priva di aperture verso l'esterno.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle difformità rispetto al progetto approvato.

*(vedi allegato n°8 – Documentazione fotografica; vedi allegato n.18 - Relazione criticità riscontrate; vedi allegato n°15 – Richiesta nomina specialisti tecnici; vedi allegato n°16 – Relazione irregolarità strutturali riscontrate; vedi allegato n°17 – Relazione Tecnica Strutturale)*

**Quesito 3:** *"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 di registrazione, del la 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..."*

La sig.ra *OMISSIS* (proprietà 1/1), nata a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*, possiede l'immobile in parte per successione della sig.ra *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS* e deceduta il *OMISSIS* (denuncia di successione n.4 vol.21, trascritta il 10/03/1969 ai nn.6670/5632; in parte per atto di donazione a rogito del notaio Maria Fausta Costanza di Siracusa del 13/03/1979, rep. 19334/4525, trascritto in data 24/03/1979 ai nn. 5639/4801 da potere di *OMISSIS* nato a *OMISSIS* il *OMISSIS*; in parte per atto di divisione a rogito del Notaio Maria Fausta Costanza di Siracusa del 13/03/1979 rep. N.19334/4525, trascritto in data 24/03/1979 ai nn.5640/4802.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella piena disponibilità del debitore

*(vedi allegato n°4 – Titolo di proprietà)*

**Quesito 4:** *"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);..."*

L'immobile si trova in Zona B protetta del P.R.G. vigente nel Comune di Sortino: aree della città storica consolidata da ristrutturare. Gli interventi sono normati dall'art.14 delle norme tecniche di attuazione. (vedi allegato n° 9 – Stralcio P.R.G).

**Quesito 5:** *"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo 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;*

Non sono state riscontrate informazioni in merito.

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 pignoramento;*

In data 19 agosto 2022 i beni risultavano gravati dalle seguenti formalità:

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 01marzo 2019 rep. n. 663/2019, iscritta il 29/03/2019 ai nn.5871/656, emessa dal Tribunale di Siracusa a favore di UNICREDIT S.P.A., con sede in Milano (MI), codice fiscale 00348170101, domicilio ipotecario eletto c/o avv. Carlo Carpinteri, e contro sig.ra *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*.
- Verbale pignoramento immobili, notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Siracusa in data 27/10/2020, rep.2483/2020, trascritto il 09/11/2020, ai nn.16709/12076, a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Milano (MI) codice fiscale 00348170101, e contro sig.ra *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*.

(vedi allegato n° 5 – Ispezioni ipotecarie);

iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti: l'esistenza di censi, livelli o usi civili 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;*

Non ci informazioni in merito.

*"...l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicato i suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazione notarile..."*

La sig.ra *OMISSIS* (proprietà 1/1), nata a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*, possiede l'immobile in parte per successione della sig.ra *OMISSIS*, nata a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS* e deceduta

il *OMISSIS* (denuncia di successione n.4 vol.21, trascritta il 10/03/1969 ai nn.6670/5632; in parte per atto di donazione a rogito del notaio Maria Fausta Costanza di Siracusa del 13/03/1979, rep. 19334/4525, trascritto in data 24/03/1979 ai nn. 5639/4801 da potere di *OMISSIS* nato a *OMISSIS* il 04/03/1893; in parte per atto di divisione a rogito del Notaio Maria Fausta Costanza di Siracusa del 13/03/1979 rep. N.19334/4525, trascritto in data 24/03/1979 ai nn.5640/4802.

(vedi allegato n°4 – Titoli di proprietà; vedi allegato n°5 – Ispezioni ipotecarie).

**Quesito 6:** *”...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;*

Si premette che non è stato possibile rintracciare alcuna documentazione relativa alla data di costruzione dell’edificio ma dalle cartografie dell’Istituto Geografico Militare del 1927 e del 1967, reperite dal sottoscritto CTU e allegate alla presente, è possibile vedere che l’area in cui si trova l’immobile era edificata già a partire dal 1927.

In data 25/03/2021 il sottoscritto esperto di stima ha inviato (tramite pec) una richiesta di accesso agli atti al Comune di Sortino con la quale chiedeva di verificare l’esistenza di pratiche edilizie, richieste di condono/sanatorie e certificati di agibilità relativi agli immobili pignorati.

Alla richiesta è stato allegato un elenco di tutti gli immobili pignorati e di tutti i proprietari attuali e precedenti riportati nel certificato notarile.

Presso l’ufficio Urbanistica del Comune di Sortino (SR) sono state reperite:

- 1) la Licenza edilizia n. 23 del 1971, rilasciata al sig. *OMISSIS*, *“...per modifiche al prospetto della casa di proprietà del sig. OMISSIS, sita in via Libertà ai nn.29,31,30,33,35...”*, con la quale si ampliavano le aperture di accesso ai locali del piano terra;
- 2) la Concessione Edilizia in sanatoria n. 295 del 10/12/2007, rilasciata al sig. *OMISSIS*, nato a *OMISSIS*, il *OMISSIS*.

Tale concessione è relativa al Condono edilizio, ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85, per:

*“...modifiche interne al piano primo e parziale sopraelevazione del piano secondo per una superficie complessiva di circa mq. 65 nell’immobile sito in via Libertà n. 35° -Sortino”.*

*Le unità immobiliari oggetto di condono sono così riportate al N.C.E.U.: - Fg. 69 p.la 387 (cat. A/4 cl. 2 vani 4) P.T. 1-2 (attualmente fg.68 p.la 6052 sub.1-2)...”*,

Pur riferendosi tale condono all’immobile non pignorato con il quale il bene oggetto di stima è direttamente collegato, e nonostante non si parli di fusione immobiliare, nell’elaborato grafico allegato alla concessione edilizia suddetta (vedi fig. 4) sono state riportate le planimetrie del piano primo e del piano secondo, nelle quali risulta che le seguenti unità immobiliari:

Fg. 68 p.la 7089 sub.12 (immobile pignorato);

Fg. 68 p.la 6052 sub.2 (immobile non pignorato);

Fg. 69 p.la 402 sub 2 (immobile non pignorato, particella soppressa), sono collegate internamente e

costituiscono un unico immobile.

Dallo studio delle planimetrie si può notare che l'intervento di modifiche interne e parziale sopraelevazione ha coinvolto entrambi gli immobili ma, poiché non è esplicitamente riportato, la Concessione Edilizia non contempla la fusione immobiliare.

Tale fusione non è stata quindi autorizzata e di conseguenza l'immobile non è urbanisticamente conforme.



Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle difformità rispetto alla tavola di progetto approvata, tali difformità consistono nella realizzazione di un tramezzo per creare un nuovo bagno in una parte del ripostiglio del secondo piano e nella realizzazione di un varco nel muro portante per poter accedere al nuovo wc.

Inoltre, sempre in corrispondenza del nuovo wc è stata realizzata una nuova finestra sul muro prospiciente il terrazzo di via Libertà.

Una modifica di prospetto è stata riscontrata pure sul retro dell'edificio con l'apertura di due finestre nella camera priva di finiture del secondo piano.

Si fa inoltre presente che, anche in questo caso, come nel caso del Lotto 1 e Lotto3, la Concessione Edilizia è stata rilasciata senza che fosse stato richiesto il prescritto nulla osta della Soprintendenza per i BB.CC.AA. (l'immobile al momento della richiesta ricadeva in zona "A" del P.r.G" – vedi p.to 4 della

C.E.) e senza che fosse stato presentato il prescritto Certificato di Idoneità Sismica che, trattandosi di richiesta di Condono Edilizio per parziale sopraelevazione del piano secondo ai sensi della L.47/85 e L.R.37/85, si sarebbe dovuto acquisire prima del rilascio della C.E. stessa.

Da un accesso agli atti effettuato il 15/09/2022 presso l'archivio della Soprintendenza per i BB.CC.AA di Siracusa, è emerso che il nulla osta non è stato mai richiesto.

Da accesso agli atti effettuato il 09/09/2022 presso l'archivio del Genio Civile di Siracusa, è emerso che per l'immobile non è stato mai presentato alcun certificato di idoneità sismica o alcun progetto strutturale (per approfondimenti in merito si rimanda alla relazione strutturale redatta dall'ingegnere Maria Antonietta Miranda).

E' importante notare che con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria sopracitata sono state autorizzate, anche con il rilascio del Parere Igienico Sanitario favorevole del 05/07/1994, sia la camera da letto priva di aperture che il wc privo di anti bagno.

Per l'immobile non è stato rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità.

Allo stato attuale non è possibile richiederlo.

*(Vedi allegato n°4 – Titoli di proprietà; allegato n°6 - Titoli Edilizi; allegato n°7 - cartografie IGM; allegato n°8 – Documentazione fotografica; allegato n°12 - Richiesta accesso agli atti Soprintendenza BB.CC.AA; allegato n°12 - Richiesta accesso agli atti Genio Civile)*

**Quesito 7:** *“...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 dell'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;*

Si premette che il sottoscritto esperto di stima, avendo riscontrato durante le operazioni peritali il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n.295/2007 senza che fosse stato rilasciato il prescritto certificato di idoneità sismica e avendo appurato l'esecuzione di interventi strutturali di importante entità non autorizzati, ha provveduto a relazionare al G.E. lo stato di fatto riscontrato, richiedendo la nomina di un ingegnere strutturista per verificare la sanabilità di tali interventi dal punto di vista strutturale e individuare gli eventuali costi.

Il G.E. in data 28 ottobre 2022 ha proceduto alla nomina dell'ingegnere Maria Antonietta Miranda quale esperto strutturista per coadiuvare l'esperto stimatore: “...affinché esamini le problematiche riscontrate dall'esperto stimatore e valuti in termini economici dapprima i costi necessari per eseguire tutte le indagini necessarie e poi i costi di regolarizzazione degli abusi riscontrati...”.

L'ing. Miranda nella relazione depositata, in ottemperanza all'incarico ricevuto, ha individuato le indagini strutturali da eseguire per verificare la sanabilità degli interventi strutturali e i relativi costi.

**Non ha potuto invece fornire informazioni circa la regolarizzazione degli abusi strutturali e degli eventuali costi** perché, come riportato nel paragrafo n.5 della relazione strutturale, tali informazioni dipendono dall'esito delle indagini sia strutturali che geologiche e dalla rispondenza delle strutture alla vigente normativa in materia antisismica.

Dalla relazione dell'ingegnere si evince che dopo l'esecuzione delle indagini strutturali e geologiche potrà verificarsi:

- che le strutture risultino conformi alle vigenti normative antisismiche e quindi potrà essere redatto il certificato di idoneità sismica necessario per la regolarizzazione urbanistico/edilizia;
- che le strutture non risultino conformi e quindi dovrà essere presentato presso uffici competenti un progetto di adeguamento sismico, dovranno essere eseguiti gli interventi di consolidamento previsti nel progetto e solo dopo potrà essere redatto il certificato di idoneità sismica;
- che non ci sia la reale fattibilità degli interventi di consolidamento rispetto alla situazione dello stato di fatto delle strutture dell'edificio, e quindi si dovrà procedere con la demolizione della struttura.

I costi necessari per eseguire le indagini strutturali ammontano a €29.573,10 oltre iva.

Tali costi andranno divisi con il precedente Lotto 3 e pertanto ammontano a circa € 14.786,55

Per informazioni specifiche in merito a quanto sopra riportato si rimanda alla Relazione Tecnica Strutturale.

*(Vedi allegato n°15 - Relazione Tecnica-strutturale)*

Il sottoscritto c.t.u., per completezza di informazioni, ha interpellato un geologo di fiducia, allo scopo di individuare le prove diagnostiche da effettuare sul suolo e allo scopo di contabilizzare i costi delle suddette indagini e della redazione della relazione geologica.

Le indagini geologiche occorrenti consistono in: n°2 sondaggi a carotaggio continuo, profondi ciascuno 10 m dal piano di campagna, con prelievo di n.1 campione di terreno indisturbato da sottoporre ad indagini di laboratorio; n°1 indagine tipo M.A.S.W.; n°1 indagine sismica a rifrazione; redazione relazione geologico-tecnica conclusiva.

Il costo per le indagini geologiche sopra riportate e per la redazione della relazione geologica conclusiva ammonta a circa €5.000,00.

Tali costi andranno divisi con il precedente Lotto 3 e pertanto ammontano a circa € 2.500,00

Solo dopo aver verificato la sanabilità strutturale e aver ottenuto il certificato di idoneità sismica sarà possibile presentare una richiesta di sanatoria presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sortino.

Da svariati colloqui intercorsi tra la sottoscritta c.t.u. e i tecnici del Comune di Sortino è emerso che prima di presentare una nuova richiesta di sanatoria edilizia sarà necessario integrare la Concessione Edilizia in Sanatoria n.295 del 10/12/2007 con i documenti mancanti: il nulla osta della Soprintendenza per i BB.CC.AA e il Certificato di Idoneità Sismica (il cui rilascio, come più volte ribadito, dipenderà

dall'esito delle indagini strutturali individuate dall'ingegnere strutturista incaricato dal G.E.).

L'immobile nello stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo non è urbanisticamente conforme perché la sanatoria rilasciata, citata nel quesito precedente, non contempla la fusione immobiliare tra l'immobile al foglio 68, p.lla 7089, sub. 12 e l'immobile al foglio 68 p.lla 6052 sub 2, aventi tra l'altro proprietari differenti, anche se tale fusione è stata graficamente riportata nelle tavole del progetto approvato.

Lo scrivente CTU fa presente che, vista la procedura esecutiva in corso, non ritiene opportuno sanare la fusione immobiliare riscontrata nell'immobile in sede di sopralluogo, poiché uno dei due immobili non risulta nell'elenco dei beni pignorati.

In realtà la fusione, poiché realizzata abusivamente, andrà comunque regolarizzata, per poi decidere se mantenere lo stato dei luoghi o effettuare un frazionamento.

E' però importante notare che allo stato attuale non è possibile eseguire un frazionamento a causa dell'anomalia riscontrata, relazionata al G.E. il 06/09/2021, per la quale ad un vano dell'unità pignorata si accede esclusivamente dall'immobile non pignorato.

Si fa presente che la fusione immobiliare, di cui non si conosce l'epoca di realizzazione, ha comportato un intervento di apertura di un varco nella muratura portante che avrebbe dovuto essere autorizzato sia urbanisticamente, che tramite la presentazione di un progetto strutturale presso gli uffici del Genio Civile di Siracusa.

Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobiliare sarà possibile presentare un Permesso di Costruire in sanatoria per fusione immobiliare.

La richiesta di P.d.C. in Sanatoria dovrà essere presentata congiuntamente con i proprietari degli immobili non pignorati con i quali l'oggetto della presente relazione risulta collegato.

Le spese tecniche per la redazione e presentazione del progetto ammontano a circa € 2.000,00

Le spese per la presentazione della pratica ammontano a circa € 65,00

Le sanzioni ammontano a circa:

- per fusione immobiliare € 1.000,00

Le spese per l'accatastamento dell'immobile ammontano a circa € 550,00

Le spese per la Segnalazione Certificata di Agibilità ammontano a circa

- spese tecniche per redazione e presentazione pratica € 1.000,00
- spese per presentazione pratica € 36,00.
- Sanzione per presentazione tardiva €464,00

La Segnalazione Certificata di Agibilità potrà essere presentata soltanto dopo aver effettuato le regolarizzazioni sopra elencate e aver ottenuto i certificati di conformità di tutti gli impianti.

Per quanto riguarda gli interventi realizzati al secondo piano di realizzazione di un nuovo WC, di nuove

aperture sui prospetti e di modifiche interne, poiché non rispettano i requisiti igienico sanitari, sarà necessario rimuoverle per rimettere in pristino lo stato di fatto autorizzato.

La spesa per tale rimozione ammonta a circa €2.000,00

Lo scrivente C.T.U. ritiene che la camera da letto e il wc al piano primo, nonostante siano state oggetto di condono edilizio, poiché non sono conformi alle attuali norme igienico sanitarie, vadano adeguate.

La copertura amovibile non autorizzata presente nel terrazzo andrà rimossa.

La spesa per tale rimozione ammonta a circa €500,00

**N.B.** Come più volte ribadito, la regolarizzazione urbanistica sarà possibile soltanto dopo aver verificato, tramite l'esecuzione dell'indagini indicate dall'esperto strutturista, la sanabilità strutturale e aver eseguito gli eventuali interventi di adeguamento sismico necessari.

Si rimanda all'Esperto strutturista l'individuazione dei costi di eventuali interventi di adeguamento sismico.

### **Osservazioni:**

L'immobile non è urbanisticamente conforme ed è privo del certificato di agibilità.

Il costo per le indagini ai fini delle regolarizzazioni strutturali, per le sanzioni, per le regolarizzazioni urbanistiche, per l'accatastamento, per l'ottenimento del certificato di agibilità e per le rimozioni (a meno delle regolarizzazioni strutturali, non valutabili al momento dallo scrivente CTU, che si rimandano all'ingegnere strutturista dopo l'esito delle indagini), ammontano a circa € 24.901,55.

**Quesito 8:** *"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. 1 e 3 co. II lettera a) del d.lgs. 192/2005..."*

Da un accesso agli atti effettuato presso il Catasto Energetico Fabbricati della regione Siciliana è emerso che per l'immobile non è stato presentato alcun Attestato di Prestazione Energetica.

Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di un impianto termico all'interno dell'appartamento. Tale impianto consiste in una caldaia a gas (funzionante) per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento.

Si fa presente che non è stato fornito al sottoscritto CTU il libretto dell'impianto perché irreperibile.

Prima di redigere l'APE, il sottoscritto CTU ha verificato, con esito negativo, se l'impianto fosse accatastato presso il Catasto Impianti Termici della Regione Siciliana.

L'art.6 comma 5 del D.lgs. 192/05 e s.m.i., relativamente all'APE prevede che:

*"..La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74, e al decreto del Presidente della Repubblica 16*

*aprile 2013, n. 75. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b) sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica...”*

Emettere un APE senza allegare il libretto di impianto comprensivo dei relativi allegati, tra cui anche un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, significa dichiarare che l'impianto è stato ed è esercitato dal responsabile in violazione di quanto previsto dal D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013, per cui è applicabile la sanzione amministrativa prevista dall'art. 15 dello stesso D.lgs. 192/05 e s.m.i.

Nell'APE, tra l'altro, nei casi in cui è istituito il catasto regionale degli impianti termici, va indicato, nella quarta pagina, il codice del catasto regionale dell'impianto termico che implica la regolare registrazione e dotazione del libretto di impianto e dei relativi allegati.

All'atto dell'emissione dell'APE, se necessario, occorre quindi far redigere il libretto di impianto e dotarlo degli allegati richiesti, compreso un valido rapporto di controllo di efficienza energetica.

Solo nel caso che l'impianto sia distaccato dalla rete del gas o dichiarato dismesso o disattivato (al catasto degli impianti termici se operante) può mancare il rapporto di controllo di efficienza energetica in corso di validità.

Pertanto, poiché per redigere l'APE è necessario possedere il libretto dell'impianto ed è necessario che l'impianto sia accatastato presso il Catasto Impianti Termici della Regione Siciliana, il sottoscritto CTU non ha potuto redigere tale attestato.

La compilazione del libretto di impianto/centrale (ai sensi del comma 11 dell'art. 11 del D.P.R. n. 412/93 e s.m.i.) spetta all'installatore, nel caso di nuovo impianto, impianto ristrutturato o sostituzione del generatore di calore; al responsabile dell'impianto per gli impianti esistenti.

*(vedi allegato. n°10 - Istanza accesso agli atti APE Sicilia e Catasto impianti Sicilia)*

**Quesito 9:** *”...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, per 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;*

Ad oggi non ci sono elementi sufficienti per una stima del valore dell'immobile attendibile poiché la sanabilità o meno delle opere strutturali eseguite in assenza di titolo, gli eventuali interventi di adeguamento o demolizione delle parti strutturali abusive e la messa in sicurezza delle parti eventualmente sanabili, possono modificare sensibilmente il prezzo di stima finale.

Si procede alla stima dell'immobile considerando l'ipotesi che dalle indagini, ancora da eseguire, si verifichi la conformità dell'immobile alla normativa sismica e non siano quindi necessari interventi di adeguamento.

Pertanto, alla luce di quanto sopra detto, tale stima è puramente indicativa e ha lo scopo di permettere ai creditori di effettuare una valutazione circa l'esecuzione delle indagini strutturali previste nella Relazione Tecnica Strutturale.

Tale importo andrà rivalutato dopo l'esito delle indagini strutturali.

#### Calcolo della superficie commerciale

Essa è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne — perimetrali — (queste ultime sono considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero fino allo spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50%.

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati la superficie occupata dai cavedi.

La superficie per i balconi, le terrazze e similari è stata misurata fino al confine esterno.

Per la determinazione della superficie commerciale delle pertinenze esclusive scoperte sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di omogeneizzazione.

Balconi e terrazzi di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali e accessori:

30%, fino a 25 mq, 10% per la quota eccedente.

Cortili di pertinenza viene computato fino alla stessa superficie dei vani principali nella misura del 10%.

Oltre la superficie precedente si computa per il 2%.

Giardini e aree di pertinenza di ville e villini 10% fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%.

Posti auto scoperti 20%.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 168,80 mq

#### Criteri e metodi di valutazione adottati per la determinazione del valore dell'immobile.

La sottoscritta procede alla determinazione del valore dell'immobile usando due metodi di stima valutativa:

1. valutazione sintetica comparativa;
2. valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti con i due metodi è stato assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile.

#### Valutazione sintetica comparativa

Essa è stata eseguita determinando il valore commerciale medio al metro quadrato per immobili con caratteristiche similari di destinazione, ubicazione e di condizioni di stabilità e manutenzione, che sono stati di recente oggetto di compravendita.

Da un'analisi dei valori reperiti attraverso ricerche condotte sul mercato immobiliare del Comune di Sortino (SR), dei valori Omi dell'Agenzia delle Entrate, dei valori del Borsino Immobiliare è emerso che il prezzo al metro quadrato è pari a 600,00 €/mq.

$$600,00 \text{ €/mq} \times 168,80 \text{ mq} = \text{€ } 101.280,00$$

#### Valutazione analitica o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto.

La capitalizzazione del reddito avviene attraverso la comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di confronto di prezzo noto mediante un parametro di stima, il saggio di capitalizzazione (s). Il Valore del bene (V) è quindi dato dal rapporto tra Reddito netto (Rn) e saggio di capitalizzazione (s).

$$V = Rn/s$$

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, se ne stima il canone locativo mensile per immobili similari in € 450,00 mensili, le detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. in ragione del 30% ed il saggio di capitalizzazione medio su base annua del 4%, tenendo conto delle influenze incrementali (stato di conservazione, vetustà, etc.).

Reddito annuo lordo:	€ 450,00 x 12 mesi=	€ 5.400,00 -
Detrazione per sfitto, inesigibilità etc.: 30%		€ 1.620,00 =
		<hr/>
		€ 3.780,00

Valore per capitalizzazione del reddito:      (€3.780,00 x 100)/4      € 94.500,00

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ricava il valore di mercato più esatto e probabile da attribuire all'immobile:

$$(\text{€}101.280,00 + \text{€}94.500,00)/2 = \text{€ } 97.890,00$$

Da tale importo si sottraggono le spese per le regolarizzazioni pari a € 24.901,55

$$\text{€}97.890,00 - \text{€ } 24.901,55 = \text{€ } 72.988,45$$

Il valore dell'immobile oggetto della stima è pari a:

€ 72.988,45 (euro settantaduemilanovecentottantotto/45)

N.B. Il valore di stima è puramente indicativo e ha lo scopo di permettere ai creditori di effettuare una valutazione circa l'esecuzione delle indagini strutturali previste nella Relazione Tecnica Strutturale. Tale importo andrà rivalutato dopo l'esito delle indagini strutturali.

**Quesito 10:** *"...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;"*

L'immobile è stato pignorato per intero.

**Quesito 11:** *"...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;"*

Non sono stati pignorati né nude proprietà, né usufrutti, né diritti di superficie.

**Quesito 12:** *"...specificare 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);"*

Gli immobili non rientrano nella nozione di edilizia convenzionata.

## RELAZIONE DI STIMA “Lotto n.5”

**Quesito 1:** *”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, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi; ...”*

Locale ad uso magazzino e locale ad uso autorimessa con stacco di terreno (328 mq) in Sortino (SR), contrada Acqua Vecchia snc, piano T.

Coordinate G.P.S.: Latitudine: 37.1649| Longitudine: 15.0310

**Quesito 2:** *”una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni...”*

### Descrizione della zona

L’immobile è ubicato nel territorio di Sortino (SR), al di fuori del centro abitato, in una zona poco edificata posta a nord-est rispetto al centro del paese.

### Descrizione dell’immobile

Gli immobili oggetto di stima sono due fabbricati indipendenti, uno destinato a garage, con una superficie catastale pari a 33 mq, uno destinato a deposito con una superficie catastale pari a 32 mq, su uno stacco di terreno agricolo ampio 323 mq.

Al momento del sopralluogo gli immobili versavano in pessimo stato di conservazione, nell’area circostante erano presenti rifiuti edili, alcuni dei quali potenzialmente pericolosi in quanto riconducibili presumibilmente a Eternit.

Per le motivazioni sopra riportate non è stato possibile accedere all’interno degli immobili.

Il sottoscritto CTU, viste le pessime condizioni in cui versano gli immobili, ritiene che ai fini della stima non sia indispensabile verificare le finiture e gli impianti presenti all’interno degli immobili, poiché tali informazioni non influiscono sulla determinazione del prezzo di vendita.

Gli edifici sono in muratura portante in blocchi di tufo.

L’edificio destinato a garage è privo di intonaco, mentre l’altro è intonacato ma la finitura versa in pessimo stato di conservazione.

La copertura è realizzata con pannelli ondulati in pessimo stato di conservazione.

L’accesso al garage è chiuso con una saracinesca in ferro zincato, mentre l’altro edificio sembra privo di infissi.

Non è stato possibile verificare se all’interno ci fossero impianti ma, considerate le condizioni dell’immobile, qualora ci fossero sarebbero di sicuro non a norma.

L'edificio destinato a deposito è posto su un basamento in cemento armato alto circa 90 cm e non ci sono scale per accedere.

Sul terreno di pertinenza è stato edificato un volume con pilastri e travi in cemento armato, tamponatura in blocchi di tufo e un solaio di copertura che all'estradosso funge da piano di calpestio per accedere all'immobile destinato a deposito.

A causa della presenza di cumuli di rifiuti edili sul lato nord del lotto, non è stato possibile avvicinarsi a tale manufatto.

Nella parte sottostante della soletta di calpestio, tale terrazzamento sembra vuoto ma non è stato possibile verificare cosa ci fosse al suo interno.

A chiusura del perimetro est del lotto è stato realizzato un muro di confine con struttura in c.a. e blocchetti di tufo.

**Osservazioni:** Non è stato possibile accedere all'immobile a causa delle pessime condizioni di conservazione.

*(vedi allegato n°8 – Documentazione fotografica)*

**Quesito 3:** *"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 di registrazione, del la 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..."*

Il sig. *OMISSIS* (proprietà 1/1), nato a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*, possiede gli immobili per atto di donazione a rogito del Notaio Sofio Rio di Florida del 16/02/2006 rep. n.8544, trascritto in data 24/02/2006 ai nn. 5470/2711 da potere di *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella piena disponibilità del debitore.

*(vedi allegato n°4 – Titoli di proprietà)*

**Quesito 4:** *"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);..."*

L'immobile si trova in Zona E del P.R.G. vigente nel Comune di Sortino (SR): territorio comunale dove si svolge l'attività agricola (art.26 N.T.A.).

*(vedi allegato n° 9 – Stralcio P.R.G).*

**Quesito 5:** *"Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di tipo 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;*

Non sono state riscontrate informazioni in merito.

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 pignoramento;*

In data 19 agosto 2022 i beni risultavano gravati dalle seguenti formalità:

- Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 01 marzo 2019 rep. n. 663/2019, iscritta il 29/03/2019 ai nn.5871/656, emessa dal Tribunale di Siracusa a favore di UNICREDIT S.P.A., con sede in Milano (MI), codice fiscale 00348170101, domicilio ipotecario eletto c/o avv. Carlo Carpinteri, e contro il sig. *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*.
- Verbale pignoramento immobili, notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Siracusa in data 27/10/2020, rep.2483/2020, trascritto il 09/11/2020, ai nn.16709/12076, a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Milano (MI) codice fiscale 00348170101 e contro il sig. *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*.

*(vedi allegato n° 5 – Ispezioni ipotecarie);*

iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti: l'esistenza di censi, livelli o usi civili 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;*

Non ci informazioni in merito.

*“...l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicato i suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta delle eventuali relazione notarile...”*

Il sig. *OMISSIS* (proprietà 1/1), nato a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*, possiede gli immobili per atto di donazione a rogito del Notaio Sofio Rio di Floridia del 16/02/2006 rep. n.8544, trascritto in data 24/02/2006 ai nn. 5470/2711, da potere di *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* (SR) il *OMISSIS*, C.F. *OMISSIS*.

Al sig. *OMISSIS* (proprietà 1/1) quanto oggetto della presente relazione pervenne in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Sofio Rio di Floridia del 15/04/2004 rep. n. 5537/2543, trascritto in data 21/04/2004 ai nn. 8949/6121 da potere di *OMISSIS*, nato a *OMISSIS* (EN) il *OMISSIS*, CF *OMISSIS*.

Al sig. *OMISSIS* (proprietà 1/1), il terreno pervenne in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Maria Fausta Costanza del 14/07/1973, rep. n. 12643, registrato a Siracusa il 01/08/1973 al n. 5615.

*(vedi allegato n°4 – Titoli di proprietà; vedi allegato n°5 – Ispezioni ipotecarie).*

**Quesito 6:** *"...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;*

Da un controllo effettuato presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Sortino non è stata trovata alcuna documentazione in merito alla costruzione né dei due manufatti oggetto della presente relazione, né del volume e del muro di recinzione riscontrati nel lotto.

Il sottoscritto CTU ha reperito presso l'archivio notarile di Siracusa l'atto di compravendita a rogito del notaio Maria Fausta Costanza del 14/07/1973, rep. n. 12643, registrato a Siracusa il 01/08/1973 al n. 5615, riportato nel paragrafo precedente, dove nella descrizione dell'immobile oggetto di compravendita si parla esclusivamente di un piccolissimo stacco di terreno, sito nel territorio di Sortino, contrada Acqua Vecchia, esteso are 3,28.

Nell'atto di compravendita a rogito del notaio Sofio Rio di Floridia del 15/04/2004 rep. n. 5537/2543, trascritto in data 21/04/2004 ai nn. 8949/6121, con il quale il sig. Caruso Concetto acquista dal sig. Proietto Popolo Filippo, nella descrizione degli immobili oggetto di compravendita si parla di numero due locali a piano terra, con terreno di pertinenza, il tutto esteso 328 mq, comprese le costruzioni, siti nel Comune di Sortino, in contrada Acqua Vecchia s.n.

Pertanto gli immobili oggetto della presente relazione, pur essendo regolarmente accatastati, sono stati edificati tra il 1973 e il 27/05/2003 (data di accatastamento al Catasto fabbricati), quindi successivamente al 1967, e non è mai stato richiesto un titolo edilizio per la loro edificazione.

Lo stesso vale per il volume e per il muro di recinzione riscontrati in sede di sopralluogo.

Gli immobili non sono in regola dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

*(Vedi allegato n°4 – Titoli di proprietà; allegato n°8 – Documentazione fotografica; allegato n°11 – Vincolo Paesaggistico; allegato n°9 – Stralcio P.R.G.)*

**Quesito 7:** *"...in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 dell'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;*

Non è possibile regolarizzare l'abuso edilizio poiché avendo il terreno una destinazione ad uso agricolo, ha un indice di edificabilità fondiaria pari allo  $0.03\text{m}^3/\text{m}^2$  ed è quindi possibile sanare un volume pari:

$$323,00 \text{ m}^2 \times 0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 9,69 \text{ m}^3$$

La volumetria realizzata nel lotto è di gran lunga superiore a quella realizzabile.

Non è inoltre possibile sanare gli immobili poiché sul lotto ricade il Vincolo di Piano Paesaggistico – Livello tutela 3, paesaggio locale art.25 comma 5i (Adottato con Decreto assessoriale n.98 del 01/02/2012 e approvato con Decreto n.5040 del 20/10/2017).

Tale vincolo prevede che in queste aree non è consentito realizzare nuove costruzioni.

Gli immobili dovranno essere demoliti

I due immobili accatastati hanno una volumetria pari a circa

$$(33,00 \text{ m}^2 \times h_{\text{media}} 3,00\text{m}) + (32,00 \text{ m}^2 \times h_{\text{media}} 4,00\text{m}) = 227,00\text{m}^3$$

Il prezzario regionale al punto 1.3.3 individua per la demolizione vuoto per pieno di fabbricati in ambito extraurbano un prezzo al metro cubo pari a 8,05 €/m<sup>3</sup>

$$8,05 \text{ €/m}^3 \times 227,00 \text{ m}^3 = \text{€ } 1827,35$$

La demolizione dei due immobili oggetto della presente relazione ha un prezzo pari a € 1.827,35

Non è stato possibile effettuare un rilievo metrico del volume non accatastato e non si è ritenuto necessario farlo perché, come è possibile vedere nel *Quesito 9 – Valutazione del bene*, il costo di demolizione ha un valore superiore del costo di demolizione dei due immobili oggetto di stima.

**Quesito 8:** *“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. 1 e 3 co. II lettera a) del d.lgs. 192/2005...”*

Per l’immobile oggetto di stima non è necessario redigere l’attestazione di prestazione energetica.

**Quesito 9:** *“...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, per 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;*

#### Calcolo della superficie

La superficie del terreno è pari a 323,00 mq

#### Criteri e metodi di valutazione adottati per la determinazione del valore dell’immobile.

Il terreno agricolo oggetto di stima ha una scarsa appetibilità commerciale a causa delle sue modeste dimensioni, dell’elevata pendenza dello stesso e della presenza del Vincolo Paesaggistico.

La sottoscritta procede alla determinazione del valore dell’immobile usando il metodo di stima valutativa:

### Valutazione sintetica comparativa

Essa è stata eseguita determinando il valore commerciale medio al metro quadrato per immobili con caratteristiche simili di destinazione, ubicazione e di condizioni di stabilità e manutenzione, che sono stati di recente oggetto di compravendita.

Da un'analisi dei valori reperiti attraverso ricerche condotte sul mercato immobiliare del Comune di Sortino (SR), dei valori Omi dell'Agenzia delle Entrate, dei valori del Borsino Immobiliare è emerso che il prezzo al metro quadrato è pari a 5,00 €/mq.

$$5,00 \text{ €/mq} \times 323,00 \text{ mq} = \text{€ } 1.615,00$$

Il costo per la demolizione degli edifici oggetto della presente relazione pari a € 1827,35 è superiore al valore di stima.

I beni individuati al Lotto 5 pertanto non hanno valore commerciale.

**Quesito 10:** *"...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;"*

L'immobile è stato pignorato per intero.

**Quesito 11:** *"...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;"*

Non sono stati pignorati né nude proprietà, né usufrutti, né diritti di superficie.

## CONCLUSIONI

La sottoscritta ritiene con la presente di avere espletato nel migliore dei modi l'incarico affidatole e nel ringraziare la S.V. ill.ma per la fiducia accordatale, conclude che: i valori complessivi dei beni pignorati sono pari a:

Lotto 1: valore di stima indicativo € 162.832,00 (euro centosessantaduemilaottocentotrentadue/00)

Lotto 2: valore di stima € 34.437,50 (euro trentaquattromilaquattrocentotrentasette/50)

Lotto 3: valore di stima indicativo € 57.865,45 (euro cinquantasettemilaottocentosessantacinque/45)

Lotto 4: valore di stima indicativo € 72.988,45 (euro settantaduemilanovenetottantotto/45)

Lotto 5: l'immobile non ha valore commerciale

**Per un totale di € 328.123,40 (euro trecentoventottomilacentotrentaquattro/40)**

SIRACUSA, 05 maggio 2023

L'ESPERTO INCARICATO

dott. arch. Lucia Sgandurra

## ALLEGATI

- all. n°1** – Decreto di nomina esperto - Verbale di giuramento CTU;
- all. n°2** – Comunicazioni di inizio operazioni peritali e verbale di sopralluogo;
- all. n°3** – Documentazione catastale;
- all. n°4** – Titoli di proprietà
- all. n°5** – Ispezioni Ipotecarie;
- all. n°6** – Titoli edilizi;
- all. n°7** – Cartografie IGM;
- all. n°8** – Documentazione fotografica sub 12;
- all. n°9** – Stralcio P.R.G.;
- all. n°10** – Attestazione di Prestazione Energetica Lotto 3;
- all. n°10** - Istanza accesso agli atti APE Sicilia e Catasto impianti Sicilia;
- all. n°11** – Vincolo Paesaggistico Lotto 5;
- all. n°12** – all. n°12 – Accesso agli atti e risposta Soprintendenza BB.CC.AA lotti 01-03-04;
- all. n°13** – Richiesta di accesso agli atti e risposta da parte Genio Civile della Provincia di Siracusa;
- all. n°14** – all. n°14 – Certificato di destinazione urbanistica art.255i NRA;
- all. n°15** - Richiesta nomina specialisti tecnici lotti 01-03-04;
- all. n°16** - Relazione irregolarità strutturali riscontrate lotti 01-03-04;
- all. n°17** - Relazione Tecnica-strutturale lotti 01-03-04;
- all. n°18** - Relazione criticità riscontrate lotti 03-04;