

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n.28

R.G.Es. anno 2023

Giudice Esecutore: Dott.ssa Concita Cultrera

Custode:

- Avv.to Sergio Spinoso

Parti nel procedimento

Creditore procedente:

- INTRUM ITALY S.P.A. in rappresentanza di ORGANA SPV S.r.l.;

Omissis.

Debitori (parti mutuatrici e datrici di ipoteca):

- *Omissis;*
- *Omissis.*

Lentini, 13/10/2023

Con la dovuta osservanza

Il C.T.U.

Ing. Circo Angelo Severino Rosario



INDICE

CAPITOLO 1: PREMESSA.....3

1.1 Introduzione3

CAPITOLO 1: CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE

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

1.1 Analisi degli atti (quesito n.1) 16

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

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

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

CAPITOLO 4: RISPOSTE AL QUESITO N.4.....20

CAPITOLO 5: ELENCO ALLEGATI.....46



CAPITOLO 1: PREMESSA

1.1 Introduzione

Il sottoscritto Ing. CIRCO Angelo Severino Rosario iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania alla sez.A con il n.5758 con studio tecnico in via Atri n.2 a Lentini (SR), in data 12/06/2023 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito per la procedura esecutiva immobiliare n.28/2023.

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

QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

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

Il Giudice dispone che l'esperto:

1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova



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

3. PROVVEDA:

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

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati
nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di
difficoltà, all'individuazione di modalità e costi per
l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di
idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza
per la redazione;

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita,
identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario,
sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto
riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di
parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

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

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante
indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua
ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale
numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze
e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché
delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;



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

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o



dello stato del procedimento eventualmente in corso per il
rilascio;

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

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche
di natura condominiale, che saranno cancellati o che
comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in
particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

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

- *iscrizioni di ipoteche;*
- *trascrizioni di pignoramenti;*



iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica



sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili **ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00)** e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs.



192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,



- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;

- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

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

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;



XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

5. **ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno ;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda -mediante l'inserimento della dicitura omissis - le



generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

7. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. **RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

9. **RIFERISCA** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi



specificamente – di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'esecuzione, infine,

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

a) ricerca ed esame della documentazione ipotecaria e catastale;

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

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

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



entro quello prorogato per fatti sopravvenuti e non imputabili

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

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

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

TEMPI E MODALITA' PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

In merito ai tempi per il deposito della perizia e dei successivi invii alle parti, come stabilito al punto n.7-INVII dell'incarico precedentemente riportato, è doveroso asserire il deposito della perizia di stima con annessi ulteriori adempimenti dovrà avvenire almeno trenta giorni prima dell'udienza, la quale è prevista per giorno 21/11/2023.

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

1.1 Analisi degli atti (quesito n.1)

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



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

All'interno del predetto fascicolo è presente la relazione notarile redatta dal notaio *Omissis*, notaio in Pavia (PV) iscritto al collegio Notarile del distretto di Pavia, sostitutiva della documentazione ipotecaria e catastale ventennale.

CAPITOLO 2: LE OPERAZIONI PERITALI

2.1 Inizio delle operazioni peritali (quesito n.2)

Lo scrivente d'intesa con il custode, ha comunicato alle parti la data di inizio delle operazioni peritali. La predetta è stata fissata per giorno 07/07/2023.

Le attività di ispezione sono avvenute nei seguenti giorni:

- 07/07/2023 dalle ore 09:00 alle ore 11:20 del medesimo giorno;
- 24.07.2023¹ dalle ore 09:00 alle ore 09:30 del medesimo giorno.

Si riportano nell'allegato n.1 le comunicazioni effettuate dal CTU per fissare la data delle operazioni peritali.

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

¹ La data, l'orario e il luogo di incontro del sopralluogo di giorno 24/07/2023 sono stati fissati dal CTU, alla presenza degli intervenuti, durante il sopralluogo di giorno 07/07/2023 (vedere verbali delle operazioni peritali riportati nell'allegato n.2).



le quali sono avvenute giorno 07/07/2023.

CAPITOLO 3: RISPOSTE AL QUESITO N.3

PROVEDA l'esperto:

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

I beni oggetto di pignoramento costituiscono nell'insieme una casa per civile abitazione sita nel Comune di Lentini sita in Via Sassari nn. 15-17 (prima Via Monte Sabotino nn.55-57), composta da un vano al piano terra destinato a garage, da un vano ed accessori al piano primo, da due vani ed accessori al piano secondo con veranda a livello, da una terrazza occupata in parte da un ripostiglio al piano terzo.

L'edificio, complessivamente, presenta i seguenti confini:

- ad ovest con la via Sassari;
- a sud, est ed ovest con proprietà di altri soggetti estranei alla procedura.

Il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Lentini al Foglio 86, P.IIa 370, Subalterni:

- 1, Via Monte Sabotino n.55, Piano T, Categoria A/5, Classe 2, Vani 2, Totale 37 mq, Totale: escluse aree scoperte 37 mq, Rendita Catastale euro 36,15 (prima Foglio 93, P.IIa 1864, Sub.1);
- 2, Via Sassari n.17, Piani 1-2, Categoria A/4, Classe 2, Vani



4,5, Totale 83 mq, Totale: escluse aree scoperte 78 mq,

Rendita Catastale euro 111,55 (prima Foglio 93, P.IIa 1864,
sub.2).

Si riportano nell'allegato n.3 i documenti catastali dell'edificio oggetto
di pignoramento.

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati
nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso
di difformità, all'individuazione di modalità e costi per
l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di
idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza
per la redazione.

Esiste una esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di
pignoramento con le risultanze catastali.

Ciò premesso, però, esistono delle incongruenze tra i dati catastali e lo
stato dei luoghi degli immobili con riferimento a toponimia e
rappresentazioni planimetriche.

A ragion di ciò, con riferimento all'immobile ubicato al piano terra è
possibile asserire che lo stesso risulta catastalmente ubicato in via
Monte Sabotino n.55 piano terra a Lentini, mentre di fatto è ubicato in
via Sassari n.15, piano terra a Lentini.

Infine, poiché sono presenti differenze tra lo stato dei luoghi e le
planimetrie catastali degli immobili ubicati ai singoli piani, lo scrivente
ha ritenuto necessario rilevarli sotto diversi profili: planimetrico,
altimetrico e fotografico e restituirli digitalmente.



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

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942.

I beni immobili oggetto di pignoramento, a causa delle difformità edilizie-urbanistiche dettagliatamente descritte al successivo quesito n.4 punto VII e per lo più non sanabili, sono vendibili in un unico lotto di vendita.

CAPITOLO 4: RISPOSTE AL QUESITO N.4

Si riporta di seguito la sezione relativa all'unico lotto di vendita.

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

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze



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

I beni oggetto di pignoramento costituiscono nell'insieme una casa per civile abitazione sita nel Comune di Lentini sita in Via Sassari nn. 15-17 (prima Via Monte Sabotino nn.55-57), composta da un vano al piano terra destinato a garage, da un vano ed accessori al piano primo, da due vani ed accessorio al piano secondo con veranda a livello, da una terrazza occupata in parte da un ripostiglio al piano terzo.

L'edificio, complessivamente, presenta i seguenti confini:

- ad ovest con la via Sassari;
- a sud, est ed ovest con proprietà di altri soggetti estranei alla procedura.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al Foglio 86, P.IIa 370 , Subalterni:

- 1, Via Monte Sabotino n.55, Piano T, Categoria A/5, Classe 2, Vani 2, Totale 37 mq, Totale: escluse aree scoperte 37 mq, Rendita Catastale euro 36,15 (prima Foglio 93, P.IIa 1864, Sub.1);
- 2, Via Sassari n.17, Piani 1-2, Categoria A/4, Classe 2, Vani 4,5, Totale 83 mq, Totale: escluse aree scoperte 78 mq, Rendita Catastale euro 111,55 (prima Foglio 93, P.IIa 1864, sub.2).

Le coordinate GPS del civico n.17 di via Sassari a Lentini sono: Lat: 37.283786° e Long: 15.003937°.



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

L'edificio oggetto di pignoramento è sito in via Via Sassari nn. 15-17 a Lentini e non rientra nella nozione di edilizia convenzionale e agevolata.

Esso è costituito da tre elevazioni fuori terra oltre ad un ulteriore piano costituito da una terrazza in cui è presente in una parte un ripostiglio (per maggiori dettagli si rimanda agli allegati nn.4 contenente le



planimetrie dei piani terra, primo, secondo e terzo dello stabile e all'allegato n.5 contenente le relative fotografie).

Il predetto edificio ha una struttura portante mista costituita da pareti portanti in blocchi di tufo e solai di interpiano e di copertura in latero cemento.

La scala che collega internamente i piani terra, primo e secondo è in cemento armato ed i gradini sono rivestiti con lastre di marmo così come i pianerottoli di arrivo.

L'edificio è di forma pressoché rettangolare ed ha una superficie lorda complessiva di circa 46,00 mq.

Il fabbricato è munito di due entrate entrambe dalla via Sassari:

- dal civico n.15 si accede direttamente al locale adibito a garage di circa 30,57 mq di superficie utile e con un'altezza interna di circa 3,87 ml. Il predetto bene presenta la pavimentazione in ceramica e le pareti, per lo più, intonacate di colore chiaro.

L'accesso, anche carrabile, al predetto bene è permesso da una saracinesca in metallo.

- dal civico n.17 si accede al corpo scala interno che collega i piani terra, primo, secondo dell'edificio in analisi. Il predetto elemento di collegamento presenta una scala rifinita con lastre di marmo e le pareti di delimitazione sono intonacate e successivamente tinteggiate con ducotone.

Ai piani primo e secondo del predetto fabbricato sono presenti gli ambienti principali dell'abitazione di circa 66,00 mq



calpestabili con altezze interne al piano primo di circa 3,10 ml e
al piano secondo di circa 2,55 ml.

Nei predetti piani sono presenti gli ambienti di seguito indicati:

- al piano primo un disimpegno, una camera da letto, un ripostiglio ed un wc;
- al piano secondo un soggiorno, una cucina e un ripostiglio.

I predetti piani presentano le finiture e gli impianti di seguito indicati:

- pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- pareti intonacate e tinteggiate con idropittura ad eccezione del bagno e della cucina che sono rivestite in ceramica;
- porte interne in legno di colore noce scuro,
- infissi esterni in metallo con sovrastanti cassonetti copri-rullo per avvolgibili;
- impianti elettrico, idrico e fognario.

Oltre ai predetti piani, l'abitazione possiede un ulteriore piano collegato tramite una scala esterna posizionata sulla veranda del piano secondo ed incastrata alle opere murarie esistenti.

Il predetto terzo piano è costituito da una terrazza occupata in parte da un ripostiglio di circa 11,22 mq con un'altezza media interna di circa 2,30 ml.



Infine, l'edificio presenta il prospetto esterno sulla via Sassari rifinito con intonaco di colore rosso e complessivamente lo stato di conservazione e manutenzione dello stesso è da considerare normale.

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio.

L'intero edificio è nel possesso di *Omissis*, la quale risiede nel predetto stabile con i due figli minori. La predetta, come da verbali di sopralluogo, ha permesso l'accesso allo stabile per le operazioni peritali ed inoltre, all'interno dello stesso, sono presenti beni appartenenti alla debitrice.

Sotto il profilo del diritto di proprietà, l'intero corpo di fabbrica è di proprietà dei Sigg.ri *Omissis* ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ in piena proprietà in regime di comunione legale in virtù di atto di compravendita a rogito notaio *Omissis* in data 06/09/2010 rep. n.3926/2440 e trascritto il 13/09/2010 ai n.ri 20067/13876 da poteri di *Omissis* ciascuno per quota di $\frac{1}{9}$ di piena proprietà, *Omissis* per la quota di $\frac{6}{9}$ in piena proprietà (per maggiori dettagli si rimanda all'atto di compravendita riportato nell'allegato n.6).



IV. L'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche).

Per quanto concerne l'eventuale presenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravante sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente è possibile asserire, sulla base del certificato di destinazione urbanistica del comune di Lentini del 29/06/2023 e riportato nell'allegato n.7, che il terreno su cui sorge l'edificio di via Sassari nn.15 e 17 a Lentini (oggetto di pignoramento) è ubicato nel quartiere denominato "Sopra Fiera" ed iscritto al catasto terreni del comune di Lentini Fg.86 Particella 1865 .

Il predetto terreno ricade in zona "B1" (centro urbano con caratteristiche tipologiche simili al centro storico), del P.R.G. approvato con D.A. n.1267/89 del 07/10/1989, in tale zona l'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni dell'articolo 36 delle Norme Tecniche di Attuazione ed inoltre ricade in zona SO di media e alta instabilità soggetta alle prescrizioni dell'art. 70 delle N.T.A. del P.R.G.

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

V. L'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che



comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

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

- iscrizioni di ipoteche;*
- trascrizioni di pignoramenti;*

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*



- *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

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

Per quanto concerne ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.: quali iscrizioni di ipoteche e trascrizione di pignoramenti è possibile asserire che dai riscontri effettuati dallo scrivente utilizzando l'archivio digitale dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa e dal confronto con la relazione del Notaio *Omissis*, Notaio in PAVIA (PV), iscritto al collegio Notarile del Distretto di Pavia, già presente in atti sono emersi le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

1. Iscrizione del 13/09/2010 – registro generale n.20068, registro particolare n.3941.

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 06/09/2010 repertorio n.3927/2441 Notaio *Omissis*.

Capitale 60.000,00 euro, Totale 120.000,00 euro, Durata 25 anni.

A favore di:

– *Omissis*.



Contro:

- *Omissis* per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale con *Omissis*;
- *Omissis* ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ in piena proprietà in regime di comunione legale con *Omissis*.

Sui seguenti beni costituenti l'unità negoziale n.1 costituita da:

Immobile n.1

Comune di Lentini, Catasto Fabbricati, Fg. 93, P.IIa 1864, Subalterno 2, Natura: A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 4,5 vani, Via Sassari n.17.

Immobile n.2

Comune di Lentini, Catasto Fabbricati, Fg. 93, P.IIa 1864, Subalterno 1, Natura: A5-ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, Consistenza 2 vani, Via Monte Sabotino n.55.

TRASCRIZIONI

1. Trascrizione del 15/03/2023 – registro generale n.4933, registro particolare n.3858.

Atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento immobili del 06/03/2023 numero di repertorio n.339.

A favore di:

- ORGANA SPV S.r.l. sede Conegliano (TV) con C.F. 00799960158.

Contro:

- *Omissis* per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;
- *Omissis* per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;



Sui seguenti beni costituenti l'unità negoziale n.1 costituita da:

Immobile n.1

Comune di Lentini, Catasto Fabbricati, Fg. 86, P.IIa 370, Subalterno 1,
Natura: A5-ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, Consistenza
2,0 vani, Via Monte Sabotino n.55, Piano T.

Immobile n.2

Comune di Lentini, Catasto Fabbricati, Fg. 86, P.IIa 370, Subalterno2,
Natura: A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 4,5 vani,
Via Sassari n.17, Piani 1,2.

Si riporta nell'allegato n.8 la nota di iscrizione del 13/09/2010 – registro
generale n.20068, registro particolare n.3941.

VI. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,
nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità
dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del
certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente
normativa.

Prima di procedere all'analisi delle irregolarità edilizie ed urbanistiche
del lotto di vendita lo scrivente ritiene necessario effettuare un
excursus storico, relativo al titolo edilizio attualmente presente sul
bene.

-EXCURSUS STORICO-

Il fabbricato oggetto di analisi è costituito dai piani terra, primo e
secondo oltre ad un ulteriore piano costituito da una terrazza, che



funge anche da copertura per il piano sottostante, occupata in parte da un locale adibito a ripostiglio (come emerge dagli allegati nn.4-5).

I piani terra e primo del fabbricato sono stati edificati precedentemente alla domanda del 26.03.1957 prot. n.5952 presentata dal proprietario del tempo Sig. *Omissis* al comune di Lentini avente ad oggetto la realizzazione del secondo piano e la modifica del prospetto.

Successivamente alla predetta domanda è stato rilasciato in data 04/04/1957 pratica n.90 dall'ente locale al proprietario dell'epoca, sentito il parere favorevole della commissione edilizia del 03/04/1957, il nulla osta per esecuzione dei lavori edili per la sopraelevazione del secondo piano e la modifica del prospetto.

Infine in data 21/05/1959 è stato rilasciato al Sig. *Omissis* l'autorizzazione di abitabilità per il secondo piano dell'abitazione sita in via Monte Sabotino n.57 a Lentini (oggi via Sassari n.17).

Si riportano, per maggiori dettagli, nell'allegato n.9 i documenti sopra menzionati ed in particolare: la domanda per ottenere il permesso di costruire del 26/03/1957 n.5952, il nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili del 04/04/1957 con relativo progetto, l'autorizzazione di abitabilità del 21/05/1959.

Ciò premesso, per quanto concerne le difformità edilizie ed urbanistiche del lotto di vendita rispetto al progetto cui si riferisce il nulla osta per esecuzione lavori edili del 04/04/1957 si riporta quanto di seguito indicato:



1. il terzo piano è stato trasformato da lastrico solare a terrazza con la presenza infatti di una ringhiera che permette di sporgersi oltre;
2. sulla terrazza, di cui al punto precedente, è stato realizzato in una parte di essa un locale adibito a ripostiglio;
3. il secondo ed il terzo piano sono collegati tramite una scala esterna in metallo;
4. l'altezza interna del piano secondo, ove sono presenti la cucina, il soggiorno ed un locale accessorio, è pari a circa 2,55 ml ed è inferiore rispetto a quella desumibile dal progetto allegato al nulla osta del 1957. Ne segue quindi che la quota di imposta del predetto solaio è più bassa di quanto era prevista nel progetto allegato all'ultimo titolo edilizio;
5. il vano scala, di collegamento tra i piani terra, primo e secondo del fabbricato, è stato realizzato in maniera differente rispetto a quanto rappresentato nell'ultimo titolo edilizio;
6. è stata ridotta la veranda ubicata al secondo piano a favore della parte edificata del predetto piano;
7. il bagno ubicato al primo piano è accessibile direttamente anche dalla camera da letto;
8. è stato ridotto lo spessore del muro del primo piano, da 55 cm circa a 20 cm circa, prospiciente la via Sassari;
9. è stata attuata una diversa distribuzione degli spazi interni con riferimento ai piani primo e secondo del corpo di fabbrica;



10. è stata chiusa la finestra ed ampliata la porta di ingresso del piano terra corrispondente al civico n.15 di via Sassari a Lentini per permettere l'accesso anche carrabile. A ragion ci di ciò, è possibile ritenere che sia avvenuto un cambio di destinazione d'uso da abitazione a garage. A tal riguardo infatti, il vano ubicato al piano terra, anche sotto il profilo catastale, è una abitazione mentre di fatto come già specificato è un garage.

VII. In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione,



l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie.

Le difformità edilizie indicate al quesito n.4 punto n.VI sono, per lo più, classificabili come parziali difformità dal permesso di costruire.

I predetti interventi dovrebbero essere regolarizzati con l'applicazione dell'art.14 della L.R. 16/2016 (recepimento con modifiche dell'art. 36 D.P.R. 380/01).

Applicando il predetto articolo all'intero edificio è possibile regolarizzare sotto un profilo edilizio-urbanistico (a condizione che diano esito positivo le preventive verifiche/calcoli riguardanti la normativa strutturale) solo il piano terra dell'intero fabbricato pagando (a titolo di oblazione) il contributo di costruzione in misura doppia per i motivi di seguito indicati:

- il quarto piano fuori terra viola il numero massimo di piani fuori terra (pari a tre) previsto per la zona omogenea ove è ubicato l'edificio oggetto di disamina;
- l'altezza interna del secondo piano è pari a 2,55 ml e viola l'art.28 del regolamento edilizio, attualmente vigente nel comune di Lentini, che prevede per i locali di categoria A1, come i soggiorni e le cucine, una altezza minima netta di almeno 2,70 ml;
- il primo piano, senza la cucina ubicata al piano secondo, non rappresenta da solo una unità abitativa.

Il predetto piano per essere regolarizzato necessiterebbe quindi di una riorganizzazione preventiva dello spazio abitativo che



contrasta con la natura dell'art.14 della L.R.16/2016 che prevede la regolarizzazione dell'immobile nella condizione attuale.

In conclusione quindi i piani primo, secondo e terzo non potendo essere regolarizzati, per i motivi precedentemente indicati, dovranno essere demoliti.

Per determinare i costi di demolizione dei suddetti piani lo scrivente ha redatto un computo metrico estimativo (sulla base del prezzario regionale dei lavori pubblici attualmente in vigore nella regione Sicilia) e, ove non applicabile, una analisi dei prezzi riportati nell'allegato n.10.

Ne segue quindi che il costo dei lavori edili per le opere edili non sanabili è di 8.727,57 euro (esclusa IVA).

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

Ciò premesso, il costo dei lavori edili per le opere edili non sanabili, incrementato del 5% per eventuali imprevisti, è pari a 9.163,95 euro.

Per quanto concerne la regolarizzazione del piano terra è necessario determinare, come già indicato precedentemente, il contributo in misura doppia (nel caso in esame costituito solo dal doppio del contributo sul costo di costruzione) da corrispondere all'ente locale come oblazione.

Per individuare la predetta cifra, lo scrivente ha redatto un computo metrico estimativo (sulla base del prezzario regionale dei lavori



pubblici attualmente in vigore nella regione Sicilia) e, ove non applicabile, una analisi dei prezzi riportati nell'allegato n.11.

Ne segue quindi che il costo dei lavori per le opere edili sanabili è di 22.220,01 euro (esclusa IVA).

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

Ciò premesso, il costo dei lavori edili incrementato del 5% per eventuali imprevisti è pari a 23.331,01 euro.

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

$$2 \times (0,05 \times 23.331,01 \text{ euro}) = 2.333,10 \text{ euro.}$$

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

VIII. L'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte



seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose.

Lo scrivente ha richiesto al Dipartimento Regionale dell'Energia copia degli attestati di prestazione energetica relativi ai beni oggetto di esecuzione.

Il predetto di Dipartimento ha comunicato allo scrivente che non è presente nessun documento come emerge dall'allegato n.12 contenete le comunicazioni tra il sottoscritto ed il Dipartimento Regionale dell'Energia.



Detto ciò, con riferimento ai beni oggetto di esecuzione, è possibile asserire che:

- per il piano terra essendo di fatto un garage è escluso per legge dall'attestato di prestazione energetica;
- per gli altri piani (primo, secondo e terzo) non essendo sanabili e quindi da demolire, non può essere redatto l'attestato di prestazione energetica.

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del



valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

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

Calcolo delle superfici

Per la determinazione delle superfici utile e non residenziale dei diversi piani si rimanda alle planimetrie riportate nell'allegato n.4.

Ciò premesso, per il calcolo della superficie commerciale dell'intero lotto di vendita si è fatto riferimento al D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138 e s.m.i.

Ne segue quindi che la superficie commerciale dell'intero lotto di vendita è di seguito riportata.

-Superficie commerciale lotto di vendita-

-Abitazione-

a) superficie dei vani principali e dei relativi accessori a servizio diretto:				
	PARZIALI		TOTALE	
Piano terra (vano scala)	10,40	mq	10,40	mq
Piano primo	44,36	mq	44,36	mq
Piano secondo	33,90	mq	33,90	mq
Totale superficie a) =			88,66	mq
b) superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura della 25% qualora dette pertinenze siano non comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a):				



Ripostiglio al terzo piano	12,48 mq x 0,25 = 3,12 mq	3,12	mq
Totale superficie b) =		3,12	mq
c) superficie dei balconi, terrazzi e simili computate nella misura nella misura del 30%, fino a metri quadrati 25 e del 10% per la quota eccedente qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a):			
Balconi ai piani primo e secondo e	3,00 + 3,32 + 7,27 + 23,99 = 37,58 mq di cui:	8,76	mq
terrazza al terzo piano	25 mq x 0,30 = 7,50 mq 12,58 mq x 0,10 = 1,26		
Totale superficie c) =		8,76	mq
Totale superfici a) + b) + c) =		100,54	mq
Totale superficie approssimata =		101,00	mq

-Garage-

a) superficie dei vani principali e dei relativi accessori a servizio diretto:		
	PARZIALI	TOTALE
Garage	35,38 mq	35,38 mq
Totale superficie approssimata =		35,00 mq

Criteria e procedimenti di stima utilizzati

Per la stima del valore venale più probabile del lotto di vendita (abitazione e garage) lo scrivente ritiene opportuno applicare i metodi di stima definiti “comparativo” e “per capitalizzazione dei redditi” corretti tramite coefficienti.

I procedimenti scelti, tra quelli offerti dalla metodologia estimativa, sono idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo “ordinario”, quindi facilmente comparabili tra loro.

È doveroso osservare che il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui è stata elaborata e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo



conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il valore complessivo del lotto di vendita sarà quindi ottenuto dalla media dei predetti valori, decurtando da quest'ultimo gli oneri di regolarizzazione urbanistica.

Fonti di informazione per la stima

Per quanto concerne le fonti di informazione utilizzate per la stima si è fatto riferimento alla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) relative al secondo quadrimestre del 2022 con riferimento alla provincia, al comune, alla zona omogenea OMI e alle tipologie edilizie OMI ove sono ubicati i beni che costituiscono il lotto di vendita.

Si procede di seguito alla stima del valore del lotto di vendita con i metodi sopra descritti (tabella n.1 e n.2) fino ad ottenere dalla media il valore di mercato (tabella n.3).

Metodo comparativo

In base alla banca dati delle quotazioni immobiliari superiormente indicate è possibile attribuire come valori di mercato medio per abitazioni di tipo economico 445,00 euro/mq e per garage 405,00 euro/mq.

Infine considerando i coefficienti correttivi di seguito riportati:

- 1,00 per prendere in considerazione lo stato di conservazione e di manutenzione normale degli immobili;

si ottiene il valore riportato nella successiva tabella n.1



Tabella n.1			
Elenco immobili appartenenti al lotto di vendita	Valore di mercato (€/mq)	Sup. commerciale dei beni (mq)	Valore di mercato VM1 (€)
Abitazione	445,00	101,00	44.945,00
Garage	405,00	35,00	14.175,00
Totale valore lotto di vendita =			59.120,00

Metodo per capitalizzazione dei redditi

Si riportano nella tabella n.2 per il lotto di vendita² (abitazione e garage) oggetto di pignoramento, i valori di locazione medi in (euro/mq) per mesi riferiti alla superficie commerciale, la determinazione dei valori: lordo di locazione annuale in (euro), netto in (euro), di mercato dei beni considerando un tasso di capitalizzazione dei redditi del 5%.

Tabella n.2						
Elenco Imm.	Valore di loc. mensil e (€/m) -VIm-	Sup. comm. dei beni (mq) -Sc-	N. mesi in un anno -Nm-	Valore lordo di loc. ann. (€) -VL=VImx ScxNm-	Valore netto di loc. ann. (€) -VN=VL- 20%VL -	Valore di Mercato VM2 (€) VM2=VNxTc
Abitaz.	1,60	101,00	12	1.939,20	1.551,36	31.027,20
Garage	1,60	35,00	12	672,00	537,60	10.752,00
Totale valore lotto di vendita =						41.779,20

Attraverso la media dei valori determinati nelle tabelle n.1 e n.2 si otterrebbe il valore di mercato del lotto di vendita (in euro) riportato nella successiva tabella n.3.

² Anche con il metodo per capitalizzazione dei redditi è stato applicato il coefficiente correttivo pari a 1,00 per considerare lo stato di conservazione e manutenzione normale dei beni costituenti il lotto di vendita.



Tabella n.3			
Elenco beni immobili oggetto di stima	Valore di mercato del bene (secondo il metodo di stima comparativo) (€) - VM1 -	Valore di mercato del bene (secondo il metodo di stima per capitalizzazione e dei redditi) (€) - VM2 -	Valore di mercato medio (€) -VLM= (VM1+VM2)/ 2-
Lotto di vendita (abitazione + garage)	59.120,00	41.779,20	50.449,60

Alla cifra di 50.449,60 euro bisogna detrarre i costi di regolarizzazione edilizia-urbanistica di seguito determinati.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA			
A	LAVORI EDILI		
1	Per le opere edili non sanabili indicate esclusa IVA come da calcolo riportato a pag.35=	9.163,95	€
	TOTALE Lavori edili non sanabili con IVA al 22% =	11.180,02	€
B	OBLAZIONE		
1	Per le altre opere edili sanabili tramite l'applicazione dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 recepito con modifiche dall'art.14 della L.R. n.16 /2016 e s.m.i., esclusa IVA come da calcolo riportato a pag.36=	23 331,01	€
	TOTALE doppio del contributo sul costo di costruzione =	2 333,10	€
C	SPESE TECNICHE		
1	Per la presentazione del Permesso di Costruire all'ente locale circa =	2 500,00	€
2	Per il calcolo strutturale della parte sanabile =	694,89	€
3	Per le dichiarazioni di conformità degli impianti circa=	300,00	€
4	Per l'esecuzione dei lavori =	739,21	€
5	Per la demolizione totale del sub. 2 ed il cambio della destinazione d'uso del sub. 1 =	900,00	€
6	Per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) circa =	700,00	€
	TOTALE Spese Tecniche =	5 834,10	€
D	DIRITTI DI SEGRETERIA		
1	Per la presentazione del PdC presso l'ente locale pari a circa =	100,00	€
2	Per il calcolo strutturale della parte sanabile =	50,00	€
3	Per occupazione suolo pubblico =	14,78	€



4	Per la variazione catastale del piano terra tramite procedura DOCFA da versare all'Agenzia del Territorio di Siracusa pari a circa =	50,00	€
5	Per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) presso l'ente locale pari a circa =	50,00	€
	TOTALE Diritti di Segreteria =	264,78	€
	TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA (A.+B.+C.+D.)=	19 612,00	€

In conclusione il valore finale del lotto di vendita, al netto degli oneri di regolarizzazione, è:

$$50.449,60 \text{ €} - 19.612,00 \text{ €} = 30.837,60 \text{ €}$$

Valore arrotondato 31.000,00 €

Infine, con riferimento alla parte del quesito relativo al valore locativo dei beni costituenti il lotto di vendita, lo scrivente ritiene considerando le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'intero edificio costituito "di fatto" da un garage al piano terra e da una unità abitativa che si sviluppa superiormente tra i piani primo, secondo e terzo, considerando l'ubicazione periferica del fabbricato, la disponibilità di parcheggio di fronte ed in prossimità del corpo di fabbrica, di attribuire un valore locativo unico per l'intero fabbricato.

Per determinare il predetto valore lo scrivente ha estratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate il valore medio in (euro/mq x mese) per abitazioni di tipo economico e per box ubicati nella fascia/zona in cui è presente il lotto di vendita con riferimento al 2° semestre dell'anno 2022.

Ciò premesso, prendendo come parametro di locazione il valore medio pari a 1,6 (euro/mq x mese) sia per l'abitazione e sia per il garage si ottiene quanto di seguito riportato in tabella:



	Valore medio locativo in (euro/mq x mese)	Sup. commerciale in mq	Valore locativo mensile in (euro)
Abitazione	1,6	101,00	161,60
Garage	1,6	35,00	56,00
Totale valore locativo mensile=			217,60

Ne segue quindi che il valore locativo dell'intero edificio (abitazione con garage) è pari a circa 218,00 euro mensili.

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota.

Il pignoramento interessa l'intera proprietà del bene.

XI. Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

Il pignoramento gravante sull'immobile oggetto di disamina, non riguarda né la nuda proprietà, né l'usufrutto, né il diritto di superficie.



CAPITOLO 5: ELENCO ALLEGATI

Il Consulente Tecnico di Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.47 pagine digitate al computer e n.13 allegati di seguito specificati:

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

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

2. verbali delle operazioni peritali;

3. documenti catastali dell'edificio sito in via Sassari nn.15 e 17 a Lentini:

- estratto di mappa;
- visure storiche;
- planimetrie;

4. planimetrie dei piani terra, primo, secondo e terzo dell'immobile sito in via Sassari nn.15-17 a Lentini con i coni ottici per le foto ed in scala 1:100;

5. rilievo fotografico costituito da n.28 fotografie delle parti esterne ed interne dell'edificio;

6. atto di compravendita del 06/09/2010 repertorio n.3926 e raccolta n.2440;

7. certificato di destinazione urbanistica del comune di Lentini del 29/06/2023;

8. nota di iscrizione del 13/09/2010 – registro generale n.20068,



registro particolare n.3941;

9. documenti urbanistici:

- domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili del 26/03/1957 n.5952;
- nulla osta per esecuzione dei lavori edili pratica n.90 del 04/04/1957;
- progetto relativo alla pratica edilizia n.90 del 04/04/1957;
- autorizzazione agibilità del 21/05/1959;

10. stima delle opere edili non sanabili:

- computo metrico estimativo;
- analisi dei prezzi;

11. stima delle opere edili sanabili:

- computo metrico estimativo;
- analisi dei prezzi;

12. corrispondenza tra il CTU e il Dipartimento Regionale dell'Energia

in merito agli attestati di prestazione energetica relativi ai beni oggetto di esecuzione;

13. attestazione relativa agli adempimenti inerenti agli invii ed il

deposito della perizia;

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

Lentini, 13/10/2023

Con la dovuta osservanza

Il C.T.U.

Ing. Circo Angelo Severino Rosario

