

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n.237

R.G.Es. anno 2023

Giudice Esecutore: Dott.ssa Concita Cultrera

Custode:

- Avv.to Paolo Munafò

Parti nel procedimento

Creditore procedente:

- PRISMA SPV s.r.l. e per essa DOVALUE s.p.a. (già denominata doBank S.p.A.);

Omissis.

Debitrice:

- *Omissis.*

Lentini, 02/05/2024

Con la dovuta osservanza

Il C.T.U.

Ing. Circo Angelo Severino Rosario



INDICE

PREMESSA..... 3

Introduzione.....3

CAPITOLO 1: CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE

DI CUI ALL'ART.567 CO.II C.P.C 17

1.1 Analisi degli atti (quesito n.1) 17

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

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

CAPITOLO 3: RISPOSTE AL QUESITO N.3 18

CAPITOLO 4: RISPOSTE AL QUESITO N.4 21

CAPITOLO 5: ELENCO ALLEGATI 57



PREMESSA

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 13/01/2024 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito per la procedura esecutiva immobiliare n.237/2023.

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.)

Il Giudice dispone che l'esperto:

1. **CONTROLLI**, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova



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

3. PROVVEDA:

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

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

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

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

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



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

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



rilascio fissata o dello stato del procedimento
eventualmente in corso per il rilascio;

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

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

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

*– domande giudiziali (precisando se la causa è ancora
in corso e in che stato) e altre trascrizioni:*

*– atti di asservimento urbanistici e cessioni di
cubatura;*

*– altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali,
obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione,
etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

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



– *iscrizioni di ipoteche;*

– *trascrizioni di pignoramenti;*

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

– *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione*

da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà

ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

– *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*

– *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*

– *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

– *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;



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 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;



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, alleghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'esecuzione altresì:

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

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

- i. istanza ex art. 13 d.m. 30.05.2002 per l'attività di stima, con indicazione del parametro medio, salvo la sussistenza di motivate ragioni per l'applicazione di diversa quantificazione; si



precisa che ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c., quale novellato dalla l. 132/2015, prima della vendita verrà liquidato un compenso ex art. 13 dimezzato; dopo la vendita (del cui esito verrà data notizia da parte del professionista delegato) l'esperto depositerà eventuale istanza di liquidazione integrativa per il compenso residuo, qualora l'aggiudicazione sia avvenuta per un prezzo superiore alla metà del valore di stima;

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

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

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

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

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

a. ricerca ed esame della documentazione ipotecaria e catastale;

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

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



viii. specificazione della sussistenza del presupposto per la riduzione dell'onorario un terzo, atteso che la prestazione non è stata completata nel termine originariamente stabilito o entro quello prorogato per fatti sopravvenuti e non imputabili all'ausiliario (art. 52 co. II d.P.R. 115/2002);

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

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

TEMPI E MODALITA' PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

In merito ai tempi per il deposito della perizia e dei successivi invii alle parti, come stabilito al punto n.7-INVII dell'incarico precedentemente riportato, è doveroso asserire che la data per il deposito della perizia di stima con annessi ulteriori adempimenti è fissata almeno trenta giorni prima dell'udienza che sarà giorno 04/06/2024.



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 *Omissis* iscritta al collegio Notarile *Omissis*, sostitutiva della documentazione ipotecaria e catastale ventennale.

CAPITOLO 2: LE OPERAZIONI PERITALI

2.1 Inizio delle operazioni peritali (quesito n.2)

Lo scrivente d'intesa con il custode, ha comunicato alle parti la data di inizio delle operazioni peritali, le quali sono avvenute giorno 15/03/2024.

Le predette sono iniziate alle ore 15:30 e sono terminate alle ore 18:10 del medesimo giorno.

Si riportano nell'allegato n.1 le comunicazioni effettuate al custode e alle parti sulle operazioni peritali e nell'allegato n.2 il verbale di sopralluogo redatto giorno 15/03/2024.



CAPITOLO 3: RISPOSTE AL QUESITO N.3

PROVVEDA l'esperto:

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

I beni pignorati sono costituiti, in diritto, da due unità immobiliari a destinazione residenziale site nel comune di Carlentini (Sr), via Giovanni Bovio ronco I n.14 e via Giovanni Bovio ronco II n.5 e precisamente:

a) appartamento ai piani terra, primo e secondo con accesso da via Giovanni Bovio ronco I n.14, composto da quattro vani ed accessori, confinante con proprietà di altre ditte nei lati nord e sud, con proprietà della stessa ditta nel lato est e con il predetto ronco nel lato ovest.

Iscritto al N.C.E.U. del Comune di Carlentini al Foglio 88, Particella 4954, via Giovanni Bovio n.14, Piano T-1-2, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza vani 4,5, Totale 87 mq, Totale: escluse aree scoperte 84 mq, Rendita Catastale euro 146,42;

b) appartamento al piano terra, con accesso da via Giovanni Bovio ronco II n.5, composto da un vano ed accessori, confinante con proprietà di altre ditte nei lati nord e sud, con proprietà della stessa ditta nel lato ovest e con il predetto ronco nel lato est.

Iscritto al N.C.E.U. del Comune di Carlentini al Foglio 88, Particella 4962, ronco secondo di via Giovanni Bovio n.5, Piano



T, Categoria A/5, Classe 2, Vani 2, Totale 35 mq, Totale:

escluse aree scoperte 35 mq, Rendita Catastale euro 35,12.

Si riportano negli allegati nn.3 e 4 i documenti catastali degli immobili 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 gli identificativi catastali dei beni pignorati.

Ciò premesso, però, esistono delle incongruenze tra i dati catastali e lo stato dei luoghi degli immobili con riferimento:

- alla toponimia;
- alla topografica;
- alle rappresentazioni planimetriche.

A ragion di ciò, con riferimento alla toponimia è stato possibile rilevare che l'ingresso dell'immobile individuato dalla particella 4954 è catastalmente indicato in via Giovanni Bovio n.14 a Carlentini, mentre di fatto è ubicato al ronco I di via Giovanni Bovio n.14 a Carlentini.

Con riferimento alla topografica, a seguito del sopralluogo effettuato sui luoghi e dei successivi riscontri con i documenti catastali è possibile asserire che le aree di sedime su cui sorgono i beni pignorati



sono di fatto allineate tra loro di contro però, dall'estratto di mappa catastale (riportato negli allegati nn.3 e 4) le predette aree sono disallineate con particolare riferimento alla particella 3184 (p.IIa 4954 al catasto fabbricati).

Inoltre l'area di sedime della particella 4962 è, nella realtà, inferiore rispetto a quella rappresentata nel predetto estratto di mappa.

Infine, con riferimento alle rappresentazioni planimetriche dei beni in esame, poiché sono presenti delle differenze tra lo stato dei luoghi e le rispettive planimetrie catastali dei 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.5, contenente le planimetrie dei vari piani costituenti i beni oggetto di pignoramento con i relativi coni ottici e all'allegato n.6 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 pignorati sono costituiti, in diritto, da due unità immobiliari autonome, di fatto però a seguito del sopralluogo effettuato è stato possibile rilevare che i predetti beni sono al piano terra non solo comunicanti, ma l'immobile individuato dalla particella 4954 ha subito



delle modifiche ed è stato ampliato, con la realizzazione di un bagno ed antibagno, all'interno della particella 4962 (si rimanda per maggiori dettagli all'allegato n.5 contenente le planimetrie dei beni oggetto di pignoramento con i coni ottici per le foto ed in scala 1:100).

Per i motivi sopra indicati, le predette unità immobiliari costituiscono di fatto, un'unica abitazione e quindi formano insieme e congiuntamente 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 pignorati sono costituiti, in diritto, da due unità immobiliari a destinazione residenziale site nel comune di Carlentini (Sr), via Giovanni Bovio ronco I n.14 e via Giovanni Bovio ronco II n.5 e precisamente:



a) appartamento ai piani terra, primo e secondo con accesso da via Giovanni Bovio ronco I n.14, composto da quattro vani ed accessori, confinante con proprietà di altre ditte nei lati nord e sud, con proprietà della stessa ditta nel lato est e con il predetto ronco nel lato ovest.

Iscritto al N.C.E.U. del Comune di Carlentini al Foglio 88, Particella 4954, via Giovanni Bovio n.14, Piano T-1-2, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza vani 4,5, Totale 87 mq, Totale: escluse aree scoperte 84 mq, Rendita Catastale euro 146,42;

b) appartamento al piano terra, con accesso da via Giovanni Bovio ronco II n.5, composto da un vano ed accessori, confinante con proprietà di altre ditte nei lati nord e sud, con proprietà della stessa ditta nel lato ovest e con il predetto ronco nel lato est.

Iscritto al N.C.E.U. del Comune di Carlentini al Foglio 88, Particella 4962, ronco secondo di via Giovanni Bovio n.5, Piano T, Categoria A/5, Classe 2, Vani 2, Totale 35 mq, Totale: escluse aree scoperte 35 mq, Rendita Catastale euro 35,12.

Ciò detto, i predetti beni sono, di fatto, al piano terra non solo comunicanti, ma l'immobile individuato dalla particella 4954 ha subito delle modifiche ed è stato ampliato, con la realizzazione di un bagno ed antibagno, all'interno della particella 4962 (si rimanda per maggiori dettagli all'allegato n.5 contenente le planimetrie dei beni oggetto di pignoramento con i coni ottici per le foto ed in scala 1:100). Ne segue



quindi che i due beni, oggetto di disamina, costituiscono, ad oggi, un'unica abitazione.

Ciò detto, si riportano di seguito le coordinate GPS riguardanti gli accessi civici degli immobili:

- Lat: 37.271103° e Long: 15.015012° con riferimento al civico n.14 del ronco I di via Giovanni Bovio a Carlentini;
- Lat: 37.271187° e Long: 15.015142° con riferimento al civico n.5 del ronco II di via Giovanni Bovio a Carlentini.

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).

Gli immobili oggetto di pignoramento, come già indicato, sono siti in via
Giovanni Bovio al ronco I n.14 e al ronco II n.5 a Carlentini e non
rientrano nella nozione di edilizia convenzionale e agevolata.

I predetti beni sono confinanti, tramite una parete al piano terra, e ad
oggi sono anche comunicanti mediante due varchi aperti sulla predetta
muratura; ragion per cui costituiscono un'unica abitazione.

Ciò detto, procedendo nella descrizione dei beni, è possibile asserire
che il fabbricato ubicato al ronco I è costituito da tre elevazioni fuori
terra con tetto e solai intermedi piani, mentre il fabbricato ubicato al
ronco II è costituito da un solo piano fuori terra, con tetto ad una falda
inclinata con struttura di sostegno in legno e successivi strati in canne
e tegole. Entrambi gli edifici presentano una struttura portante in
muratura.

L'abitazione, costituita inizialmente da due unità abitative autonome
ma oggi fuse di fatto, presenta una superficie totale di circa 96,21 mq
calpestabili ed è munita di due entrate da via Giovanni Bovio e
precisamente:

- dal ronco I n.14 si accede al corpo scala interno che collega i
piani terra, primo e secondo dell'immobile individuato,
catastalmente, dalla particella 4954.

Il predetto elemento di collegamento presenta una scala, in
cemento armato, rifinita con lastre di marmo e con le pareti di



delimitazione intonacate e successivamente tinteggiate con
ducotone;

– dal ronco II n.5 si accede all'immobile individuato,
catastalmente, dalla particella 4962.

Effettuate le necessarie premesse, si procede a descrivere, per piani,
l'unità abitativa.

Al piano terra dell'immobile con accesso da via Giovanni Bovio n.14
ronco n.I a Carlentini sono presenti un ingresso ed una cucina con
un'altezza interna di 3,30 ml. I predetti ambienti ricadono all'interno
della particella 4954.

Ciò detto, come già indicato precedentemente, al piano terra le
particelle 4954 e 4962 sono comunicanti tramite due varchi realizzati
nel muro di confine.

Il primo varco collega l'ingresso della particella 4954 con la camera
della particella 4962.

Il secondo varco collega la cucina della particella 4954 con un
antibagno ed un bagno realizzati all'interno della particella 4962. A
maggior chiarimento, si precisa che i predetti ambienti non hanno
illuminazione ed aerazione diretta e, pur ricadendo all'interno della
particella 4962, sono accessibili solo dalla particella 4954 (per
maggiori dettagli si rimanda alle planimetrie riportate nell'allegato n.5).

Proseguendo nella descrizione del medesimo piano ma con
riferimento alla parte di immobile che ricade nella particella 4962, con
ingresso dal via Giovanni Bovio n.5 ronco II, troviamo all'interno oltre



agli ambienti indicati precedentemente, una stanza e un antibagno per l'accesso ad un piccolo bagno.

Per quanto concerne la particella 4962 non sono presenti ulteriori ambienti, essendo l'immobile, come già detto, ad un'unica elevazione fuori terra.

Ciò detto, la descrizione dei piani primo e secondo interesserà solo la particella 4954 pur essendo però gli ambienti raggiungibili internamente anche dalla particella 4962.

Al piano primo sono presenti una camera ed un bagno con un'altezza interna di 2,88 ml ed al piano secondo una seconda camera ed un secondo bagno con un'altezza interna di 2,65 ml.

Oltre ai predetti ambienti sono presenti ai piani primo e secondo, prospicienti il ronco I rispettivamente un balcone di superficie pari a circa 1,98 mq ed una terrazza con balcone di superficie pari a circa 9,01 mq.

Terminata la necessaria disamina relativa all'articolazione dei singoli piani, è possibile procede alla descrizione delle finiture interne, degli impianti e delle finiture esterne.

Finiture interne:

- la pavimentazione presente della particella 4954 è per lo più costituita da piastrelle di ceramica o similare, ad eccezione del vano scala che è in marmo, mentre la pavimentazione presente nella particella 4962 è in graniglia di marmo o similare ed in diverse parti è mancante;



- le pareti interne della particella 4954 sono intonacate e tinteggiate con idropittura, ad eccezione di alcune che risultano, rivestite in ceramica per una certa altezza, mentre le pareti interne della particella 4962 sono parzialmente intonacate, ed alcune (quali l'antibagno 2 ed il bagno 2) sono rivestite in ceramica per una certa altezza.

Ciò detto però sulle pareti della particella 4962, rispetto a quelle della particella 4954, sono maggiormente visibili i segni del trascorrere del tempo e della poca manutenzione;

- l'unica porta interna, in legno, è presente nel bagno 2 della particella 4962, negli altri ambienti con riferimento ad entrambe le particelle non sono presenti infissi interni.

Impianti:

- gli impianti presenti sono elettrico, idrico e fognario.

Finiture esterne:

- gli infissi presenti in entrambe le particelle sono in legno, con vetro semplice come tamponatura e scuri anch'essi in legno ad eccezione della porta di accesso ubicata al ronco I n.14 di via G. Bovio a Carlentini che è in metallo e dell'infisso presente al piano secondo di collegamento con la terrazza con balcone che è anch'esso in metallo;
- il prospetto esterno sul ronco I è rifinito per lo più in piastrelle in ceramica ad eccezione della fascia basamentale che è in marmo, mentre il prospetto sul ronco II è rifinito con intonaco di colore chiaro.



In conclusione, l'unità abitativa nell'insieme si trova in uno stato di conservazione e manutenzione medio.

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.

I beni, oggetto di pignoramento, sono nel possesso della Sig.ra *Omissis* (debitrice) nata il *Omissis* a *Omissis* con C.F. *Omissis*, la quale ha permesso l'accesso e le operazioni peritali di giorno 15/03/2024.

All'interno dei predetti beni sono presenti mobili appartenenti alla debitrice ed inoltre, come dichiarato dalla stessa durante il sopralluogo sugli immobili, non sono presenti contratti di locazione, affitto o comodato.

Per quanto concerne la ricostruzione dei diritto di proprietà nel ventennio preso in esame, alla data della perizia, si rilevano le seguenti provenienze e formalità e specificatamente:

1. con riferimento all'immobile iscritto al N.C.E.U. del comune di Carlentini al Fg.88, P.IIa 4954 (ex.Fg.89 P.IIa 1281) alla Sig.ra *Omissis*, la piena proprietà dell'immobile è pervenuta in virtù



dell'atto di compravendita a rogito notaio *Omissis* in *Omissis* in data *Omissis* rep. n.6730 raccolta n.2069 trascritto il 15/10/2008 nn.24067/15897 da potere di:

- *Omissis* nata il *Omissis* a *Omissis* C.F. *Omissis*, per la quota di 1/3 indiviso in piena proprietà;
- *Omissis* nato il *Omissis* a *Omissis* C.F. *Omissis*, per la quota di 1/3 indiviso in piena proprietà;
- *Omissis* nata il *Omissis* a *Omissis* C.F. *Omissis*, per la quota di 1/3 indiviso in piena proprietà.

Si riporta nell'allegato n.7 il predetto atto di compravendita.

Ai sigg.ri *Omissis*, *Omissis* e *Omissis*, la quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuno dell'immobile sito in Carlentini ed iscritto al N.C.E.U. Fg.89, P.Ila 1281 (oggi Fg. 88, P.Ila 4954) era pervenuto per denuncia di successione del 08/02/1999 numero di repertorio 56/179, trascritta il 10/04/2002 con registro particolare n.4814, registro generale n.6269, in morte di *Omissis* nata il *Omissis* a *Omissis* con C.F.: *Omissis*, deceduta il *Omissis*. Si aggiunge che non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

Si riporta nell'allegato n.8 la nota di trascrizione della denuncia di successione precedentemente indicata.

2. con riferimento all'immobile iscritto al N.C.E.U. del comune di Carlentini al Fg.88, P.Ila 4962 (ex.Fg.89 P.Ila 1282) alla Sig.ra *Omissis*, la piena proprietà dell'immobile è pervenuta in virtù



dell'atto di compravendita a rogito notaio *Omissis* in *Omissis* in data 13/10/2008 rep. n.6730 raccolta n.2069 trascritto il 15/10/2008 nn.24068/15898 da potere di:

- o *Omissis* nato il *Omissis* a *Omissis* C.F. *Omissis*, per quota di 2/8 indiviso in piena proprietà;
- o *Omissis* nata il *Omissis* a *Omissis* C.F. *Omissis*, per quota di 2/8 indiviso in piena proprietà;
- o *Omissis* nato il *Omissis* a *Omissis* C.F. *Omissis*, per quota di 3/8 indiviso in piena proprietà;
- o *Omissis* nata il *Omissis* a *Omissis* C.F. *Omissis*, per quota di 1/8 indiviso in piena proprietà.

Ai sigg.ri *Omissis*, *Omissis* e *Omissis* la quota di 2/8 indivisi ciascuno è pervenuta in forza di atto di compravendita al rogito Notaio *Omissis* del *Omissis*, repertorio n.100711, registrato a Lentini il 09/09/1985 al n.1744, trascritto a Siracusa in data 14 settembre 1985 ai nn.13911/11278.

Si riporta nell'allegato n.9 la nota di trascrizione dell'atto di compravendita sopra indicato.

Ai sigg.ri *Omissis* e *Omissis* la quota di 1/8 indiviso è pervenuta in forza di successione legittima della sig.ra *Omissis*, nata a *Omissis* il *Omissis*, deceduta il *Omissis*, vol.19265 n.27 registrata (ma non trascritta) in data 21/02/1990. Si precisa che risulta trascritta in data 15/10/2008 ai nn.24066/15896 accettazione tacita dell'eredità in morte della sig.ra *Omissis* nata il *Omissis* a *Omissis* C.F. *Omissis*, da parte degli eredi Sigg.ri



Omissis e *Omissis* nascente (ed indicato) nell'atto del Notaio *Omissis*, sede *Omissis* del 13/10/2008 (si rimanda per approfondimenti all'allegato n.7).

Come già precedentemente indicato ed ora meglio specificato, ai sigg.ri *Omissis* e *Omissis* (coniugi in comunione dei beni) da una parte e *Omissis* e *Omissis* (coniugi in comunione dei beni) dall'altra, la quota di $\frac{1}{4}$ indiviso ciascuno in piena proprietà è pervenuto per atto di compravendita del 29/08/1985 a rogito Notaio *Omissis*, sede di *Omissis*, trascritto il 14/09/1985, registro particolare n.11278, registro generale n.13911 da potere di *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* C.F. *Omissis*.

Si riporta nell'allegato n.9 la nota di trascrizione dell'atto di compravendita sopra indicato.

Non essendo stati reperiti con riferimento al presente bene titoli edilizi presso l'archivio del comune di Carlentini (per maggiori dettagli si rimanda alla risposta fornita al quesito 4 punto VI), lo scrivente ha ritenuto opportuno al fine di individuare lo stato legittimo dell'immobile procedere nella ricostruzione delle provenienze oltre il ventennio.

Al sig. *Omissis* l'immobile sopra indicato era così pervenuto:

- i 7/9 indivisi in proprietà attraverso la trascrizione della donazione accettata del 28/07/1978 registro generale n.12323, registro particolare n.10379 da potere di: *Omissis* vedova *Omissis*, *Omissis* in *Omissis* e *Omissis*



in *Omissis* (si riporta nell'allegato n.10 la predetta nota di trascrizione);

- o i 2/9 indivisi in proprietà¹ attraverso la trascrizione dell'eredità del 20/04/1976 registro generale n.6327, registro particolare n.5216 di *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* e deceduto a *Omissis* il *Omissis*. All'interno della presente nota con riferimento all'immobile oggetto di disamina viene indicato quanto segue:

“Casa terrana di antica costruzione sita in Carlentini alla periferia del paese, via G.anni Bovio Ronco 2° n.5 composta di vani 1 catastata alla partita 3947 Fg.89 mappale 1282 categ. A/6 con la rendita catastale di £ 85. Pervenuta al de cuius in parte per successione del padre Omissis morto a Omissis il Omissis; in parte per successione della madre Omissis morta a Omissis il Omissis; in parte per atto ricevuto dal Not. Omissis da Omissis in data 19/08/1955 registrato a Lentini al n.319 ed in parte per atto ricevuto dal Not. Omissis da Omissis in data 18/08/1956 registrato a Lentini al n.376” (si riportano nell'allegato n.11 la nota di trascrizione dell'eredità precedentemente indicata e l'ispezione sul sig.re *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis*).

¹ Si precisa che la nota di trascrizione è postuma all'entrata in vigore della riforma del diritto di famiglia del 1975.



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, gravanti sui beni e che resteranno a carico dell'acquirente è possibile asserire, sulla base del certificato di destinazione urbanistica del comune di Carlentini del 16/02/2024 e riportato nell'allegato n.12, che i terreni su cui sorgono gli immobili al ronco I di via Giovanni Bovio n.14 e al ronco II di via Giovanni Bovio n.5 a Carlentini (oggetto di pignoramento) sono iscritti al catasto terreni del comune di Carlentini Fg.88 Particella 3184 (4954 ai fabbricati) e 4962 (4962 ai fabbricati) e ricadono in zona "B1" (zona di completamento edilizio residenziale), assoggettata alle prescrizioni successivamente indicate.

Definizione:

È la parte del territorio comunale costituente il centro Urbano di Carlentini, quasi interamente edificata con tipologia in gran parte omogenea ad alta densità.

Strumento di attuazione:

Concessione edilizia secondo l'assetto grafico di P.R.G. a scala 1:2000.

Destinazione di uso consentite:



Edilizia residenziale in genere

Prescrizioni:

- Densità fondiaria massima 5,00 mc/mq;
- Altezza massima m. 11,00 (3 piani fuori terra);
- Per i lotti di terreno già frazionati alla data del D.A. n. 208/76 di approvazione del precedente P.R.G. ed aventi una superficie non superiore a 120 mq. ovvero superiore a 120 mq. e fino a 200 mq., è consentita l'applicazione delle norme di cui ai comma 2° e 3° del punto II dell'art. 39 della L.R. n. 19/72, come modificato dall'art. 28 della L.R. n. 21/73 e dell'art. 21 della L.R. n. 71/78;
- Gli interventi da effettuare sugli edifici di particolare valore storico ed architettonico sono soggetti al parere preventivo della Soprintendenza BB.CC.AA;
- Obbligo del rispetto degli allineamenti stradali preesistenti.
- Per l'edilizia esistente, se eccedente gli indici di zona, in caso di demolizione, la ricostruzione è consentita sino al 70% del volume lordo e della superficie lorda totale dei piani preesistenti, anche se detta percentuale risulti eccedente rispetto agli indici di zona.

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

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



comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

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

– domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:

– atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

– altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

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

– iscrizioni di ipoteche;

– trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

– l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

– importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese 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.*

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 *Omissis* iscritta al collegio Notarile *Omissis*, già presente in atti sono emersi le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

Iscrizione del 15/10/2008 – registro generale n.24069, registro particolare n.5229.

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 13/10/2008 numero di repertorio n.6731/2070 Notaio *Omissis* sede di *Omissis*.

Capitale 59.000,00 euro, Interesse annuo 6,3%, Interessi 29.500,00, Totale 88.500,00 euro, Durata 25 anni.



A favore di:

- *Omissis* in qualità di Creditore ipotecario con sede a Milano
C.F.:13263030150.

Contro:

- *Omissis* in qualità di debitore ipotecario nata *Omissis* a *Omissis*
con C.F. *Omissis* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

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

Immobile n.1

Comune di Carlentini, Catasto Fabbricati, Fg. 88, P.IIa 4954, Natura:
A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, Consistenza 4,5 vani, Via
Giovanni Bovio Ronco I n.14, Piano T.

Immobile n.2

Comune di Carlentini, Catasto Fabbricati, Fg. 88, P.IIa 4962, Natura:
A5 - ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, Consistenza 2 vani,
Via Giovanni Bovio Ronco II n.5, Piano T.

TRASCRIZIONI

**Trascrizione del 09/10/2023 – registro generale n.19000, registro
particolare n.14960.**

Atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento
immobili del 30/08/2023 numero di repertorio n.3274.

A favore di:

- *Omissis* sede Roma (RM) con C.F. 05028250263.

Contro:

- *Omissis* nata il *Omissis* a *Omissis* con C.F. *Omissis* per il diritto
di proprietà per la quota di 1/1.



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

Immobile n.1

Comune di Carlentini, Catasto Fabbricati, Fg. 88, P.IIa 4954, Natura:
A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, via Giovanni Bovio Ronco I
n.14, Piano T-1-2.

Immobile n.2

Comune di Carlentini, Catasto Fabbricati, Fg. 88, P.IIa 4962, Natura:
A5-ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, via Giovanni Bovio
Ronco II n.5, Piano T.

Si riportano nell'allegato n.13 i seguenti documenti ipotecari:

- nota di trascrizione del 15/10/2008, registro generale n.24069,
registro particolare n.5229;
- ispezione ipotecaria sulla sig.ra *Omissis* dal 01/01/1978 al
19/01/2024.

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; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque
natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e
l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato.

Si procede di seguito a rispondere al superiore quesito analizzando
singolarmente gli immobili, oggetto di pignoramento, pur essendo
attualmente comunicanti e costituenti un'unica abitazione.



Per quanto concerne l'immobile iscritto al N.C.E.U del comune di Carlentini al Fg. 88, P.Ila 4954 (ex Fg.89, P.Ila 1281) si riporta quanto segue.

L'immobile è stato edificato a seguito di denuncia di opere edili pratica n.92 del 31/01/1964 presentata dal proprietario del tempo sig.ra *Omissis* in *Omissis*. A seguito della predetta domanda è stato rilasciato dal comune di Carlentini il nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili del 13/02/1964 con annesso progetto approvato in pari data.

Infine per il predetto immobile in data 06/09/1966 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità (si riportano nell'allegato n.14 i documenti urbanistici superiormente indicati).

Successivamente al predetto titolo con riferimento al presente immobile non sono presenti, da ricerche effettuate dallo scrivente presso il comune di Carlentini, ulteriori titoli edilizi.

Ciò detto, dal confronto tra il progetto dell'immobile del 1964 e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente e riportato nell'allegato n.5 è stato possibile individuare suddivise per piani le difformità edilizie-urbanistiche di seguito indicate.

Piano terra:

- è stata realizzata la cucina ove da progetto del 1964 era presente il salotto (intervento configurabile come diversa distribuzione degli spazi interni);
- sono stati realizzati due varchi all'interno della muratura di separazione tra i due immobili oggetto di pignoramento (intervento



sia strutturale e sia urbanistico che ha comportato la fusione di due
unità abitative “ab origine” separate);

- o sono stati realizzati all’interno della particella 4962 un antibagno ed un bagno comunicanti con la nuova cucina senza aerazione ed illuminazione diretta (intervento configurabile come diversa distribuzione degli spazi interni);

Piano primo:

- o è stata rimossa la porta del bagno, che da progetto del 1964 permetteva la comunicazione con la scala, ed è stato murato il relativo varco (intervento configurabile come modifica interna);
- o il bagno è stato ampliato tramite nuove tramezzature ed è stato reso comunicante tramite un nuovo varco con la camera da letto (intervento sia strutturale per la realizzazione del varco sulla muratura e sia di modifica interna);
- o il balcone al primo piano è più largo di circa 31 cm rispetto a quanto rappresentato nel progetto del 1964 (intervento riconducibile come modifica esterna dell’edificio);

Piano secondo:

- o sono stati realizzati un bagno ed una stanza da letto (denominata dallo scrivente camera 2) ove da progetto del 1964 erano presenti rispettivamente una cucina ed una stanza da pranzo (interventi configurabili come diversa distribuzione degli spazi interni);
- o la muratura esterna della stanza da letto denominata camera 2 è stata traslata di circa 65 cm in direzione nord-est, riducendo così la superficie lorda e la volumetria dell’edificio ed aumentando



contestualmente la superficie non residenziale della terrazza con balcone;

- o il balcone presente in prosecuzione della terrazza è più largo di circa 45 cm rispetto a quanto rappresentato nel progetto del 1964 (intervento riconducibile come modifica esterna dell'edificio).

Per quanto concerne l'immobile iscritto al N.C.E.U del comune di Carlentini al Fg. 88, P.IIa 4962 (ex Fg.89, P.IIa 1282) si riporta quanto segue.

L'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, come indicato nell'atto di compravendita del 13/10/2008 repertorio n.6730, raccolta 2069 riportato nell'allegato n.7.

Dalla ricostruzione dei diritti reali gravanti sul bene considerando il ventennio preso in esame dal notaio *Omissis* nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale già in atti e dalle ricerche effettuate dallo scrivente estendendo il periodo di analisi fino al 1976, è possibile asserire che:

- l'immobile era già esistente prima del 20/05/1911 (vedere nota di trascrizione del 20/04/1976, registro generale n.6327, registro particolare n.5216 riportata nell'allegato n.11);
- l'immobile fino al 29/08/1985 era costituito da un vano come emerge dalla nota di trascrizione del 14/09/1985, registro generale n.13911, registro particolare n.11278 riportata nell'allegato n.9;



- l'immobile nell'atto di compravendita del 13/08/2008 repertorio n.6730, raccolta n.2069 (riportato nell'allegato n.7) è costituito da un vano ed accessori.

Da ulteriori ricerche effettuate dallo scrivente è possibile asserire quanto di seguito riportato:

- non sono presenti presso il comune di Carlentini titoli edilizi riguardanti il presente immobile, anche con riferimento alle modifiche postume all'atto di vendita del 14/09/1985 che hanno trasformato il bene da un vano ad un vano ed accessori;
- è stato possibile reperire presso l'archivio digitale dell'Agenzia delle Entrate, ufficio di Siracusa, oltre alla planimetria catastale del 10/07/2008, anche la planimetria catastale redatta dal tecnico classatore in data 13/09/1941 e presentata nel 01/01/1962 da considerare come planimetria di impianto ed a cui fare riferimento per stabilire lo stato legittimo dell'immobile (ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 9-bis e s.m.i. recepito dalla L.R. n.16/2016 e s.m.i.) non essendo presenti titoli edilizi presso l'ente locale.

Ciò detto, dal confronto tra la planimetria catastale d'impianto del 1941 riportata nell'allegato n.4 e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente e riportato nell'allegato n.5 è stato possibile individuare le difformità edilizie-urbanistiche di seguito indicate:

- sono stati realizzati due varchi nel muro di confine con la particella 4954 (intervento sia strutturale e sia urbanistico che



ha comportato la fusione di due unità abitative precedentemente separate);

- sono stati realizzati tramite tramezzature un antibagno ed un bagno (intervento configurabile come diversa distribuzione degli spazi interni);
- è stata realizzata per garantire l'aerazione e l'illuminazione del bagno una finestra nella muratura presente in via Giovanni Bovio ronco II n.5 a Carlentini (intervento sia strutturale e sia urbanistico ed edilizio per garantire l'illuminazione e l'aerazione del bagno 2)
- è stato realizzato un controsoffitto in lamiera ad una altezza dal pavimento di circa 2,50 ml. (intervento configurabile come modifica dell'altezza interna dell'edificio);
- sono stati realizzati in comunicazione con la particella 4954 un antibagno ed un bagno senza aerazione-illuminazione diretta (intervento configurabile come diversa distribuzione degli spazi interni).

Infine con riferimento al certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree di sedime su cui sorgono entrambi gli immobili si rimanda alla risposta fornita al quesito 4 punto IV.

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 indicate in risposta al quesito 4 punto VI dovrebbero essere regolarizzate attraverso l'applicazione dell'art.14 della L.R.16/2016 e s.m.i. (recepimento con modifiche dell'art.36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.).

Applicando il predetto articolo all'abitazione, essendo ormai come già detto le unità immobiliari fuse in un'unica nuova unità immobiliare, lo scrivente ritiene che non è possibile procedere ad una sanatoria in quanto:



1. la volumetria esistente eccede la volumetria attualmente prevista nella zona omogenea ove sono ubicati i beni oggetto di disamina;
2. alcuni ambienti presenti all'interno della particella 4962, quali l'antibagno ed il bagno n.1, non presentano aerazione ed illuminazione diretta;
3. sono stati realizzati, senza alcun progetto edilizio, interventi strutturali sia al piano terra (come la realizzazione di due varchi per il collegamento interno tra le due particelle e la realizzazione della finestra, sulla via Giovanni Bovio Ronco II n.5 a Carlentini, per permettere l'aerazione e l'illuminazione diretta del bagno 2) e sia al piano primo (come la realizzazione, con riferimento alla particella 4954, del varco nella muratura di separazione tra il bagno n.1 e la camera n.2) che andrebbero analizzati attentamente con indagini strutturali e successivi calcoli e verifiche², per poter esprimere un parere sulla possibilità che i predetti interventi (sia singolarmente e/o estesi all'intero edificio) allo stato attuale soddisfino anche la normativa sismica attualmente vigente e quindi, concludere, che la difformità attiene solo ad aspetti procedurali.

In caso contrario, invece, verrebbe a mancare un ulteriore presupposto necessario al conseguimento del permesso di costruire in sanatoria.

² Lo scrivente ha effettuato sui beni oggetto di analisi rilievi metrici ed altimetrici non ha effettuato rilievo e/o indagini e/o calcolo strutturali in quanto non previsti dal mandato.



Ciò detto, non essendo possibile sanare l'immobile, come oggi si presenta, per i motivi precedentemente esposti (con riferimento alle motivazioni indicate ai punti nn.1-2 e presumibilmente, anche, con riferimento al punto n.3) bisognerà procedere alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi riconfigurando i beni secondo l'ultimo titolo edilizio e/o ad esso assimilabile.

Per determinare i predetti costi 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.15.

Ne segue quindi che il costo dei lavori per le opere edili non sanabili è di 10.937,64 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%.

Ne segue che il costo totale delle opere edili considerando il predetto incremento per imprevisti è pari a 11.484,52 euro.

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

VIII. L'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il



caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose.



In data 06/02/2024 lo scrivente ha chiesto al Dipartimento Regionale dell'Energia copia degli attestati di prestazione energetica relativi ai beni oggetto di esecuzione.

Il predetto Dipartimento in data 20/02/2024 ha comunicato allo scrivente che gli attestati di prestazione energetica degli immobili siti nel comune di Carlentini, foglio n.88, particella n.4954 e foglio n.88, particella n.4962 non sono presenti nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE-SICILIA (si riporta nell'allegato n.16 la corrispondenza tra il CTU ed il Dipartimento Regionale dell'Energia).

Ciò detto, considerando che i beni presentano delle difformità edilizie ad oggi non sanabili, come già indicato in precedenza, e considerando che le stesse interessano anche la volumetria dei beni non è possibile ad oggi procedere con la redazione ed il successivo rilascio dell'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 dell'abitazione si rimanda alle planimetrie riportate nell'allegato n.5.

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 p.lla 4962	35,60 mq	70,82 mq
Piano terra p.lla 4954	35,22 mq	
Piano primo p.lla 4954	27,61 mq	27,61 mq
Piano secondo p.lla 4954	20,58 mq	20,58 mq
Totale superficie a) =		119,01 mq
b) 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):		
Balcone al piano primo e terrazza con balcone al piano secondo	1,98 + 9,01 = 10,99 mq 10,99 mq x 0,30 = 3,30 mq	3,30 mq
Totale superficie b) =		3,30 mq
Totale superfici a) + b) =		122,31 mq
Totale superficie approssimata =		122,00 mq

Criteria e procedimenti di stima utilizzati

Per la stima del valore venale dei beni costituenti congiuntamente il lotto di vendita, lo scrivente ritiene opportuno, nel caso in esame, applicare i metodi di stima “comparativo o diretto” e “indiretto o a capitalizzazione del reddito”. Il 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 ottenuto dalla media dei predetti valori determinati con i metodi precedentemente indicati, decurtando gli oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica.

Fonti di informazione per la stima

Per quanto concerne le fonti di informazione utilizzate per la stima si è fatto riferimento ai valori presenti nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) relativi al secondo semestre del 2023 con riferimento alla provincia, al comune, fascia/zona, alla tipologia prevalente, alla destinazione d'uso, alla tipologia dei beni oggetto di analisi e considerando lo stato di conservazione normale.

-PREZZO MEDIO PER LE ABITAZIONI-

Fonti di informazione	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Valori di locazione (€/m ² xmese)
Valore OMI massimo	Anno 2023 - 2 Semestre - Provincia di Siracusa - Comune di Carlentini - Zona: Semicentrale - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale – Tipologia: Abitazioni		



	civile- Stato conservativo: normale.	670,00	2,8
Valore OMI minimo	Anno 2023 - 2 Semestre - Provincia di Siracusa - Comune di Carlentini - Zona: Semicentrale - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale – Tipologia: Abitazioni civile- Stato conservativo: normale.	460,00	1,9
Valori medi =		565,00	2,35

Determinazione del coefficiente globale

Dopo aver determinato la superficie commerciale dell'abitazione, aver indicato le fonti di informazione nonché il valore medio di mercato, è necessario individuare i coefficienti correttivi distintivi dal cui prodotto sarà determinato il coefficiente globale.

Ciò detto, si procede ad indicare per l'abitazione i singoli coefficienti correttivi, suddivisi per caratteristiche intrinseche e esterne, dal cui prodotto si otterrà il coefficiente globale.

-Abitazione-

Caratteristiche intrinseche	
Piano	Coefficienti
Piani terra, primo e secondo, senza ascensore=	0,92
Stato di conservazione	



	Normale=	1,00
Affaccio		
	Su due lati=	0,98
Esposizione		
	Scarsamente assoluta=	0,95
Altezza dei soffitti		
	Media=	1,00
Vista		
	Prevalentemente ostacolata =	0,95
Regime locativo		
	Libero da locazione=	1,00
Caratteristiche esterne		
Stato di conservazione		Coefficienti
	Medio =	1,00
	Coefficiente globale=	0,81

Ciò detto, 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 complessivo del lotto di vendita (tabella n.3) al lordo degli oneri di regolarizzazione.

1. Metodo diretto o comparativo

Il valore del bene, in applicazione del metodo diretto o comparativo, scaturirà dal seguente prodotto:

Superficie commerciale x Coefficiente globale x valore unitario medio



Ciò detto, si riporta nella successiva tabella n.1 per il lotto di vendita il più probabile valore di mercato, in applicazione del predetto metodo.

<u>tabella n.1</u>				
Beni immobili	Sup. comm.	Coefficiente	Valore	Valore di
oggetto di stima	del bene	globale	medio	mercato
	(mq)		(euro/mq)	V _{M1} (euro)
Abitazione	122,00	0,81	565,00	55.833,30
Totale valore lotto di vendita =				55.833,30

2. Metodo indiretto o a capitalizzazione del reddito

Il valore di mercato del bene, in applicazione del metodo “indiretto o a capitalizzazione del reddito” , scaturirà dal seguente rapporto:

$$\text{Valore di mercato} = \text{Valore locativo netto/saggio di capitalizzazione}$$

Ciò detto, considerando i seguenti dati:

- valore di locazione mensile medio in (euro/mese);
- la superficie commerciale in (mq);
- il numero di mesi in un anno cioè al (mese);

si determinano nella successiva tabella n.2 i valori: lordo di locazione annuale in (euro) ed infine netto in (euro) di mercato dell’abitazione considerando un saggio di capitalizzazione del 4%.



tabella n.2							
N	Imm	Val. di loc. mensile (euro/m)	Sup. com. del bene (mq)	N. mesi in un anno	Valore lordo di loc. ann. (euro)	Valore netto di loc. annuale (euro)	Valore di Mercato V_{M2} (euro)
		$-V_{lm}-$	$-S_c-$	-	-	$-V_N=V_L-$	$V_M=V_N/S_c$
				N_m	$V_L=V_{lm} \times S_c \times N_m-$	$20\%V_L -$	
1.	Abi.	1,90 ³	122	12	2.781,60	2.225,28	55.632,00
Totale valore lotto di vendita =							55.632,00

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.

tabella n.3				
EI.	Bene immobile oggetto di stima	Valore di mercato del bene (secondo il metodo di stima diretto) (euro)	Valore di mercato del bene (secondo il metodo di stima indiretto) (euro)	Valore di mercato medio in euro
		$-V_{M1}-$	$-V_{M2}-$	$-V_{LM}= ((V_{M1}+V_{M2})/(2))-$
1.	Lotto di vendita	55.833,30	55.632,00	55.732,65

Alla cifra di **55.732,65 euro** bisogna detrarre gli oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica di seguito determinati.

³ Il valore locativo lordo medio è stato corretto moltiplicandolo con il rispettivo coefficiente globale, così come effettuato nel metodo diretto.



ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA		
A LAVORI EDILI		
1	Per le opere edili non sanabili esclusa IVA come da calcolo riportato a pag.46=	11.484,52 €
TOTALE Lavori edili non sanabili con IVA al 22% =		14.011,11 €
B SPESE TECNICHE		
1	Per la pratica edile presso l'ente locale pari a circa =	1.500,00 €
2	Per le dichiarazioni di conformità degli impianti pari a circa=	200,00 €
3	Per le pratiche catastali, tramite procedura DOCFA, riguardanti i due immobili pari a circa =	600,00 €
4	Per gli attestati di prestazione energetica (APE) riguardanti i due immobili pari a circa =	450,00 €
5	Per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) pari a circa =	700,00 €
TOTALE Spese Tecniche =		3.450,00 €
C DIRITTI DI SEGRETERIA		
1	Per la presentazione del permesso di costruire presso l'ente locale pari a circa =	150,00 €
2	Per le comunicazioni di inizio e fine lavori pari a circa =	140,00 €
3	Per le variazioni catastali degli immobili tramite procedura DOCFA da versare all'Agenzia del Territorio di Siracusa pari a circa =	100,00 €
4	Per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) presso l'ente locale pari a circa =	200,00 €
5	Diritti di segreteria per occupazione suolo pubblico pari a circa =	71,00 €
TOTALE Diritti di Segreteria =		661,00 €
TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE (A+B+C)=		18.122,11 €

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

55.732,65 € - 18.122,11 € = 37.610,54 €



Valore arrotondato 38.000,00 €

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 dei beni.

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 sui beni 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.60 pagine digitate al computer e n.17 allegati di seguito specificati:

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



– pec con ricevute di ritorno inviate al legale del creditore

precedente e al custode della procedura;

– raccomandata con ricevuta di ritorno inviata alla debitrice;

2. verbale delle operazioni peritali di giorno 15/03/2024;

3. documenti catastali dell'immobile sito in via Giovanni Bovio ronco I

n.14 a Carlentini:

– estratto di mappa;

– visura;

– planimetria;

4. documenti catastali dell'immobile sito in via Giovanni Bovio ronco II

n.5 a Carlentini:

– estratto di mappa;

– visura;

– planimetria attuale;

– planimetria storica;

5. planimetrie dei piani terra, primo e secondo degli immobili siti in via

Giovanni Bovio ronco I n.14 e ronco II n.5 a Carlentini con i coni

ottici per le foto ed in scala 1:100;

6. rilievo fotografico costituito da n.36 fotografie delle parti esterne ed

interne degli immobili oggetto di pignoramento;

7. atto di compravendita del 13/10/2008 repertorio n. 6730 e raccolta

n. 2069;

8. nota di trascrizione della denuncia di successione del 10/04/2002,

con registro generale n.6269 e registro particolare n.4814;

9. nota di trascrizione del 14/09/1985, registro generale n.13911,



registro particolare n.11278;

10. nota di trascrizione del 28/07/1978 (variata in data 05/10/2023)

registro generale n.12323, registro particolare n.10379;

11. documenti ipotecari:

– nota di trascrizione del 20/04/1976, registro generale n.6327,

registro particolare n.5216;

– ispezione ipotecaria sul sig.re *Omissis* nato a *Omissis* il

Omissis;

12. certificato di destinazione urbanistica del comune di Carlentini del

16/02/2024;

13. documenti ipotecari:

– nota di trascrizione del 15/10/2008, registro generale

n.24069, registro particolare n.5229;

– ispezione ipotecaria sulla sig.ra *Omissis* dal 01/01/1978 al

19/01/2024;

14. documenti urbanistici relativi all'immobile iscritto al N.C.E.U. del

comune di Carlentini al Fg.88, P.IIa 4954 (ex Fg.89, P.IIa 1281):

– denuncia per opere edilizie prat. n.92 del 31/01/1964;

– nulla osta per esecuzione lavori edili con progetto del

13/02/1964;

– autorizzazione di abitabilità del 06/09/1966;

15. stima delle opere edili non sanabili relative ai beni oggetto di

esecuzione:

– computo metrico estimativo;

– analisi dei prezzi;



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

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

17. 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, 02/05/2024

Con la dovuta osservanza

Il C.T.U.

Ing. Circo Angelo Severino Rosario

