



TRIBUNALE DI SIRACUSA

II SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura n. 268/2023 r.g.es.

PRISMA SPV S.R.L.

c/

G.E.: Dott.ssa Concita *CULTRERA*

C.T.U.: Ing. Antonino *CULTRERA*

SOMMARIO

PREMESSA	3
DECRETO DI NOMINA, QUESITI, GIURAMENTO	3
TRATTAZIONE DEI QUESITI	9
1 - Controlli effettuati.....	9
2 - Comunicazioni	9
3.I - Identificazione del bene oggetto del pignoramento	10
3.II - Rispondenza dei dati specificati nel pignoramento	11
3.III - Formazione lotti di vendita.....	11
4.I - Individuazione del bene.....	12
4.II - Descrizione complessiva e sintetica del bene	13
4.III - Stato di possesso dei beni.....	14
4.IV - Esistenza formalità, vincoli o oneri che resteranno all'acquirente	15
4.V - Esistenza formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati	15
4.VI - Verifica regolarità edilizia e urbanistica del bene.....	15
4.VII - Sanabilità irregolarità urbanistica o edilizia.....	16
4.VIII - Attestazione di prestazione energetica	17
4.IX - Valutazione del bene	17
- Calcolo della superficie commerciale	17
- Criterio di stima utilizzato	17
- Fonti di informazioni utilizzate per la stima	18
- Valore per metro quadro e valore complessivo del bene	19
- Analitica indicazione adeguamenti e correzioni della stima	20
- Valore finale del bene, al netto delle spese stimate	20
- Caso di immobile totalmente abusivo.....	20
- Valore locativo dell'immobile	20
4.X - Relazione nel caso di quota indivisa	21
4.XI - Nel caso di pignoramento di nuda proprietà o usufrutto o di diritto di superficie ...	21
CONSIDERAZIONI FINALI	21
ALLEGATI	21

RELAZIONE

PREMESSA

Avanti la Seconda Sezione Civile Ufficio Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Siracusa pende la procedura esecutiva n. 268/2023 r.g.es. in danno del debitore esecutato s

In detto giudizio di esecuzione fu disposta la stima dei beni pignorati appartenenti per l'intero all'esecutato, così come infra descritto:

“porzione di fabbricato ad uso abitazione, eretto a due piani fuori terra, sito nel Comune di Avola (SR), via De Cristoforis n. 1, e precisamente, l'unità immobiliare sita al primo piano, composta da quattro vani ed accessori e confinante, in proiezione a terra, con la via Santa Lucia, con la via Toselli, con proprietà Bianca, con proprietà Cirinnà e con la via De cristoforis, risulta censita al CEU al foglio 80 particella 4865 sub 2, Classe A/3, appartamento di tipo economico consistenza 5 vani”.

DECRETO DI NOMINA, QUESITI, GIURAMENTO

Con Decreto del 28/12/2023, il Giudice dell'Esecuzione presso questo Tribunale nominò C.T.U. lo scrivente Dott. Ing. Antonino Cultrera, invitandolo a depositare telematicamente la dichiarazione di accettazione dell'incarico entro giorni quindici dal suddetto provvedimento.

Il nominato C.T.U. in data 08/01/2024 depositava telematicamente l'accettazione dell'incarico con il giuramento di rito dichiarando l'assenza di incompatibilità.

Il G.E. dato atto di quanto sopra pose all'esperto i seguenti quesiti per la stima degli immobili pignorati (artt. 568 e 569 c.p.c., 161 e 173bis disp. att. c.p.c.):

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) 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 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 procedenti, 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; alleghi 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.



TRATTAZIONE DEI QUESITI

1 - Controlli effettuati

Al fine di rispondere compiutamente ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E. il C.T.U. ha effettuato accessi ai seguenti Uffici Pubblici:

- 1) – Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Siracusa Sezione Fabbricati, per effettuare ed ivi procedere a visure catastali attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare planimetria catastale al fine di riscontrare l'esatta rispondenza tra il bene esaminato, la posizione catastale relativa e la produzione documentale depositata in atti dal creditore precedente.
- 2) – Agenzia delle Entrate di Siracusa – per verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati non risolti, appurando l'assenza di contratti in essere.
- 3) – Comune di Avola - Ufficio Tecnico Sezione Urbanistica - per ivi procedere alla ricerca sia di eventuali pratiche edilizie di qualsiasi genere che dell'avvenuto rilascio del certificato di abitabilità relativamente all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Inoltre, attraverso l'effettuazione di ispezioni ipotecarie, ha verificato la certificazione notarile per il ventennio precedente l'atto di pignoramento redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese riscontrando il sottoscritto l'esatta rispondenza dei dati catastali tra il bene esaminato e la produzione documentale depositata in atti dal creditore precedente.

2 - Comunicazioni

In esecuzione del mandato conferito, preavvertito il soggetto precedente a mezzo PEC e le parte eseguita per tramite del custode del compendio pignorato, il



C.T.U. si recò sui luoghi di perizia in data 01/02/2024 insieme al custode Avv. Giovanna Pizzo, ivi era presente il debitore esecutato e la sig.ra _____ in qualità di occupante l'immobile la quale ne consentiva cordialmente l'accesso, quindi il sottoscritto avviava le operazioni peritali provvedendo a svolgere i rilievi metrici necessari ed a raccogliere un'ampia documentazione fotografica sulla scorta delle indicazioni fornite dall'atto di pignoramento e dalla documentazione affollata all'istanza di vendita.

3.1 - Identificazione del bene oggetto del pignoramento

Il corpo di fabbrica con tipologia edilizia "contigua" in cui ricade il bene oggetto di pignoramento è ubicato nella periferia ovest del centro urbano del Comune di Avola; realizzato con struttura verticale in muratura e solai in latero cemento a due piani fuori terra oltre al lastrico solare, comprende complessivamente quattro unità immobiliari di cui due ad uso civile abitazione (cat, A/3), un garage (cat. C/6) ed un negozio (C/1). L'edificio presenta i prospetti a piano terra in parte rifiniti con intonaco cementizio liscio ed in parte con intonaco allo stato rustico con evidenti tracce di umidità, mentre il piano primo presenta i prospetti uniformi rifiniti con intonaco cementizio colorato, indicazione che i due piani sono di differenti proprietari.

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento sito al piano primo con accesso da via Cristoforis n.1 e prospetta anche sulla via Santa Lucia e sulla via Pietro Toselli.

L'appartamento *de quo* confina a sud con la via Cristoforis dalla quale ha l'accesso, ad est con la via Santa Lucia, ad ovest con la via Pietro Toselli ed a nord è in adiacenza con corpi di fabbrica di altre ditte.



L'immobile risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Avola con i seguenti dati:

N.C.E.U. COMUNE DI AVOLA								
Foglio	P.IIa	Sub	Z. Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
80	4865	2	2	A/3	2	5 vani	Totale 126 mq - Totale escluse aree scoperte 122 mq	€ 361,52
Indirizzo: Via De Cristoforis n. 1 – Piano 1.								
Intestati:								
nato ad P (SR)						Proprietà per 1000/1000		

3.II - Rispondenza dei dati specificati nel pignoramento

Dalla comparazione degli elementi riportati nell'atto di pignoramento con i dati catastali lo scrivente ha riscontrato l'esatta rispondenza di quanto riportato sulla visura rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio.

Lo scrivente dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la scheda planimetrica depositata in catasto, ha riscontrato delle anomalie individuate in una diversa distribuzione degli spazi interni e nella mancata rappresentazione in catasto del lastrico solare di esclusiva pertinenza dell'appartamento pignorato. Per quanto detto si rende necessario regolarizzare tali difformità presso l'Agenzia del Territorio con la presentazione di opportuna pratica "Docfa" il cui costo complessivo di spese tecniche ed amministrative viene stimato pari ad € 600,00.

3.III - Formazione lotti di vendita

Trattandosi di un'unica unità immobiliare a piano primo con lastrico solare di pertinenza viene identificato in un **lotto unico** vendibile in quanto bene non divisibile.



4.1 - Individuazione del bene

Lotto unico

Il bene oggetto di esecuzione ricade in un corpo di fabbrica realizzato nella metà degli anni '70 avente tipologia di fabbricato "contiguo" a due piani fuori terra oltre al piano copertura rappresentato da lastrico solare; ubicato nella periferia ovest del Comune di Avola presenta struttura portante verticale in muratura, solai di tipo latero-cementizio e collegamento tra i piani terra e primo per mezzo solamente di scala interna.

Il fabbricato Comprende complessivamente quattro unità immobiliari di cui due ad uso civile abitazione (cat, A/3), un garage (cat. C/6) ed un negozio (C/1); presenta i prospetti a piano terra in parte rifiniti con intonaco cementizio liscio ed in parte con intonaco allo stato rustico con evidenti tracce di umidità, mentre il piano primo presenta i prospetti uniformi rifiniti con intonaco cementizio colorato.

L'appartamento oggetto dell'esecuzione posto a piano primo con ingresso dal civico 1 di via De Cristoforis in comune con altro immobile posto a piano terra è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Avola come di seguito specificato:

N.C.E.U. COMUNE DI AVOLA								
Foglio	P.IIa	Sub	Z. Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
80	4865	2	2	A/3	2	5 vani	Totale 126 mq - Totale escluse aree scoperte 122 mq	€ 361,52
Indirizzo: Via De Cristoforis n. 1 – Piano 1.								
Intestati:								
						Proprietà per 1000/1000		



Sistemi costruttivi:

- *Struttura portante verticale in muratura di blocchetti calcarei*
- *Solai in latero-cemento;*
- *Scala in c.a. con rivestimento in marmo e ringhiera in ferro;*

Finiture esterne:

- *Rivestimento del prospetto con intonaco colorato;*
- *Porte di accesso all'appartamento in legno tamburato;*
- *Porta esterna di accesso al fabbricato in legno.*

Impianti:

- *Lo smaltimento delle acque nere e l'approvvigionamento idrico avvengono tramite allaccio alle reti comunali;*
- *Allaccio alle reti elettriche e telefoniche nazionali.*

L'immobile internamente mostra un sufficiente stato di manutenzione, tutti gli ambienti si presentano asciutti, ben soleggiati ed aerati.

Lastrico solare – con accesso esclusivo dalla scala a chiocciola precedentemente citata, della superficie di circa mq 110 oltre al casotto di copertura di circa mq 10, presenta pavimentazione e battiscopa in graniglia di cemento ed il muretto parapetto dell'altezza di circa cm 90.

4.III - Stato di possesso dei beni

L'immobile in questione risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] dalla propria figlia [REDACTED] [REDACTED] tuttavia come da nota del 30/05/2024 pervenuta dall'Agenzia delle Entrate di Siracusa, non risulta nessun contratto di affitto tra gli occupanti ed il debitore l'esecutato.



E' stata rilevata l'esatta individuazione geografica del fabbricato attraverso l'utilizzo di strumento elettronico, determinando così la latitudine e longitudine dell'immobile con le seguenti coordinate GPS:

Latitudine Nord: 36°54'23.98'' - Longitudine Est: 15°07'40.24''.

4.II - Descrizione complessiva e sintetica del bene

Il bene in oggetto, non rientrante nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata ricade in zona urbana, nella periferia ovest del Comune di Avola.

L'unità immobiliare *de qua* posta a piano primo racchiude una superficie complessiva di mq 120 circa con i lati sud, est ed ovest prospicienti su strade comunali ed il lato nord in aderenza con altre unità immobiliari; l'appartamento comprende di godimento esclusivo il lastrico solare di circa mq 110.

L'unità immobiliare internamente non totalmente comunicante è costituita dal vano scala, il quale consente l'accesso ad ovest ad una parte dell'appartamento con affaccio su via De Cristoferis e via Toselli, rappresentato da ingresso, due camere, cucina, W.C. e ripostiglio; ed a est del predetto vano scala si ha l'accesso ad un vano destinato a camera da letto con verandina con annessa una scala in ferro a "chiocciola" per l'accesso al lastrico solare di uso esclusivo e balcone con affaccio su via Santa Lucia. L'altezza libera di piano è pari a m. 3,80.

Gli ambienti si presentano rifiniti con pavimentazione in parte in segato di marmo ed in parte con mattoni in ceramica; il rivestimento del bagno risulta in ceramica smaltata, gli infissi interni in legno tamburato ed esterni in monoblocco di lamierino zincato con persiane in alluminio preverniciato mentre le pareti con intonaco cementizio sono rifinite con pitture.

Di seguito l'elenco delle caratteristiche costruttive e degli impianti tecnologici.



4.IV - Esistenza formalità, vincoli o oneri che resteranno all'acquirente

Vedasi relazione Notarile ed ispezioni ipotecarie allegate.

4.V - Esistenza formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati

vedasi certificazione Notarile ed ispezioni ipotecarie allegate;

4.V-i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, quali:

- *domande giudiziali e altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, altri pesi anche derivanti da regolamenti condominiali;*
- nessun vincolo di cui al presente punto resterà a carico dell'acquirente;

4.V-ii. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. quali:

- *iscrizioni di ipoteche, trascrizioni di pignoramenti;*
- vedasi certificazione Notarile ed ispezioni ipotecarie allegate;

4.V-iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati, importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali scadute e/o non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- Nessun vincolo risulta in merito al presente punto.

4.VI - Verifica regolarità edilizia e urbanistica del bene

Dal provvedimento edilizio rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Avola risulta che sotto il profilo urbanistico l'immobile sopra descritto oggetto della



presente Relazione Estimativa, è stato Autorizzato con Licenza Edilizia n.112/74 rilasciata l'11 giugno 1974.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'autorizzazione sopra citata si rilevano un aumento volumetrico in corrispondenza della veranda chiusa, delle modifiche sia interne che esterne individuate nella realizzazione del ripostiglio, nella realizzazione della scala in ferro per l'accesso al lastrico solare e del relativo piccolo casotto di copertura.

Non è stato rinvenuto dalla documentazione giacente all'UTC di Avola nessun Certificato di Abitabilità/Agibilità per l'ottenimento del quale si dovrà procedere alla presentazione di opportuna pratica SCA.

Sul fabbricato pignorato non risultare gravare alcun vincolo.

4.VII - Sanabilità irregolarità urbanistica o edilizia

Le criticità sopra menzionate verranno regolarizzate con la presentazione di una **Permesso di Costruire (PdC)** in sanatoria tramite cui effettuare il recupero abitativo ex art. 5 L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.; per tale pratica lo scrivente stima la somma di € 4.900,00 comprensivi di sanzione amministrativa, spese tecniche, bolli, diritti di segreteria ed esame progetto a cui vanno sommati ulteriori € 3.500,00 onnicomprensivi per la pratica SCA.

Si riepilogano le spese urbanistiche e catastali per la regolarizzazione dell'immobile di cui trattasi:

Per procedura Docfa	€ 600,00
Per regolarità Urbanistica (Sanzioni, spese Amm.ve e tecniche)	€ <u>4.900,00</u>
Per pratica SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità)	€ <u>3.500,00</u>
SOMMANO I COSTI	€ 9.000,00



Al precedente importo va addizionata anche la somma di € **1.500,00** dovuta al calcolo da depositare al Genio Civile per la verifica del solaio del vano ove insiste la scala a chiocciola, il tutto per un totale di € **10.500,00**

4.VIII - Attestazione di prestazione energetica

In riferimento all'unità in oggetto non risulta disponibile alcuna certificazione energetica, pertanto l'APE relativo all'immobile oggetto di stima è stato redatto dal C.T.U. e prodotto tra gli allegati alla presente relazione (All. 08).

4.IX - Valutazione del bene

- Calcolo della superficie commerciale

Ai fini della determinazione del valore venale dell'immobile sulla base delle misurazioni effettuate sul posto, è stata rilevata la superficie commerciale di vendita in base all'allegato C del D.P.R. n° 138/98, che può essere riassunta come di seguito:

Abitazione	Superficie lorda in mq	Coefficiente di Raggiungo	Superf. Comm. raggiagliata
Piano 1°			
Abitazione	112,03	100%	112,03
Veranda chiusa	7,78	100%	7,78
Balconi	15,77	30%	4,73
Lastrico solare mq 111,30	-----	-----	-----
Di cui : mq	25,00	30%	7,50
mq	86,30	10%	8,63
Casotto copri scala	8,54	50%	4,27
Totale superficie commerciale dell'immobile mq			144,94
Superficie commerciale arrotondata mq			145,00

- Criterio di stima utilizzato

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in dipendenza dal criterio di stima adottato o dell'aspetto economico che interessa



considerare in rapporto al motivo della stima.

Detto valore, comunque, non può e non deve discostarsi significativamente da quello che il bene assumerebbe in un mercato costituito, in *astratto*, esclusivamente da ordinari compratori ed ordinari venditori. Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato per redigere la presente C.T.U., il tecnico ha ritenuto quello sintetico comparativo il più adatto alla valutazione dei fabbricati - come nel caso della presente stima - il cui andamento dei prezzi è più sensibile alla maggiore o minore dinamicità del contesto economico nel quale insistono.

Per la stima, la superficie commerciale dell'appartamento, viene moltiplicato per il valore unitario ottenuto al metro quadrato, tenendo in conto le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, con particolare riferimento all'ubicazione ed allo stato di manutenzione e conservazione attuale.

- Fonti di informazioni utilizzate per la stima

Nel procedere alla stima dei due immobili, il C.T.U. ha preso in considerazione:

- (a) i dati dei valori immobiliari relativi ai fabbricati della zona, desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare Nomisma e dal Borsino Immobiliare dei Prezzi;
- (b) questi sono stati, inoltre, opportunamente trattati mediante l'adozione di coefficienti di differenziazione affinché potesse tenersi conto dell'ubicazione, della qualità e dello stato dell'immobile, così come consigliato dall'ampia pubblicistica al riguardo (come la rivista "Il consulente immobiliare" edita da "Il Sole 24 ore");
- (c) i dati dei valori immobiliari dall'OMI nel Comune di Avola zone "D1 periferica" per il rispettivo segmento di mercato al solo fine di valutarne la variabilità temporale in termini percentuali;



- (d) i valori dichiarati di compravendita riferiti ad immobili compravenduti nelle vicinanze aventi caratteristiche similari estrapolati dal database dell'Agenzia delle Entrate;
- (e) successivamente, i valori sono stati corretti, integrati e mediati, con le risultanze di un'accurata indagine con beni similari al bene da stimare effettuata dal C.T.U. nel circondario ove insistono le unità immobiliari in esame (ciò ha consentito di tener conto anche di alcune caratteristiche peculiari degli immobili riscontrate in sede di sopralluogo);
- (f) al fine di ottenere parametri di confronto attendibili per una maggiore congruenza della stima tesa al raggiungimento di un valore finale dei cespiti più corrispondente ad una compravendita e, dunque, effettuare la migliore stima possibile del più probabile valore di mercato della unità immobiliare *de quo* lo scrivente ha effettuato anche un'analisi comparativa di annunci apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili. L'analisi ha coperto un arco temporale di sei mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

- Valore per metro quadro e valore complessivo del bene

I valori accertati procedendo come sopra descritto sono stati, in ultimo, riferiti all'unità di consistenza (metri quadrati, trattandosi di u.i. ad uso residenziale) ed organizzati in serie omogenee nella costruzione delle quali sono stati esclusi tutti i valori eccezionali (in eccesso ed in difetto) ottenuti.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento a piano terra, la determinazione del prezzo unitario espresso dalle risultanze di cui sopra



viene stabilito in € 625,00/mq.

Pertanto applicando il valore unitario sopra determinato alla superficie commerciale ragguagliata (calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138/98) si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Avola in via De Cristoforis n.1 angolo via Santa Lucia e via Pietro Toselli piano 1°, in catasto al foglio 80 p.lla 4865 sub 2:

Valore Appartamento mq 145,00 x €/mq 625,00 = € 90.625,00

Diconsi euro ottantamilatrecentosettanta/00

- Analitica indicazione adeguamenti e correzioni della stima

• Spese stimate per la pratica Docfa	€ 600,00
• Spese stimate per la regolarizzazione urbanistica	€ 4.900,00
• Spese stimate per pratica SCA	€ 3.500,00
• Spese calcolo verifica solaio (zona scala a chiocciola)	€ 1.500,00

Sommano le spese stimate per, sanzioni e spese tecniche € 10.500,00

- Valore finale del bene, al netto delle spese stimate

Valore complessivo netto del bene: € 90.625,00 - € 10.500,00 = € 80.125,00

Valore complessivo dell'Esecuzione Immobiliare in C.T.: € 80.000,00

Diconsi euro ottantamila/00.

- Caso di immobile totalmente abusivo

Non ci si trova nel caso del presente quesito.

- Valore locativo dell'immobile

Lo scrivente, infine, a seguito di puntuale ricerca di mercato effettuata nella zona d'interesse ha potuto stimare un valore locativo pari a **300,00 €/mese** ovvero **3.600,00 €/anno** complessivi.



4.X - Relazione nel caso di quota indivisa

- non ci troviamo nel caso in questione, tale quesito non ha alcuna risposta.

4.XI - Nel caso di pignoramento di nuda proprietà o usufrutto o di diritto di superficie

- non ci troviamo nel caso in questione, tale quesito non ha alcuna risposta.

CONSIDERAZIONI FINALI

Lo scrivente, ringraziando l'Ill.mo G.E. per la preferenza espressa, rassegna le conclusioni estese *ut supra* nella serena convinzione di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferitogli con prontezza nel fornire riscontro ad ogni richiesta di chiarimenti che il Magistrato dovesse formulare.

ALLEGATI

- All. 01 - Elaborato fotografico contenente n. 20 istantanee;
- All. 02 - Verbale di sopralluogo;
- All. 03 - Visura attuale, storica e planimetria catastale;
- All. 04 - Titolo di provenienza e nota di trascrizione;
- All. 05 - Accesso atti AdE e relativa risposta;
- All. 06 - Accesso atti UTC di Avola e L.E. n. 112/1974, Pratica n.228;
- All. 07 - Elaborato grafico;
- All. 08 - Visura CEFA ed APE n.20240718-089002-64008;
- All. 09 - Relazione notarile;
- All. 10 - Ispezioni ipotecarie;
- All. 11 - Comunicazioni.

Siracusa, 18 Luglio 2024

Il C.T.U.

Ing. Antonino Cultrera



