



# **TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**II SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Procedura n. 287/2023 r.g.es.**

**PRISMA SPV S.R.L.**

**c/**

**OMISSIS**

---

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

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

---



## **SOMMARIO**

<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>DECRETO DI NOMINA, QUESITI, GIURAMENTO .....</b>	<b>3</b>
<b>TRATTAZIONE DEI QUESITI.....</b>	<b>9</b>
1 - Controlli effettuati.....	9
2 - Comunicazioni.....	9
3.I - Identificazione del bene oggetto del pignoramento .....	11
3.II - Rispondenza dei dati specificati nel pignoramento .....	11
3.III - Formazione lotti di vendita.....	12
4.I - Individuazione del bene.....	12
4.II - Descrizione complessiva e sintetica del bene .....	13
4.III - Stato di possesso dei beni.....	15
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.....	16
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 .....	18
- Fonti di informazioni utilizzate per la stima.....	18
- Valore per metro quadro e valore complessivo del bene.....	20
- Analitica indicazione adeguamenti e correzioni della stima.....	20
- Valore finale del bene, al netto delle spese stimate .....	20
- Caso di immobile totalmente abusivo.....	21
- Valore locativo dell'immobile .....	21
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
<b>CONSIDERAZIONI FINALI .....</b>	<b>21</b>
<b>ALLEGATI .....</b>	<b>21</b>



## RELAZIONE

### PREMESSA

Avanti la Seconda Sezione Civile Ufficio Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Siracusa pende la procedura esecutiva n. 287/2023 r.g.es. in danno dei debitori eseguiti sigg. *Omissis* e *Omissis*.

In detto giudizio di esecuzione fu disposta la stima dei beni pignorati così come infra descritto:

la piena proprietà in ragione di ½ ciascuno e congiuntamente per l'intero dei sig.ri *Omissis* e *Omissis* sul seguente immobile riportato in catasto al Registro Fabbricati:

- *Appartamento sito in Augusta (SR), nella via Turati n. 27, posto al piano terra, composto da quattro vani ed accessori e sgabuzzino in terrazza, riportato in catasto al Foglio 55 Particella 309 Subalterno 1 cat. A/3, vani 6.*

### 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 Augusta - 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 20/02/2024 insieme al custode Avv. Antonio Cappuccio, ivi era presente la debitrice esecutata; la signora consentiva cordialmente l'accesso all'immobile per cui 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 affoliata all'istanza di vendita.

Lo scrivente in tale data si vedeva costretto a fissare un altro sopralluogo al fine di completare le operazioni peritali causa indisponibilità delle chiavi di accesso al terrazzo di copertura ove insiste lo sgabuzzino, anch'esso oggetto di pignoramento; pertanto stabiliva con i presenti di effettuare un ulteriore sopralluogo al momento in cui fossero state rinvenute le chiavi.

Il C.T.U. avuto riscontro dai debitori esecutati al fine di accedere al terrazzo e completare i propri adempimenti, concordava per le vie brevi con gli stessi ed il custode Avv. Antonio Cappuccio un secondo sopralluogo per il giorno 18 del mese di aprile c.a. per il prosieguo delle operazioni peritali.

In tale data erano presenti sui luoghi i coniugi esecutati che in possesso delle chiavi consentivano l'accesso al terrazzo di copertura; ivi il sottoscritto ha rilevato lungo il confine sud la presenza di dieci piccoli ripostigli di circa mq 3 ciascuno (uno per ogni appartamento).

Il debitore esecutato indicava e dimostrava con il possesso delle chiavi di essere proprietario del primo ripostiglio ubicato ad ovest invece del primo ripostiglio esposto ad est, per come rappresentato nella planimetria catastale. Il sottoscritto secondo le indicazioni dell'esecutato completava le operazioni peritali effettuando i rilievi metrici e fotografici necessari, con i dovuti appunti in separati fogli.



### 3.I - Identificazione del bene oggetto del pignoramento

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un appartamento sito al piano terra ed annesso sgabuzzino sito al piano quinto di una palazzina condominiale ubicata in zona periferica nel centro urbano del Comune di Augusta, in via Turati n. 27.

La palazzina con tipologia edilizia “a schiera” comprende nell’insieme cinque piani fuori terra con complessivi dieci unità ad uso civile abitazione e terrazza praticabile ad uso comune.

L’appartamento oggetto della presente relazione di stima confina ad ovest con la predetta via Turati dalla quale ha l’accesso, a nord con altra palazzina p.lla 310, ad est con area condominiale dell’immobile p.lla 358 ed a sud con altra palazzina individuata dalla p.lla 308.

Risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Siracusa con i seguenti dati:

N.C.E.U. COMUNE DI AUGUSTA								
Foglio	P.lla	Sub	Z. Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
55	309	1	1	A/3	2	6 vani	Sup. Catast. 96 mq escluse aree scoperte 96 mq	€ 340,86
<b>Indirizzo:</b> Via Turati n. 27 – Piano T.								
<b>Intestati:</b>								
<i>Omissis</i>		Proprietà per 1/2						
<i>Omissis</i>		Proprietà per 1/2						

### 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 una diversa distribuzione degli spazi interni, per cui si rende necessario regolarizzare tali difformità presso l'Agencia del Territorio con la redazione di opportuna procedura "Docfa" il cui costo complessivo tra spese tecniche ed amministrative è stimabile pari ad € 550,00.

### ***3.III - Formazione lotti di vendita***

Trattandosi di un'unica unità immobiliare a piano terra con ripostiglio ubicato sulla terrazza condominiale viene identificato in un **lotto unico** vendibile in quanto bene non divisibile.

### ***4.I - Individuazione del bene***

#### *Lotto unico*

Il bene oggetto di esecuzione ricade in una palazzina risalente alla metà degli anni '60 avente tipologia a schiera a cinque piani fuori terra oltre il piano copertura rappresentato da terrazza calpestabile; ubicata in zona centrale del Comune di Augusta presenta struttura portante in muratura e solai di tipo latero-cementizio, il collegamento tra i piani realizzato solo tramite la scala interna e comprende 10 unità ad uso civile abitazione con accesso condominiale dal civico 29 di via Turati. L'edificio presenta il prospetto a piano terra rivestito in marmo ed intonaco colorato ai piani superiori e mostra lievi tracce di ammaloramento dei balconi, segno di una carente manutenzione. L'appartamento oggetto dell'esecuzione, ubicato al piano terra, ha l'ingresso indipendente rispetto al condominio dal civico 27 di via Turati, mentre per il locale accessorio individuato dal ripostiglio posto sul terrazzo di copertura l'accesso avviene dal vano scala condominiale civ. 29 di via Turati; l'u.i. è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Augusta come di seguito indicato:



N.C.E.U. COMUNE DI AUGUSTA								
Foglio	P.IIa	Sub	Z. Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
55	309	1	1	A/3	2	6 vani	Sup. Catast. 96 mq escluse aree scoperte 96 mq	€ 340,86
<b>Indirizzo:</b> Via Turati n. 27 – Piano T.								
<b>Intestati:</b>								
<i>Omissis</i>		Proprietà per 1/2						
<i>Omissis</i>		Proprietà per 1/2						

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: 37°14'45.55'' - Longitudine Est: 15°13'13.84''.**

#### **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 periferica del Comune di Augusta, è stato edificato nell'ambito di un progetto che comprendeva la costruzione di una palazzina a schiera.

L'immobile in esame è ubicato al piano terra al civico 27 oggi di via Turati, al momento della realizzazione (anni 1964/1965) la via era denominata IV traversa di Viale Italia.

L'unità immobiliare a piano terra in oggetto possiede una superficie complessiva di mq 124 circa di cui coperti mq 105 circa con i lati nord e sud in aderenza con altre unità immobiliari, il lato ovest prospiciente su via Turati ed il lato est su area



condominiale di altro stabile; l'appartamento comprende anche un ripostiglio di mq 3 ubicato sulla terrazza condominiale con accesso dal civico 29 di via Turati.

L'unità immobiliare a piano terra è costituita da un ingresso-soggiorno, cucina, corridoio, due camere, W.C., ripostiglio, e due pozzi luce e mostra un'altezza libera di piano pari a m. 3,25. Gli ambienti si presentano rifiniti con pavimentazione interna in ceramica, pavimentazione pozzi luce con mattoni in graniglia di cemento, rivestimento bagno in ceramica smaltata, rivestimento corridoio in pietra del tipo "giugiuilena", infissi interni in legno tamburato ed esterni in alluminio preverniciato e pareti con intonaco cementizio rifinite con pittura.

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

Sistemi costruttivi:

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

Finiture esterne:

- *Rivestimento prospetto piano terra in marmo;*
- *Rivestimento piani superiori con intonaco colorato;*
- *Porta di accesso in alluminio preverniciato.*

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 carente stato di manutenzione, quasi tutti gli ambienti presentano generalizzate tracce di umidità di risalita sia nelle murature che negli infissi interni.



Il ripostiglio sul terrazzo condominiale di circa mq 3 presenta struttura verticale in muratura e solaio in cemento, porta di accesso in legno, pavimentazione in graniglia di cemento, pareti con intonaco cementizio ed altezza libera pari a 1,93 m.

#### ***4.III - Stato di possesso dei beni***

L'immobile in questione risulta occupato dai debitori esecutati.

#### ***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**

Dai provvedimenti edilizi rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta risulta che sotto il profilo urbanistico l'immobile sopra descritto oggetto della presente Relazione Estimativa, è stato edificato nell'ambito di un progetto relativo *“alla costruzione di un fabbricato sito ad Augusta via IV Traversa di Viale Italia (oggi via Turati).*

Per la costruzione in oggetto sono stati rilasciati i seguenti titoli urbanistici:

- *Nulla Osta Per Lavori Edili N. 22/1964 rilasciato il 31 marzo 1964 al sig. Omissis;*
- *Variante al progetto n. 22/1964 approvata l'11 marzo 1965;*
- *Abitabilità del 10 maggio 1965.*

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni sopra citate si rilevano al piano terra delle modifiche degli spazi interni, individuate nello spostamento dell'apertura tra il primo ed il secondo vano, nella demolizione di un tratto di corridoio, nel ridimensionamento dei vani bagno e cucina (oggi W.C. e ripostiglio) e nell'ampliamento (entro le previste tolleranze) dell'attuale soggiorno il cui accesso dalla strada risulta in diversa posizione mentre dal confronto con i progetti approvati si evince che i locali ad uso ripostiglio posti sul terrazzo sono privi di titolo urbanistico. Si rileva che il vano soggiorno dell'immobile lievemente ampliato con una riduzione di superficie dell'androne condominiale non comporta una variazione di volumetria complessiva.

#### **4.VII - Sanabilità irregolarità urbanistica o edilizia**

Le modifiche interne verranno regolarizzate con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria (SCIA), per la quale la sanzione





viene applicata in riferimento all'aumento di valore dell'immobile a seguito dei lavori da eseguire; nel presente caso le lavorazioni già eseguite non sono tali da determinare un aumento del valore dell'immobile per cui lo scrivente ritiene di considerare, ai fine della regolarizzazione urbanistica dell'immobile, la sanzione minima prevista per Legge pari ad € 516,00. Ulteriori costi determinati dalle spese tecniche, di istruttoria e di segreteria, vengono stimati in complessivi € 4.000,00.

Per il piccolo ripostiglio ubicato nel terrazzo condominiale viste le modestissime dimensioni nonché l'altezza inferiore a m. 2,00 nessun titolo abilitativo risulta necessario.

Si riepilogano le spese urbanistiche e catastali per la regolarizzazione dell'immobile *de quo*:

Per procedura Docfa	€ 550,00
Per pratica SCIA (con sanzioni ed oneri amm.)	€ 4.516,00
<b>SOMMANO I COSTI</b>	<b>€ 5.066,00</b>

#### ***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. 11).

#### ***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 Raguaglio	Superf. Comm. ragguagliata
Piano T.	104,05	100%	104,05
Pozzi Luce	18,69	30%	5,61
P.5°- Rip.	2,87	25%	0,72
Totale superficie commerciale dell'immobile		mq	110,38
<b>Superficie commerciale arrotondata</b>		<b>mq</b>	<b>110,00</b>

-  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 Augusta zone "DI 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.

Considerato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento a piano terra, la determinazione del prezzo unitario espresso dalle risultanze di cui sopra viene stabilito in € 650,00/mq.

Pertanto applicando i valori unitari sopra determinati 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 Augusta in via Turati n. 27 piano terra, in catasto al foglio 55 p.lla 309 sub 1:

Valore Appartamento P.T. → mq 110,00 x €/mq 650,00 = € 71.500,00

**Diconsi euro settantunomilacinquecento/00**

- Analitica indicazione adeguamenti e correzioni della stima

• Spese stimate per procedura Docfa	€ 550,00
• Spese stimate per la regolarizzazione urbanistica	€ 4.516,00
<b>Sommano le spese stimate per sanzioni e spese tecniche</b>	<b>€ 5.066,00</b>

- Valore finale del bene, al netto delle spese stimate

Valore complessivo netto del bene → € 71.500,00 - € 5.066,00 = € 66.434,00

**Valore complessivo dell'Esecuzione Immobiliare in C.T.:** € **66.500,00**

**Diconsi euro sessantaseimilacinquecento/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. 22 istantanee;
- All. 02 - Verbale di sopralluogo;
- All. 03 - Visura attuale, storica e planimetria catastale;
- All. 04 - Copia titolo di proprietà;
- All. 05 - Istanza accesso atti AdE e relativa risposta;
- All. 06 - Richiesta accesso atti UTC Augusta;
- All. 07 - Nulla Osta Per Lavori Edili n.22/1964;
- All. 08 - Variante al progetto n. 22/1964;
- All. 09 - Autorizzazione di Abitabilità;
- All. 10 - Elaborato grafico;
- All. 11 - Visura CEFA ed APE n. 20240524-089001-43159;
- All. 12 - Certificazione notarile;
- All. 13 - Ispezioni ipotecarie;
- All. 14 - Comunicazioni.

**Siracusa, 19 Luglio 2024**

**Il C.T.U.  
Ing. Antonino Cultrera**

