

TRIBUNALE DI SIRACUSA – ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE N.333/2017

GIUDICE DOTT.SSA CHIARA SALAMONE

Cred. procedente:

[REDACTED]

rappresentato da:

Avv.ssa Antonina ACCARDI

Debitore:

[REDACTED]

C.T.U. incaricato:

Arch. Alessandro MAURO

Siracusa, 20.02.2019

Arch. Alessandro MAURO



INDICE

1 | Premessa

- 1.1 Nomina del C.T.U.
- 1.2 Inizio delle operazioni peritali
- 1.3 Individuazione dei lotti di vendita

2 | Relazione di Stima

- 2.1 Identificazione del bene pignorato
- 2.2 Descrizione analitica del bene pignorato
- 2.3 Stato di possesso del bene pignorato
- 2.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato
- 2.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico
- 2.6 Stima del bene pignorato
- 2.7 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale

3 | Disegni e immagini

- disegno 1, planimetria generale con individuazione dell'immobile
- disegno 2, *Lotto unico*, planimetria generale
- disegno 3, *Lotto unico*, planimetria delle unità immobiliari A, B, C e F
- disegno 4, *Lotto unico*, planimetria delle unità immobiliari D ed E
- disegno 5, *Lotto unico*, planimetria delle unità immobiliari A, B, C e F con evidenziate le porzioni non sanabili
- immagini 1/18, *Lotto unico*

4 | Allegati

- 4.1 Decreto di nomina del C.T.U. del 30.04.2018
- 4.2 Verbale di conferimento incarico di stima (09.05.2018)



- 4.3 Visura storica per immobile relativa al Foglio 6, Particella 651, Comune di Augusta (11.06.2018)
- 4.4 Planimetria relativa al Foglio 6, Particella 651, Comune di Augusta (11.06.2018)
- 4.5 Estratto di mappa relativo al Foglio 6, Particella 651, Comune di Augusta (11.06.2018)
- 4.6 Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, Foglio 6, Particella 651, Comune di Augusta (04.07.2018)
- 4.7 Ispezione ipotecaria per titolo, nota di trascrizione (04.07.2018)
- 4.8 Ispezione ipotecaria per titolo, nota di iscrizione (04.07.2018)
- 4.9 Ispezione ipotecaria per titolo, nota di trascrizione (30.08.2018)
- 4.10 Copia dell'Atto di Compravendita del notaio Carlotta SIPIONE di Catania, del 01.06.2005
- 4.11 Comunicazione del Comune di Augusta alla signora [REDACTED], del 15.06.2018.
- 4.12 Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciata dal Comune di Augusta il 01.02.2019
- 4.13 Copia dell'Avviso di Ricevimento al debitore della comunicazione di inizio delle operazioni peritali
- 4.14 Copia del testo della pec inviata all'avvocata Antonina ACCARDI
- 4.15 Verbale delle operazioni peritali dei giorni: 22.06.2018 e 05.07.2018
- 4.16 Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) dell'immobile oggetto di perizia



1 | Premessa

1.1 Nomina del C.T.U.

Con provvedimento del 30.04.2018, la giudice, dott.ssa Chiara SALAMONE nominava lo scrivente, architetto Alessandro MAURO (iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Siracusa, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa) C.T.U. del procedimento n.333/2017 (Allegato 4.1).

In data 09.05.2018 il C.T.U., presso il funzionario giudiziario Maria GENNARO, accettava l'incarico assegnatogli e prestava il giuramento di rito (Allegato 4.2).

Il Giudice chiedeva al C.T.U. di **controllare**:

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 effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

comunicare:

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;

provvedere:

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;

redigere, 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 GPS dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

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 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il 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, ecc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

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

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

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

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



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

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 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 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 3-bis; 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) 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 i vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

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

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:

allegare:

- 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;

depositare:

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 dicitura *omississ* – 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; prima della vendita il G.E. provvede a liquidare il compenso nei limiti previsti dall'articolo 161 disp. att. c.p.c.; dopo la vendita l'esperto, notiziato anche informalmente dal professionista delegato, provvede a depositare eventuale nota spesa integrativa (nel caso in cui il prezzo di aggiudicazione sia superiore alla metà del valore di stima);

inviare:

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; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

riferire:

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; riferire 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 ogni caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'esecuzione, infine:

1. autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per le copie 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 ausiliario, 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, agendo egli per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;



3. dispone a suo favore acconto di euro 500,00 per spese vive e compensi, a carico del creditore precedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali;
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.

Il C.T.U. ha fatto richiesta, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Augusta e presso l'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa, di documenti relativi all'immobile oggetto di procedura. In dettaglio:

- Visura storica per immobile, estratto di mappa e planimetria catastale relativi all'immobile oggetto di questa procedura, rilasciati dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegati 4.3/4.5).
- Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 6, Particella 651 del Comune di Augusta, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.6).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.14731, Registro particolare n.8475, del 13.06.2005), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.7).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.16773, Registro particolare n.5228, del 01.07.2005), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.8).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.13210, Registro particolare n.9953, del 30.08.2017), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.9).
- Copia dell'Atto di Compravendita del notaio Carlotta SIPIONE di Catania, del 01.06.2005 (Allegato 4.10).
- Comunicazione del Comune di Augusta alla signora [REDACTED], del 15.06.2018 (Allegato 4.11).
- Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica per l'aera in oggetto (Allegato 4.12).

1.2 Inizio delle operazioni peritali

In data 11.06.2018 il C.T.U. ha comunicato, mediante raccomandata postale A/R (Allegato 4.13) al debitore, [REDACTED] e, tramite p.e.c., all'avv.ssa Antonina



ACCARDI (Allegato 4.14), rappresentante del creditore procedente [REDACTED], la data dell'inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 22.06.2018.

Come specificato nel verbale allegato (Allegato 4.15), il giorno fissato per l'inizio delle operazioni peritali il C.T.U. ha avuto accesso a parte dell'immobile oggetto di pignoramento effettuando rilievo metrico e fotografico. Secondo accordi presi con il [REDACTED], il giorno del sopralluogo è stato fissato un altro incontro, il 05.07.2018, per proseguire il sopralluogo. Il giorno prefissato il C.T.U. ha potuto terminare le attività di rilievo metrico e fotografico dell'immobile (Allegato 4.15).

1.3 Individuazione dei lotti di vendita

Il sottoscritto C.T.U. ha individuato un unico lotto di vendita:

Lotto unico:

– Abitazione in villino, Contrada Castelluccio (s.n.c.), piano T, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 651, Comune di Augusta.



2 | Relazione di Stima Lotto unico

2.1 Identificazione del bene pignorato

Il bene oggetto di pignoramento è un villino, sito nel territorio comunale di Augusta (SR), fuori dal centro abitato, in contrada Castelluccio ([disegno 1](#), [foto 1](#), [foto 2](#), [foto 3](#)), vicino la costa Saracena; ed è classificato dal P.R.G. di Augusta come zona E – sottozona ET/1: «agricole preferenziali per la ricettività turistica». Più precisamente, il bene è composto da un terreno di forma irregolare, di circa 700 m², sul quale insistono cinque fabbricati ([disegno 2](#)). Il primo, classificato nel disegno allegato con le lettere A e B ([disegno 2](#)), è il villino propriamente detto, oggi alterato rispetto la conformazione originaria e diviso in due unità abitative ([disegno 3](#)). Il secondo fabbricato, classificato con la lettera C, è una dépendance del villino, anche questo alterato rispetto la configurazione originaria ([disegno 3](#)). Il terzo e quarto fabbricato, classificati con le lettere D e E, sono due locali di sgombero ([disegno 4](#)). Il quinto fabbricato, infine, è anch'esso un locale di sgombero ([disegno 3](#)).

Alla data del 11.06.2018, giorno in cui sono state effettuate le visure storiche dell'immobile, i fabbricati risultavano censiti al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 651, del Comune di Augusta; appartenenti alla categoria A/7 (abitazioni in villini), Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale: 107m², Superficie Catastale escluse aree scoperte: 99 m², per una Rendita di 650,74 euro ([Allegato 4.3](#), [4.4](#)).

Le coordinate G.P.S. sono: latitudine = 37,30; longitudine = 15,13.

2.2 Descrizione analitica del bene pignorato

Si accede all'area di pertinenza del bene da un doppio ingresso, uno pedonale e uno carrabile, posizionati sul lato nord del terreno ([foto 4](#)).

Il fabbricato principale, indicato nei disegni con le lettere A e B, è oggi alterato rispetto alla sua conformazione originaria, riportata dalla planimetria catastale ([Allegato 4.4](#)). Questo immobile era infatti un unico villino con un'ampia veranda posta sull'angolo nord-est. Oggi una parte della veranda è stata chiusa e il villino è stato diviso in due unità immobiliari distinte, con differenti porte d'accesso ([disegno 3](#)).

L'accesso all'unità immobiliare A avviene tramite una porta collocata sul lato est del fabbricato ([foto 5](#), [disegno 3](#)), e sollevata di qualche gradino rispetto il piano di campagna. Varcando la porta d'ingresso si accede a un piccolo disimpegno di circa 2 m² ([A1 | ingresso](#)). Da questo piccolo ingresso si può accedere, sulla sinistra, a una camera



(A2|camera 1), un locale di quasi 10 m², dotato di una finestra sul lato est (foto 6). Questo locale è stato ricavato successivamente, modificando il fabbricato originario.

L'altro ambiente accessibile dall'ingresso è il soggiorno-cucina (A3|soggiorno-cucina), un ambiente di circa 18 m², fornito di una portafinestra sul lato ovest e di una cucina in muratura, ad L (foto 7-8).

Dal soggiorno-cucina si accede a un piccolo disimpegno dal quale si possono raggiungere le altre tre stanze: due camere e un bagno. La camera posta sul lato ovest (A4|camera 2) è un locale di 11 m², dotato di una finestra sul lato ovest (foto 9).

Il bagno (A5|bagno) è un ambiente di appena 3 m², dotato di una piccola finestra, lavabo a colonna, vaso igienico con cassetta di scarico esterna, bidet e una doccia, separata dalla restante parte di bagno da una parete (foto 10). Il pavimento e le pareti sono rivestite di piastrelle, quest'ultime fino a un'altezza di circa 2,00 metri dal pavimento, mentre la restante parte è intonacata e tinteggiata di azzurro.

L'ultima stanza (A6|camera 3) è un locale disposto simmetricamente rispetto alla camera 2, ed è quindi della stessa dimensione (11 m²), e dotato di una finestra sul lato est (foto 11-12).

Dal soggiorno-cucina e dalla camera 2 è possibile accedere a una piccola corte (A7|corte), della superficie di quasi 15 m². È un'area residuale, collocata fra il fabbricato e il muro di cinta della proprietà, ed è dotata di un lavabo (foto 13-14).

I locali dell'unità immobiliare A sono in modesto stato di conservazione; sono pavimentati con piastrelle a effetto cotto e le pareti sono intonacate e tinteggiate di vari colori. Gli infissi della camera 1, della camera 2, della camera 3 e del bagno sono di legno, senza vetrocamera, mentre la portafinestra del soggiorno è di alluminio, anch'esso senza vetrocamera. Le coperture sono a spioventi, con tetti lignei e manto di tegole, tranne che per la camera 1, coperta con un pannello sandwich del tipo "termo copertura". Non sono presenti climatizzatori né radiatori.

L'accesso all'unità immobiliare B (disegno 2) avviene sempre dal lato est del fabbricato (disegno 3, foto 15-16), attraversando il portico (B5|veranda). Quest'ultimo è un'area coperta di quasi 16 m², oggi modificata in quanto la camera è stata realizzata solo successivamente, chiudendo parte del portico, che nella sua configurazione originaria era dunque di maggiore dimensione (foto 17).

Varcando la porta d'ingresso si accede a un ampio locale, di circa 25 m² (B1|soggiorno-cucina), dotato di due finestre e di una cucina in muratura (foto 18).

La camera (B2|camera) è un locale di 9,50 m², dotato di una finestra sul lato est. Come già rilevato questo locale è stato realizzato successivamente all'edificazione del fabbricato,



chiudendo parte del portico d'ingresso. Come si può verificare osservando le fotografie (foto 19/21) la stanza non è rifinita, presentando: sui lati nord ed est pannelli di cartongesso grezzi, sul lato sud una parete di blocchi di tufo non rifinita, e sul lato ovest una parete non rifinita che presenta fessurazioni e distacchi (foto 21).

Tramite un disimpegno, infine, si può giungere all'ultima stanza dell'unità immobiliare, un bagno (B4|bagno), di 2,72 m², dotato di doccia, lavabo e vaso igienico (foto 22).

I locali dell'unità immobiliare B sono, in alcuni casi in modesto, in altri in scadente stato di conservazione; sono pavimentati con piastrelle a effetto cotto e le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. Un discorso a parte merita la camera che, come descritto precedentemente, è in uno stato fatiscente, con probabili infiltrazioni d'acqua durante le piogge. È pavimentata con piastrelle di gres e le sue pareti non sono intonacate. Il bagno è rivestito nelle superfici verticali da piastrelle, per un'altezza di circa 2,00 metri dal pavimento.

Gli infissi di tutte le stanze sono di legno, senza vetrocamera, mentre le coperture sono a spiovente, con tetti lignei e manto di tegole. Non sono presenti climatizzatori né radiatori.

Il corpo C (disegno 2) è disposto nel limite sud-ovest del lotto, ed è una dépendance della villa, costituita da una camera da letto e un bagno. L'accesso avviene tramite una porta collocata sulla facciata nord dell'immobile (foto 23, disegno 3). La camera nella quale si accede (C1|camera) è un ambiente di circa 15 m², fornito di un'ampia finestra (foto 24). Da questa camera è possibile accedere anche a un bagno (C2|bagno), di 2,57 m², fornito di finestra, lavabo, vaso, bidet e doccia. Il pavimento del bagno è costituito da piastrelle (le stesse presenti nella camera) così come le pareti (foto 25).

I locali dell'unità immobiliare C sono, all'interno in buono stato di conservazione, mentre all'esterno lo strato di finitura delle pareti risulta carente in alcuni punti. Tutti gli infissi dell'immobile sono di legno, senza vetrocamera, mentre la copertura è a spiovente, con tetti lignei e manto di tegole. Non sono presenti climatizzatori né radiatori.

Fra il corpo C e l'immobile principale è presente un'area esterna attrezzata della dimensione complessiva di 28 m² (foto 26/29). L'area è coperta in parte con una struttura metallica e dei teli, in parte con una copertura lignea, simile a quella del corpo C. La veranda è anche dotata di una cucina esterna (foto 27) e di un forno in muratura (foto 29).

All'interno della proprietà oggetto di pignoramento, denominati dalla planimetria catastale come "deposito attrezzi", sono presenti due piccole unità immobiliari (disegno 4). La prima è un corpo monostanza della superficie interna di 6,40 m², dotata di una porta



d'accesso e di una piccola finestra. È un corpo fatiscente, realizzato in muratura, intonacato e tinteggiato di bianco e chiuso superiormente da una copertura di lamiera ondulata (foto 30-31). Il secondo è anch'esso un corpo monostanza, della superficie interna di 11,65 m², dotato di una porta d'accesso e di una finestra, e realizzato in muratura portante. Questo corpo è in stato di rudere, con profonde lesioni alle pareti, con le superfici esterne non intonacate e la copertura, di lamiera ondulata, non perfettamente aderente alla partitura muraria (foto 32/34).

L'ultimo corpo accessorio presente è un altro deposito, collocato lungo il perimetro della proprietà, di fianco al cancello pedonale d'accesso (disegno 3). Ha una superficie interna di appena 2 m², è dotato di una porta d'accesso, e i prospetti sud ed est, quelli rivolti all'interno della proprietà in oggetto, non sono rifiniti (foto 35-36).

La proprietà in oggetto è inoltre dotata di un terreno della superficie complessiva di 7,05 are (705 m²), esclusa l'area di sedime dei fabbricati. All'interno del terreno sono presenti numerosi alberi ma la vegetazione necessita di manodopera (foto 37-38). È inoltre presente una piscina fuori terra, in evidente stato di abbandono (foto 39).

I fabbricati A, B e C sono regolarmente allacciati alla rete elettrica, mentre per l'approvvigionamento idrico l'immobile si rifornisce in un pozzo di zona. Lo scarico delle acque nere – l'area di contrada Castelluccio non è servita dalla pubblica fognatura – avviene tramite una fossa biologica.

Tutti i fabbricati del bene e sono attualmente in uso al debitore e ai suoi familiari durante la stagione estiva. 

2.3 Stato di possesso del bene pignorato

L'appartamento in oggetto risulta, alla data del 11.06.2018, intestato a: 
(nato a Catania il 13.02.1963).

L'attuale proprietario è entrato in possesso del bene a seguito di un Atto di Compravendita formalizzato nello studio del Notaio Carlotta SIPIONE di Catania il 01.06.2005 (Repertorio 14156/2455), registrato il 13.06.2005 ai numeri: 14731 (registro generale) e 8475 (registro particolare) (Allegato 4.7, Allegato 4.10).

A favore: 



Contro:

Oggetto: Abitazione in villino, Contrada Castelluccio, piano T, Augusta (SR);
censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 651, Comune di Augusta.

I fabbricati presenti sono stati realizzati dei signori [REDACTED] nel 1974, sul terreno pervenutogli, in parte per Atto di Compravendita formalizzato nello studio del Notaio Corrado GALEARDI di Catania, il 14.11.1969 (e registrato a Catania il 26.11.1969 al n.12882), in parte per Atto di Compravendita formalizzato nello studio del Notaio Luigi ARESCO di Catania, il 09.04.1971 (e registrato a Catania il 20.04.1971 al n.4651).

2.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

Dalle ispezioni ipotecarie si rileva, l'immobile oggetto di pignoramento, relativamente all'ultimo ventennio, una formalità pregiudizievole, oltre, ovviamente, la trascrizione relativa a questa esecuzione immobiliare.

La formalità pregiudizievole è una Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 27.06.2005, (Allegato 4.08).

ISCRIZIONE del 01.07.2005 (Registro Particolare 5228, Registro Generale 16773).
Pubblico ufficiale Notaio Carlotta SIPIONE, Repertorio 14185/2466 del
27.06.2005.

IPOTECA VOLONTARIA.

A favore:

Contro:

Oggetto: Abitazione in villino, Contrada Castelluccio, piano T, Augusta (SR);
censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 651, Comune di Augusta.
Capitale: 40.000,00 €, totale: 60.000,00 €, durata: 10 anni.



Per l'immobile in oggetto è inoltre presente una formalità non pregiudizievole, trascritta dal Notaio Carlotta SIPIONE di Catania il 13.06.2005. Come descritto nel precedente paragrafo si tratta dell'Atto di compravendita che ha consentito al [REDACTED] di acquistare il bene in oggetto (Allegato 4.7).

TRASCRIZIONE del 13.06.2005 (Registro Particolare 8475, Registro Generale 14731). Notaio Carlotta SIPIONE, Repertorio 14156/2455 del 01.06.2005.
COMPRAVENDITA.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Oggetto: Abitazione in villino, Contrada Castelluccio, piano T, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 651, Comune di Augusta.

2.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico

L'area in oggetto ricade nella zona E – sottozona ET/1: «agricole preferenziali per la ricettività turistica» – del P.R.G. di Augusta; mentre non presenta nessun vincolo dettato dal Piano Paesaggistico Regionale, come testimoniato dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Allegato 4.12).

I fabbricati insistenti sull'area oggetto del pignoramento immobiliare (Fabbricati: A, B, C, D, E ed F) sono tutti stati realizzati senza regolare permesso, e dunque abusivi.

Il 26.11.1980 il proprietario degli immobili, allora il sig. Sebastiano MILLUZZO, ha presentato una richiesta di Concessione in sanatoria (ai sensi della Legge Regionale 29.09.1980 n.7) per i fabbricati A, B, D ed E. Il 06.10.1986 il proprietario ha presentato un'altra richiesta di Concessione in sanatoria (ai sensi della Legge Regionale 10.08.1985 n.37 e della Legge nazionale 28.02.1985 n.47), per il fabbricato C.

A seguito di complesse vicende fra i proprietari richiedenti la sanatoria e l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta ad oggi la pratica non è stata chiusa, e i fabbricati dunque non risultano sanati. Il 20.06.2018 l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta ha inviato una comunicazione [REDACTED]

[REDACTED], con la quale si rende noto quali sono gli importi da pagare per ultimare la pratica e ottenere la Concessione in sanatoria. Gli importi da corrispondere al



Comune di Augusta sono: 1.533,63 € come conguaglio della somma già versata, comprensivi degli interessi per il ritardo del versamento.

I fabbricati A, B, C, D ed E, dunque, sono abusivi ma sanabili, così come la recinzione della proprietà. I fabbricati A e B sono però stati alterati, e presentano due vani abusivi. La loro sanabilità vale dunque solo a patto di riconfigurarli secondo la volumetria originaria (disegno 5). Anche il fabbricato C è sanabile secondo la sua dimensione e funzione originali; questo fabbricato, infatti, quando è stata presentata la richiesta di sanatoria, era un deposito, con una superficie di quasi la metà rispetto quella attuale. È dunque sanabile solo a patto di riconfigurarli secondo le dimensioni precedenti, che sono quelle che risultano anche nella attuale planimetria catastale (Allegato 4.4, disegno 5).

L'immobile presenta anche una veranda coperta descritta al paragrafo 2.2 (foto 26/29), questa copertura, così come il forno esterno realizzato in muratura, sono anch'esse abusive e non sanabili.

L'area di contrada Castelluccio non è servita da una pubblica fognatura, l'immobile in oggetto, dunque, come descritto al paragrafo 2.2, possiede una fossa biologica per lo scarico delle acque nere. Anche la fossa, come tutti fabbricati, è abusiva e il nuovo acquirente dovrà provvedere, dopo la sanatoria degli immobili, a sanare anche questo abuso.

Infine, l'immobile oggetto di pignoramento non possedeva Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatta nell'occasione di questa perizia dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 4.16). Nonostante le condizioni di fatiscenza di parte degli immobili pignorati è necessario redare l'A.P.E. per consentire la vendita degli stessi.

2.6 Stima del bene pignorato

Per la valutazione dell'immobile pignorato il C.T.U. si è avvalso di due metodi di stima: il *metodo analitico* (o per capitalizzazione del reddito) e il *metodo sintetico-comparativo*. Per giungere alla stima ultima del bene verrà effettuata la media fra i due risultati ottenuti.

Prima di applicare i metodi individuati è necessario calcolare la superficie commerciale dell'immobile. Il calcolo è stato effettuato secondo le istruzioni dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Unità Immobiliare A e B

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici dei vani principali e accessori, e dalle pertinenze esclusive (di ornamento e accessorie). La superficie dei vani principali e accessori – alla superficie conteggiata è stata sottratta la superficie delle



porzioni abusive – è pari a 93,70 m², mentre presenta, come pertinenze di ornamento di uso esclusivo, la veranda (B5|veranda), della superficie di 28,29 m² e il patio (A7|corte), della superficie di 17,50 m².

La superficie della veranda e del patio va calcolata al 30% fino a 25 mq, e al 10% la superficie eccedente, pertanto la superficie utile al fine dell'ottenimento della superficie commerciale è: 7,83 m² + 5,25 m² = 13,08 m².

Unità Immobiliare C

Come specificato nel paragrafo precedente, l'unità immobiliare C è sanabile solo se riportata alle dimensioni e all'uso precedenti – deposito. Considerando che riportarlo alla sua configurazione originaria comporta spese importanti e non semplici demolizioni, come per le unità immobiliari A e B, la superficie di quest'unità immobiliare non sarà considerata ai fini del calcolo della superficie commerciale, e sarà invece calcolato, al paragrafo 2.7, il costo della sua totale demolizione.

Unità Immobiliari D ed E

Le unità immobiliari D ed E presentano pertinenze, la loro superficie è, rispettivamente:

unità immobiliare D: 9,45 m²

unità immobiliare E: 15,32 m²

Infine, la proprietà sorge su un ampio terreno, la cui superficie va calcolata al 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, oltre è calcolata al 2%.

superficie vani principali e accessori: 131,55 m²;

area esterna: 755,72 m²;

$$131,55/5 = 26,31$$

$$26,31 \rightarrow 10\% = \underline{2,63}$$

$$755,72 - 26,31 = 729,41$$

$$729,41 \rightarrow 2\% = \underline{14,59}$$

$$2,63 + 14,59 = 17,22 \text{ m}^2.$$

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, la superficie del giardino è: 17,22 m².



La superficie totale commerciale sarà dunque pari a: $93,70 + 13,08 + 9,45 + 15,32 + 17,22 = 148,77$.

La **superficie totale commerciale** è dunque pari a **148,77 m²**.

Stima mediante metodo analitico

Questo metodo di stima è basato sulla ipotetica rendita che il bene è in grado di produrre.

La stima si ricava dall'applicazione della seguente formula: $V_m = R_n/r$.

In base alle informazioni reperite presso le agenzie immobiliari del comune di Augusta, ai valori forniti dall'O.M.I., e a quelli forniti dal Borsino Immobiliare, il prezzo medio di locazione per immobili aventi caratteristiche tipologiche e stato di consistenza pari al bene in oggetto, e situati nella medesima zona, è di circa 600,00 € mensili.

Al valore individuato vanno decurtate le spese di manutenzione e gestione del bene, che vengono valutate nel 20% del valore, dunque:

$$R_n = 480 \text{ €} \times 12 \text{ mensilità} = 5.760,00 \text{ €}$$

dividendo per $r = 0,038$ si ottiene il valore analitico dell'immobile:

$$V_1 = 5.760,00/0,038 = 151.578,95 \text{ €}$$

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Questo metodo consiste nell'individuazione del costo al metro quadrato di immobili con simili caratteristiche, stato di conservazione, e area d'ubicazione. Il prezzo di mercato per l'immobile in oggetto, ottenuto consultando i valori indicati dall'O.M.I., il Borsino Immobiliare, e varie agenzie immobiliari, è stato stabilito in 950,00 €/mq.

Il valore del bene secondo tale metodo di stima è:

$$V_2 = 950,00 \text{ (€)} \times 148,77 \text{ (m}^2\text{)} = 141.331,50 \text{ €}$$

Facendo una media fra il primo e il secondo valore individuato ricaveremo la stima del bene:

$$V_{\text{immob.}} = (V_1 + V_2)/2$$



$$V_{\text{immob.}} = (151.578,95 + 141.331,50)/2 = 146.455,23 \text{ €}$$

$$V_{\text{immob.}} = \mathbf{146.455,23 \text{ €}}$$

2.7 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale

Il bene, come specificato al paragrafo 2.5, è totalmente abusivo ma la maggior parte degli immobili presenti è sanabile pagando il costo residuo di 1.533,63 €. È inoltre necessario conteggiare il costo della demolizione dei fabbricati o porzioni di fabbricato che non sono sanabili.

Unità Immobiliare A e B

Come illustrato nel disegno 5 l'unità immobiliare A e B presenta due stanze abusive sul lato est, una modifica del profilo dell'immobile sul lato ovest e altre piccole difformità.

Il volume da demolire è pari a 88,79 m³. Il costo totale della demolizione, calcolato adottando le tariffe del Prezzario Regionale in vigore, e considerando la posizione dei manufatti, è 718,58 €. Il costo dell'accesso a discarica per gli sfabbricidi prodotti è di 1.953,38 €.

Il costo per il ripristino della volumetria del fabbricato a ovest, secondo il progetto sanabile è stato calcolato forfettariamente in: 4.000,00 €. Il costo totale da sostenere è dunque: 6.671,96 €.

Unità Immobiliare C

Come specificato al paragrafo 2.5 per l'unità immobiliare C verrà calcolata la sua totale demolizione. Il volume da demolire è pari a 72,24 m³. Il costo totale della demolizione, calcolato adottando le tariffe del Prezzario Regionale in vigore, e considerando la posizione dei manufatti, è 857,49 €. Il costo dell'accesso a discarica per gli sfabbricidi prodotti è di 1.582,28 €. Il costo totale da sostenere è dunque: 2.439,77 €.

Unità Immobiliare F

Il volume da demolire è pari a 8,40 m³ (disegno 5). Il costo totale della demolizione, calcolato adottando le tariffe del Prezzario Regionale in vigore, e considerando la posizione dei manufatti, è 65,49 €. Il costo dell'accesso a discarica per gli sfabbricidi prodotti è di 184,80 €. Il costo totale da sostenere è dunque: 250,29 €.



Verande esterne

Il volume totale da demolire è pari a 72,17 m³ (disegno 5). Il costo totale della demolizione, calcolato adottando le tariffe del Prezzario Regionale in vigore, e considerando la posizione dei manufatti, è 558,60 €. Il costo dell'accesso a discarica per gli sfabbricidi prodotti è di 793,87 €. Il costo totale da sostenere è dunque: 1.352,47 €.

I costi da sostenere per le demolizioni e i ripristini sono i seguenti:

Unità Immobiliare A e B: 6.671,96 €;

Unità Immobiliare C: 2.439,77 €;

Unità Immobiliare F: 250,29 €;

Verande esterne: 1.352,47 €;

Totale: 10.714,49 €.

Il bene, inoltre, non possiede il Certificato di Abitabilità. La parcella del tecnico, per il disbrigo delle pratiche amministrative per il Certificato di Abitabilità/Agibilità – una volta sanati tutti gli abusi – è stata valutata 1.500,00 €. Le spese totali per l'ottenimento del Certificato di Abitabilità/Agibilità saranno dunque:

Diritti di segreteria	100,00 €
Parcella del tecnico	1.500,00 €
Totale	1.600,00 €

Il bene, infine, possiede una fossa biologica abusiva per lo scarico delle acque nere. La parcella del tecnico, per il disbrigo delle pratiche amministrative per la sanatoria è stata valutata 1.000,00 €. Le spese totali per l'ottenimento della sanatoria della fossa biologica saranno dunque:

Diritti di segreteria	80,00 €
Parcella del tecnico	1.000,00 €
Totale	1.80,00 €



Dunque:

Valore venale degli immobili:	146.455,23 €
Costo per la regolarizzazione degli immobili:	1.533,63 €
Costo per le demolizioni:	10.714,49 €
Costo per il Certificato di Abitabilità/Agibilità:	1.600,00 €
Costo per la sanatoria della Fossa biologica:	1.080,00 €
Valore finale del bene	131.527,11 €

