

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n.158

R.G.Es. anno 2024

Giudice Esecutore: Dott.ssa Concita Cultrera

Custode:

- Avv.to Lutri Luigi.

Parti nel procedimento

Creditore procedente:

- 

Avv.to Giovanni Tumino (legale).

Debitore:

- 

Lentini, 07/02/2025

Con la dovuta osservanza

Il C.T.U.

Ing. Circo Angelo Severino Rosario

INDICE

PREMESSA.....	3
----------------------	----------

Introduzione.....	3
-------------------	---

CAPITOLO 1: CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE

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

1.1 Analisi degli atti (quesito n.1)	17
--	----

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

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

CAPITOLO 3: RISPOSTE AL QUESITO N.3.....19

CAPITOLO 4: RISPOSTE AL QUESITO N.4.....21

CAPITOLO 5: ELENCO ALLEGATI.....53

PREMESSA

Introduzione

Il sottoscritto Ing. CIRCO Angelo Severino Rosario iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania alla sez.A con il n.5758 con studio tecnico in via Atri n.2 a Lentini (SR), in data 15/07/2024 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito per la procedura esecutiva immobiliare n.158/2024.

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

QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

(artt. 568 e 569 c.p.c., 161 e 173bis disp. att. c.p.c.)

Il Giudice dispone che l'esperto:

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

l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

3. PROVVEDA:

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

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

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

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

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

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

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

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili,

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

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

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

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

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

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

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

- *iscrizioni di ipoteche;*

- *trascrizioni di pignoramenti;*

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

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

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

ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

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

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

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

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,

nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o

abitabilità dello stesso, previa acquisizione o

aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica

previsto dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di

vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico,

paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in

ipotesi riscontrato;

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

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

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

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità

sui canoni di locazione o affitto già previsti da
eventuali contratti in corso;

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

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

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

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

– visure catastali storiche;

6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16*bis* del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura omissis - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

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

8. **RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice

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

9. **RIFERISCA** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice

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

Il Giudice dell'esecuzione altresì:

1. autorizza l'esperto ad **accedere agli uffici pubblici** per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di **collaboratore**, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;
2. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;
3. dispone a suo favore **acconto** di euro 500,00 per spese e compensi a carico del creditore procedente, da corrispondersi

non oltre l'inizio delle operazioni peritali; onera l'esperto a **relazionare tempestivamente** per iscritto al giudice qualora i creditori, appositamente diffidati, non abbiano corrisposto l'acconto entro trenta giorni dalla richiesta (da trasmettersi via pec);

4. autorizza il ritiro dei fascicoli di parte;

5. ricorda all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse **proroghe** soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate;

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

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

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

i. istanza ex art. 13 d.m. 30.05.2002 per l'attività di stima, con indicazione del parametro medio, salvo la sussistenza di

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

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

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

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

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

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

a. ricerca ed esame della documentazione ipotecaria e
catastale;

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

vii. specificazione della sussistenza di eventuali ragioni per
l'aumento dell'onorario sino al doppio, atteso che trattasi di

prestazione di eccezionale importanza, complessità e difficoltà

(art. 52 co. I d.P.R. 115/2002);

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

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

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

TEMPI E MODALITA' PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

In relazione ai termini per il deposito della perizia e dei successivi invii alle parti, come disposto al punto n.7-INVII dell'incarico conferito, si rileva che il primo deposito della perizia di stima, unitamente agli ulteriori adempimenti connessi, era inizialmente fissato per un termine non inferiore a trenta giorni prima dell'udienza, originariamente calendarizzata per il giorno 14/01/2025.

Ciò detto, lo scrivente, in data 29/11/2024, ha sottoposto al Giudice dell'Esecuzione un'istanza di proroga relativa alla data di deposito

della perizia di stima.

In seguito, il predetto Giudice ha accolto la richiesta, concedendo una proroga del termine iniziale per ulteriori sessanta giorni, stabilendo così la nuova scadenza al giorno 14/02/2025.

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

1.1 Analisi degli atti (quesito n.1)

Il sottoscritto Dott. Ing. CIRCO Angelo Severino Rosario successivamente all'incarico professionale, di cui in premessa, ha scaricato ed analizzato i documenti presenti nel fascicolo telematico della procedura.

All'interno del predetto fascicolo è presente la relazione notarile redatta dal notaio [REDACTED] iscritto al collegio Notarile del distretto [REDACTED] sostitutiva della documentazione ipotecaria e catastale ventennale.

CAPITOLO 2: LE OPERAZIONI PERITALI

2.1 Inizio delle operazioni peritali (quesito n.2)

Lo scrivente, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU), ha agito in coordinamento con l'Avv.to Lutri Luigi (custode giudiziario dell'immobile oggetto di esecuzione) e previa comunicazione alle parti

interessate (vedere all. n.1), al fine di effettuare i necessari accessi all'immobile.

Il primo tentativo di accesso è stato eseguito in data 06/09/2024, con la presenza del custode. Giunti presso l'immobile oggetto di esecuzione, sono state esperite tutte le modalità ordinarie per ottenere l'accesso, quali bussare e citofonare, ma nessuno ha aperto la porta. A seguito di tale circostanza, non è stato possibile procedere oltre e l'accesso è risultato infruttuoso.

In considerazione dell'esito negativo del primo accesso, è stato concordato con il custode un secondo tentativo da effettuarsi in data 04/10/2024, con l'ausilio della forza pubblica e del fabbro.

Anche per questa occasione, lo scrivente ha provveduto a dare regolare comunicazione alle parti interessate in merito alla data e al luogo dell'intervento (vedere all. n.1). Tuttavia, giunto sul posto, il custode ha riferito che, per ragioni di ordine pubblico, nessuna pattuglia delle forze dell'ordine sarebbe potuta intervenire, essendo tutte impegnate in altro luogo. In ragione di quanto sopra esposto, e tenuto conto delle circostanze di luogo, dell'ubicazione dell'immobile e della necessità di garantire la sicurezza personale, lo scrivente e il custode hanno deciso di astenersi dal forzare la serratura tramite l'intervento del fabbro in assenza delle forze dell'ordine.

A seguito del secondo tentativo non riuscito, e considerata la sospensione della procedura con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dal giorno 07/10/2024 al giorno 14/11/2024 per mancato versamento dell'acconto da parte del creditore procedente, la

stessa è ripresa in data 14/11/2024, giorno in cui è stato effettuato il versamento dell'acconto al sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio.

Pertanto, a seguito di interlocuzione con il custode della procedura e previa comunicazione alle parti (vedere all. n.1), è stato fissato di comune accordo un terzo tentativo di accesso, con l'ausilio delle forze dell'ordine e del fabbro, per il giorno 19/12/2024 alle ore 15:00 presso l'immobile sito in Via Torquato Tasso n.76 a Francofonte.


Le predette operazioni peritali sono iniziate alle ore 15:00 e sono terminate alle ore 17:40 del medesimo giorno.


Si riportano nell'allegato n.1 le comunicazioni effettuate al custode e alle parti sulle operazioni peritali e nell'allegato n.2 i verbali delle operazioni peritali.

CAPITOLO 3: RISPOSTE AL QUESITO N.3

PROVEDA l'esperto:

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

I beni, oggetto di pignoramento, sono rappresentati da una casa per civile abitazione sita nel comune di Francofonte (SR) con ingressi da via Spagna n.7 e da via T. Tasso n.76 (in Catasto nn.60-62) , composta da un vano al piano interrato con ingresso da via Spagna, da un vano e cucina al piano terra, da un vano, servizio e disimpegno al piano primo e da una stanza al piano secondo. L'immobile, complessivamente, confina con proprietà  con

proprietà  con dette vie T. Tasso e Spagna, salvo migliori e più attuali confini.

Il bene è censito al Catasto dei fabbricati del comune di Francofonte al Foglio n.57, particella 5667, (prima Fg.58, P.IIa 518), categ. A/4, classe 3, vani 5, Totale: 121 mq. Totale: escluse aree scoperte 112 mq, Rendita catastale pari a 222,08 via Torquato Tasso nn.60-62, Piano S1, T, 1-2.

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

II. All'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione. Esiste una corrispondenza precisa tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e gli identificativi catastali relativi all'immobile oggetto della procedura esecutiva.

Tuttavia, si evidenziano delle discrasie tra le risultanze catastali e lo stato dei luoghi dello stesso, con particolare riferimento alla toponomastica e alla rappresentazione planimetrica con riferimento al piano secondo.

In relazione all'accesso al bene, si accerta che, secondo i dati catastali, l'ingresso risulta ubicato su via T. Tasso n.60-62 a

Francofonte, mentre in realtà vi sono due distinti accessi, situati rispettivamente su via T. Tasso n.76 e su via Spagna n.7 a Francofonte.

Inoltre, si riscontrano ulteriori divergenze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, con particolare riferimento al secondo piano dell'edificio. In considerazione di tali difformità, lo scrivente ha provveduto a effettuare rilievi specifici sotto il profilo planimetrico, altimetrico e fotografico, con successiva restituzione digitale dei dati raccolti.

Per ulteriori dettagli si rinvia all'allegato n.4, che contiene le planimetrie dei vari livelli del corpo di fabbrica corredate dai relativi coni ottici, e all'allegato n.5, che reca la documentazione fotografica del rilievo effettuato.

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.

Il bene immobile, oggetto di pignoramento, è vendibile in un unico lotto di vendita.



CAPITOLO 4: RISPOSTE AL QUESITO N.4

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

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

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

Il bene, oggetto di pignoramento, è costituito da una casa per civile abitazione sita nel comune di Francofonte (SR) con ingressi da via Spagna n.7 e da via T. Tasso n.76 (in Catasto nn.60-62), composta da un vano al piano interrato con ingresso da via Spagna, da un vano e cucina al piano terra, da un vano, servizio e disimpegno al piano primo e da una stanza al piano secondo.

L'immobile, complessivamente, confina con proprietà , con proprietà  con dette vie T. Tasso e Spagna, salvo migliori e più attuali confini.

Il bene è censito al Catasto dei fabbricati del comune di Francofonte al Foglio n.57, particella 5667, (prima Fg.58, P.IIa 518), categ. A/4, classe 3, vani 5, Totale: 121 mq. Totale: escluse aree scoperte 112 mq, Rendita catastale pari a 222,08 via Torquato Tasso nn.60-62, Piano S1, T, 1-2.

Le coordinate GPS del bene oggetto di disamina sono le seguenti :

- in corrispondenza del civico n.76 di via T. Tasso a Francofonte
Lat: 37.230056° e Long: 14.884054°;

– in corrispondenza del civico n.7 di via Spagna a Francofonte

Lat: 37.230089° e Long: 14.884163°.

II. Una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia

convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo

indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in

atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la

trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella

convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto

di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti,

prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di

affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31

della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata

dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5-i costi

dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del

regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del

10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle

Finanze per la determinazione del corrispettivo per la

rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul

canone massimo di locazione).

L'immobile, oggetto di pignoramento, con ingressi dalle vie T. Tasso

n.76 e Spagna n.7 a Francofonte, non rientra nella nozione di edilizia

convenzionale e agevolata.

L'intero bene, costituente un'unica casa per civile abitazione, presenta

una struttura portante in muratura ed è composto da tre elevazioni fuori terra prospicienti la via T. Tasso n.76 e da quattro elevazioni fuori terra prospicienti la via Spagna n.7 del comune di Francofonte.

Il piano interrato, accessibile da via Spagna n.7, è costituito da un'unica stanza usata come ripostiglio. Le rifiniture si presentano di bassa qualità, con pavimentazione in graniglia. Le pareti posseggono una finitura non uniforme: alcune sono tinteggiate in modo omogeneo, altre mostrano resti di pittura, mentre alcune risultano solamente intonacate. Gli infissi sono in legno di modesto valore.

L'edificio è servito da un'unica scala interna che collega il piano interrato con il secondo piano. La scala è raggiungibile direttamente tramite un portone dalla via T. Tasso n.76 a Francofonte e indirettamente dalla via Spagna n.7 del piano interrato, attraversando la stanza precedentemente descritta.

Il piano terra, accessibile da via T. Tasso n.76, è destinato a cucina e a ripostiglio (usato come quest'ultimo come stanza da letto). Nel predetto piano è presente un balcone prospiciente su via Spagna. Le finiture interne includono pavimenti in ceramica, porte in legno, muri e soffitti intonacati e tinteggiati di bianco o simile. Gli infissi sono in legno con vetro semplice come schermature e scuri interni anch'essi in legno. È, altresì, presente una pompa di calore marca "Daikin", modello "ATXN25NV1B9", installata nella cucina.

Il primo piano comprende una stanza da letto, un disimpegno e un bagno. Sono presenti due balconi: il primo, di maggiori dimensioni, è accessibile dalla stanza da letto e affaccia su via Spagna; il secondo,

più piccolo, è raggiungibile dal disimpegno e affaccia su via T. Tasso.

Le finiture includono pavimenti in ceramica, infissi in legno con tamponatura in vetro semplice e scuri anch'essi in legno. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati in tonalità chiare. Il bagno è dotato di un rivestimento in ceramica fino a un'altezza di circa due metri.

All'interno della stanza da letto è installata una pompa di calore marca "Haier", modello "HSU-09HEA03/R2".

Il secondo piano è stato oggetto di una modifica strutturale. Prima destinato a lastrico solare, al momento del sopralluogo è risultato chiuso con una muratura ad un unico filare posta sopra il muretto di protezione, con una copertura a falda unica in termocopertura. Questo spazio è attualmente utilizzato come stanza. La pavimentazione è in ceramica di colore grigio, mentre le pareti interne sono tinteggiate alcune di colore blu altre di colore rosso. Gli infissi esterni, in alluminio scuro, sono di tipo scorrevole. Nel predetto ambiente è presente una pompa di calore marca "Howell", modello "AIR 18458PS".

Gli impianti presenti nell'edificio includono il sistema elettrico, l'impianto idrico-sanitario e il sistema di climatizzazione costituito dalle pompe di calore prima descritte.

Dal punto di vista manutentivo e conservativo, il prospetto esterno sulla via Spagna si trova in uno stato di conservazione precario. Appare evidente, anche ad un occhio non esperto, la superfetazione realizzata al secondo piano con la chiusura del lastrico solare. Il prospetto su via T. Tasso, invece, presenta uno stato di conservazione e manutenzione medio, pur mantenendo evidente la stessa

Sotto il profilo del diritto di proprietà, l'immobile oggetto di pignoramento è di piena proprietà del [REDACTED] (debitore esecutato) [REDACTED], in virtù dei seguenti titoli:

1) atto di compravendita a rogito [REDACTED], notaio in [REDACTED] repertorio n. [REDACTED], raccolta [REDACTED] trascritto a Siracusa il [REDACTED] da potere di [REDACTED] e [REDACTED] piena proprietà ciascuno;

2) a [REDACTED]

Originariamente di proprietà dei [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 della piena proprietà ciascuno, per essere ad essi pervenuti in virtù di Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] da potere

1 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Si riportano nell'allegato n.6 i seguenti atti:

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

Per quanto concerne l'eventuale presenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravante sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente è possibile asserire, sulla base del certificato di destinazione urbanistica del comune di Francofonte del 20/12/2024 e riportato nell'allegato n.7, che il terreno su cui sorge l'abitazione con ingressi dalle vie T. tasso n.76 e Spagna n.7 a Francofonte (oggetto di pignoramento) è ubicato nella zona B1 - Zone adiacenti al centro storico, e a morfologia compatta (area di sedime) in tale zona l'attività

edilizia è soggetta alle prescrizioni dell'articolo 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

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

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

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

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

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

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il*

*diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà
ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

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

Per quanto concerne ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.: quali iscrizioni di ipoteche e trascrizione di pignoramenti è possibile asserire che dai riscontri effettuati dallo scrivente utilizzando l'archivio digitale dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa e dal confronto con la relazione del

ISCRIZIONI

- Iscrizione del 07/09/2005 – registro generale n.21786, registro particolare n.6911.**

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 06/09/2005 repertorio n.1929/309 Notaio Giuseppina Laurino sede di Francofonte (SR).

Capitale 110.000,00 euro, Totale 55.000,00 euro, Durata 20 anni.

A favore di:

✓ [REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

✓ [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

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

Immobile n.1

Comune di Francofonte, Catasto Fabbricati al Fg. 58, P.Illa 518,
Natura: A/4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE vie Spagna e T.

Tasso n.76. – **Iscrizione del 26/10/2005 – registro generale n.26893, registro particolare n.8719** (in rettifica della iscrizione n.6911 del 07/09/2005).

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 06/09/2005 repertorio n.1929/309 [REDACTED]
[REDACTED] (SR).

Capitale 110.000,00 euro, Totale 55.000,00 euro, Durata 20 anni.

A favore di:

✓ [REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

✓ [REDACTED]

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

Immobile n.1

Comune di Francofonte, Catasto Fabbricati al Fg. 58, P.IIa 518,
Natura: A/4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE vie Spagna e T.
Tasso n.76.

TRASCRIZIONE

– **Trascrizione del 17/05/2024 – registro generale n.9385, registro particolare n.7434.**

Atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento immobili del 12/04/2024 repertorio n.1654 Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale di Siracusa (SR).

A favore di:

– [REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

– [REDACTED] costituita da:


Immobile n.1

Comune di Francofonte, Catasto Fabbricati al Fg. 57, P.Ila 5667,

Natura: A/4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE , Consistenza 5 vani.

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente: Comune di Francofonte (Sr), Foglio 58, P.Ila 518.

Si riportano nell'allegato n.8 i seguenti documenti ipotecari:

- ispezione ipotecaria su  periodo recuperato e validato dal 01/01/1978 al 12/11/1990, periodo informatizzato dal 13/11/1990 al 12/07/2024;
- nota di iscrizione del 26/10/2005, registro generale n.26893, registro particolare n.8719.

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. Prima di procedere all'analisi delle irregolarità edilizie ed urbanistiche del lotto di vendita, lo scrivente ritiene necessario, dopo una breve descrizione dell'immobile, effettuare un excursus dei titoli di provenienza (fino al 16/02/2000), degli accessi agli atti effettuati

presso il comune di Francofonte e presso l’Agenzia delle Entrate,
Direzione Provinciale di Siracusa.

-DESCRIZIONE BENE IMMOBILE-

L’edificio oggetto di analisi destinato nell’insieme ad una abitazione è
costituito dai piani di seguito indicati:

- interrato ove è presente una stanza usata come ripostiglio con
accesso dalla via Spagna n.7 a Francofonte;
- piano terra con accesso dalla via T. Tasso n.76 a Francofonte
ove sono presenti una cucina, una ripostiglio (quest’ultimo usato
come stanza da letto) ed un balcone prospiciente la via Spagna;
- piano primo ove sono presenti un disimpegno, una camera da
letto, un bagno e due balconi di cui uno prospiciente la via
Spagna ed uno prospiciente la via T. Tasso;
- piano secondo ove è presente una camera.

collegati internamente da una scala interna (per maggiori dettagli sulla
descrizione si rimanda alle pagg.23-26 della presente relazione).

-ATTI DI PROVENIENZA FINO AL 16/02/2000-

Dall’analisi dei titoli di provenienza, fino al 16/02/2000, emerge quanto
segue:

- nell’atto di compravendita del 06/09/2005 repertorio n.1928,
raccolta nn.308, nella sezione Patti e condizioni comuni, al
punto 4) viene riportato quanto segue: “Ai sensi e per gli effetti
della legge n.47/1985 e degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000,
la Parte venditrice, resa edotta della responsabilità penale cui è
soggetta in caso di dichiarazioni mendace, attesta che quanto

oggetto del presente atto è stato realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967 e che successivamente non sono state effettuate modifiche per le quali sarebbe stato necessario richiedere licenza o concessione edilizia”;

- nell’atto di compravendita del 16/02/2000 repertorio n.2604, raccolta nn.701, nell’art.7 viene riportato quanto segue: “ Per gli effetti di cui alla leggi 28/02/1985 n.47 e 26/06/1990 n.165, la parte venditrice, rende la seguente dichiarazione, ai sensi dell’art.4 della legge 4.1.1968 n.15, previa ammonizione da me notaio data alla parte dichiarante sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di false dichiarazioni: “Dichiaro, sotto la mia responsabilità che: - i lavori di costruzioni dell’immobile venduto sono stati iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967”.

In entrambi gli atti viene trasferita una casa per civile abitazione costituita dai piani interrato, terra, primo e secondo con lastrico solare (per maggiori dettagli si rimanda ai rispettivi atti allegati alle presente relazione).

-ACCESSO ATTI PRESSO IL COMUNE DI FRANCOFONTE-

L’accesso agli atti presso il comune di Francofonte ha dato esito negativo, pertanto non è stata trovata alcuna documentazione come titoli edilizi relativi all’immobile oggetto di esecuzione come riportato nell’allegato n.9 della presente relazione.

**-ACCESSO ATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE
PROVINCIALE DI SIRACUSA-**

L'accesso agli atti presso l'Agenzia delle entrate Direzione Provinciale di Siracusa ha prodotto i risultati di seguito indicati. Sono stati rinvenuti i seguenti documenti: la dichiarazione di unità immobiliare urbana ai sensi dell'art. 3 del R. Decreto - legge 13 aprile 1939 effettuata il 06/12/1939 con scheda n.4100328, registrata al n.2040.; nonché la planimetria catastale dell'intero edificio ad essa collegata, costituente planimetria catastale di primo impianto, del 31/05/1940 (vedere all. n.10).

Il corpo di fabbrica, come emerge dalla predetta planimetria e dalle visure catastali (quest'ultime con dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987 e riportate nell'allegato n.10), era costituito da tre unità immobiliari:

- abitazione di tipo rurale con ingresso dalla via Spagna n.7, Piano T a Francofonte indentificata catastalmente fino al 15/02/2000 con il Fg.58, P.IIa 518, Sub.1, categoria A/6, classe 3, consistenza 1 vano;
- abitazione di tipo ultrapopolare con ingresso da via T. Tasso n.60, Piano T. a Francofonte indentificata catastalmente fino al 15/02/2000 con il Fg.58, P.IIa 518, Sub.2, categoria A/5, classe 3, consistenza 3 vani;
- abitazione di tipo ultrapopolare con ingresso da via T. Tasso n.62, Piano T-1 identificata catastalmente fino al 15/02/2000 con il Fg.58, P.IIa 518, Sub.3, categoria A/5, classe 4, consistenza 2,5 vani.

Le predette unità immobiliari sono state oggetto di accertamento e classamento nelle date 04/09/1943 per il sub.1, 11/09/1943 per il sub.2 e 14/09/1943 per il sub.3 (vedere all. n.10).

Nei predetti accertamenti emerge quanto segue:

- con riferimento al sub.3. nella sezione osservazioni ed appunti del tecnico a seguito del sopralluogo viene scritto: “*planimetria errata allig. alla scheda stessa via c.60*”;
- con riferimento al sub.1 nella sezione osservazioni ed appunti del tecnico a seguito del sopralluogo viene scritto: “*planimetria errata allig. alla scheda di via T. Tasso c. 60*”.

I predetti identificativi catastali sono stati variati, contemporaneamente, il 15/02/2000 (vedere accertamento della proprietà immobiliare urbana riportato nell'allegato n.10) con causale fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni ed hanno generato come proposta l'unità immobiliare sita in via T. Tasso n.60-62 piano S1-T-1-2 a Francofonte iscritta al N.C.E.U. al Fg.58, P.IIa 518, categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 4,5 e rendita L.387.000 (come classamento e rendita proposti).

Nel predetto documento a pag.3 nella sezione B riferimenti temporali del fabbricato viene scritto: “ anno: di costruzione antec. 1942” aspetto confermato anche nella pag. 5 nella sezione b riferimenti temporali. Infine i dati inseriti nel predetto documento sono firmati dal proprietario

 (come dichiarante) e dall'arch.

 (in qualità di tecnico).

In data 15/02/2000 l'immobile subisce una variazione nel classamento ottenendo i seguenti identificativi Fg. 58, P.IIa 518, categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita L. 430.000 con indirizzo via T. Tasso n.60-62 piano S1-T-1-2 a Francofonte con annotazioni classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatizzati (d.m. 701/94).

In data 16/02/2000 per l'immobile viene inserita la rendita anche in euro tenendo quanto segue Fg. 58, P.IIa 518, categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 211,08 euro o L. 430.000 con indirizzo via T. Tasso n.60-62 piano S1-T-1-2 a Francofonte.

In data 13/08/2002 l'immobile ha subito una variazione del quadro tariffario ottenendo quanto segue Fg. 58, P.IIa 518, categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 211,75 euro con indirizzo via T. Tasso n.60-62 piano S1-T-1-2 a Francofonte.

In data 20/11/2006, l'immobile ha subito una variazione per modifica identificativo - allineamento mappe ottenendo quanto segue Fg. 57, P.IIa 5667, categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 211,75 euro con indirizzo via T. Tasso n.60-62 piano S1-T-1-2 a Francofonte.

In data 29/10/2010, l'immobile ha subito una variazione del quadro tariffario ottenendo quanto segue Fg. 57, P.IIa 5667, categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 222,08 euro con indirizzo via T. Tasso n.60-62 piano S1-T-1-2 a Francofonte.

Infine in data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie, i quali hanno modificato l'unità immobiliare come segue Fg. 57, P.IIa

5667, categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale: 121 mq, totale secluse aree scoperte 112 mq, rendita 222,08 euro con indirizzo via T. Tasso n.60-62 piano S1-T-1-2 a Francofonte.

In conclusione dalle ricerche precedentemente indicate ed analizzandole in combinato disposto è possibile asserire quanto segue:

- la dichiarazione del 1939 e la planimetria catastale del 1940 dimostrano che il fabbricato era presente già dal 1939;
- gli accertamenti catastali del 1943 dimostrano che le unità immobiliari esistevano già a quella data, ma vi erano presumibilmente delle imprecisioni o discrepanze nei documenti relativi al subb.1-3 tali da far asserire al tecnico dell'epoca che non solo le relative planimetrie erano errata ma anche che dovevano essere allegate con il civico 60. Questo aspetto può verosimilmente essere dovuto al fatto che il tecnico dell'epoca avesse rilevato una connessione fisica o funzionale tra le diverse unità immobiliari;
- nel nuovo accertamento catastale del 15/02/2000 con causale fusione ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, viene indicato come anno di costruzione del fabbricato antecedente al 1942 e si allega la nuova planimetria che rappresenta come dichiarato dal proprietario dell'epoca e dal tecnico redattore la configurazione del fabbricato antecedente al 1942;

- le dichiarazioni presenti negli atti notarili del 2000 e del 2005 attestano l'antichità del fabbricato;

ciò detto ne segue quindi che tutte le fonti concordano nel collocare la costruzione del fabbricato in epoca anteriore al 1942, confermando anche la sua antichità rispetto al 1967.

Pertanto essendo edificio costruito, giusta dichiarazione della proprietaria [REDACTED] e controfirmata dall'[REDACTED] [REDACTED] precedentemente al 1942 è da considerare regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico relativamente ai piani interrato, terra, primo e lastrico solare al piano secondo.

Si aggiunge giusta la superiore dichiarazione della proprietaria e del tecnico che l'originario lastrico solare è stato pertanto modificato in epoca successiva alla predetta dichiarazione.

Infine non essendo rivenuti titoli edilizi non è presente il certificato di abitabilità dell'edificio.

Il certificato di destinazione urbanistica del terreno su cui sorge il fabbricato è riportato nell'allegato n.7 della presente relazione.

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.

A seguito degli esiti delle indagini effettuate dal sottoscritto, come specificato in risposta al quesito n. 4, punto VI, si rileva che l'unica irregolarità urbanistica ed edilizia riscontrata consiste nella chiusura del lastrico solare situato al secondo piano dell'abitazione, finalizzata alla realizzazione di una nuova stanza.

La suddetta difformità risulta insanabile in quanto contraria all'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) vigenti nel Comune di Francofonte. Conseguentemente è necessario rimuovere l'intervento eseguito in difformità e ripristinare lo stato originario dei luoghi.

Al fine di determinare i costi necessari per la demolizione della stanza sopra descritta, il sottoscritto ha predisposto un computo metrico estimativo basato sul prezzario regionale dei lavori pubblici attualmente vigente nella Regione Sicilia. Qualora tale prezzario non

fosse applicabile, si è proceduto ad un'analisi dei prezzi riportati nell'allegato n. 11.

Dall'analisi sopra condotta, il costo stimato per l'esecuzione delle opere edilizie relative alla rimozione dell'intervento non sanabile ammonta a 1.590,87 euro (IVA esclusa). Tenuto conto della necessità di considerare eventuali imprevisti non rilevabili nella presente fase, si ritiene opportuno applicare un incremento del 5% sul costo stimato. Pertanto, il costo complessivo dei lavori per la rimozione delle opere edilizie non sanabili, comprensivo dell'incremento del 5% per imprevisti, è determinato in 1.670,41 euro. Si precisa che i costi sopra indicati saranno dedotti nella successiva fase di stima del lotto di vendita, così come indicato nella risposta al quesito n.4, punto IX.

VIII. L'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004,

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

Lo scrivente ha chiesto, tramite pec del 06/10/2024, al Dipartimento Regionale dell'Energia Servizio 1 - Pianificazione e Programmazione Energetica la visura dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativa all'immobile oggetto di pignoramento, come documentato nell'allegato n.12.

Con nota del 11/10/2024, il predetto Dipartimento ha comunicato che l'APE dell'immobile sito nel comune di Francofonte, Foglio n.57 e Particella n.5667, non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE - SICILIA.

Alla luce di quanto sopra, si rappresenta che, allo stato, non è possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile oggetto della procedura esecutiva per le seguenti ragioni:

- l'immobile presenta difformità edilizie-urbanistiche non sanabili che interessano l'involucro edilizio, come indicato nella risposta al quesito n.4, punto n.VII;
- non risultano disponibili i libretti di impianto, le dichiarazioni di conformità e le registrazioni presso il Catasto Unico Regionale Impianti (C.U.R.I.) relative alle pompe di calore collocate nella cucina al piano terra, nella camera da letto al piano primo e nella camera al piano secondo, come specificato nella risposta al quesito n.4, punto II.

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo

stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non

eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

nonché per le eventuali spese condominiali insolute

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

- nel caso di immobile totalmente abusivo,

l'individuazione del valore dell'area di sedime, al

netto dei costi di abbattimento, incrementata del

valore locatizio del bene dalla data della stima alla

data indicata nell'ordine di demolizione se già

emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso

ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità

sui canoni di locazione o affitto già previsti da

eventuali contratti in corso.

Calcolo delle superfici

Per la determinazione delle superfici utile e non residenziale dei diversi piani dell'immobile oggetto di esecuzione si rimanda alle planimetrie dei singoli piani riportate nell'allegato n.4.

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

Ne segue quindi che la superficie commerciale dell'intero lotto di

vendita è di seguito riportata.

-Superficie commerciale lotto di vendita-

-Abitazione-

a) superficie dei vani principali e dei relativi accessori a servizio diretto:		
	PARZIALI	TOTALE
Piano interrato	39,88 mq	39,88 mq
Piano terra	32,60 mq	32,60 mq
Piano primo	32,60 mq	32,60 mq
Piano secondo	32,60 mq	32,60 mq
Totale superficie a) =		137,68 mq
b) superficie dei balconi, terrazzi e simili computate nella misura nella misura del 30%, fino a metri quadrati 25 e del 10% per la quota eccedente qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a):		
Balconi ai piani terra e primo	1,59 + 1,27 + 2,45 = 5,31 mq	
	5,31 mq x 0,30 = 1,59 mq	1,59 mq
Totale superficie b) =		1,59 mq
Totale superfici a) + b) =		139,27 mq
Totale superficie approssimata =		139,00 mq

Criteri e procedimenti di stima utilizzati

Per la stima del valore venale del bene costituente il lotto di vendita, lo scrivente ritiene opportuno, nel caso in esame, applicare i metodi di stima “comparativo o diretto” e “indiretto o a capitalizzazione del reddito”. Il procedimenti scelti, tra quelli offerti dalla metodologia estimativa, sono idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo “ordinario”, quindi facilmente comparabili tra loro.

È doveroso osservare che il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui è stata elaborata e, in

quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il valore complessivo del lotto di vendita sarà ottenuto dalla media dei predetti valori determinati con i metodi precedentemente indicati, decurtando gli oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica.

Fonti di informazione per la stima

Per quanto concerne le fonti di informazione utilizzate per la stima si è fatto riferimento ai valori presenti nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) relativi al primo semestre del 2024 con riferimento alla provincia, al comune, fascia/zona, alla tipologia prevalente, alla destinazione d'uso, alla tipologia del bene oggetto di analisi e considerando lo stato di conservazione normale.

-PREZZO MEDIO PER LE ABITAZIONI-

Fonti di informazione	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Valori di locazione (€/m ² xmese)
Valore OMI massimo	Anno 2024 - 1 Semestre - Provincia di Siracusa - Comune di Francofonte - Zona: centrale - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione: Residenziale - Tipologia: Abitazioni		

	civile- Stato conservativo: normale.	690,00	2,4
Valore OMI minimo	Anno 2024 - 1 Semestre - Provincia di Siracusa - Comune di Francofonte - Zona: centrale - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione: Residenziale - Tipologia: Abitazioni civile – Stato conservativo: normale.	470,00	1,6
Valori medi =		580,00	2,00

Determinazione del coefficiente globale

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

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

-Abitazione-

Caratteristiche intrinseche	
Piano	Coefficienti
Piani interrato, terra, primo e secondo, senza ascensore=	0,86

Stato di conservazione	
Normale=	1,00
Affaccio	
Su due lati=	0,98
Esposizione	
Discretamente assoluta=	1,00
Altezza dei soffitti	
Media=	1,00
Vista	
Prevalentemente ostacolata =	0,95
Regime locativo	
Libero da locazione=	1,00
Caratteristiche esterne	
Stato di conservazione	Coefficienti
Scadente =	0,95
Coefficiente globale=	0,76

Ciò detto, si procede di seguito alla stima del valore del lotto di vendita con i metodi sopra descritti (tabelle n.1 e n.2) fino ad ottenere dalla media il valore complessivo del lotto di vendita (tabella n.3) al lordo degli oneri di regolarizzazione.

1. Metodo diretto o comparativo

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

Superficie commerciale x Coefficiente globale x valore unitario medio

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

tabella n.1				
Beni immobili oggetto di stima	Sup. comm. del bene (mq)	Coefficiente globale	Valore medio (euro/mq)	Valore di mercato V_{M1} (euro)
Abitazione	139,00	0,76	580,00	61.271,20
Totale valore lotto di vendita =				61.271,20

2. Metodo indiretto o a capitalizzazione del reddito

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

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

Ciò detto, considerando i seguenti dati:

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

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

tabella n.2							
N	Im m	Val. di loc. mensil e (euro/ m)	Sup. com m. del bene (mq)	N. me si in un an no - N _m	Valore lordo di loc. ann. (euro) - V _L =V _{Im} X S _c XN _m -	Valore netto di loc. annuale (euro) -V _N =V _L - 20%V _L -	Valore di Mercato V _{M2} (euro) V _M =V _N /S _c
1.	Abi	1,52 ²	139	12	2.535,36	2.028,29	50.707,25
Totale valore lotto di vendita =							50.707,25

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

tabella n.3				
EI.	Bene immobile oggetto di stima	Valore di mercato del bene (secondo il metodo di stima diretto) (euro) - V _{M1} -	Valore di mercato del bene (secondo il metodo di stima indiretto) (euro) - V _{M2} -	Valore di mercato medio in euro -V _{LM} = ((V _{M1} +V _{M2})/ (2))-
1.	Lotto di vendita	61.271,20	50.707,25	55.989,23

Alla cifra di **55.989,23 euro** bisogna detrarre gli oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica ottenendo quanto segue.

² Il valore locativo lordo medio è stato corretto moltiplicandolo con il rispettivo coefficiente globale, così come effettuato nel metodo diretto.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA		
A LAVORI EDILI		
	Per le opere edili non sanabili (come da calcolo riportato nell'allegato n.11), inclusi gli imprevisti calcolati in misura pari al 5% del totale, si considera la cifra equivalente a =	1.670,41 €
1		
TOTALE Lavori edili non sanabili con IVA al 22% =		2.037,90 €
B SPESE TECNICHE		
1	Per la direzione dei lavori e la liquidazione =	400,00 €
	Per la pratica catastale, tramite procedura DOCFA, necessaria per la correzione toponomastica =	450,00 €
2		
TOTALE Spese Tecniche =		850,00 €
C DIRITTI DI SEGRETERIA		
1	Per l'occupazione del suolo pubblico presso l'ente locale a circa =	50,00 €
2	Per la variazione catastale dell'immobile tramite procedura DOCFA da versare all'Agenzia del Territorio di Siracusa pari a circa =	70,00 €
TOTALE Diritti di Segreteria =		120,00 €
TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE (A+B+C)=		3.007,90 €

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

$55.989,23 \text{ €} - 3.007,90 \text{ €} = 52.981,33 \text{ €}$

Valore arrotondato 53.000,00 €

X. Nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere

separati in favore della procedura e dei relativi costi;

indicazione del valore della sola quota.

Il pignoramento interessa l'intera proprietà del bene immobile.

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

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

CAPITOLO 5: ELENCO ALLEGATI

Il Consulente Tecnico di Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.57 pagine digitate al computer e n.13 allegati di seguito specificati:

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

- pec con ricevute di ritorno inviate al custode della procedura e al legale del creditore procedente per fissare il primo tentativo di accesso sull'immobile, oggetto di esecuzione, per giorno 06/09/2024;
- raccomandata con ricevuta di ritorno inviata al debitore per

fissare il primo tentativo di accesso sull'immobile, oggetto di esecuzione, per giorno 06/09/2024;

- pec con ricevute di ritorno inviate al custode della procedura e al legale del creditore procedente per fissare il secondo tentativo di accesso sull'immobile, oggetto di esecuzione, per giorno 04/10/2024;

- raccomandata con ricevuta di ritorno inviata al debitore per fissare il secondo tentativo di accesso sull'immobile, oggetto di esecuzione, per giorno 04/10/2024;

- pec con ricevute di ritorno inviate al custode della procedura e al legale del creditore procedente per fissare il terzo tentativo di accesso sull'immobile, oggetto di esecuzione, per giorno 19/12/2024;

- raccomandata con ricevuta di ritorno inviata al debitore per fissare il terzo tentativo di accesso sull'immobile, oggetto di esecuzione, per giorno 19/12/2024;

2. verbali delle operazioni peritali:

- 06/09/2024;

- 04/10/2024;

- 19/12/2024;

3. documenti catastali dell'abitazione, oggetto di pignoramento, con ingressi da via Spagna n.7 e da via T. Tasso n.76 a Francofonte:

- estratto di mappa;

- visura;

- planimetria;

R. Decreto-legge del 13 aprile 1939;

– planimetria catastale d'impianto del 31/05/1940;

– accertamenti e classamenti eseguiti il 04/09/1943 per il sub.1,

11/09/1943 per il sub.2 e 14/09/1943 per il sub.3;

– visura catastale dell'unità immobiliare Fg. 58, P.IIa 518, Sub.1

sita in via Spagna n.7, piano T a Francofonte (soppressa dal
15/02/2000);

– visura catastale dell'unità immobiliare Fg. 58, P.IIa 518, Sub.2

sita in via T. Tasso n.60, piano T a Francofonte (soppressa dal
15/02/2000);

– visura catastale dell'unità immobiliare Fg. 58, P.IIa 518, Sub.3

sita in via T. Tasso n.62, piano T-1 a Francofonte (soppressa
dal 15/02/2000);

– accertamento della proprietà immobiliare urbana del 15/02/2000

elaborato tramite software Docfa;

11. stima delle opere edili non sanabili relative all'immobile oggetto di
esecuzione:

– computo metrico estimativo;

– analisi dei prezzi;

12. corrispondenza tra il CTU e il Dipartimento Regionale dell'Energia
in merito agli attestati di prestazione energetica relativi all'abitazione
oggetto di esecuzione;

13. attestazione relativa agli adempimenti inerenti agli invii ed il
deposito della perizia;

di aver assolto l'incarico ricevuto, ringrazia il Giudice Esecutore

Ing. CIRCO Angelo Severino Rosario
Via Atri n.2 – 96016 – Lentini (SR)

Pec:angeloseverinorosario.circo@ingpec.eu
Recapito telefonico: 095/7835981

Dott.ssa Concita Cultrera per la fiducia accordatagli e rimane a sua disposizione per qualsiasi chiarimento.

Lentini, 07/02/2025

Con la dovuta osservanza

Il C.T.U.

Ing. Circo Angelo Severino Rosario