

Tribunale di Siracusa

Seconda Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva: **R.G. Es. n. 229/2024**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Concita Cultrera**

Promossa da: **FIRE S.P.A. TRAMITE LUZZATTI POP NPLS 2022 SRL**

Contro: **Omissis**

Relazione di Stima

C.T.U. incaricato: **Arch. Simone Terranova**

Premessa

Con decreto di nomina del 03/10/2024 (Allegato n.1), notificato a mezzo PEC in data 07/10/2024, il Giudice Istruttore Dott.ssa Concita Cultrera, nominava il sottoscritto Arch. Simone Terranova, nato a Siracusa, il 23/08/1981, con studio tecnico in Siracusa, Via del Teatro 1, iscritto all'Ordine degli Architetti PPC di Siracusa al n.1018, consulente tecnico d'ufficio (CTU) nel procedimento di esecuzione immobiliare, iscritto al Tribunale di Siracusa, sezione esecuzioni immobiliari, al n. 229/2024 R. G. Es., promosso da FIRE S.P.A. TRAMITE LUZZATTI POP NPLS 2022 SRL nei confronti dei **Omissis** e **Omissis**, relativa al pignoramento dei seguenti beni immobili:

- Appartamento per civile abitazione sito in Augusta (SR) in Contrada Pietre Rosse, Via Paolo Borsellino n.13, Scala A, piano secondo, indentificato presso il N.C.E.U al foglio 35, particella 669, subalterno 20, Zona Censuaria 1, Categoria A3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Rendita Euro 469,98;
- Box garage sito in Augusta (SR) in Contrada Pietre Rosse, Via Paolo Borsellino n.13 Scala A, piano terra, indentificato presso il N.C.E.U al foglio 35, particella 669, subalterno 14, Zona Censuaria 1, Categoria C6, Classe 1, Consistenza 21 mq, Rendita Euro 87,85.

Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine sino a 30 giorni prima dell'udienza del 22/04/2025 per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

Il sottoscritto in data 19/10/2024 depositava telematicamente l'atto di giuramento e accettava l'incarico assegnato (Allegato n.2), comunicando contestualmente alle parti l'avvio delle operazioni peritali in data 04/11/2024.

Il sottoscritto, in data 07/03/2025, richiedeva e otteneva dal Giudice dell'Esecuzione, in data 10/03/2025, una proroga di ulteriori 60 giorni (Allegato n.3) per l'espletamento delle sue funzioni estimative.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come autorizzato dal Giudice designato con decreto di nomina, il sottoscritto d'intesa con il custode giudiziario nominato, Avv. Laura Leone, visionava ed estraeva copia dei fascicoli delle parti in causa, depositati presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale di Siracusa.

Identificato pertanto l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, al fine di verificare quanto richiesto dal Giudice dell'esecuzione, in data 21/10/2024 il sottoscritto presentava apposita istanza di accesso agli atti, di cui al prot. gen. 0077721 del 22/10/2024, presso l'ufficio tecnico di Augusta (Allegato n.4). Contestualmente, in data 21/10/2024, il sottoscritto presentava

istanza presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Siracusa al fine di reperire la planimetria catastale degli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

In data 21/10/2024 il sottoscritto comunicava a mezzo posta certificata alla parte creditrice e al custode nominato e, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, alla parte debitrice, l'inizio delle operazioni peritali (Allegato.5), indicando la data del 04/11/2024 alle ore 11.00.

In tale data, alle ore 11.00, il sottoscritto CTU, recatosi sui luoghi oggetto di pignoramento, dava inizio alle operazioni peritali, alle quali, oltre lo scrivente, partecipavano il custode nominato dell'esecuzione immobiliare, Avv. Laura Leone, i proprietari degli immobili oggetto di contenzioso, **Omissis** e **Omissis** e il consulente tecnico della parte debitrice, **Omissis**.

Il sottoscritto CTU eseguiva i necessari accertamenti, provvedendo ad effettuare i rilievi fotografici e geometrici dei luoghi, al fine di verificare la corrispondenza con la documentazione reperita, redigendo a conclusione il relativo verbale di inizio delle attività peritali (Allegato n.11).

In data 10/01/2025, il sottoscritto acquisiva presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Siracusa, le visure catastali storiche relative agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e presso gli stessi uffici, in data 28/01/2025, acquisiva l'estratto di mappa relativo agli immobili.

A seguito della verifica della documentazione, reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Augusta, il sottoscritto presentava, in data 28/01/2025, nuova istanza di accesso agli atti presso lo stesso ufficio, rivolgendo l'istanza, di cui al prot. gen. 0006184 del 28/01/2025, al fine di reperire il Certificato di destinazione urbanistica (Allegato n.6). Inoltre, il sottoscritto presentava, nella stessa data, istanza di accesso agli atti presso lo stesso ufficio, rivolgendo l'istanza, di cui al prot. gen. 0006379 del 29/01/2025, al fine di reperire l'attestazione di prezzo massimo di cessione (Allegato n.7).

In data 03/02/2025, il sottoscritto inviava a mezzo posta certificata alla parte debitrice e per conoscenza alla parte creditrice e al custode giudiziario (Allegato n.8), una prima richiesta di integrazione documentale, con la quale si richiedeva di far pervenire allo scrivente quanto richiesto entro e non oltre il termine di giorni 7 dal ricevimento della stessa.

In data 06/02/2025, il sottoscritto, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Siracusa, procedeva alle ispezioni ipotecarie relative agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

In data 17/03/2025, a seguito di richiesta informale all'Ufficio tecnico del Comune di Augusta di integrazione della documentazione prodotta, il sottoscritto riceveva copia della Convenzione Urbanistica n.63 del 15/12/2005 (Allegato n.9).

Non ottenendo alcun riscontro alla precedente richiesta, il sottoscritto, in data 01/04/2025, inviava a mezzo posta certificata alla parte debitrice e per conoscenza alla parte creditrice e al

custode giudiziario una ulteriore richiesta di integrazione documentale, rimasta anch'essa senza alcun riscontro (Allegato n.10).

Risposta ai quesiti

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

Esaminando il fascicolo telematico il sottoscritto ha potuto verificare la presenza del certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, che si trascrive integralmente:

Procedura esecutiva immobiliare promossa da:

Luttazzi POP NPLs 2022 srl con sede in Conegliano (TV) c.f. 05368590260, rappresentata e difesa dagli Avv.ti. Alessandro Barbaro e Andrea Aloj, domicilio eletto in Solarino (SR) Via Ruggero Settimo n.5, presso lo studio dell'Avv. Santi Milardo;

nei confronti di:

Omissis e Omissis entrambi residenti in Augusta (SR) Via Paolo Borsellino 13;

in virtù di pignoramento del 13 Giugno 2024 rep. 2879 Ufficiale Giudiziario di Siracusa, trascritto a Siracusa in data 18 Luglio 2024 ai nn. 14259/11296

lo sottoscritto dottor Francesca Romana Giordano, Notaio in Milano, con studio in Via Tommaso da Cazzaniga n.9/4, iscritto al Collegio Notarile di Milano, per incarico conferito dalla società Milan Services srl con sede a Novate Milanese (c.f. 7854460156) per conto del creditore procedente, esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari o mediante accertamenti equivalenti per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato,

Attesto

quanto segue:

1) Beni Oggetto dell'esecuzione:

a) Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento:

Quota di 1/2 ciascuno della proprietà

Augusta (SR)

- **CF. foglio 35 mapp. 669 sub. 20** Contrada Pietre Rosse Via Borsellino n.13 Scala A piano 2 cat. A/3 (Abitazione) vani 7 r.c. euro 469,98

- **CF. foglio 35 mapp. 669 sub. 14** Contrada Pietre Rosse Via Borsellino n.13 Scala A piano T cat. C/6 (Autorimessa) mq 21 r.c. euro 87,85

b) *Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:*

Quota 1/2 ciascuno di proprietà tra loro in regime di comunione legale

Augusta (SR)

*- CF. foglio 35 mapp. 669 sub. 20 z. c. 1 Contrada Pietre Rosse snc scala A piano 2 cat. A/3 (Abitazione)
cl. 3 vani 7 sup. cat. tot. Mq 129 escluse aree scoperte mq 123 r.c. euro 469,98*

*- CF. foglio 35 mapp. 669 sub. 14 z.c. 1 Contrada Pietre Rosse snc Scala A piano T cat. C/6
(Autorimessa) cl. 4 mq. 21 sup. cat. Tot. mq 21 r.c. euro 87,85.*

Le unità sopradescritte (costituzione del 29/04/2010 n. 925.1/2010) insistono su area CT foglio 35 mapp. 669 ente urbano are 91.54 originato dalla soppressione dei seguenti:

ex mapp. 668 ex mapp.292 ex mapp.4

ex mapp. 60 ex mapp.20

2) Eventuali osservazioni o discrepanze con l'atto di pignoramento:

Nessuna

3) Storia ventennale:

*A tutto il 18 Luglio 2024 (data di trascrizione del pignoramento e di aggiornamento eseguito presso gli Uffici del Territorio di Siracusa) gli immobili sopradescritti risultano di proprietà di **Omissis e Omissis** per la quota di 1/2 ciascuno;*

come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) Al ventennio gli immobili sopradescritti risultavano così indicati:

*- Area al mapp. 669 ex mapp. 20 di proprietà di **Omissis** per la quota intera, in forza di atto di divisione del 04/07/1982 rep. 12605 Not. Gian Vincenzo Pisa di Niscemi, trascritto in data 27/07/1982 ai nn. 11351/9498, già comproprietario per successioni al padre **Omissis e Omissis**;*

*- Area mapp. 669 ex mapp. 668 ex mapp. 292 ex mapp.4 di proprietà di **Omissis** per la quota intera, in forza di atto del 25/03/1976 rep. 61298 Not. S. Pandolfini di Augusta il 02/04/1976 n. 532 (come da intestazione catastale)*

*b) Con atto di compravendita del 23 Marzo 2007 rep. 713/436 Not. Coltraro Giambattista, trascritto in data 20 Aprile 2007 ai nn. 10378/6765, **Omissis** vende a **Omissis** che acquista la proprietà del terreno in Augusta (SR) Contrada Pietre Rosse: CT foglio 23 mapp. 292 are 32.48, riguarda inoltre altri soggetti e beni omissis;*

*c) Con atto di compravendita del 29 Marzo 2007 rep. 736/452 Not. Coltraro Giambattista, trascritto in data 27 Aprile 2007 ai nn. 10730/7005, **Omissis** vende a **Omissis** che acquista la proprietà del terreno in Augusta (SR) Contrada Pietre Rosse: CT foglio 35 mapp. 650 are 76.41;*

*d) Con atto di compravendita del 22 Ottobre 2010 rep. 6018/4424 Not. Coltraro Giambattista, trascritto in data 10 Novembre 2010 ai nn. 24419/17014, **Omissis** vende a **Omissis e***

Omissis che acquistano, per la quota di 1/2 ciascuno a risultanza della nota di trascrizione coniugati tra loro in regime di comunione legale, la proprietà dei beni in Augusta (SR) Contrada Pietre Rosse: C.F. foglio 35 mapp. 699 sub. 20 cat. A/3 vani 7 piano 2-4- e mapp. 669 sub. 14 cat. C/& mq 21 piano T.

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti risultano oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli

- Pignoramento del 13/06/2024 rep. 2879 Ufficiale Giudiziario di Siracusa, trascritto in data 18/07/2024 ai nn. 14259/11296, a favore di Luzzati POP NPLs con sede in Conegliano (TV) C.F. 05368590260, credito di € 56.751,06 oltre interessi e spese, a carico di **Omissis** e **Omissis** per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà, grava beni in Augusta (SR) Contrada Pietre Rosse Via Paolo Borsellino n.13: C.F. foglio 35, mapp. 669 sub. 20 cat. A/3 vani 7 piano 2 e mapp. 669 sub. 14 cat. C/6 mq 21 piano T;
- Ipoteca volontaria iscritta in data 04/02/2016 ai nn. 1674/235, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 03/02/2016 rep. 1151/737 Not. Lugari Gloria di Siracusa, a favore di **Omissis**, per la complessiva somma di € 50.250,00 di cui capitale € 33.500,00 tasso interesse annuo 4,857% durata anni 20, a carico di **Omissis** e **Omissis** per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà, grava beni in Augusta (SR) Contrada Pietre Rosse Via Paolo Borsellino n.13: C.F. foglio 35, mapp. 669 sub. 20 cat. A/3 vani 7 piano 2 e mapp. 669 sub. 14 cat. C/6 mq 21 piano T;
- Ipoteca volontaria iscritta in data 27/01/2012 ai nn. 2179/172, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo del 19/01/2012 rep. 8766/6531 Not. Coltraro Giambattista di Augusta, a favore di **Omissis**, per la complessiva somma di € 79.500,00 di cui capitale € 53.000,00 tasso interesse annuo 4,837% durata anni 20, a carico di **Omissis** e **Omissis** per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà, grava beni in Augusta (SR) Contrada Pietre Rosse Via Paolo Borsellino n.13: C.F. foglio 35, mapp. 669 sub. 20 cat. A/3 vani 7 piano 2 e mapp. 669 sub. 14 cat. C/6 mq 21 piano T;
- Ipoteca volontaria iscritta in data 20/06/2008 ai nn. 14191/2876, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo del 11/06/2008 rep. 2276/1555 Not. Coltraro Giambattista di Augusta, a favore di **Omissis**, per la complessiva somma di € 4.276.263,00 di cui capitale € 2.850.842,08 tasso interesse annuo 5,28% durata anni 15, a carico di **Omissis** per la quota intera della proprietà, grava beni in Augusta (SR) Contrada Pietre Rosse : C.F. foglio 35, mapp. 292 are 32.48 e mapp. 650 are 76.41 più beni omissis;
- Annotazione nn.16496/1906 del 13/07/2010 – erogazione a saldo;
- Annotazione nn. 16497/1907 del 13/07/2010 – frazionamento in quota (capitale € 71.271,05 garanzia € 106.906,58 rispetto ai beni in oggetto)

Si segnala:

costituzione di diritti reali a titolo oneroso in forza di stesso atto del 29/03/2007 rep. 736/452 Not. Coltraro Giambattista di Augusta, trascritta in data 27/04/2007 ai nn.1032/7007, a favore di Omissis e a carico di Omissis, riguarda servitù di passaggio su terreno in Augusta (SR)

Contrada Pietre Rosse: C.T. foglio 35 mapp. 292 are 32.48 più beni omissis.

Milano, 29(ventinove) luglio 2024 (duemilaventiquattro)

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;

In data 21/10/2024 il sottoscritto comunicava a mezzo posta certificata alla parte creditrice e al custode giudiziario nominato e, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno alla parte debitrice, l'inizio delle operazioni peritali (Allegato n.5), indicando la data del 04/11/2024 alle ore 11.00. In tale data, alle ore 11.00, il sottoscritto CTU, recatosi sui luoghi oggetto di causa, dava inizio alle operazioni peritali, alle quali, oltre lo scrivente, partecipavano il custode giudiziario nominato dell'esecuzione immobiliare, Avv. Laura Leone, i proprietari degli immobili oggetto di contenzioso, Omissis e Omissis e il consulente tecnico della parte debitrice, Omissis. Il sottoscritto CTU eseguiva i necessari accertamenti, provvedendo ad effettuare i rilievi fotografici e geometrici dei luoghi, al fine di verificare la corrispondenza con la documentazione reperita, redigendo relativo verbale di inizio delle attività peritali (Allegato n.11)

3. PROVVEDA l'esperto:

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

L'atto di pignoramento identifica i beni oggetto di esecuzione, così come rappresentati nell'estratto di mappa (Allegato n.14), come segue:

- Appartamento per civile abitazione sito in Augusta (SR) in Contrada Pietre Rosse, Via Paolo Borsellino n.13, Scala A, piano secondo, indentificato presso il N.C.E.U al foglio 35, particella 669, subalterno 20, Zona Censuaria 1, Categoria A3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Rendita Euro 469,98, confinante, a Nord, con il vano scala e una porzione di un'altra unità immobiliare, a Est, Sud e Ovest, con area condominiale privata, identificato così come da visura storica (Allegato n.12) e rappresentato in planimetria catastale (Allegato n.15).
- Box garage sito in Augusta (SR) in Contrada Pietre Rosse, Via Paolo Borsellino n.13 Scala A, piano terra, indentificato presso il N.C.E.U al foglio 35, particella

669, subalterno 14, Zona Censuaria 1, Categoria C6, Classe 1, Consistenza 21 mq, Rendita Euro 87,85, confinante, a Sud e Ovest con altre unità immobiliari, a Nord e Est, con area condominiale privata, identificato così come da visura storica (Allegato n.13) e rappresentato in planimetria catastale (Allegato n.16).

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;

A seguito degli accertamenti effettuati si evince che le risultanze catastali risultano rispondenti con i dati specificati nell'atto di pignoramento.

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;

Ai fini della vendita i beni oggetto di pignoramento, costituiti da un appartamento per civile abitazione e da un box garage di pertinenza, sono stati considerati come un unico lotto di vendita.

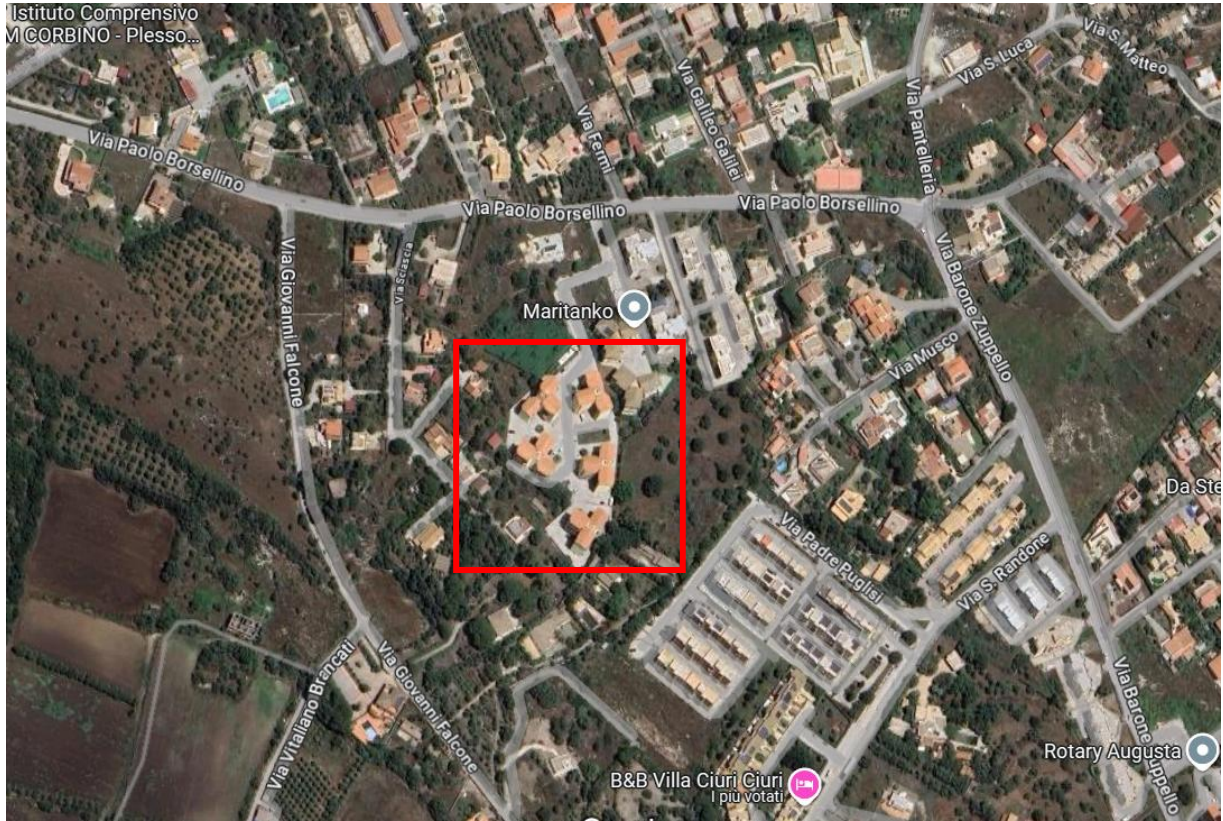
4. REDIGA quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

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 lotto di vendita individuato è costituito dai seguenti immobili:

- Appartamento per civile abitazione sito in Augusta (SR) in Contrada Pietre Rosse, Via Paolo Borsellino n.13, Scala A, piano secondo, indentificato presso il N.C.E.U al foglio 35, particella 669, subalterno 20, Zona Censuaria 1, Categoria A3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Rendita Euro 469,98
- Box Garage sito in Augusta (SR) in Contrada Pietre Rosse, Via Paolo Borsellino n.13, Scala A, piano terra, indentificato presso il N.C.E.U al foglio 35, particella 669, subalterno 14, Zona Censuaria 1, Categoria C6, Classe 1, Consistenza 21 mq, Rendita Euro 87,85

Coordinate geografiche: Latitudine 37°16'14.1"N, Longitudine 15°12'32.2"E



Localizzazione del fabbricato



Estratto di mappa

- 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)*

Entrambi gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono ubicati all'interno di un fabbricato condominiale, inserito in un lotto privato recintato con accesso indipendente da Via Paolo Borsellino n.13. L'edificio presenta n. 5 piani fuori terra, con i box garage che occupano il piano terra, e gli appartamenti destinati a civile abitazione ai piani superiori. L'ultimo piano, che presenta una copertura a falda inclinata, è occupato da vani tecnici di pertinenza dei singoli proprietari. L'epoca di costruzione del fabbricato risale presumibilmente, così come da informazioni reperite dalla documentazione urbanistica, all'anno 2010. L'edificio è costituito da una struttura intelaiata con solai in calcestruzzo armato gettato in opera e tamponature in blocchi in laterizio. Lo stato di conservazione apparente dell'edificio si presenta in buono stato.

L'accesso all'edificio avviene tramite ingresso comune dal quale si accede al vano scala interno che distribuisce i singoli appartamenti.

L'area in cui si colloca l'edificio si trova in una zona periferica del Comune di Augusta, a prevalente destinazione residenziale, costituita da edifici residenziali e servizi ad essi annessi, con una struttura viaria di servizio caratterizzata da strade a doppio senso di circolazione.

Appartamento per civile abitazione sito in Augusta (SR) in Contrada Pietre Rosse, Via Paolo Borsellino n.13, Scala A, piano secondo, indentificato presso il N.C.E.U al foglio 35, particella 669, subalterno 20

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento destinato a civile abitazione, ubicato al piano secondo del fabbricato condominiale.

L'appartamento si sviluppa in un ingresso che dà accesso, da una parte, alla cucina e dall'altro, al soggiorno. L'accesso alla zona notte dell'appartamento avviene tramite un corridoio che permette l'accesso a n.3 camere da letto e n. 2 bagni. Sono presenti due balconi di pertinenza, di cui uno (denominato in planimetria come "Balcone n. 2") si presenta chiuso con una struttura assemblata a secco (veranda). Il tutto per una superficie complessiva di circa 115,00 mq. e un'altezza di interpiano di circa 2,70 m.

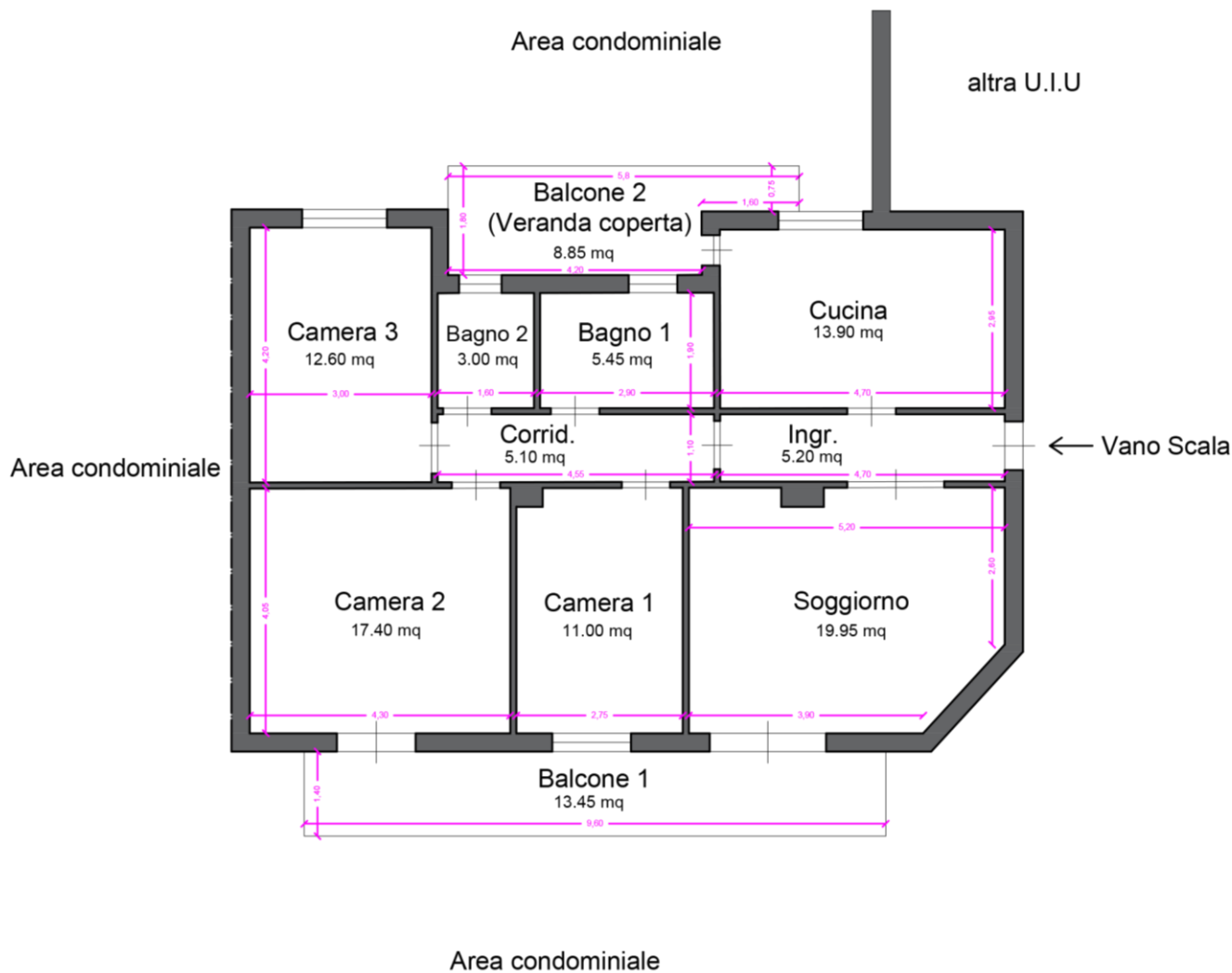
I pavimenti interni dell'unità immobiliare sono realizzati in ceramica e le pareti sono rifinite con intonaco civile di tipo tradizionale e strato di pitturazione finale, ad eccezione di quelle dei bagni e dell'angolo cucina aventi un rivestimento in ceramica.

Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni, costituiti da finestra e da porta-finestra a una o due ante, sono in pvc con vetro doppio e oscuranti costituiti da persiane. La porta di ingresso all'unità è del tipo blindata.

L'immobile risulta provvisto di impianto elettrico del tipo sottotraccia, idrico e fognario. L'impianto di climatizzatore è costituito da una pompa di calore di circa 2,5 Kw di potenza, mentre la generazione di acqua calda sanitaria avviene tramite scaldacqua alimentato a gpl. In sede di sopralluogo si è potuta riscontrare l'assenza di termosifoni e corpi scaldanti all'interno dell'immobile. Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile appare in buono stato, ad esclusione di piccoli distacchi di finitura presso un bagno.

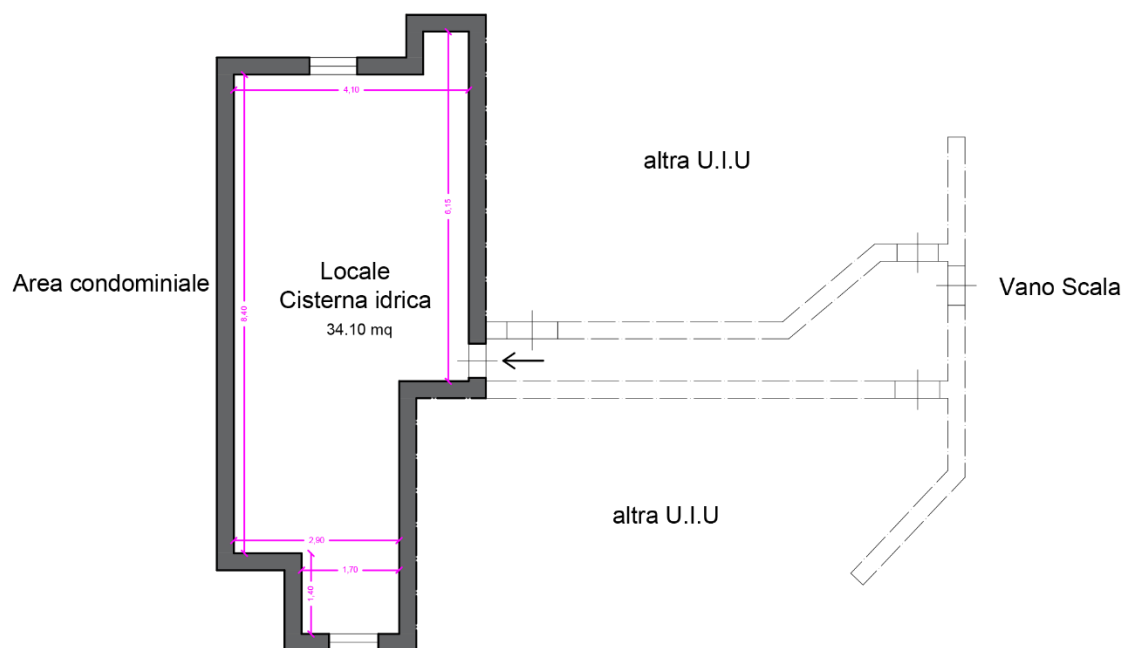
E', inoltre, presente un locale cisterna di esclusiva pertinenza, posto al piano quarto dell'edificio, di una superficie totale di circa 34,00 mq. che presenta una copertura a falde inclinate con un'altezza al colmo di circa 2,85 m e alla gronda di circa 1,90 m. Questo locale si presenta lasciato al grezzo con struttura portante in travi e pilastri in calcestruzzo armato e muratura di tamponamento in blocchi in laterizio a vista. Sono presenti due piccole finestre, anch'esse lasciate al grezzo.

Per una più dettagliata descrizione dei luoghi si rimanda alla planimetria allegata con relativa documentazione fotografica (Allegato n. 17).



Piano Secondo

Planimetria appartamento per civile abitazione sito in Augusta (SR) in Contrada Pietre Rosse, Via Paolo Borsellino n.13, Scala A, piano secondo, indenticato presso il N.C.E.U al foglio 35, particella 669, subalterno 20



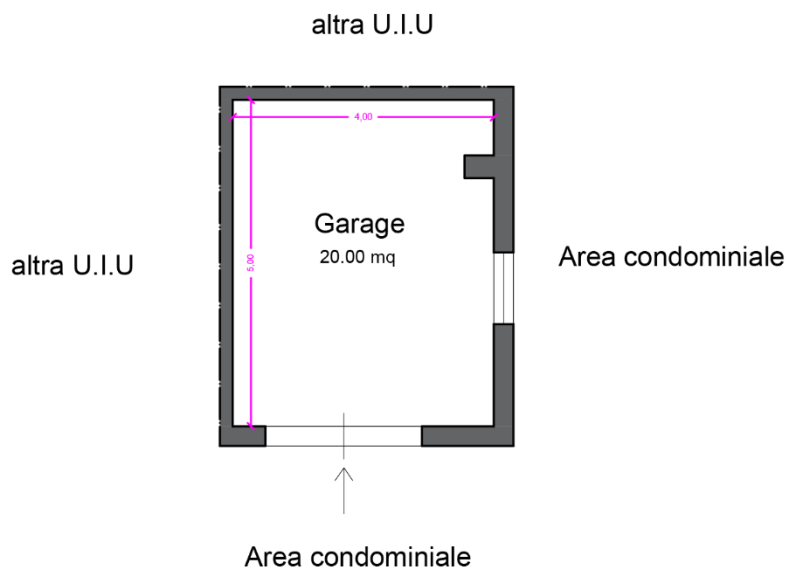
Piano Quarto

Planimetria pertinenza (Locale cisterna idrica), posta al piano quarto, dell'appartamento per civile abitazione sito in Augusta (SR) in Contrada Pietre Rosse, Via Paolo Borsellino n.13, Scala A, piano secondo, indentificato presso il N.C.E.U al foglio 35, particella 669, subalterno 20

Box garage sito in Augusta (SR) in Contrada Pietre Rosse, Via Paolo Borsellino n.13 Scala A, piano terra, indentificato presso il N.C.E.U al foglio 35, particella 669, subalterno 14

L'immobile in oggetto è costituito da un box/garage, a pianta rettangolare, di circa 20 mq., ubicato al piano terra dello stesso fabbricato condominiale accessibile dall'area condominiale esterna tramite infisso metallico di tipo basculante. I pavimenti interni sono realizzati in piastrelle e le pareti sono rifinite con intonaco civile di tipo tradizionale e strato di pittura finale. L'immobile risulta provvisto di impianto elettrico del tipo sottotraccia, idrico e fognario. E' presente una finestra in pvc con anta a ribalta. Lo stato di conservazione complessivo dell'immobile appare in buono stato.

Per una più dettagliata descrizione dei luoghi si rimanda alla planimetria allegata con relativa documentazione fotografica (Allegato n. 17).



Piano Terra

Planimetria Box garage sito in Augusta (SR) in Contrada Pietre Rosse, Via Paolo Borsellino n.13 Scala A, piano terra, indentificato presso il N.C.E.U al foglio 35, particella 669, subalterno 14

Gli immobili oggetto della presente esecuzione rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata, per i quali l'ufficio tecnico del Comune di Augusta, a seguito di sollecito del sottoscritto, in data 17/03/2025 trasmetteva al sottoscritto tramite posta certificata (Allegato n.9) copia della convenzione urbanistica n. 63 del 15/12/2005, registrata ad Augusta il 30/12/2005 al n.2010 (Allegato n.18), di cui riporta un estratto:

Convenzione Urbanistica n. 63 del 15/12/2005

Tra il Comune di Augusta e l'Impresa di costruzioni Geom. Carruba Santo per l'assegnazione delle aree di impianto, ai sensi dell'art.35 della legge 22/10/1971 n. 865, per l'attuazione del programma relativo alla costruzione di n. 40 alloggi, inseriti nel programma decennale della casa, ai sensi della legge 457/1978

In data 15/12/2005 al N. Rep 63 è stata stipulata tra la società "Impresa Edilizia del Geo. Carrubba Santo & C. S.N.C." ed il Comune di Augusta la convenzione disciplinata ai sensi dell'art.35 della legge 22/10/1971 n.865, avanti al Segretario Generale del Comune di Augusta Dott.ssa Francesca Ganci, registrata ad Augusta il 30/12/2005 al n.2010.

Edilizia convenzionata-agevolata

Art. 8 – Determinazione dei prezzi di prima cessione degli alloggi.

La Ditta concessionaria si impegna ad applicare i prezzi di prima cessione degli alloggi in conformità al presente articolo.

Il prezzo di prima cessione degli alloggi della erigenda costruzione è calcolato per mq di superficie utile complessiva, pari alla superficie utile degli alloggi aumentata fino ad un massimo del 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori e misurata in analogia a quella residenziale, oltre la superficie per garages e cantine.

Tale prezzo è ricavato in base a:

- a) Costo dell'area effettivamente pagato.*
- b) Costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione ai contributi dovuti al Comune ed ai costi sostenuti.*
- c) Costo di costruzione determinato sulla base del costo unitario stabilito dalla Regione ai sensi della legge 457 del 1978 e successive modifiche ed integrazioni, giusto D. A. del 23/04/1996 e salva variazione dei costi di nuova costruzione pubblicati nei bollettini ISTAT.*
- d) Costo per spese generali documentabili, comprese quelle per la progettazione e per gli oneri di preammortamento e finanziamento, nella misura massima consentita dalle vigenti disposizioni sul costo di costruzione di cui al precedente punto.*

e) *Il costo complessivo di ciascuno alloggio, sulla base delle maggiorazioni di cui al decreto dell'Assessore reg. dei LL.PP. del 23/04/1996 non potrà superare l'importo massimo di 806,72 €/mq, consentito dalla legge e desunto dai parametri ammissibili per gli alloggi in questione, salve le modificazioni di legge e le variazioni ISTAT intervenute dopo l'ultimazione degli alloggi stessi e prima della relativa vendita.*

Art. 9 – Per le successive alienazioni, il prezzo iniziale potrà essere rivalutato mediante aggiornamento biennale in relazione agli edifici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione, tenuto conto dei seguenti coefficienti di deprezzamento dell'alloggio:

a) Dalla data del certificato di agibilità fino al quinto anno: 0%

b) Dal sesto al venticinquesimo anno: 1%

Al valore sopra determinato potranno essere aggiunte le spese documentate non rivalutabili di manutenzione straordinaria affrontate nel decennio precedente.

Anche nel presente caso si dovrà tenere conto, al fine della riduzione del prezzo, dell'incidenza della contribuzione pubblica in favore dei soggetti alienati.

Per quanto non espressamente previsto negli articoli precedenti si richiamano e sono applicabili le norme e le previsioni di cui alle leggi ai regolamenti ed alle disposizioni di settore nazionali e/o regionali.

Art. 10 – L'impresa si obbliga a vendere gli alloggi a soggetti che siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalle leggi per l'edilizia agevolata in atto vigenti e/o che potranno essere emanate in materia.

Per la rivendita e la locazione degli alloggi da parte degli acquirenti valgono le norme di cui all'art. 20 della legge 17 febbraio 1992 n. 179, come modificato dall'art. 3 della legge 28 Gennaio 1994 n. 85.

Il prezzo delle alienazioni successive dovrà essere uguale a quello di acquisto rivalutato con le modalità indicate dal precedente articolo 10.

Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione con le quali l'acquirente dichiara di conoscere la presente convenzione e si obblighi a rispettare i patti e le condizioni stabilite ed a non disporre dell'immobile in maniera contrastante con le norme della presente.

Art. 11 – la violazione o l'inadempimento da parte della concessionaria o dai suoi aventi causa, degli obblighi di cui ai precedenti articoli, determina, in aggiunta alle applicazioni delle sanzioni penali e amministrative previste dalle vigenti leggi e regolamenti, le seguenti sanzioni:

- a) *Il ritardo fino ad un massimo di giorni novanta nell'adempimento delle prestazioni pecuniarie previste in convenzione (es. opere di urbanizzazione, ecc.) a carico del concessionario, comporterà una sanzione pari al 10% degli importi non pagati;*
- b) *L'inosservanza dei termini di inizio o di ultimazione dei lavori di costruzione degli alloggi e delle opere di urbanizzazione comporta la corresponsione di una penale variabile da 1% al 3% del corrispettivo a carico dell'impresa per la concessione dell'area, sempre che detta inosservanza si protragga oltre gg. 30;*
- c) *L'eventuale canone base di locazione non potrà superare il 3,07% del prezzo definitivo della prima cessione, determinato ai sensi dell'art. 6. Il canone base di una nuova locazione sarà revisionato in caso di nuova locazione o comunque ogni tre anni sulla base dell'andamento dell'indice ISTAT del costo della vita dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.*
- d) *Il rapporto di locazione non potrà avere durata superiore a quattro anni, rinnovabili a semplice richiesta del conduttore, per altro periodo e così via. In caso di perdita dei requisiti soggettivi richiesti dalla vigente legislazione nazionale o regionale, la locazione non potrà essere rinnovata.*
- e) *La vendita dell'alloggio a prezzo superiore a quello massimo determinato secondo i criteri indicati ai precedenti punti, comporterà l'applicazione di una penale pari da tre a cinque volte la differenza tra i prezzi.*
- f) *L'inadempienza e l'inosservanza da parte del concessionario dei termini e degli obblighi eventualmente assunti per la costruzione a sue cure e spese delle opere di urbanizzazione, comporteranno l'intervento sostitutivo del Comune nella esecuzione delle medesime opere, con addebito delle spese al concessionario, con rivalsa sulle garanzie finanziarie da questi prestate e con salvezza di eventuali altre e maggiori danni.*
- g) *Quando trascorso il termine di novanta giorni di cui alla superiore lettera a) la ditta concessionaria sia rimasta inadempiente, salvo proroghe concesse dall'Amministrazione, previa valutazione delle ragioni di inadempimento alla stessa società si applica una penale ulteriore del 10% in ragione annua del ritardo.*

Il sottoscritto reperiva, inoltre, l'attestazione del prezzo di prima cessione (Allegato n.19), per il quale presentava istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Augusta, di cui al prot. gen. 0006379 del 29/01/2025 (allegato n.7).

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;

In sede di sopralluogo, avvenuto in data 04/10/2024, il sottoscritto constatava che i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare risultavano abitati dai soggetti eseguiti, Omissis e Omissis. Dalla visura catastale risulta che il possesso dei beni è intestato a:

- proprietà per 1/2 Omissis
- proprietà per 1/2 Omissis

Alla parte debitrice l'immobile è pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del Notaio Dott. Giambattista Coltraro del 22/10/201, n. 6018 di Repertorio, n. 4424 di Raccolta trascritto in data 10/11/2010 ai nn.24419/17014 (Allegato n.20). Si ritiene opportuno, a tal proposito, precisare che, nonostante il sottoscritto abbia provveduto a farne richiesta, non è stata fornita la relativa nota di trascrizione.

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);

Rispetto all'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, il sottoscritto non è in grado di attestarne o meno l'esistenza. Infatti, il sottoscritto ha regolarmente provveduto ad inviare, a mezzo di posta elettronica certificata, alla parte debitrice e per conoscenza alla parte creditrice e al custode giudiziario, in data 03/02/2025 (Allegato n.8), una prima richiesta di integrazione documentale, con la quale si richiedeva di far pervenire allo scrivente entro e non oltre il termine di giorni 7 dal ricevimento della PEC: 1) *certificazione dell'Amministratore pro tempore del Condominio, all'interno del quale si trova l'immobile oggetto di consulenza tecnica d'ufficio, relativa all'eventuale sussistenza di oneri condominiali non versati, alla quantificazione di essi, alla loro tipologia (quote ordinarie o straordinarie), nonché all'imputazione sotto il profilo temporale (data di eventuale deliberazione assembleare e di eventuale esecuzione dei lavori a cui le somme da versare facciano riferimento) dei predetti eventuali oneri di natura condominiale;* 2) *certificazione dell'Amministratore pro tempore del Condominio, all'interno del quale si trova l'immobile oggetto di consulenza tecnica d'ufficio, relativa all'eventuale sussistenza di pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), derivanti da regolamenti condominiali;* 3) *certificazione dell'Amministratore pro tempore del Condominio, all'interno del quale si trova l'immobile oggetto di consulenza tecnica d'ufficio, relativa all'importo annuo delle*

spese condominiali ordinarie e all'eventuale sussistenza di spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute e di spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Non ottenendo alcun riscontro alla richiesta appena richiamata, il sottoscritto, in data 01/04/2025 (Allegato n.10), inviava, a mezzo di posta elettronica certificata, alla parte debitrice e per conoscenza alla parte creditrice e al custode giudiziario una ulteriore richiesta di integrazione documentale, rimasta anch'essa senza alcun riscontro.

Ne consegue che il sottoscritto, in assenza di alcun riscontro alle ripetute richieste avanzate ed in assenza, peraltro, di qualsivoglia elemento utile, alla individuazione dell'Amministratore condominiale pro tempore dello stabile condominiale all'interno del quale si trovano gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare di cui al presente procedimento, non si trova nelle condizioni di poter dare riscontro al quesito formulato dal Giudice con specifico riferimento ad eventuali oneri di natura condominiale.

Con la presente si segnala per completezza che, così come trascritto nel certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, allegato agli atti del fascicolo, così come riportato precedentemente, la presenza di

“costituzione di diritti reali a titolo oneroso in forza di stesso atto del 29/03/2007 rep. 736/452 Not. Coltraro Giambattista di Augusta, trascritta in data 27/04/2007 ai nn.1032/7007, a favore di

Omissis *e a carico di Omissis, riguarda servitù di passaggio su terreno in Augusta (SR)*

Contrada Pietre Rosse: C.T. foglio 35 mapp. 292 are 32.48 più beni omissis”,

che, da quanto risulta desumibile dalla predetta attestazione notarile, risulta fare riferimento a servitù di passaggio sul terreno oggetto di costruzione di immobili poi oggetto di frazionamento. Appare, tuttavia, opportuno segnalare che, sulla base delle verifiche effettuate a mezzo di visure ipo-catastali sugli immobili oggetto di esecuzione, non si rinviene la sussistenza della suddetta servitù o di altri diritti reali.

- 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;*
 - *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
 - 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;*

Rispetto all'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, il sottoscritto non è in grado di attestarne o meno l'esistenza. Infatti, il sottoscritto ha regolarmente provveduto ad inviare, a mezzo di posta elettronica certificata, alla parte debitrice e per conoscenza alla parte creditrice e al custode giudiziario, in data 03/02/2025 (Allegato n.8), una prima richiesta di integrazione documentale, con la quale si richiedeva di far pervenire allo scrivente entro e non oltre il termine di giorni 7 dal ricevimento della PEC: *1) certificazione dell'Amministratore pro tempore del Condominio, all'interno del quale si trova l'immobile oggetto di consulenza tecnica d'ufficio, relativa all'eventuale sussistenza di oneri condominiali non versati, alla quantificazione di essi, alla loro tipologia (quote ordinarie o straordinarie), nonché all'imputazione sotto il profilo*

temporale (data di eventuale deliberazione assembleare e di eventuale esecuzione dei lavori a cui le somme da versare facciano riferimento) dei predetti eventuali oneri di natura condominiale; 2) certificazione dell'Amministratore pro tempore del Condominio, all'interno del quale si trova l'immobile oggetto di consulenza tecnica d'ufficio, relativa all'eventuale sussistenza di pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), derivanti da regolamenti condominiali; 3) certificazione dell'Amministratore pro tempore del Condominio, all'interno del quale si trova l'immobile oggetto di consulenza tecnica d'ufficio, relativa all'importo annuo delle spese condominiali ordinarie e all'eventuale sussistenza di spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute e di spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Non ottenendo alcun riscontro, il sottoscritto, in data 01/04/2025 (Allegato n.10), inviava, a mezzo di posta elettronica certificata, alla parte debitrice e per conoscenza alla parte creditrice e al custode giudiziario una ulteriore richiesta di integrazione documentale, rimasta anch'essa senza alcun riscontro.

Ne consegue che il sottoscritto, in assenza di alcun riscontro alle ripetute richieste avanzate ed in assenza, peraltro, di qualsivoglia elemento utile, alla individuazione dell'Amministratore condominiale pro tempore dello stabile condominiale all'interno del quale si trovano gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare di cui al presente procedimento, non si trova nelle condizioni di poter dare riscontro al quesito formulato dal Giudice con specifico riferimento ad eventuali oneri di natura condominiale.

L'ispezione ipotecaria (Allegato n.21) ha prodotto le seguenti risultanze:

- Pignoramento del 13/06/2024 rep. 2879 Ufficiale Giudiziario di Siracusa, trascritto in data 18/07/2024 ai nn. 14259/11296, a favore di **Omissis**, credito di € 56.751,06 oltre interessi e spese, a carico di **Omissis** e **Omissis** per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà, grava beni in Augusta (SR) Contrada Pietre Rosse Via Paolo Borsellino n.13: C.F. foglio 35, mapp. 669 sub. 20 cat. A/3 vani 7 piano 2 e mapp. 669 sub. 14 cat. C/6 mq 21 piano T;
- Ipoteca volontaria iscritta in data 04/02/2016 ai nn. 1674/235, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 03/02/2016 rep. 1151/737 Not. Lugari Gloria di Siracusa, a favore **Omissis**, per la complessiva somma di € 50.250,00 di cui capitale € 33.500,00 tasso interesse annuo 4,857% durata anni 20, a carico di **Omissis** e **Omissis** per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà, grava beni in Augusta (SR) Contrada Pietre Rosse Via Paolo Borsellino n.13: C.F. foglio 35, mapp. 669 sub. 20 cat. A/3 vani 7 piano 2 e mapp. 669 sub. 14 cat. C/6 mq 21 piano T;

- Ipoteca volontaria iscritta in data 27/01/2012 ai nn. 2179/172, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo del 19/01/2012 rep. 8766/6531 Not. Coltraro Giambattista di Augusta, a favore di Omissis, per la complessiva somma di € 79.500,00 di cui capitale € 53.000,00 tasso interesse annuo 4,837% durata anni 20, a carico di Omissis e Omissis per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà, grava beni in Augusta (SR) Contrada Pietre Rosse Via Paolo Borsellino n.13: C.F. foglio 35, mapp. 669 sub. 20 cat. A/3 vani 7 piano 2 e mapp. 669 sub. 14 cat. C/6 mq 21 piano T;

Con la presente si segnala per completezza che, così come trascritto nel certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, allegato agli atti del fascicolo, così come riportato precedentemente, la presenza di:

Ipoteca volontaria iscritta in data 20/06/2008 ai nn. 14191/2876, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo del 11/06/2008 rep. 2276/1555 Not. Coltraro Giambattista di Augusta, a favore di Omissis, per la complessiva somma di € 4.276.263,00 di cui capitale € 2.850.842,08 tasso interesse annuo 5,28% durata anni 15, a carico di Omissis 1 per la quota intera della proprietà, grava beni in Augusta (SR) Contrada Pietre Rosse : C.F. foglio 35, mapp. 292 are 32.48 e mapp. 650 are 76.41 più beni omissis;

- *Annotazione nn.16496/1906 del 13/07/2010 – erogazione a saldo;*
- *Annotazione nn. 16497/1907 del 13/07/2010 – frazionamento in quota (capitale € 71.271,05 garanzia € 106.906,58 rispetto ai beni in oggetto)*

che, tuttavia, il sottoscritto non è riuscito a rinvenire durante le verifiche effettuate a mezzo di visure ipo-catastali sugli immobili oggetto di esecuzione.

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;](#)

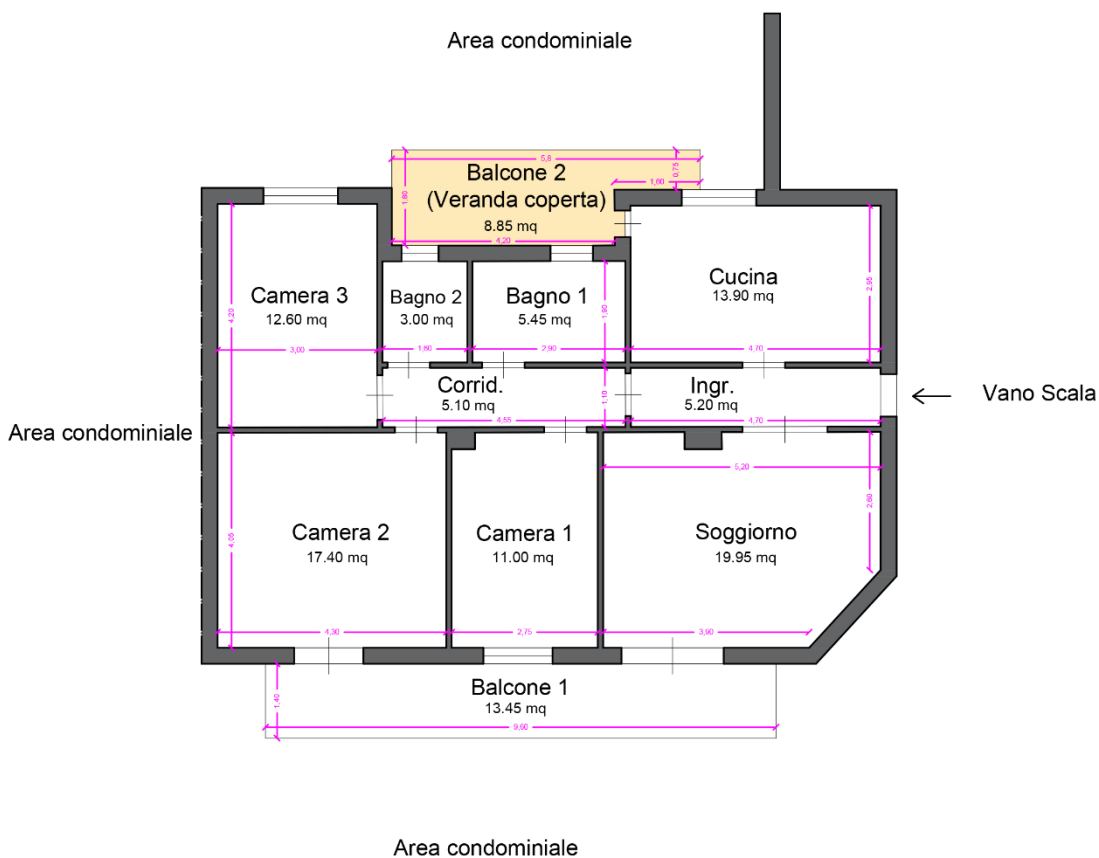
Dalla documentazione prodotta dall'Ufficio tecnico del Comune di Augusta, di cui all'istanza del sottoscritto di accesso agli atti del 21/10/2024 (con protocollo di ingresso n. 0077721/2024), si evince che il fabbricato condominiale, di cui gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare fanno parte, è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n. 41 del 28/11/2006 (Allegato n.22), con successiva variante di cui alla Concessione Edilizia n. 85 del 03/12/2009 (Allegato n.23). Risulta, inoltre, presente il certificato di Abitabilità n. 63933 del 22/10/2010 relativo al fabbricato condominiale di cui gli immobili in oggetto fanno parte (Allegato n.24).

Dal certificato di destinazione urbanistica prot. n. 8744 rilasciato dal Comune di Augusta in data 06/02/2025 (Allegato n.25), a seguito della specifica istanza del sottoscritto del 28/01/2025 trasmessa tramite posta certificata (con protocollo di ingresso n. 0006184/2025 del 28/01/2025) (Allegato n.6), si evince che l'area in cui sorge il fabbricato condominiale di cui fanno parte gli immobili pignorati ricade, è inserito secondo il P.R.G. vigente nel seguente modo:

- *Foglio n.35, particella 669 (per il 50%),
nel P.R.G. vigente "Calandra" di questo comune, approvato con Decreto Assessoriale n.171 del 17/10/1975, ricade in Zona Territoriale Omogena "E/1" denominazione "Agricolo",*
- *Foglio n.35, particella 669 (per il 50%),
nel P.R.G. vigente "Calandra" di questo comune, approvato con Decreto Assessoriale n.171 del 17/10/1975, ricade in Zona Territoriale Omogena "E" – Sottozona "EC/3" Agricole preferenziali per l'edilizia stagionale.*

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;

Dal confronto tra gli elaborati progettuali autorizzati e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, il sottoscritto rilevava una difformità relativa alla chiusura del balcone (in elaborato denominato "balcone 2") esposto a Ovest con una struttura leggera assemblata a secco costituita da pannelli fissi opachi e da pannelli di vetro.



Piano Secondo



Realizzazione di veranda
chiusa con struttura leggera

Le difformità sopra rilevate si ritiene possano essere regolarizzate a mezzo pratica edilizia da presentare all'Ufficio Tecnico competente e, a seguire, a mezzo di aggiornamento planimetrico (DOCFA) presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio.

I costi stimati per tale regolarizzazione sono così di seguito descritti:

Stima delle spese per regolarizzazione Urbanistico/Catastale	
Descrizione Voce	Importo
Stima oneri professionali per l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria	1.000,00 €
Stima diritti di segreteria, esame progetto, ecc. per l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria	100,00 €
Stima del contributo di costruzione a titolo di oblazione per l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria	250,00 €
Stima oneri professionali per l'ottenimento dell'aggiornamento castale	400,00 €
Stima diritti di segreteria per l'aggiornamento catastale	70,00 €
Totale	1.820,00 €
Arrotondamento	1.800,00 €

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;*

Premesso che dei due immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, il solo immobile soggetto a rilascio di attestato di prestazione energetica (APE) è quello destinato a civile abitazione, ovvero sia quello censito al N.C.E.U al foglio 35, particella 669, subalterno 20, Categoria A3, rimanendo escluso da tale obbligo l'immobile destinato a box garage, ovvero sia quello censito N.C.E.U al foglio 35, particella 669, subalterno 14, Categoria C6, a seguito dall'esame della documentazione presente nel fascicolo depositato presso il Tribunale di Siracusa, dell'atto di compravendita n. 6018 di Repertorio, n. 4424 di Raccolta del 22/10/2010, relativo agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, il sottoscritto riscontrava l'assenza dell'attestato di prestazione energetica (APE).

Per ulteriore ricerca, il sottoscritto effettuava l'accesso al Catasto Energetico Siciliano verificando che all'immobile in oggetto non corrisponde alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE) registrato.

Durante, il sopralluogo di inizio delle attività peritali, svolto in data 04/11/2024, presso i luoghi, ovvero sia presso gli immobili siti in Augusta (SR), Via Paolo Borsellino n. 13, il sottoscritto rilevava presso l'immobile destinato a civile abitazione identificato all'N.E.C.U. al foglio 35,

particella 669, subalterno 20, la presenza di un condizionatore e di uno scaldacqua per la produzione di acqua calda sanitaria.

Premesso che il rilascio dell'attestato di prestazione energetica è subordinato all'accatastamento degli impianti termici e alla redazione del libretto di impianto ai sensi del D.L.gs. 192/05 e s.m.i., e che il condizionatore costituisce un impianto termico, il sottoscritto inviava, a mezzo di posta elettronica certificata, alla parte debitrice e per conoscenza alla parte creditrice e al custode giudiziario, in data 03/02/2025 (Allegato n.8), una prima richiesta di integrazione documentale, in cui si richiedeva di far pervenire allo scrivente entro e non oltre il termine di giorni 7 dal ricevimento della PEC, attestato di prestazione energetica o in alternativa copia del libretto dell'impianto del suindicato condizionatore, comprensivo del codice catasto impianti termici, per consentire al sottoscritto la redazione di nuova attestazione energetica, così come richiesto dal Giudice dell'esecuzione. Non ottenendo alcun riscontro, il sottoscritto, in data 01/04/2025 (Allegato n.10), inviava, a mezzo di posta elettronica certificata, alla parte debitrice e per conoscenza alla parte creditrice e al custode giudiziario una ulteriore richiesta di integrazione documentale, rimasta anch'essa senza alcun riscontro.

Tutto ciò premesso, poiché per l'impianto di condizionamento presente all'interno dell'immobile non è stato possibile reperire il libretto di impianto di cui all'art.6, comma 5 del D.Lgs 192/05 e ss. Mm. ii., il sottoscritto non ha potuto provvedere alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica con conseguente registrazione al Catasto Energetico Regionale. La redazione dell'A.P.E. potrà essere effettuata soltanto entrando in possesso del libretto di impianto. Nel caso lo stesso non sia stato rilasciato, o non risulti aggiornato, la compilazione spetta al responsabile dell'impianto, cioè il proprietario, oppure a un eventuale terzo designato dal proprietario stesso.

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 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;*
- *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;*

A seguito di studi, indagini, accertamenti, consultazioni di banche dati immobiliari, nonché con informazioni reperite presso agenzie immobiliari che vendono nella zona, il sottoscritto ha ricavato il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, riferito al metro quadro di superficie. La valutazione dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare è stata effettuata mediante due differenti criteri di stima:

- a) Metodo sintetico comparativo;
- b) Metodo per capitalizzazione dei redditi.

Calcolo della superficie commerciale

La superficie convenzionale vendibile (SCV o commerciale) si calcola sommando le superfici coperte (vani principali e accessori diretti) ove i muri interni ed esterni vengono computati per intero (fino a uno spessore massimo di cm. 50), mentre i muri in comunione nella misura del 50 % (fino a uno spessore massimo di cm. 25), aggiungendo le superfici ponderate ad uso esclusivo per patii, cortili, terrazze e balconi coperti in misura del 35%, per terrazze e balconi scoperti in misura del 25%, ed eventuali pertinenze come cantine o posti auto, soffitte, box in misura del 30 %). Per la redazione della presente perizia di valutazione si è fatto riferimento alla principale normativa vigente: Norma UNI 10750:2005 e ss.mm.ii., DPR 138/1998 (criteri catastali).

Appartamento per civile abitazione sito in Augusta (SR) in Contrada Pietre Rosse, Via Paolo Borsellino n.13, Scala A, piano secondo, indentificato presso il N.C.E.U al foglio 35, particella 669, subalterno 20

Unità principale

Superficie commerciale calcolata secondo la norma UNI EN 10750:2005 e il DPR 138/98			
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie calpestabile	Coefficiente	Superficie commerciale
Unità principale	93,60	100%	93.60
Balcone coperto (veranda)	8,85	35%	3.10
Balcone scoperto	13.45	25%	3.35
Tramezzature	3,80	100%	3.80
Muri perimetrali privati	10.60	100%	10.60
Muri perimetrali comuni	2.05	50%	1.02
Superficie commerciale totale			115,45 Mq.

Pertinenza esclusiva

Superficie commerciale calcolata secondo la norma UNI EN 10750:2005 e il DPR 138/98			
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie calpestabile	Coefficiente	Superficie commerciale
Locale cisterna idrica	34.10	30%	10.23
Muri perimetrali privati	5.40	100%	5.40
Muri perimetrali comuni	3.10	50%	1.55
Superficie commerciale totale			17,20 Mq.

Superficie commerciale totale 115.45 + 17.20 = 132.65 mq.

Box Garage sito in Augusta (SR) in Contrada Pietre Rosse, Via Paolo Borsellino n.13, Scala A, piano terra, indentificato presso il N.C.E.U al foglio 35, particella 669, subalterno 14, Zona Censuaria 1, Categoria C6, Classe 1, Consistenza 21 mq, Rendita Euro 87,85

Superficie commerciale calcolata secondo la norma UNI EN 10750:2005 e il DPR 138/98			
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie calpestabile	Coefficiente	Superficie commerciale
Garage	20.00	100%	20.00
Muri perimetrali privati	2.80	100%	3.80
Muri perimetrali comuni	1.95	50%	0.98
Superficie commerciale totale			24,78 Mq.

Superficie commerciale totale = 24.78 mq.

a) Metodo sintetico comparativo

Il metodo di stima sintetico comparativo prevede la ricerca e il successivo confronto dei valori riportati sui principali volumi di quotazione immobiliare; di regola si ricorre alla comparazione di più quotazioni immobiliari al fine di ottenere, tramite la loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possono caratterizzare il bene in oggetto. Una volta determinata la quotazione al mq. di riferimento, il valore del bene è ottenuto moltiplicando quest'ultima per la superficie commerciale.

Al fine di giungere ad un valore il più possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente opererà una stima in base al valore a metro quadrato, ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico – comparativo.

Questa stima adotta come parametro la superficie “commerciale” dell'unità immobiliare debitamente integrata, ove necessario, dalla consistenza dei relativi accessori e pertinenze, calcolata quest'ultima in proporzione, sulla base dei rispettivi “rapporti mercantili” di uso comune nell'ambito del relativo segmento di mercato. Il valore unitario a metro quadrato è determinato in base ad informazioni assunte, alle reali condizioni dell'immobile considerato, a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci, quali esposizione, piano, stato di manutenzione, dotazione impiantistica, luminosità, anzianità, che, in qualche misura, influiscono sul valore, nonché sulla personale esperienza dell'estimatore ed altresì dal confronto debitamente ponderato, con i parametri medi orientativi desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle maggiori fonti di ricerca accreditate del settore (“Osservatorio del Mercato Immobiliare” edito dalla “Agenzia delle Entrate - Territorio”, Agenzie immobiliari).


Determinazione del più probabile valore di mercato attraverso l'uso della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI)

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI)

La valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di

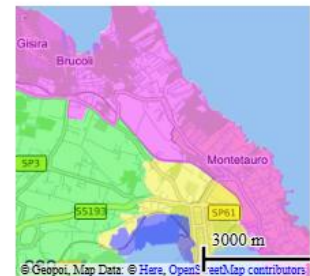
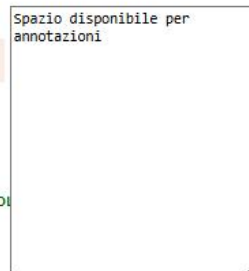
superficie utile (netta). I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Si riportano di seguito i dati di mercato ottenuti:


Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
 Provincia: SIRACUSA
 Comune: AUGUSTA
 Fascia/zona: Suburbana/C.DE%20MONTE%20TAURO-MONTE%20S.%20ELENA-GISIRA-CAMPO
 Codice zona: E2
 Microzona: 3
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	720	790	L	2,8	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	570	780	L	2	2,9	L
Box	Normale	395	530	L	1,6	2	L
Ville e Villini	Normale	930	1300	L	3,5	5,2	L

[Stampa](#) [Legenda](#)



Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate							
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORI DI LOCAZIONE (€/mq x mese)		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	570	780	L	2	2,9	L
Box	Normale	395	530	L	1,6	2	L

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, sia per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, la tipologia edilizia, che la dotazione impiantistica e qualità dei materiali impiegati, viene scelto un valore di mercato unitario di 675 €/mq, con un coefficiente correttivo pari a 1.

ABITAZIONE CIVILE

$$\text{Media Valore di mercato} = \frac{\text{Valore Min OMI} + \text{Valore Max OMI}}{2}$$

$$\text{Media Valore di mercato} = \frac{570,00 \text{ €/mq} + 780,00 \text{ €/mq}}{2} = 675,00 \text{ €/mq}$$

Valore di mercato = Superficie commerciale x Valore/mq x Coefficiente correttivo

Valore di mercato = 132.65 mq x 675,00 €/mq x 1 = 89.538,75 €

Arrotondato a 89.540,00 €

BOX GARAGE

$$\text{Media Valore di mercato} = \frac{\text{Valore Min OMI} + \text{Valore Max OMI}}{2}$$

$$\text{Media Valore di mercato} = \frac{395,00 \text{ €/mq} + 530,00 \text{ €/mq}}{2} = 462,50 \text{ €/mq}$$

Valore di mercato = Superficie commerciale x Valore/mq x Coefficiente correttivo

Valore di mercato = 24.78 mq x 462,50 €/mq x 1 = 11.460,75 €

Arrotondato a 11.460,00 €

Valore di mercato finale del lotto = valore di mercato abitazione civile + valore di mercato box garage = 89.540,00 € + 11.460,00 € = 101.000 €

b) Metodo per capitalizzazione dei redditi

Un ulteriore criterio utilizzato è rappresentato dal metodo finanziario, basato sulla capitalizzazione del reddito prodotto dall'immobile oggetto di valutazione. Il metodo finanziario si basa su procedimenti che studiano l'effettiva capacità di un immobile nel generare reddito, da tradurre poi in valore capitale.

Il metodo finanziario utilizza il procedimento di capitalizzazione del reddito, basandosi sull'assunzione che un acquirente razionale non sia disposto a pagare un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che il bene sarà in grado di produrre; si tratta di un approccio che regge su due postulati fondamentali, uno di tipo economico, per il quale un bene vale per quanto rende, ed un altro finanziario per cui il valore del bene corrisponde all'accumulazione iniziale di

una serie di annualità posticipare costanti per un numero di anni pari alla durata del bene. Determinante in questo processo di stima risulta il saggio di capitalizzazione che, applicato al reddito prodotto da un determinato immobile, lo converte in valore capitale. Nel procedimento di capitalizzazione il saggio ha la funzione di prevedere il valore di mercato del bene stimato e, di conseguenza, il più probabile valore di mercato.

La valutazione è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esaminato, attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito netto medio annuo ritraibile dal proprietario dell'immobile in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando i valori medi di locazione forniti dall'Agenzia delle Entrate, sono stati ricavati i seguenti dati per la stima analitica.

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate							
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORI DI LOCAZIONE (€/mq x mese)		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	570	780	L	2	2,9	L
Box	Normale	395	530	L	1,6	2	L

in considerazione dei già descritti elementi intrinseci ed estrinseci, si opera la media aritmetica tra i due limiti:

$$\text{Media Valore di locazione} = \frac{\text{Valore Min OMI} + \text{Valore Max OMI}}{2}$$

ABITAZIONE CIVILE

$$\text{Media Valore di mercato} = \frac{2,00€/mq + 2,90€/mq}{2} = 2,45 €/mq$$

BOX GARAGE

$$\text{Media Valore di mercato} = \frac{1,60€/mq + 2,00€/mq}{2} = 1,80 €/mq$$

Pertanto, a fronte di una superficie commerciale calcolata precedentemente in:

Mq. 132,65 per l'abitazione civile

Mq. 24,78 per box garage

otterremo

mq. 132,65 x 2,45 €/mq = 324,99 €/mese

e, quindi, di € 324,99 x 12 mesi = 3.900,00 €/anno per abitazione civile

mq 24,78 x 1,80 €/mq = 44,60 €/mese

e, quindi, di 44,60 x 12 mesi = 535,20 €/anno per box garage

Il reddito annuo netto è pari al reddito lordo decurtato del 30 % per le spese a carico del proprietario (manutenzione, gestione, ecc.) e cioè:

€ 3.900,00 x 0,70 = € 2.730,00 (reddito netto annuo appartamento abitazione civile)

€ 535,20 x 0,70 = 374,64 (reddito netto annuo box garage)

per la capitalizzazione del reddito annuo netto è necessario stabilire il saggio annuo di capitalizzazione che viene calcolato riferendosi al rendistato medio lordo della Banca d'Italia. Per un investimento ad uso residenziale il tasso netto di capitalizzazione sarà del 3,00 %.

Si capitalizza il reddito netto con la seguente formula:

$$\text{Valore di mercato} = \frac{\text{Reddito Netto Annuo}}{\text{Saggio di Capitalizzazione}}$$

ABITAZIONE CIVILE

$$\text{Valore di mercato} = \frac{2.730,00 \text{ €}}{0.03} = 91.000,00 \text{ €}$$

Valore di mercato arrotondato a = 91.000,00 €

BOX GARAGE

$$\text{Valore di mercato} = \frac{374,64 \text{ €}}{0.03} = 12.488,00 \text{ €}$$

Valore di mercato arrotondato a = 12.500,00 €

Valore di mercato finale del lotto = valore di mercato abitazione civile + valore di mercato box garage = 91.000,00 € + 12.500,00 € = 103.500,00 €

Riepilogando, quindi, i due risultati ricavati dai criteri estimativi adottati si ha:

Valore risultante dal Metodo sintetico comparativo	101.000,00 €
Valore risultante dal Metodo per capitalizzazione dei redditi	103.500,00 €
Eseguendo la media aritmetica dei due valori e arrotondando la cifra, risulta	102.250,00 € 102.300,00 €

In riferimento alle difformità riscontrate durante il sopralluogo, e descritte nel paragrafo relativo, la cui regolarizzazione è stata stimata in 1.800,00 €, risulta evidente che queste rappresentano un elemento penalizzante rispetto al valore di mercato stimato precedentemente, richiedendone una correzione.

Di conseguenza, il più probabile valore di mercato del lotto di vendita considerato, tenuto conto delle spese per la regolarizzazione, viene stimato nel seguente modo:

Valore di mercato = Valore di mercato stimato – Valore delle spese di regolarizzazione

Valore di mercato = 102.300,00 € - 1.800,00 € = **100.500,00 €**

- 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;*

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare risultato in testa per 1/2 ciascuno ai due debitori esegutati, così come riportato sulla visura catastale, pertanto nella totalità del bene non si rientra nel caso di bene indiviso.

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;

Considerato i beni in oggetto, avendone valutato la proprietà e verificato che gli immobili risultano di piena proprietà dei debitori esecutati, così come riportato sulla visura catastale, si evidenzia che il pignoramento non rientra nel caso di nuda proprietà o di usufrutto o di diritto di superficie.

Conclusioni

Il valore stimato per i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, ovverosia l'appartamento destinato ad abitazione e il garage, facenti parti di un unico lotto, è di **100.500,00 €**

Il sottoscritto CTU, ringrazia per la fiducia accordata e, ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione di stima, completa di allegati, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice incaricato per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

Siracusa, 16/05/2025




Allegati:

- Allegato n. 1 - Decreto di Nomina;
- Allegato n. 2 - Accettazione dell'incarico e giuramento;
- Allegato n. 3 - Richiesta di proroga;
- Allegato n. 4 – Istanza richiesta documentazione Ufficio tecnico di Augusta;
- Allegato n. 5 - Attestazione di invio comunicazione avvio delle attività peritali;
- Allegato n. 6 - Istanza richiesta certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato n. 7 - Istanza richiesta attestazione prezzo di prima cessione;
- Allegato n. 8 - Attestazione di richiesta integrazione documentale alla parte debitrice;
- Allegato n. 9 - Attestazione di richiesta integrazione documentale all'Ufficio tecnico di Augusta;
- Allegato n. 10 - Attestazione di seconda e ultima richiesta integrazione documentale alla parte debitrice;
- Allegato n. 11 - Verbale di avvio delle operazioni peritali;
- Allegato n. 12 - Visura catastale storica immobile f. 35, p. 669, sub. 20;
- Allegato n. 13 - Visura catastale storica immobile f. 35, p. 669, sub. 14;
- Allegato n. 14 - Estratto di mappa;
- Allegato n. 15 - Planimetria catastale immobile f. 35, p. 669, sub. 20;
- Allegato n. 16 - Planimetria catastale immobile f. 35, p. 669, sub. 14;
- Allegato n. 17 - Rilievo Fotografico;
- Allegato n. 18 - Convenzione urbanistica n. 63 del 15/12/2005;
- Allegato n. 19 - Attestazione prezzo di prima cessione;
- Allegato n. 20 - Atto di compravendita;
- Allegato n. 21 - Ispezioni ipotecarie;
- Allegato n. 22 - Concessione Edilizia n. 41 del 28/11/2006;
- Allegato n. 23 - Variante alla Concessione Edilizia n. 85 del 03/12/2009;
- Allegato n. 24 - Certificato di Abitabilità n. 63933 del 22/10/2010;
- Allegato n. 25 - Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato n. 26 - Attestazione di invio perizia alle parti.

