

# TRIBUNALE DI SIRACUSA

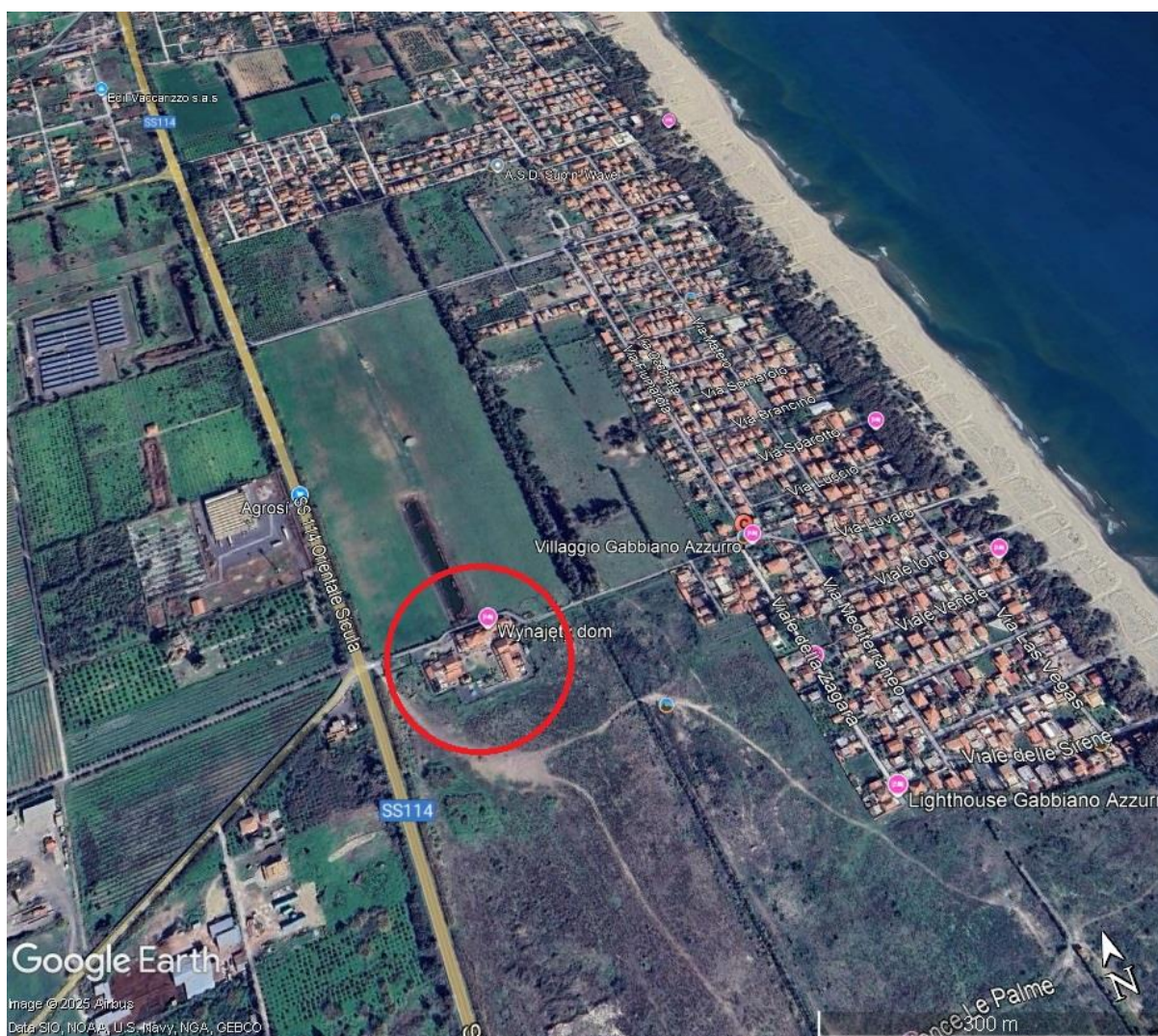
## Esecuzioni Immobiliari

Proc. Esecutiva immobiliare. N. 380/2024

Promossa da: “Omissis”

Contro: “Omissis”

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



**PREMESSA:** con Decreto di Nomina del 15.01.2025 e successivo giuramento per conferimento di incarico del 23.01.2025, il Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa “Omissis”,

Ing. “Omissis”

nominava lo scrivente, **Ing. “Omissis”**, libero professionista in “*Omissis*”, esperto per la Stima dell’immobile di cui alla superiore procedura esecutiva, **disponendo quanto segue:**

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

**2. Comunici** 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;

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

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

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

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

**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 vive 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 riguardanti 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.*

## **OPERAZIONI PRELIMINARI**

### **Studio della documentazione.**

**Preliminarmente** ed in separata sede, è stata accuratamente visionata e studiata la documentazione e in particolare la **relazione notarile** redatta dal Notaio **Dott. “Omissis”** in data **17 Dicembre 2024**. Successivamente, sulla scorta dell’altra documentazione richiesta, **è stata individuata** l’ubicazione dei beni oggetto della procedura esecutiva e si è **provveduto** alla esatta identificazione dei suddetti beni oggetto del pignoramento nonché all’accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Di quanto accertato è scaturito che relativamente agli immobili pignorati e precisamente:

1) Fg. “*Omissis*”;

- I Sig.ri “*Omissis*”, coniugi in regime di comunione legale dei beni, ebbero ad acquisire, **la quota dell’intero in piena proprietà per i diritti pari a 1/2 ciascuno**, con atto di compravendita a rogito notaio **Dott. “Omissis”**, sede Catania del **28/05/2010**, rep. n. 45527, raccolta n. 26696, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di “*Omissis*” il 05/07/2010 al n. 10687 di formalità, da potere di “*Omissis*” e “*Omissis*” coniugi in regime di comunione legale dei beni per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, ai quali, l’immobile in “*Omissis*” identificato in catasto al Fg. “*Omissis*”, era pervenuto, per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà, giusta atto di compravendita del 10/03/2005 da Notaio **Dott. “Omissis”** di Catania (CT), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di “*Omissis*”, da potere di “*Omissis*” per l’intera piena proprietà.

### **Richiesta atti.**

Alla luce di cui sopra lo scrivente ha ritenuto necessario, soprattutto ai fini della completezza della documentazione stessa, e di una visione più specifica del procedimento e dei beni in oggetto, **acquisire ulteriore documentazione**, attraverso il sistema telematico **SISTER**, dell’**Agenzia delle Entrate**, presso l’**Ufficio del Territorio di “Omissis”**, presso l’**Ufficio Anagrafe del Comune di “Omissis”**, presso l’**Ufficio Urbanistica del Comune di “Omissis”** e presso l’**Archivio notarile di “Omissis”**.

Sono stati pertanto richiesti/prelevati: presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di “*Omissis*”, l'**estratto di mappa catastale, le visure storiche catastali, le planimetrie catastali**, presso l'Archivio notarile di “*Omissis*”, **la copia conforme dell'atto di compravendita del bene oggetto della presente**, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di “*Omissis*” **il certificato di residenza dei Sig.ri “*Omissis*”**, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di “*Omissis*” **le copie conformi di eventuali elaborati grafici approvati (Esistono in archivio solo la Concessione Edilizia n. “*Omissis*” in quanto la Variante (Concessione Edilizia n. “*Omissis*” e relativi elaborati grafici) non è mai stata consegnata all'ufficio dell'Archivio del Comune di Carlentini, quindi alla data odierna non risulta reperibile nessuna documentazione in merito alla suddetta Concessione Edilizia n. “*Omissis*”.**

I superiori documenti sono **allegati** alla presente relazione come allegati:

- A1 Estratto di Mappa Catastale;
- A2 Visura catastale storica dell'immobile;
- A3 Planimetria catastale dell'immobile;
- A4 Copia conforme del Titolo di proprietà;
- A5 Certificati di residenza;
- A6 Concessione Edilizia n. “*Omissis*”;

### **1° Sopralluogo del 13 Marzo 2025.**

Studiata attentamente la documentazione **si è ritenuto**, nelle more dell'acquisizione di parte dei documenti richiesti ai vari uffici utili e necessari per l'espletamento del mandato ricevuto, **poter iniziare le operazioni peritali sui luoghi**, previa comunicazione nei modi e termini di legge effettuata dal Custode dei beni, sia al creditore precedente, che direttamente ai debitori esecutati, a mezzo **Racc. A.R.**, comunicando l'inizio delle operazioni peritali per giorno **13 Marzo 2025** alle ore **9,30**, in “*Omissis*”.

Nel giorno e orario stabilito per l'inizio delle operazioni peritali, lo scrivente si è recato nell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare. **Nessuno era presente né per la parte creditrice, né per la parte debitrice, è presente solo l'Avv. “*Omissis*” n.q. di custode dei beni.**

Dopo aver rinvenuto l'immobile e aver suonato con un certo intervallo di tempo, senza alcun esito, il Custode dei beni è riuscito ad ottenere il contatto telefonico del debitore ma non riuscendo a contattarlo. Il Custode de beni procederà con ulteriori tentativi di contatto telefonico per poter concordare l'accesso all'immobile. Infine lo scrivente e il

custode dei beni Avv. “*Omissis*” alle ore 10.20 lasciano i luoghi con esito NEGATIVO, rinviando le operazioni a data da destinarsi.

Il superiore documento è **allegato** alla presente relazione come allegato:

A7      *Verbale di sopralluogo del 13/03/2025;*

## **2° Sopralluogo del 16 Marzo 2025.**

Studiata attentamente la documentazione **si è ritenuto**, nelle more dell’acquisizione di parte dei documenti richiesti ai vari uffici utili e necessari per l’espletamento del mandato ricevuto, **poter iniziare le operazioni peritali sui luoghi**, previo contatto telefonico effettuato dal Custode dei beni, direttamente al debitore esecutato, programmando l’accesso all’immobile pignorato per giorno **13 Marzo 2025** alle ore **10,00**, in “*Omissis*”.

Nel giorno e orario stabilito per l’inizio delle operazioni peritali, lo scrivente si è recato sui luoghi ove erano presenti l’esecutato Sig. “*Omissis*” e l’Avv. “*Omissis*” **n.q. di Custode dei Beni nominata dal G.E.; Nessuno era presente per la parte creditrice.**

Alla presenza continua dell’esecutato Sig. “*Omissis*”, e del Custode dei beni Avv. “*Omissis*”, ho effettuato il sopralluogo di rito dell’**immobile** posto in “*Omissis*”. Sono stati accuratamente visionati tutti locali costituenti l’immobile, effettuati diversi rilievi fotografici ed eseguiti i dovuti rilievi metrici.

Durante il sopralluogo **sono state accertate e rilevate varie difformità interne ed esterne al fabbricato, sia rispetto alla planimetria catastale depositata in atti, sia rispetto alla Concessione Edilizia n. “*Omissis*”.**

**Sono state accertate e rilevate varie modifiche interne ed esterne consistenti in:**

### **PIANO TERRA**

- Nel cortile recintato è allocata una struttura precaria di facile rimozione in alluminio con la funzione di tendone ombreggiante, bensì il tendone non esiste più, rimanendo quindi la sola struttura in alluminio;
- Nel cortile recintato davanti all’immobile è presente un ripostiglio chiuso con pannelli prefabbricati di facile rimozione;
- Entrando all’interno dell’immobile, nel vano cucina è presente una scala ad “L” anziché a chiocciola come in planimetria approvata, ed è stato realizzato un vano ripostiglio in muratura nel sottoscala;

### **PIANO PRIMO**

*Ing. “Omissis”*

- Si arriva al Piano primo tramite una scala ad “L” e non a chiocciola come invece è rappresentato in planimetria catastale;
- E’ stato realizzato all’esterno lato ovest un balconcino esterno di circa ml. 1,10\*4,50 a cui si accede dalla portafinestra del soggiorno, anch’essa modificata da finestra in portafinestra.

**Si specifica che la planimetria del Piano primo allegata alla Concessione Edilizia n. “Omissis” risulta totalmente difforme sia dallo stato reale dei luoghi sia dalla planimetria catastale presente in atti. Lo scrivente CTU non può esprimersi riguardo una possibile conformità tra lo stato reale dei luoghi con l’eventuale planimetria allegata alla variante Concessione Edilizia n. “Omissis” in quanto la stessa risulta non reperibile come specificatamente certificato dall’Archivio Comunale di “Omissis”.**

Su specifica domanda dello scrivente, in ordine alla realizzazione delle riscontrate difformità, in ordine alla eventuale presentazione presso i competenti uffici comunali di **richiesta di titolo abilitativo**, tipo CILA/SCIA per opere interne/esterne o altro, il Sig. “Omissis”, non ha dato nessuna risposta.

**Non è stato necessario, per il prosieguo delle operazioni peritali, effettuare altro sopralluogo.**

Delle operazioni peritali sopra riportate è stato redatto dal Custode dei beni **Avv. “Omissis”** apposito **“verbale di sopralluogo”**, firmato **dall’esecutato presente Sig. “Omissis”** e controfirmato dallo scrivente.

Il superiore documento è **allegato** alla presente relazione come allegato:

A8      *Verbale di sopralluogo del 16/03/2025;*

## **INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE LOTTI.**

Dallo studio ed esamina della documentazione e dai sopralluoghi effettuati e **trattandosi allo stato di un'unica unità immobiliare**, stante la specificità, conformazione, tipologia ed ubicazione, del bene pignorato, **un unico lotto di vendita** costituito dalla unità immobiliare ubicata in “Omissis” e precisamente:

**A)- Abitazione** posta a **Piano Terra e Primo**, della predetta **Via “Omissis”**, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. “Omissis”.

Nel contempo è **stata controllata** la loro regolarità sotto il loro profilo urbanistico edilizio e della loro agibilità o abitabilità. È stata anche **controllata** l'esistenza di opere abusive, e in quel caso sono state assunte presso gli uffici comunali competenti le indicazioni circa la sanabilità o meno dell'opera chiedendo le dovute informazioni sugli eventuali costi.

Si è **proceduto** alla identificazione degli immobili, **accertando** l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Sono state **verificate** le proprietà, il regime patrimoniale e la comproprietà con altri soggetti dei beni in capo ai debitori.

Dovendo, **per come richiesto dall'ill.mo Sig. Giudice**, redigere tante relazioni quanti sono i lotti di vendita formati, si rappresenta che in ogni **relazione di stima / lotto**, saranno **riportate tutte le procedure, i controlli, le verifiche e i riscontri effettuati e relativi allo specifico bene, nonché quanto altro disposto al punto 2. e seguenti di cui al "verbale di conferimento di incarico di stima"**.

Sono stati altresì redatti gli **Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.)** da allegare alla vendita, uno per ogni unità immobiliare abitativa e/o produttiva.

## **RELAZIONE DI STIMA.**

### **NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.**

#### **1) CONTESTO DI ZONA.**

Il bene oggetto della presente stima è posto nella zona **marittima** del Comune di “*Omissis*”, e posto all’interno della zona **E.1** in **Via “Omissis”**, in una zona comprendente le parti del territorio comunale interessate da masserie e casali.

#### **2) SITUAZIONE URBANISTICA DI ZONA.**

Secondo il Piano Regolatore del Comune di “*Omissis*”, approvato con **D. Dir. n. 440/D.R.U. del 12/04/2006 in vigore dal 01 Giugno 2006** (G.U.R.S. n. 27 – Parte Prima), detto immobile ricade in **Zona E.1 “Verde agricolo speciale”**.

Le prescrizioni urbanistiche, estrapolate dalle **Norme Tecniche di Attuazione Urbanistiche ed Edilizie, Art. 30** sono le seguenti:

*Art. 30 – Verde agricolo speciale - Zona E.1*

##### **Definizione**

Sono tutte le parti del territorio comunale circostanti al Centro Urbano di Carlentini ed in prossimità del Centro Urbano di Pedagoggi nonché la parte di territorio compresa fra la S.S. 114 ed il mare.

##### **Strumento di attuazione**

Permesso di Costruire

##### **Interventi consentiti**

1. Edilizia residenziale per uso abitativo.
2. Fabbricati rurali di servizio utili alla conduzione del fondo e per fabbricati da destinare ad attività di agriturismo.
3. Tettoie in aggiunta agli interventi previsti nei precedenti punti, aperte almeno da tre lati, destinate esclusivamente per scopi agricoli, quali ricovero automezzi e/o mezzi agricoli, deposito prodotti agricoli, fienili non attinenti all’attività zootecnica, fatte salve le attività zootecniche esistenti prima dell’entrata in vigore del vigente PRG, etc..
4. Tettoia fotovoltaica, in aggiunta agli interventi previsti nei precedenti punti, strettamente necessaria per l’installazione dell’impianto di potenza non superiore a

20 kw, destinata esclusivamente al ricovero di automezzi e/o mezzi agricoli.

### **Prescrizioni**

- Per gli interventi di cui al punto 1: densità fondiaria massima 0,03 mc/mq; altezza massima m. 7,50.
- Per gli interventi di cui al punto 2: densità fondiaria massima 0,10 mc/mq; altezza massima m. 7,00.
- Per gli interventi di cui al punto 3, realizzati in deroga ai volumi ammissibili, il rapporto di copertura non può essere superiore a 1/10 della superficie di proprietà per i primi 10.000 mq. e 1/100 per le superfici eccedenti i 10.000 mq. La superficie coperta deve essere cumulata con quella relativa agli interventi previsti al punto 4.
- Per gli interventi di cui al punto 4, realizzati in deroga ai volumi ammissibili, la superficie coperta non può essere superiore a quella strettamente necessaria per l'installazione dei pannelli fotovoltaici e deve essere cumulata con quella relativa agli interventi previsti al punto 3.
- A norma dell'art.2, comma 6, della L.R. n.71/1978, va in ogni caso rispettato l'indice di densità fondiario di 0,03 mc/mq per gli edifici destinati alla residenza.
- I fabbricati destinati ad attività ricettiva per agriturismo dovranno costituire corpo a se stante e risultare separati dai fabbricati destinati a depositi, fienili, stalle, da una distanza di almeno m. 10,00.
- Per i fabbricati utili alla conduzione del fondo, nell'eventuale piano interrato o seminterrato, deve essere previsto almeno un accesso carrabile;
- Per l'edilizia già esistente è consentito l'ampliamento, anche se eccedente l'indice di zona, nella misura massima del 10% per adeguarla alle esigenze igienico-sanitarie.
- Per quanto attiene ai fabbricati da destinare ad agriturismo, vanno rispettate le prescrizioni dettate dalle norme in materia di agriturismo.
- E' consentito l'impianto di attrezzature tecnologiche (depuratori cabine elettriche, serbatoi e simili), in deroga al volume e/o alla superficie coperta, purché non contrastino con l'ambiente circostante.
- Non sono ammessi gli interventi produttivi di cui all'art. 22 della L.R. 71/78 come sostituito dall'art.6 L.R. n.17/94 e successive modifiche ed integrazioni.
- Gli interventi da effettuare nelle "masserie" e nei "casali", così come individuati nelle tavole di PRG, sono soggetti al parere preventivo della Soprintendenza BB. CC. AA

- I muri di sostegno o di contenimento, da realizzare a seguito dei dislivelli scaturenti dai movimenti di terra per la sistemazione delle aree, debbono essere rivestiti con materiale naturale oppure mascherati con vegetazione e le eventuali scarpate devono essere piantumate.
- Le aree da destinare a viabilità interna ed a piazzali devono essere contornate da alberi ad alto fusto, quelle da destinare a parcheggio, oltre che contornate, devono essere dotate di alberi ad alto fusto anche al loro interno in dipendenza delle aree di sosta e delle corsie di servizio.
- Le tipologie architettoniche degli edifici debbono essere compatibili con le linee architettoniche proprie degli insediamenti del territorio rurale comunale e le facciate devono essere intonacate con intonaci colorati di tipo tradizionale e/o rivestite in pietra naturale locale.
- Le eventuali coperture a tetto, realizzate anche con falde asimmetriche, devono essere ricoperte con coppi siciliani di colore tradizionale.
- Eventuali terrazzini, inglobati nella copertura, non possono superare il 10% della copertura stessa e devono essere realizzati arretrati rispetto alla linea di gronda.
- La richiesta di nuove costruzioni di fabbricati rurali di servizio utili alla conduzione del fondo, dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle funzioni e delle dimensioni dei fabbricati rispetto alle dimensioni delle superfici culturali del fondo.”

### **3) RIFERIMENTI CONCESSORI ED ABILITATIVI URBANISTICI.**

Al fine di individuare i riferimenti urbanistici di costruzione del bene in oggetto, lo scrivente ha effettuato, a più riprese, presso l'ufficio Urbanistica del Comune di “*Omissis*”, le ricerche relative ai titoli abilitativi che hanno posto in essere l'immobile in atti.

Detta ricerca, effettuata sia per titoli di proprietà attuali che per ditte proprietarie originarie, **ha dato esito positivo in parte.**

Infatti, nell'archivio del Comune di “*Omissis*” esiste solo la **Concessione Edilizia n. “*Omissis*” e i relativi elaborati grafici, invece la Variante presentata con Concessione Edilizia n. “*Omissis*” ed i relativi elaborati grafici non risulta**

reperibile per come certificato dallo stesso Ufficio dell'Archivio del Comune di "Omissis".

#### 4) **ACCERTAMENTI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA.**

Per come accertato al superiore punto 3), l'immobile acquisito con atto di compravendita dai Sig. "Omissis" **risulta realizzato con certezza, giusta Concessione Edilizia n. "Omissis" e modificato per mezzo di Variante con Concessione Edilizia n. "Omissis" (di cui non vi è reperibilità né della Concessione edilizia né dei relativi elaborati grafici) rilasciate dal Comune di "Omissis", successivamente a tale data non risulta alcuna documentazione rilasciata dal Comune di "Omissis".**

**La planimetria catastale presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio, risalente al 11/08/1989, antecedente all'acquisizione dell'immobile da parte dei Sig.ri "Omissis", risulta lievemente difforme allo stato reale dei luoghi.**

Per detto immobile, **si evince chiaramente** il rispetto della normativa urbanistica precedente all'attuale Piano Regolatore del Comune di "Omissis" inoltre, **viste** le peculiarità (numero dei piani e tipologia strutturale) e **vista** la sua ubicazione nel contesto in cui è posizionato, **si può chiaramente dedurre che lo stesso, può essere considerato urbanisticamente in regola per "legittimità della preesistenza"**. Nello specifico si rappresenta che, per **legittimità della preesistenza** si intende la rispondenza dell'immobile esistente alle normative edilizie al momento della realizzazione.

Se tutto ciò sopra riportato **vale** per l'immobile così come regolarizzato con il titolo (Concessione Edilizia n. "Omissis" rilasciata dal Comune di "Omissis") anzidetto, **non vale assolutamente** per le opere successivamente realizzate **senza i prescritti titoli autorizzativi e/o di semplice comunicazione di rito**. Ovviamente tale affermazione nasce dal fatto che la Variante con Concessione Edilizia n. "Omissis", non essendo reperibile, non permette allo scrivente CTU di poter verificare l'eventuale rispondenza delle modifiche rilevate durante il sopralluogo con gli elaborati grafici allegati alla Variante Concessione Edilizia n. "Omissis" suddetta.

Nella fattispecie risultano realizzati:

#### **PIANO TERRA**

- Nel cortile recintato è allocata una struttura precaria di facile rimozione in alluminio con la funzione di tendone ombreggiante, bensì il tendone non esiste più, rimanendo quindi la sola struttura in alluminio;
- Nel cortile recintato davanti all'immobile è presente un ripostiglio chiuso con pannelli prefabbricati di facile rimozione;
- Entrando all'interno dell'immobile, nel vano cucina è presente una scala ad "L" anziché a chiocciola come in planimetria approvata, ed è stato realizzato un vano ripostiglio in muratura nel sottoscala;

### **PIANO PRIMO**

- Si arriva al Piano primo tramite una scala ad "L" e non a chiocciola come invece è rappresentato in planimetria catastale;
- E' stato realizzato all'esterno lato ovest un balconcino esterno di circa ml. 1,10\*4,50 a cui si accede dalla portafinestra del soggiorno, anch'essa modificata da finestra in portafinestra.

Invero, le opere di difformità anzidette, **andavano assoggettati a rilascio di Concessione Edilizia (oggi Permesso di Costruire).**

**In merito a quanto anzidetto si ricorda che le opere di cui al superiore punto a) si riferiscono al confronto eseguito, in seguito a sopralluogo, tra l'unica planimetria presente in catasto e lo stato reale dei luoghi.**

Per quanto sopra ampiamente evidenziato e **per esplicito mandato del Giudice di provvedere**, nel caso in cui si individui l'esistenza di opere difformi, **alla indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi**, lo scrivente ha assunto le relative informazioni presso gli uffici urbanistici del Comune di Carlentini che si riportano come segue:

*Le opere realizzate a piano terra e primo, all'interno e all'esterno, in assenza di regolare titolo abilitativo/comunicazione CILA/SCIA possono essere autorizzate in quanto rientrano nei parametri previsti nella zona E.1 del PRG vigente del Comune di "Omissis", e comunque il Piano Primo non è abusivo in quanto risultava già esistente con la Concessione Edilizia n. "Omissis", ma tale planimetria presumibilmente è stata variata con la Variante Concessione Edilizia n "Omissis" (di cui non si ha reperibilità).*

*I costi per la regolarizzazione delle suddette difformità, previa presentazione di Permesso di Costruire, ammonta in circa € 7.000,00.*

*Va da se che la regolarizzazione di quanto sopra passa anche attraverso la redazione di una planimetria catastale e il relativo suo invio telematico in modo da renderla conforme allo stato dei luoghi.*

*I costi per la redazione e l'invio telematico della planimetria catastale si aggirano intorno ad €. 1.500,00 comprensivi di ogni onere.*

Nelle more è stata comunque predisposta una “**planimetria quotata dello stato di fatto dell'immobile**” ed una “**bozza**” per la redazione della planimetria catastale.

I superiori documenti sono **allegati** alla presente relazione come allegati:

A9 Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile fg. “*Omissis*”;

A10 Bozza Redazione della planimetria catastale dell'Immobile fg. “*Omissis*”;

A11 Rilievi fotografici fg. “*Omissis*”;

#### **5) TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E STRUTTURALE.**

L'edificio in cui è ubicato il bene oggetto della presente stima risulta edificato con struttura **in muratura portante**, su due piani fuori terra, con tamponamenti **perimetrali** costituiti da blocchi di tufo nelle dimensioni variabili da cm. 30 a cm. 50 di spessore, **su cordoli di fondazioni in c.a.**;

Il solaio di copertura risulta realizzato con **solaio in latero cemento** a terrazzo piano, accessibile tramite una scala esterna per l'accesso alla veranda al secondo piano appartenete ad altra proprietà;

I divisori interni, con **laterizi forati dello spessore di cm. 8**;

La scala interna ad “L” che immette l'accesso al piano primo è realizzata **in muratura**;

#### **6) PARTI COMUNI CONDOMINIALI.**

Trattandosi di fabbricato condominiale, esistono parti comuni condominiali consistenti negli spazi esterni condominiali e per come riferito dal debitore esecutato viene corrisposta una quota condominiale annua pari ad Euro 100,00.

#### **7) EDILIZIA CONVENZIONATA E AGEVOLATA.**

L'immobile non presenta in essere nessuna convenzione urbanistica o convenzionata e agevolata.

**8) ESISTENZA VINCOLI DI QUALSIASI NATURA.**

L'immobile risulta sottoposto a vincolo paesaggistico della Soprintendenza dei BB.CC.AA. di Siracusa.

**NOTIZIE SPECIFICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE.****A. – ABITAZIONE – PIANO TERRA E PRIMO****A.a)- RIFERIMENTI CATASTALI**

Foglio di mappa	<i>“Omissis”</i> ;	Mappale	<i>“Omissis”</i> ;
Sub. <i>“Omissis”</i>			
Categoria	<b>A/4;</b>	Classe	<b>3<sup>a</sup></b>
Consistenza	<b>5,0 vani;</b>	Rendita	<b>€ 162,68;</b>
Superficie Catastale	<b>102 mq.</b>		

**A.b)- CONFINI.**

Nord	<b>Altra ditta;</b>
Est	<b>Area condominiale;</b>
Sud	<b>Area condominiale;</b>
Ovest	<b>Altra ditta;</b>
Sovrastante	<b>Altra ditta;</b>

**A.c)- DITTA INTESTATA IN CATASTO – FG. *“Omissis”***

- <i>“Omissis”</i>
Proprietà per 1/2;
- <i>“Omissis”</i>
Proprietà per 1/2;

**A.d)- DITTA PROPRIETARIA - FG. *“Omissis”***

- <i>“Omissis”</i>
Proprietà per 1/2;
- <i>“Omissis”</i>
Proprietà per 1/2;

**A.e)- PROVENIENZA.**

I Sig.ri “*Omissis*” e “*Omissis*”, coniugi in regime di comunione legale dei beni, ebbero ad acquisire, **la quota dell’intero in piena proprietà per i diritti pari a 1/2 ciascuno**, con atto di compravendita a rogito notaio **Dott. “*Omissis*”**, sede Catania del **28/05/2010**, rep. n. 45527, raccolta n. 26696, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di “*Omissis*” il 05/07/2010 al n. 10687 di formalità, da potere di “*Omissis*” e “*Omissis*” coniugi in regime di comunione legale dei beni per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, ai quali, l’immobile in Carlentini identificato in catasto al Fg. “*Omissis*”, era pervenuto, per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà, giusta atto di compravendita del 10/03/2005 da Notaio **Dott. “*Omissis*”**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di “*Omissis*” il 01/04/2005 al n. 4628 di formalità, da potere di “*Omissis*” per l’intera piena proprietà.

**A.f)- STATO DI POSSESSO DELL’IMMOBILE.**

**Si precisa** che attualmente l’appartamento **risulta disabitato**, i debitori hanno dimora e domicilio altrove pur avendo la residenza nell’immobile pignorato, come da Certificato di Residenza allegato alla presente nella sezione “**ALLEGATI**”.

**A.g)- VINCOLI ED ONERI.**

Gravano sull’immobile le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria n. 3283 del 05/07/2010 favore:** “*Omissis*” e **contro:** “*Omissis*”; per Euro 170.000,00 di cui Euro 85.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito “*Omissis*”, in data 28/05/2010 rep.45528/26697.

- **Pignoramento Immobiliare n. 19000 del 16/12/2024 favore:** “*Omissis*” e **contro:** “*Omissis*”, Pubblico Ufficiale: Unep C/o Tribunale Di “*Omissis*”, in data 27/11/2024 rep.5127.

**A.h)- ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL’IMMOBILE E LORO REGOLARITA’.**

Per quanto sopra si rimanda a quanto già esposto ai superiori punti 3) e 4), rispettivamente **Riferimenti Concessori ed Abilitativi Urbanistici e Accertamenti sulla Regolarità Urbanistica**, delle **NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE**.

#### **A.i)- DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.**

Tipologia:

**Abitazione;**

Altezza utile interna:

Piano Terra

**h = 2,65;**

Piano Primo

**h = 2,50;**

Composizione interna (abitazione): **5,0 vani utili;**

**Piano Terra:**

Cortile esterno, ingresso/cucina, ripostiglio;

**Piano Primo:**

Scala di collegamento, soggiorno, disimpegno, camera da letto, camera da letto, wc.

Suddivisioni superfici interne, murature interne ed esterne e calcolo superficie totale:

#### **Piano Terra**

<b>Ambiente</b>	<b>u.m.</b>	<b>Superficie utile</b>	<b>coefficiente di incidenza</b>	<b>Superficie</b>
ingresso/cucina	mq.	11,21	15%	<b>12,89</b>
ripostiglio	mq.	3,19	15%	<b>3,67</b>

#### **Piano Primo**

<b>Ambiente</b>	<b>u.m.</b>	<b>Superficie utile</b>	<b>coefficiente di incidenza</b>	<b>Superficie</b>
soggiorno	mq.	12,64	15%	<b>14,54</b>
disimpegno	mq.	6,69	15%	<b>7,69</b>
disimpegno	mq.	4,40	15%	<b>5,06</b>
camera da letto	mq.	12,73	15%	<b>14,64</b>
camera da letto	mq.	8,10	15%	<b>9,32</b>
wc	mq.	6,33	15%	<b>7,28</b>

#### **Cortile esterno a Piano Terra**

Il cortile esterno al Piano Terra, essendo in effetti una veranda scoperta rifinita, viene computata all'80%, quindi si considera l'80% di mq. 34,12 e cioè otteniamo mq. 27,30 di superficie utile:

<b>Totale</b>	<b>mq.</b>	<b>27,30</b>	<b>10%</b>	<b>30,03</b>
---------------	------------	--------------	------------	--------------

Da cui il totale complessivo:

<b>Piano Terra</b>	mq.	14,40	15%	16,56
<b>Piano Primo</b>	mq.	50,89	15%	58,53
<b>Cortile esterno a P.T.</b>	mq.	27,30	10%	30,03
<b>Totali</b>	<b>mq.</b>	<b>92,59</b>		<b>105,12</b>

**Esposizione:**

Prospetto Principale	Sud
----------------------	-----

**A.l)- ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.**

<u>Porta ingresso:</u>	Alluminio
<u>Pavimenti:</u>	Ceramica a "tappeto"
<u>Rivestimenti:</u>	Ceramica;
<u>Infissi esterni:</u>	Alluminio;
<u>Infissi interni:</u>	Porte in legno da capitolato;
<u>Impianto elettrico:</u>	Sotto traccia;
<u>Impianto di climatizzazione:</u>	assente;
<u>Impianto idrico:</u>	Sotto traccia.

**A.m)- STATO ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.**

<b>Elementi costitutivi U.I.</b>	<b>Stato</b>
Porta di ingresso	<b>Discreto</b>
Pavimenti:	<b>Discreto</b>
Rivestimenti:	<b>Discreto</b>
Infissi esterni:	<b>Discreto</b>
Infissi interni:	<b>Discreto</b>
Impianto elettrico:	<b>Discreto</b>
Impianto termico:	<b>Discreto</b>
Impianto idrico:	<b>Discreto</b>

## **STIMA IMMOBILE.**

### **Valutazione del bene e Criteri di stima.**

Per poter determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, sono stati utilizzati il criterio di stima **“per comparazione valori di mercato”** e il criterio di stima analitica **“per capitalizzazione del reddito”**. È stata inoltre utilizzata, ai fini di un miglior controllo e confronto, la rivalutazione monetaria del bene così come acquisito per atto di compravendita dai Sig.ri **“Omissis”** e **“Omissis”** in data **28/05/2010**.

Inoltre, per avere una stima più corretta e veritiera possibile, si prende in esame **l'immobile così com'è nello stato di fatto, nella sua interezza.**

Il primo criterio, **“comparazione valori di mercato”**, tiene conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, che vengono paragonate con le condizioni intrinseche ed estrinseche di altri immobili, simili a quello in esame, di cui però sono certi i valori di mercato.

Il secondo criterio, **“per capitalizzazione del reddito”**, è stato invece eseguito tenendo presente la base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria ed utilizzando il valore medio di locazione.

### **Fonti di informazione utilizzate.**

Al fine di dare una valutazione più precisa e corrispondente al mercato per la stima di **comparazione valore di mercato**, si sono utilizzate **due distinte fonti di informazione**, la prima attraverso alcune **Agenzie Immobiliari** di zona, raggiunte telefonicamente e tramite web, la seconda attraverso la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio**.

Con la prima fonte è stato possibile conoscere meglio le caratteristiche dei luoghi, dialogando con gli operatori del settore e chiedendo loro sia le motivazioni che le giustificazioni dei loro giudizi estimativi, e quindi poter analizzare obiettivamente i molteplici fattori che possono sfuggire ad un'analisi a volte standardizzata. Di contro, attraverso la seconda fonte e cioè la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio**, è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'**Agenzia del Territorio**.

Nello specifico è stata raggiunta telefonicamente l'agenzia immobiliare l'agenzia "Omissis", mentre via web, sono stati visitati vari siti collegati ad "Omissis" da dove sono stati estrapolati i valori di immobili simili a quello in esame, per ubicazione, superficie e stato di conservazione; **dei vari valori individuati è stata eseguita media aritmetica.**

Con il secondo criterio, "capitalizzazione del reddito", la fonte ufficiale utilizzata è stata la **Banca dati dell'Agazia del Territorio.**

Il valore individuato con la capitalizzazione del reddito è stato poi **mediato** con il valore risultante dalla comparazione valori di mercato.

### **Stima per comparazione valori di mercato.**

#### **Individuazione dei valori tramite Agenzie Immobiliari.**

##### **CIVILE ABITAZIONE:**

Nome agenzia:	"Omissis"
Indirizzo:	"Omissis"
Tecnica di valutazione:	<b>a misura (metro quadro di superficie lorda)</b>
Valutazione:	<b><u>€. 550,00</u></b>

#### **Individuazione tramite agenzie via Web**

Nome agenzia:	"Omissis"
Indirizzo:	"Omissis"
Tecnica di valutazione:	<b>a misura (metro quadro di superficie lorda)</b>
Valutazione:	<b><u>€. 700,00</u></b>

#### **Individuazione dei valori tramite Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agazia del Territorio:**

Fascia/zona	"Omissis"
Codice zona	<b>E3</b>
Microzona	<b>4</b>
Tipologia prevalente	<b>Abitazioni civili</b>
Destinazione:	<b>Residenziale</b>
Tipologia:	<b>Ville e Villini</b>
Stato conservativo:	<b>Normale</b>
Valore di mercato minimo	<b>510,00 €/mq</b>
Valore di mercato massimo	<b>740,00 €/mq</b>
Valore di mercato considerato	<b>Valore medio = <u>625,00 €/mq</u></b>

#### **Media dei Valori – CIVILE ABITAZIONE:**

$(550,00 + 700,00 + 625,00) / 3 =$ (Diconsi euro seicentoventicinquemila/00).=====	<b>€. 625,00/mq</b>
---	---------------------

**Si stima un valore medio di mercato per CIVILE ABITAZIONE di:**

Superficie commerciale:	mq	105,12
Media dei Valori:	€/mq	625,00
mq. 105,12 * €/mq 625,00 = €. 65.700,00 arrotondato a <b>€. 65.700,00</b>		
(Diconsi euro sessantacinquemilasettecento/00).=====		

**Stima per capitalizzazione del reddito.**

Per eseguire questa stima si è utilizzata la formula estimativa  $V = \text{Bnf}/r$ , dove il valore del bene (**V**) è uguale al beneficio fondiario annuo (**Bnf**) fratto il saggio di capitalizzazione (**r**).

Nella fattispecie il (**Bnf**) è dato dall'**affitto annuo, depurato** dalle spese ed imposte a carico del proprietario.

**Individuazione dei valori di riferimento del canone di locazione tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio:**

**CIVILE ABITAZIONE:**

Fascia/zona	“Omissis”
Codice zona	E3
Microzona	4
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Ville e Villini
Stato conservativo:	Normale
<b>Valore di locazione considerato</b>	valore medio <b>2,60 €/mq x mese</b>

**Calcolo Affitto annuo al lordo delle spese ed imposte.**

Superficie commerciale	mq. 105,12
Affitto mensile	mq. 105,12 * 2,60 €/mq * mese = €. 273,31
<b>Affitto annuo (lordo)</b>	<b>€. 273,31 * 12 mesi = €. 3.279,72</b>

**Calcolo spese ed imposte**

Si sono calcolate delle spese ed imposte pari a circa il	<b><u>10% dell'affitto annuo</u></b>
<b>Calcolo (Bnf) Beneficio fondiario annuo.</b>	

<b>€. 3.279,72 – 10% =</b>	<b><u>€. 2.951,75</u></b>
----------------------------	---------------------------

**Calcolo saggio di capitalizzazione.**

Il saggio di capitalizzazione è stato posto pari allo	<b><u>0,0400</u></b>
---	----------------------

**Stima per capitalizzazione del reddito pari a:**

(Bnf) Beneficio fondiario annuo pari ad	<b>€.2.951,75</b>
(r) saggio di capitalizzazione pari a	<b>0,0400</b>
<b>(Bnf) / (r) = €.2.951,75 / 0,0400 =</b>	<b>€. 73.793,75</b>
Arrotondato	<b><u>€. 73.790,00</u></b>
<i>(Diconsi euro settantatremilasettecentonovanta/00).=====</i>	

**Media dei Valori**

Valore medio per comparazione valori di mercato	<b><u>€. 65.700,00</u></b>
Valore per capitalizzazione del reddito	<b><u>€. 73.790,00</u></b>
Sommano	<b>€. 139.490,00</b>
<b><u>Valore medio Abitazione €. 139.490,00 / 2 =</u></b>	<b><u>€. 69.745,00</u></b>
<i>(Diconsi euro sessantanovemilasettecentoquarantacinque/00).=====</i>	

**In virtù della metodologia utilizzata e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato si rappresenta che non occorre effettuare alcuna aggiunta, correzione e/o decurtazioni dello stesso.**

## TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI

<b>Lotto</b>	<b>Tipologia Bene</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Quota</b>	<b>Valore Stimato</b>	<b>Valore Quota</b>
<b>U</b>	Abitazione zona E1	<i>“Omissis”</i>	<b>1/2</b>	34.872,50	34.872,50
		<i>“Omissis”</i>	<b>1/2</b>	34.872,50	34.872,50
				<b>69.745,00</b>	<b>69.745,00</b>

<b>Valore Stimato totale</b> <i>(diconsi euro sessantanovemilasettecentoquarantacinque/00)</i>	<b>€. 69.745,00</b>
---	---------------------

**RIEPILOGO COSTI E ONERI DA DECURTARE AL VALORE STIMATO:**

- |  |             |
|--|-------------|
| - Per Regularizzazione opere realizzate senza titolo autorizzativo | €. 7.000,00 |
| - Per Redazione e invio planimetria catastale                      | €. 1.500,00 |

<b>Sommano Costi ed Oneri</b>	<b>€. 8.500,00</b>
-------------------------------	--------------------

Tanto si doveva per il mandato ricevuto

Avola, lì **15 SETTEMBRE 2025**

**Il C.T.U.**

Ing. *“Omissis”*

**ALLEGATI:**

- A1 Estratto di Mappa Catastale;
- A2 Visura catastale storica dell'immobile;
- A3 Planimetria catastale dell'immobile;
- A4 Copia conforme del Titolo di proprietà;
- A5 Certificati di residenza;
- A6 Concessione Edilizia n. “*Omissis*”;
- A7 Verbale di sopralluogo del 13/03/2025;
- A8 Verbale di sopralluogo del 16/03/2025;
- A9 Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile (fg. “*Omissis*”) scala 1.100;
- A10 Bozza Redazione planimetria catastale dell'Immobilabile (fg. “*Omissis*”) scala 1:100;
- A11 Rilievi fotografici fg. “*Omissis*”;
- A12 Attestato di Prestazione Energetica (APE) – (fg. “*Omissis*”);
- A13 Copia ricevute di avvenuto invio alle parti della perizia di stima.