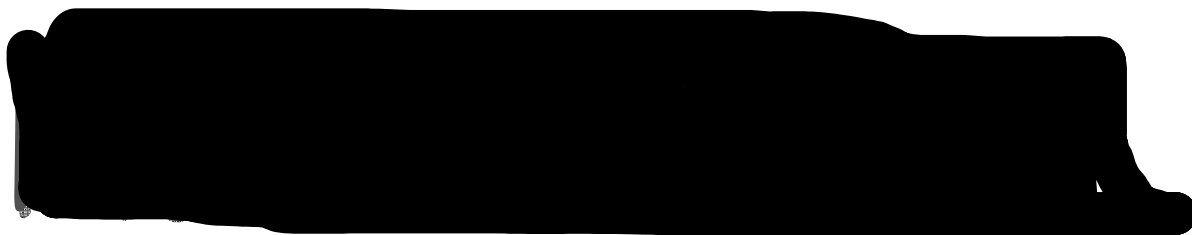


TRIBUNALE di SIRACUSA
-Sezione esecuzioni immobiliari-

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

COOP. AGRICOLA "AURORA"

CONTRO



N° 311/2006 R.E.I.

Il GIUDICE: *DOTT.SSA CONCITA CULTRERA*

Data udienza: 3 giugno 2025

C.T.U.: *ING. SILVIA CASSAR SCALIA*



Sommario

1. PREMESSA.....	2
2. RISPOSTE AI QUESITI.	7
risposta al quesito I: esatta individuazione dei beni pignorati.....	7
risposta al quesito II: descrizione complessiva e sintetica dei beni.	9
risposta al quesito III: stato di possesso dei beni.....	12
risposta al quesito IV: vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.	12
risposta al quesito V: vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.....	12
Provenienza:	12
Iscrizioni e trascrizioni:.....	13
Spese di gestione e manutenzione:	13
risposta al quesito VI: regolarità edilizia e urbanistica.....	13
risposta al quesito VII: irregolarità urbanistiche.....	14
risposta al quesito VIII: attestazione di prestazione energetica.	16
risposta al quesito IX: valutazione dei lotti.	16
risposta al quesito IX. a: calcolo superfici.	16
risposta al quesito IX. b: criteri di stima adottati.....	17
risposta al quesito IX. c: stima dei lotti.	17
risposta al quesito X: quota indivisa.....	20
risposta al quesito XI: usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie.....	20



TRIBUNALE DI SIRACUSA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da COOPERATIVA AGRICOLA "AURORA" contro [REDACTED] N° 311/2006 R.E.I.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

1. PREMESSA.

Ill.ma dott.ssa Concita Cultrera, Giudice del Tribunale di Siracusa, sezione esecuzioni immobiliari.


Con ordinanza del 21 gennaio 2025, la sottoscritta ing. Silvia Cassar Scalia, con studio in Noto in Via Ruggero Settimo n° 10, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1563, veniva nominata dalla S.V.Ill.ma Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 311/2006 R.E.I., al fine di identificare e valutare i beni pignorati col suddetto procedimento esecutivo, promossa da COOPERATIVA AGRICOLA "AURORA" (P.I.: 00183550896), con sede in Pachino, c.da Scivolaneve, in persona del Presidente [REDACTED], nato a [REDACTED] elettivamente domiciliata in Pachino, via Cavour n° 38, presso lo studio dell'avv. Antonino Campisi che la rappresenta e difende (antonino.campisi@avvocatiscsiracusa.legalmail.it), contro il signor [REDACTED] ed ivi [REDACTED] non costituito nel presente procedimento esecutivo.



Il giuramento veniva effettuato in cancelleria il 27/01/2025 mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico.

Dopo aver acquisito documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino, la sottoscritta, previo accordo con il custode giudiziale, avv. Sabrina Giuliano, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 20 febbraio 2025, ore 09:15, sui luoghi per cui è causa.

Nel giorno ed all'ora stabilita, la sottoscritta si recava presso i luoghi oggetto della presente procedura, a Siracusa in via Fratelli Rosselli n° 1710.5 per dare inizio alle operazioni peritali.

Ivi giunta, alla presenza dell'avv. Sabrina Giuliano, custode giudiziale, e del signor  parte debitrice, la sottoscritta ispezionava l'immobile sottoposto a pignoramento eseguendo rilievi fotografici, riscontri geometrici e prendendo appunti in separati fogli al fine di poter meglio espletare il mandato conferito.

Alle ore 10:00 venivano chiuse le operazioni peritali.

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte direttamente in sede di sopralluogo, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso la Conservatoria dei RR. II. e presso l'Ufficio Tecnico, sezione Urbanistica, del Comune di Pachino; assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si procedeva alla stesura della presente relazione per rispondere a quanto richiesto dal Giudice nel verbale di conferimento di incarico:

1. l'esatta INDIVIDUAZIONE dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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 affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo 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 CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'indicazione dell'esistenza di FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, anche di natura condominiale, CHE SARANNO CANCELLATI (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; in particolare,
- a) 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;*
- b) *quanto ai VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*
- *iscrizioni di ipoteche;*
 - *trascrizioni di pignoramenti;*
- c) *altre INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:*
- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)*
 - *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute*
 - *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia*
 - *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*
- VI. *la verifica della REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA del bene nonché l'esistenza della DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ O ABITABILITÀ dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA prevista 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 ai sensi dell'art. 6 D.lgs. 192/2005, salvo in 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;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazione 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 o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

2. RISPOSTE AI QUESITI.

risposta al quesito I: esatta individuazione dei beni pignorati.

I beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva consistono nella piena proprietà di un fabbricato ad un'elevazione fuori terra con annesso garage sito in Pachino, via Fratelli Rosselli n° 10. Essi risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Pachino al FG. 10, P.LLA 2399:

- SUB I, cat. A/4, classe 3, vani 5, superficie catastale escluse aree scoperte m² 101, superficie totale m² 106, rendita € 178,18, piano T;

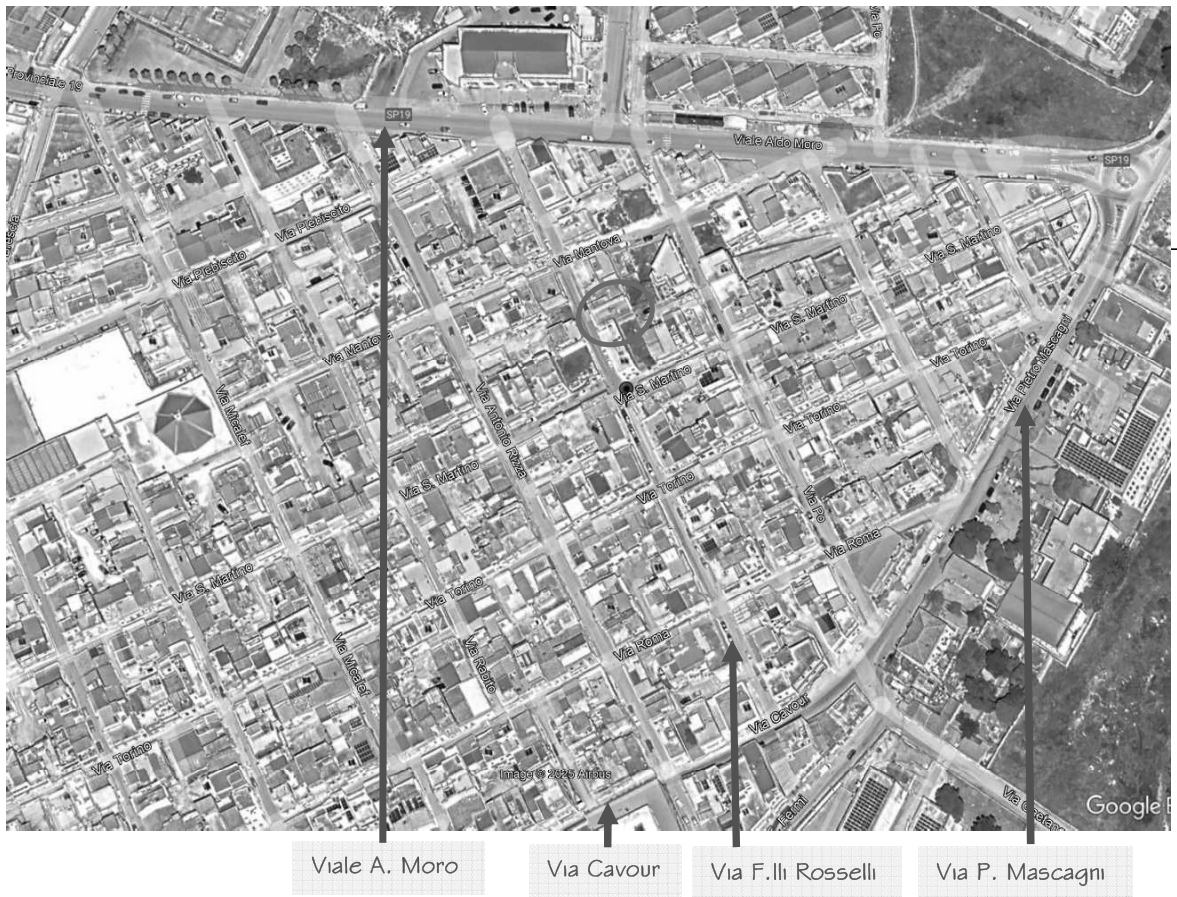


- SUB 2, cat. C/6, classe 3, superficie catastale m² 25,00, consistenza m² 20, rendita € 73,34, piano T, in testa, entrambi i subalterni, a [REDACTED]

Si fa presente che la particella terreni 2399 di are 01.47 (oggi ente urbano) deriva dalla fusione delle p.lle 2167 di are 00.42, 2169 di are 00.99 e 2040 di are 00.06 (cfr. allegato 1_visure storiche, elaborato planimetrico e planimetria catastale).

Le coordinate GPS del bene sono: latitudine 36°71'86.03" - longitudine 15°09'74.63".

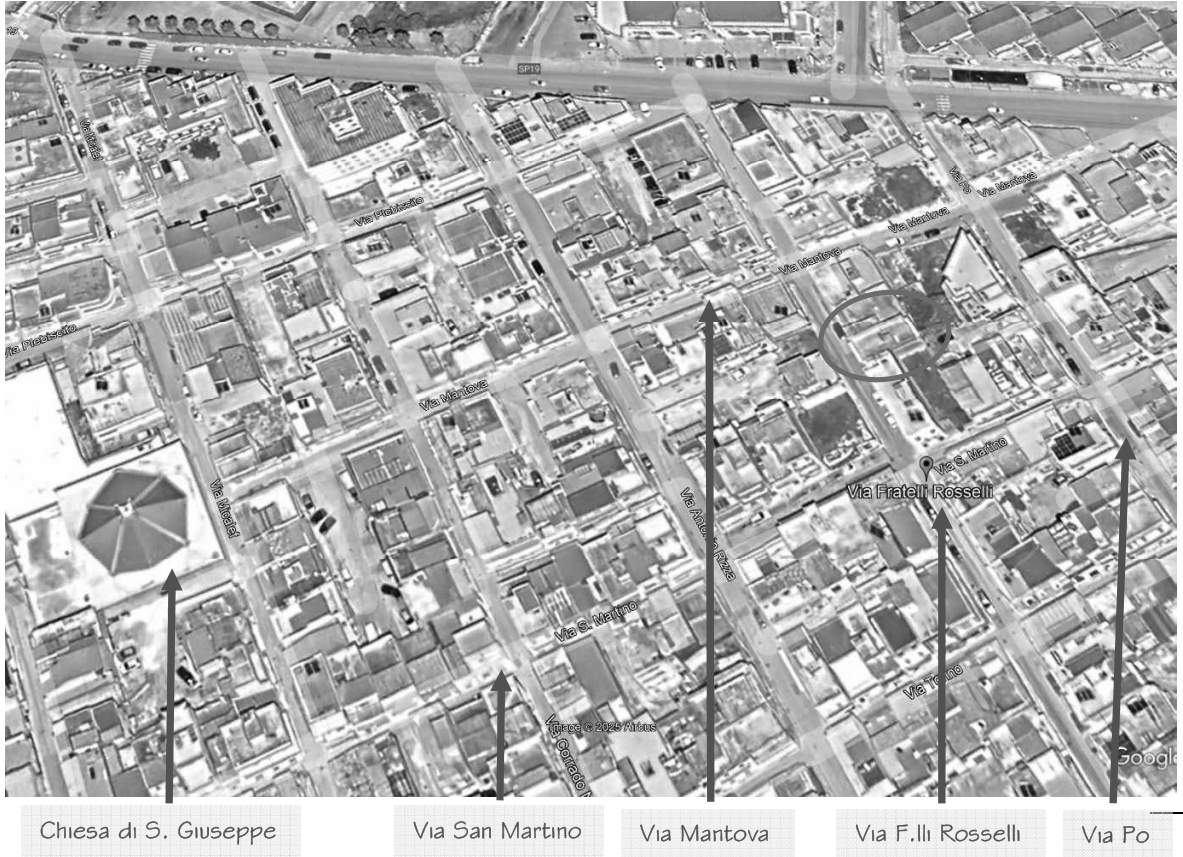
A seguire si riportano due immagini estrapolate da Google Earth con evidenziata l'ubicazione del fabbricato costituente la seguente procedura.



96017 Noto (SR) Via Ruggero Settimo, 10
tel: 0931.835418 mph: 347.2660372
e-mail: ing.silviacassarscalìa@gmail.com
P.E.C.: silvia.cassarscalìa@ordineingegnerisiracusa.it

Cooperativa Agricola "AURORA" / [REDACTED]
N° 311/2006 R.E.I.
TRIBUNALE di SIRACUSA
- sezione esecuzioni immobiliari -





risposta al quesito II: descrizione complessiva e sintetica dei beni.

Trattasi di un fabbricato, edificato intorno alla metà degli anni '90 del secolo scorso, ad un'elevazione fuori terra con soprastante terrazza calpestabile accessibile dal tornino del vano scale. Ad esso si accede unicamente dalla via Fratelli Rosselli tramite due distinti portoncini in alluminio verniciato di colore verde, uno prospiciente il vano scale ed uno prospiciente il soggiorno con antistante una verandina coperta su tre lati.

L'accesso posteriore, ovvero quello che consente l'ingresso al vano garage è interdetto in quanto il comune di Pachino non ha mai sistemato urbanisticamente il



cortile a via Mantova, il quale presenta erbacce e spuntoni di roccia. Presumibilmente per tale motivo, l'accesso al garage (come da progetto di cui alla Concessione Edilizia) è stato trasformato in porta finestra con balconcino a petto.

Il fabbricato si trova in area periferica, ad est del paese, in zona ad alta densità abitativa e dista circa ml 200,00 dalla rotonda tra viale Aldo Moro e la SP 19 che conduce alla frazione di Marzamemi; esso confina a sud con via Fratelli Rosselli, a nord con cortile a via Mantova, ad est ed ovest è in aderenza ad altri immobili di proprietà, rispettivamente, di [REDACTED]

Esso presenta struttura portante intelaiata in conglomerato cementizio armato, solai orizzontali in latero-cemento, muro di tamponi¹ e tramezzi interni in laterizi forati dello spessore, rispettivamente, di cm 30 e 10, copertura piana a terrazzo calpestabile accessibile dal torrino del vano scala.

I due livelli abitati, rispettivamente, ad abitazione ed a terrazzo sono collegati da una scala interna rivestita (pedata, alzata e battiscopa) con lastre in granito grigio molto scuro variegato di bianco e bordeaux.

Il fabbricato non presenta caratteristiche di pregio, non mostra segni evidenti di dissesto o di degrado che ne potrebbero pregiudicare la staticità e si trova in mediocri condizioni di manutenzione a causa della presenza di chiazze nere sia sul prospetto principale che sul torrino del vano scale, sia sulle pareti esterne che su quelle interne, nonché nell'intradosso del solaio di copertura.

Esso è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico sottotraccia.

¹ La tamponatura o muro di tampono o tamponamento è la parete portata di chiusura perimetrale di un fabbricato.



L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete idrica comunale; lo smaltimento dei liquami tramite allaccio alla condotta fognaria comunale.

L'appartamento non ha caratteristiche di pregio ed è suddiviso nei seguenti ambienti aventi tutti altezza interna netta di ml 3,00: vano scale, soggiorno-cucina, piccolo ripostiglio, disimpegno, n° 3 camere (di cui una è l'ex garage e presenta altezza interna netta pari a ml 3,20), n° 2 servizi igienici e veranda di pertinenza della zona cucina-soggiorno.

I prefati ambienti presentano pavimentazione con piastrelle in ceramica, così come il rivestimento alle pareti dei due servizi igienici e di quello di due pareti della cucina; intonaco interno del tipo civile con apposizione di tinteggiatura di colore oro in una parete della camera da letto e di colore rosa in una parete della cameretta.

Tutti gli ambienti, ad eccezione del disimpegno, sono illuminati ed aerati naturalmente tramite aperture che si affacciano all'esterno, dotate di infissi in alluminio verniciato di colore bianco e di persiane in PVC di colore verde, quale sistema di oscuramento, ad esclusione dei due servizi igienici i quali presentano, quello ad ovest un lucernario e quello ad est una finestra prospiciente la camera ex garage.

Il servizio igienico ad est risulta essere composto da quattro pezzi in porcellana di colore bianco (lavandino a colonna, vaso con cassetta esterna, bidet e piatto doccia angolare con paretina a fisarmonica in plexiglas); quello ad ovest risulta essere composto da quattro pezzi in porcellana di colore bianco (lavandino incassato in una lastra di marmo poggiate su un mobile in melamina bianco, vaso con cassetta esterna, bidet e vasca rettangolare).



Le porte interne sono in legno impiallacciato.

Quale sistema di riscaldamento-raffrescamento sono presenti due condizionatori posti uno nella camera più piccola e uno in cucina.

L'appartamento internamente si trova in discrete condizioni di manutenzione (cfr. allegato 2_planimetria stato di stato, allegato 3_documentazione fotografica e allegato _planimetria di cui alla C.E.).

risposta al quesito III: stato di possesso dei beni.

Per quanto constatato in sede di sopralluogo e da quanto dichiarato dal signor

[redacted] l'appartamento è abitato da lui e dalla moglie, [redacted]
[redacted]

risposta al quesito IV: vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Per l'immobile costituente la seguente stima non esiste alcuno dei vincoli prospettati nel presente quesito.

12

risposta al quesito V: vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.

Provenienza:

Il bene costituente la seguente procedura esecutiva, appartiene ai signori:

- [redacted], parte debitrice, [redacted]
- [redacted] nata a pachino il [redacted] [redacted]

Al signor [redacted] pervenne, come suolo ed in regime di comunione legale dei beni con la signora [redacted] per atto di vendita del 07/10/1993, Notaio Giovanni Ali da Pachino, trascritto a Siracusa il 22/10/1993 ai nn° 15942/12377 da potere della signora [redacted] (cfr. allegato 3_copia



provenienza, Conservatoria dei RR.II.).

Iscrizioni e trascrizioni:

Il bene è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 29/09/1999, Notaio Luigi Savarino da Pachino, iscritta a Siracusa il 02/10/1999 ai nn° 16525/2048, a favore della Banca di Credito Cooperativa di Pachino, con sede in Pachino, contro i signori [REDACTED] [REDACTED] ognuno per la quota di 1/2;
- Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 24/11/2006, Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 09/01/2007 ai nn° 790/520 a favore di Cooperativa Agricola Aurora, con sede in Pachino, contro il signor [REDACTED] [REDACTED] erroneamente per l'intero (cfr. allegato 3_copia iscrizioni e trascrizioni, Conservatoria dei RR.II.).

13

Spese di gestione e manutenzione:

Per l'immobile costituente la presente procedura non esistono spese di gestione e/o manutenzione.

risposta al quesito VI: regolarità edilizia e urbanistica.

REGOLARITÀ URBANISTICA.

Il fabbricato ricade in zona B (aree completamente ed interamente urbanizzate) del Piano Regolatore Generale del Comune di Pachino. Trattasi di zona territoriale disciplinata dall'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA.



Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 138 del 06/09/1994 in ditta [REDACTED] (cfr. allegato 4_ copia C.E. n° 38/1994).

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ.

Il fabbricato non è provvisto di Permesso di Agibilità.

risposta al quesito VII: irregolarità urbanistiche.

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa e presso l'U.T.C. di Pachino è emerso che la planimetria dello stato di fatto del fabbricato presenta le seguenti difformità sia rispetto a quella catastale sia rispetto a quella di cui al titolo edilizio:

- l'apertura del garage è stata ridotta da ml 2,80 a ml 1,20, perdendo, in tale modo, la destinazione d'uso di garage e diventando camera;
- una porzione di garage è stata chiusa a mezzo di un tramezzo, esattamente la porzione corrispondente a ml 1,70 x ml 3,40 (misura pari all'intera larghezza del garage) a vantaggio di un secondo servizio igienico. In tal modo la superficie utile della stanza corrispondente all'ex garage è pari a m² 16,32.

Per regolarizzare catastalmente le due difformità basterà semplicemente presentare, a firma di un tecnico abilitato, all'Agenzia delle Entrate di Siracusa le due nuove planimetrie catastali raffiguranti lo stato attuale della nuova distribuzione planimetrica.

Le spese occorrenti sono pari a circa € 500,00 così suddivise:

- € 50,00 presentazione n° 2 nuove planimetrie + € 400,00 tecnico abilitato.

Per regolarizzare invece urbanisticamente le difformità rilevate è necessario che la destinazione d'uso del garage torni quella originaria ai sensi dell'art. 18 della L. n°



765/67: Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n° 1150 (legge "Tognoli"). Tale articolo di legge recita: "*Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione*", pertanto, nel caso in esame, essendo pari a circa m² 85,00 la superficie utile e quindi avendo un volume netto pari a m² 255,00, lo spazio destinato a garage deve avere una superficie di almeno m² 12,75. Attualmente la superficie utile della stanza corrispondente all'ex garage è pari a m² 16,32, quindi basterebbe quella porzione per garantire il minimo di superficie da destinare a garage e lasciare, in tal modo, il secondo servizio igienico realizzato, previa sua regolarizzazione urbanistica.

Per regolarizzare urbanisticamente le superiori difformità edilizie bisogna presentare presso l'ufficio competente una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio attività) a firma di un tecnico abilitato.

Le spese occorrenti sono pari a circa € 2.000,00 così suddivise:

- € 1.000,00 diritti di segreteria;
- € 16,00 marca da bollo;
- € 1.032,00 sanzione amministrativa.

La sanzione amministrativa, ai sensi della L.R. n° 27 del 18/11/2024 (legge regionale che recepisce il decreto "Salva Casa"), è pari a tre volte il costo di costruzione con un minimo comunque di € 1.032,00. Il costo di costruzione è pari al 5% delle opere abusive realizzate. Nel caso in esame, ipotizzando che per le opere abusive realizzate sia occorsa la cifra di € 5.000,00, il 5% è pari a € 250,00 che moltiplicato per tre



diventa € 750,00. Per questo motivo la sanzione amministrativa è pari al minimo, € 1.032,00.

Complessivamente, le spese per sanare gli abusi rilevati catastalmente ed urbanisticamente, per quanto sopra accertato, ammonterebbero a circa € 2.500,00.

risposta al quesito VIII: attestazione di prestazione energetica.

Dall'analisi della prestazione energetica effettuata sull'involucro edilizio e sui suoi componenti, l'appartamento posto a piano terra risulta ascrivibile alla classe energetica "E" (cfr. allegato 5_ Attestato di Prestazione Energetica).

risposta al quesito IX: valutazione dei lotti.

risposta al quesito IX. a: calcolo superfici.

La superficie commerciale complessiva del fabbricato è pari a m² 195,00,
comprendente la superficie equivalente² della veranda a P.T. e del terrazzo a P.1°, ,
suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici:

	mq
VANO SCALE P.T.	5,50
VANO SCALE P. 1°	16,50
CUCINA	16,00
SOGGIORNO	18,40
DISIMPEGNO	5,95
SERVIZIO IGIENICO EST	3,68
SERVIZIO IGIENICO OVEST	6,60
CAMERA 1	17,60
CAMERA 2	11,04
EX GARAGE	16,32
RIPOSTIGLIO	2,20
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	132,37

² Ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali.



SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	132,37
	<u>179,53</u>
VERANDA P.T.	18,34
TERRAZZA P. I°	<u>90,50</u>
SUP. COMM. EQUIVALENTE (25,00*30%+83,84*10%)	15,88
TOT. SUP. COMMERCIALE (179,53+15,88)	195,41

risposta al quesito IX. b: criteri di stima adottati.

Al fine di pervenire alla stima del valore venale dell'appartamento si sono effettuati due tipi di stima: la prima, STIMA A REDDITO, fa riferimento alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto. La seconda, VALORE DI MERCATO, fa riferimento ai prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche e condizioni di manutenzione (indagini effettuate presso agenzie del settore, Osservatorio del Mercato Immobiliare ed il sito internet Immobiliare.it).

risposta al quesito IX. c: stima dei lotti.

17

PREMESSA.

Poiché il bene oggetto di pignoramento rappresenta un unico lotto in quanto trattasi di appartamento unico con annesso garge pertinenziale, NON SARÀ POSSIBILE DIVIDERE LA PROCEDURA, ovvero procedere alla sua vendita in più aliquote.

STIMA A REDDITO.

Con questo metodo analitico si intende calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante la attualizzazione della rendita posticipata, intendendo con rendita il reddito medio annuo dell'immobile, cioè il reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte e tributi vari. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità



immobiliare e delle accurate indagini condotte sul mercato di Pachino e dintorni per immobili simili, si fissa un canone anticipato mensile di € "X" al netto delle tasse.

Pertanto si avrà € "X" x 12 mesi = € "Y" (reddito lordo annuo = R_l).

Per cui $R = R_l - (Q + \text{Imp.})$, dove:

R = reddito netto medio annuo;

R_l = reddito lordo annuo;

Q = manutenzione ordinaria e straordinaria (6% di R_l) e quota di reintegrazione (4% di R_l);

Imp. = imposte e tributi vari (Irpef, Ici, ecc. = 11% di R_l);

Da ciò si ottiene:

$$R = "Y" - (Q + \text{Imp.}) = € "Z"$$

$$V' = R/r = "Z" \div 0,03$$

18

Dove r è il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il metodo sopra descritto, si fissano i canoni anticipati complessivi riportati nella tabella sotto riportata, tutti al netto delle tasse.

Pertanto si avrà "canone anticipato" (al netto delle tasse) x 12 mesi = "reddito netto annuo".

Decurtando quindi dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 35% (IRPEF e IMU), otterremo il "canone al netto delle imposte" che per i 12 mesi ci darà il "reddito annuo al netto delle imposte".

Capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:



$$V' = \text{"reddito netto annuo"} \div \text{"tasso di capitalizzazione"} \times \text{"incidenza spese"}$$

canone anticipato	canone al netto delle imposte	Reddito annuo al netto delle imposte	Tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
€ 480,00	€ 312,00	€ 3.744,00	3,5%	10%
				Valore V' € 96.274,29

VALORE DI MERCATO.

Questo metodo è basato oltre che sull'indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in esame per fabbricati con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ed analoghe condizioni di manutenzione, anche sull'esperienza e sulla preparazione tecnico-scientifica della sottoscritta, qualità queste ultime che costituiscono il presupposto senza il quale non sussisterebbe il perito capace di discernimento e giudizio obiettivo.

Utilizzando il metodo sopra descritto e tenendo conto di un'indagine di mercato effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (costruzioni di tipo civile), per ubicazione (zona periferica), per condizioni di stabilità, manutenzione ed epoca di costruzione, i valori di mercato complessivi al m² risultano essere i seguenti:

Sup. comm. (mq)	Valore al mq	VALORE V"
195,00	€ 650,00	€ 126.750,00

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V", si ottiene il più probabile valore venale dei due lotti:



Valore V'		Valore V''	÷	VALORE
€ 96.274,29	+	€ 126.750,00	2	€ 111.512,15

Arrotondando ed atteso che per regolarizzare le difformità rilevate occorrono circa € 2.500,00, si ha il seguente valore venale complessivo di bene: € 109.000,00 (centonovemila/00 euro).

risposta al quesito X: quota indivisa.

L'immobile oggetto di stima è da valutare nella piena proprietà.

risposta al quesito XI: usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie.

Il bene oggetto del presente pignoramento è da valutare nella piena proprietà.

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza la sottoscritta ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

20

Alla presente si allegano e ne fanno parte integrante:

- allegato 1_visure storiche, elaborato planimetrico e planimetrie catastali;
- allegato 2_documentazione fotografica;
- allegato 3_copia Conservatoria dei RR.II. (provenienza, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli);
- allegato 4_copia C.E. n° 38/1994;
- allegato 5_attestato di prestazione energetica;

Si allegano altresì:

- doc. A_lettera trasmissione perizia alle parti con ricevuta di consegna;
- parcella delle competenze e spese tecniche con fattura delle spese per le visure



alla conservatoria dei RR.II..

Avendo la sottoscritta espletato l'incarico conferitole dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente, rimanendo a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Noto, 15 maggio 2025

IL C.T.U.

Ing. Silvia Cassar Scalia

