

TRIBUNALE di SIRACUSA
-Sezione esecuzioni immobiliari-

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2020 S.r.l.

CONTRO

XXXXXXXXXX

N° 77/2025 R.E.I.

II GIUDICE: *DOTT.SSA CONCITA CULTRERA*

Data udienza: 19 maggio 2026

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



Sommario

1. PREMESSA.....	2
2. RISPOSTE AI QUESITI.	7
risposta al quesito I: esatta individuazione del bene pignorato.	7
risposta al quesito II: descrizione complessiva e sintetica dei beni.....	11
LOTTO A (SUB 2 E 3):	11
LOTTO A (SUB 5):	14
LOTTO B (TERRENI):	16
risposta al quesito III: stato di possesso dei beni.....	17
risposta al quesito IV: vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.	17
risposta al quesito V: vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.	18
Provenienza:	18
Iscrizioni e trascrizioni:.....	19
Spese di gestione e manutenzione:	19
risposta al quesito VI: regolarità edilizia e urbanistica.....	19
risposta al quesito VII: irregolarità urbanistiche.....	20
risposta al quesito VIII: attestazione di prestazione energetica.	21
risposta al quesito IX: valutazione dei lotti.....	22
risposta al quesito IX. a: calcolo superfici.	22
risposta al quesito IX. b: criteri di stima adottati.....	23
risposta al quesito IX. c: stima dei lotti.	23
risposta al quesito X: quota indivisa.....	27
risposta al quesito XI: usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie.....	27

TRIBUNALE DI SIRACUSA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da **BCC NPLS 2020 S.R.L.** contro [REDACTED], N° 77/2025 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 30 giugno 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° 77/2025 R.E.I., al fine di identificare e valutare i beni pignorati col suddetto procedimento esecutivo, promossa da: **BCC NPLS 2020 S.R.L.** (P.I. e C.F.: 05033050260) con sede legale in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n° 1, in persona del legale rappresentante pro tempore, e per essa la mandatario DoValue S.p.A. con sede legale in Verona, via dell'Agricoltura n° 7, elettivamente domiciliata in Milano, via Paolo Andreani n° 4, presso lo studio dell'avv. Antonio Donvito (antonio.donvito@milano.pecavvocati.it) che la rappresenta e difende, contro i signori [REDACTED] nato a Novara il [REDACTED] e [REDACTED] nato a Rho (MI) il [REDACTED]), entrambi residente a Rho (MI) in via [REDACTED]

Petrarca n° 28, elettivamente domiciliati in Milano, piazzale Cadorna n° 4 presso lo studio degli avv.ti Luca Finocchiaro (*luca.finocchiaro@milano.pecavvocati.it*) e Cristina Bollini (*cristina.bollini@busto.pecavvocati.it*) che li rappresentano e difendono.

Il giuramento veniva effettuato in cancelleria il giorno 01/07/2025 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 Portopalo di capo Passero, la sottoscritta, d'intesa con il custode giudiziale, avv. Umberto Rubera, fissava l'inizio delle operazioni penali per il giorno 22 luglio 2025, ore 10:30, sui luoghi per cui è causa.

Nel giorno ed all'ora stabilita, la sottoscritta si recava presso i luoghi oggetto della presente procedura, a Portopalo di Capo Passero, c.da Pipitona, per dare inizio alle operazioni penali.

Ivi giunta, alla presenza dell'avv. Umberto Rubera, custode giudiziale, e del signor ██████████, padre degli esecutati, la sottoscritta ispezionava i beni sottoposti a pignoramento eseguendo rilievi fotografici, riscontri geometrici e prendendo appunti in separati fogli al fine di poter meglio espletare il mandato conferito.

Alle ore 12:00 venivano chiuse le operazioni penali.

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 Portopalo di Capo Passero; 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:

- I. 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.

7

2. RISPOSTE AI QUESITI.

risposta al quesito I: esatta individuazione del bene pignorato.

I beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono stati suddivisi dalla sottoscritta in due lotti, A e B, come appresso specificati.

LOTTO A: consiste nella piena proprietà di due distinti fabbricati, destinati, uno interamente a civile abitazione (individuato dai subalterni catastali 2 e 3), ed un altro a

deposito e civile abitazione (individuato dal subalterno 5), entrambi ad un'elevazione fuori terra, con vasta area pertinenziale siti in Portopalo di Capo Passero, c.da Pipitona.

Essi risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Portopalo di Capo Passero al FG. 410, P.LLA 122:

- SUB 2, cat. A/4, classe 2, vani 2,5, superficie catastale m² 47, rendita € 100,71, piano T;
- SUB 3, cat. A/4, classe 2, vani 2,5, superficie catastale m² 47, rendita € 100,71, piano T;
- SUB 5, cat. C/2, classe 3, vani 2,5, superficie catastale m² 124, rendita € 540,83, piano T,

tutti in testa a [REDACTED] (proprietà per 1/2) e [REDACTED] (proprietà per 1/2).

8

Si fa presente che il mappale 122 sub 5 deriva dalla demolizione del mappale 122 sub 4. La particella terreni 122 di are 86.25 è oggi ente urbano (*cfr. allegato 1_ visure storiche, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali*).

Le coordinate GPS del bene, con rilevamento dal cancello d'ingresso alla particella 122, sono: latitudine 36°66'24.06" - longitudine 15°09'72.90".

A seguire si riportano due immagini estrapolate da Google Earth con evidenziata l'ubicazione dei due fabbricati costituenti il lotto A della seguente procedura esecutiva.





Mar Mediterraneo

Mar Ionio

Portopalo C.P.



sub 2 e 3

sub 5

LOTTO B: consiste nella piena proprietà di due appezzamenti di terreno, limitrofi fra di loro, distanti circa ml 180 dal precedente lotto A.

Essi risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Portopalo di Capo Passero al FG. 410:

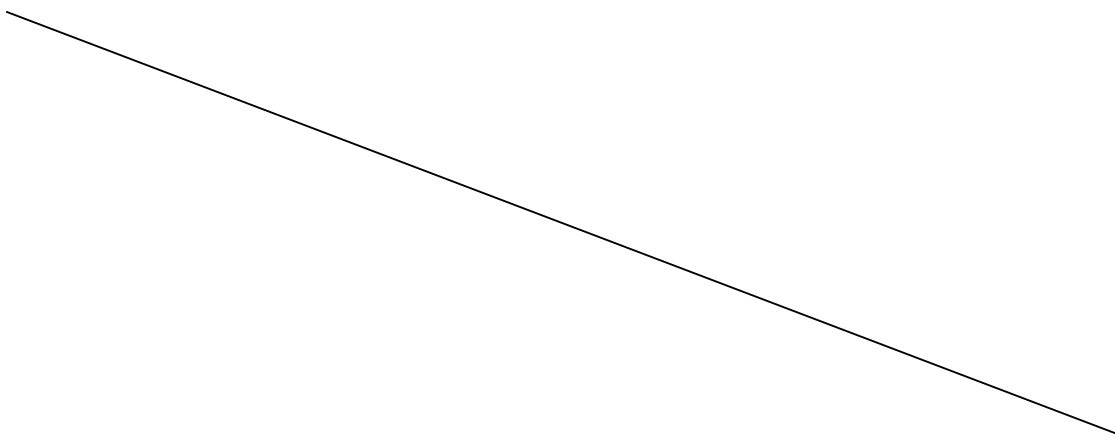
- P.LLA 787 qualità incolto, classe 2, are 10.12, reddito dominicale € 0,16, reddito agrario € 0,16;
- P.LLA 786 qualità incolto, classe 2, are 10.12, reddito dominicale € 0,16, reddito agrario € 0,16;

entrambe in testa a Santi Gabriele (proprietà per 1/2) e Santi Giovanni (proprietà per 1/2), (cfr. allegato 1_ visure storiche ed estratto di mappa).

Le coordinate GPS del bene, con rilevamento dall'ingresso della particella 786, sono: latitudine 36°66'24.06" - longitudine 15°09'72.90".

10

A seguire si riporta un'immagine estrapolata da Google Earth con evidenziata l'ubicazione dei due appezzamenti di terreno costituenti il lotto B della seguente procedura esecutiva.





Lotto A

Mar Ionio

11

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

LOTTO A (SUB 2 E 3):

Trattasi di una villetta, adibita a civile abitazione, edificata alla fine degli anni '70 del secolo scorso, ad un'elevazione fuori terra, con circostante terreno di pertinenza, il cui accesso avviene da un cancello carrabile a due battenti, ad apertura manuale, realizzato con doghe in ferro verniciato di colore verde prospiciente la strada Pipitona-Guardiani.

Essa si trova ad ovest dal paese, dal quale dista circa km 4,00, in zona agricola ma ad alta vocazione turistico-stagionale, si trova infatti a pochissimi chilometri sia dal litorale prospiciente il mar Ionio sia da quello del Mediterraneo, in prossimità dell'isola

delle Correnti che rappresenta il luogo più a sud d'Italia.

Il terreno di pertinenza, in comune con il successivo lotto A (sub 5), ha una superficie complessiva di circa m² 8.400,00, presenta andamento altimetrico pressoché pianeggiante, forma rettangolare regolare molto allungata con i due lati più corti leggermente obliqui, un pozzo profondo circa ml 11,00, piante di ulivi e pini.

Esso confina a sud con strada Pipitona-Guardiani, per il resto con terreni di proprietà di terzi, individuati dalle particelle catastali 1104, 1105 e 1106 ad ovest, 73 a nord e 330 ad est.

La villetta, avente forma rettangolare regolare, posta a circa a ml 80,00 dal cancello d'ingresso, è suddivisa in due mini appartamenti speculari fra di loro e completamente indipendenti. Essa presenta struttura portante in muratura, solai orizzontali in latero-cemento, muro di tompagni¹ in blocchi di pietra di tufo siciliano dello spessore di cm 30, tramezzature interne in laterizi forati dello spessore di cm 8, copertura piana a terrazzo non calpestabile; altresì è presente, antistante l'ingresso, una veranda la cui copertura è realizzata con solaio piano in latero-cemento e soprastanti tegole.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico sottotraccia.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite fornitura d'acqua con autobotte autorizzata; lo smaltimento dei liquami tramite la fossa Imhoff priva, tuttavia, di canali disperdenti o di vasoio assorbente.

La villetta non presenta caratteristiche di pregio, non denota segni evidenti di dissesto o di degrado che ne potrebbero pregiudicare la staticità e si trova,

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

internamente, in discrete condizioni di manutenzione, esternamente, invece, in pessime condizioni in quanto l'intonaco esterno manifesta evidenti chiazze scure dovute ad umidità, sia di risalita che di infiltrazione, nonché lesioni dell'intonaco apposto sui tre pilastri esterni a sostegno della veranda.

L'accesso ad ogni appartamento avviene da un portoncino in alluminio anodizzato dorato con interposte lastre di vetro zigrinato; anche tutti gli altri infissi esterni (finestre e/o porte-finestre) sono realizzati in alluminio anodizzato dorato e sono provvisti di "persiane" in ferro verniciato colore verde.

Ciascun appartamento costituente la villetta risulta suddiviso nei seguenti ambienti aventi tutti altezza interna netta di m 2,95: ingresso/soggiorno/cucina/pranzo, servizio igienico e camera da letto. E' altresì presente una piccola lavanderia, accessibile solamente dall'esterno, di pertinenza di entrambi gli appartamenti, provvista oltre che di pilozza in ceramica bianca anche di vaso alla turca².

Tutti gli ambienti, ad eccezione del disimpegno e del ripostiglio, sono illuminati ed aerati naturalmente tramite aperture che si affacciano all'esterno e presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento delle pareti del servizio igienico e dello schienale³ della cucina.

Le due porte interne sono in legno tamburato-impiallacciato.

Il servizio igienico risulta essere composto da tre pezzi in porcellana di colore bianco (lavandino a colonna, vaso con cassetta interna e bidet), la doccia è stata ricavata

² E' un tipo di gabinetto costituito da un vaso sanitario appiattito (vaso alla turca) posto al livello del pavimento e privo di coperchio, caratterizzato generalmente da due pedane rialzate e da un foro di scarico centrale.

³ Termine che indica una parte importantissima della cucina: il rivestimento dello spazio compreso tra pensili e top.

dalla pavimentazione abbassandone una porzione.

Non esiste alcun sistema di riscaldamento-raffrescamento ma solamente delle pale a soffitto nel soggiorno e nella camera da letto (cfr. allegato 2_planimetria stato di stato e allegato 3_documentazione fotografica).

LOTTO A (SUB 5):

Trattasi di una villetta, adibita in parte a deposito ed in parte a civile abitazione, edificata nel 2010, ad un'elevazione fuori terra ed un livello completamente interrato, con circostante terreno di pertinenza, le cui caratteristiche sono state già evidenziate nella descrizione del precedente lotto A (sub 2 e 3). Infatti detta villetta dista circa ml 30 da quella di cui al precedente lotto ma è posta sempre all'interno dello stesso appezzamento di terreno, pertanto si rimanda alla lettura del precedente punto per avere una dettagliata descrizione del bene.

La villetta, avente forma regolare rettangolare, è suddivisa in due zone, una destinata ad appartamento ed un'altra a deposito, mentre il piano interrato è destinato a locale tecnico ed occupa porzione della superficie della villetta.

Essa presenta struttura portante in conglomerato cementizio armato, solai orizzontali in latero-cemento, muro di tampono in laterizi forati dello spessore di cm 30, così come le tramezzature interne che però hanno uno spessore di cm 8, copertura piana a terrazzo calpestabile, accessibile da una scala in cemento armato esterna; è presente altresì, antistante l'ingresso, una veranda la cui copertura è realizzata sempre con solaio piano in latero-cemento.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico sottotraccia.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite fornitura d'acqua con autobotte autorizzata; lo smaltimento dei liquami tramite la fossa Imhoff priva di canali disperdenti o di vassoio assorbente.

La villetta non presenta caratteristiche di pregio, non mostra segni evidenti di dissesto o di degrado che ne potrebbero pregiudicare la staticità e si trova, relativamente alla porzione adibita a civile abitazione, in buone condizioni di manutenzione, mentre quella adibita a deposito risulta incompleta in quanto mancante di tutto lo strato costituente l'intonaco. Esternamente, invece, manca lo strato di finitura dell'intonaco.

L'accesso al deposito avviene sia da un grande portone in ferro verniciato di colore rosso che da un portoncino, sempre in ferro verniciato; anche l'ingresso alla porzione di villetta adibita ad abitazione avviene prima da un portoncino in ferro verniciato di colore rosso, quindi da un infisso in PVC di colore bianco; anche tutti gli altri infissi esterni (finestre) dell'abitazione sono realizzati internamente in PVC di colore bianco, esternamente da pannelli in ferro verniciato, mentre quelli del deposito sono sempre in PVC bianco ma presentano, quale sistema di protezione, grate in ferro.

Al livello interrato, adibito a locale tecnico ed avente altezza interna pari a ml 2,25, si accede da una botola posta sul pavimento del deposito, avente quest'ultimo altezza interna pari a ml 3,50.

La porzione adibita a civile abitazione risulta suddivisa nei seguenti ambienti aventi tutti altezza interna netta di m 3,00: ingresso/soggiorno/cucina/pranzo, servizio igienico e camera da letto.

Tutti gli ambienti, ad eccezione del disimpegno e del ripostiglio, sono illuminati ed aerati naturalmente tramite aperture che si affacciano all'esterno e presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento delle pareti del servizio igienico e dello schienale della cucina.

Le tre porte interne sono in PVC di colore bianco (una delle tre porte collega internamente l'abitazione al deposito).

Il servizio igienico risulta essere composto da quattro pezzi in porcellana di colore bianco (lavandino appoggiato ad un mobile in melammina, vaso con cassetta da incasso, bidet e piatto doccia provvisto di pareti in plexiglas).

Quale sistema di riscaldamento è presente un impianto alimentato con pannelli fotovoltaici e provvisto di radiatori in alluminio verniciato bianco (anche l'acqua calda sanitaria viene generata dai suddetti pannelli); quale sistema di movimentazione dell'aria sono presenti due pale a soffitto, una nel soggiorno ed una nella camera da letto (cfr. allegato 2_planimetria stato di stato lotto A, sub 5, e allegato 3_documentazione fotografica).

LOTTO B (TERRENI):

Trattasi di due appezzamenti di terreno limitrofi fra di loro e distanti circa ml 180,00 dal precedente lotto A.

Il terreno complessivamente ha una superficie complessiva di circa m² 2.000,00, presenta andamento altimetrico pressoché pianeggiante, forma trapezoidale irregolare, nessun tipo di coltivazione al proprio interno e versa in stato di completo abbandono.

Esso confina a nord con stradella di accesso e con terreno individuato dalla p.lla 84 I sul quale insiste una villetta di proprietà di terzi, a sud ed est con la p.lla 136 di proprietà di terzi, ad ovest con terreno individuato dalla p.lla 333 di proprietà di terzi.

risposta al quesito III: stato di possesso dei beni.

Per quanto constatato in sede di sopralluogo e da quanto dichiarato dal signor [REDACTED], padre degli esecutati, il lotto A è abitato stagionalmente dai signori [REDACTED], mentre il lotto B non è utilizzato da alcuno.

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

LOTTO A:

I fabbricati costituenti tale lotto rientrano in parte tra le "Aree con livello di tutela 3 – Paesaggio Locale 19d" e "Aree con livello di tutela 3 – Paesaggio dei territori coperti da vegetazione di interesse forestale (vegetazione forestale in evoluzione di cui al D.lvo 227/01" - art. 39 delle N.d.A..

Inoltre ricadono nella fascia di rispetto dei ml 300 dalla battigia, L.R. n° 78/76.

LOTTO B:

I terreni costituenti tale lotto rientrano tra le "Aree con livello di tutela 3 – art. 20 delle N.d.A." e "Paesaggio locale 19i, Paesaggio dei Pantani e del sistema costiero, aree boscate e aree di interesse archeologico comprese" - art. 39 delle N.d.A.; ricadono nella fascia di rispetto dei ml 300 dalla battigia, L.R. n° 78/76.

Inoltre ricadono nei siti di importanza comunitaria (SIC) e tra le zone di protezione speciale (ZPS) in attuazione delle Direttive CEE n° 92/43/CEE e 79/409/CEE.

risposta al quesito V: vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.**LOTTE A E B:****Provenienza:**

entrambi i beni costituenti la seguente procedura esecutiva, appartengono ai signori [REDACTED], ambedue parte debitrice, ai quali pervennero per l'usufrutto, per ricongiungimento dello stesso in morte della signora [REDACTED], nata a Dire Dava (Etiopia) il 01/08/1939 e deceduta il 03/04/2018.

Pervenne alla signora [REDACTED], per l'usufrutto, ed ai signori Santi Gabriele e Santi Giovanni, per la quota di 1/2 ciascuno in nuda proprietà, per atto di vendita del 11/02/2014, Notaio Gianfranco Benetti da Rozzano, trascritto a Siracusa il 14/02/2014 al nn° 1888/1477, annotato da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale presentata il 25/01/2019 al nn° 2411/118, da potere del signor [REDACTED] [REDACTED], nato a Camposampiero il 31/03/1943, per l'intero.

Pervenne al signor [REDACTED] in forza dei seguenti titoli:

- atto di vendita del 23/04/1979, Notaio Francesco Barone da Pachino, trascritto a Siracusa il 14/05/1979 al nn° 8155/6935, p.lla 122, da potere dei coniugi [REDACTED] [REDACTED];
- atto di vendita del 21/08/2002, Notaio Giovanni Alì da Avola, trascritto a Siracusa il 13/09/2002 al nn° 16629/12990, p.lla 786, da potere della signora [REDACTED] [REDACTED];
- atto di vendita del 25/08/1998, Notaio Giovanni Alì da Avola, trascritto a Siracusa il 10/09/1998 al nn° 11674/9331, p.lla 787, da potere della signora [REDACTED] [REDACTED];

██████████ (cfr. allegato 4_copia provenienza, Conservatoria dei RR.II.).

Iscrizioni e trascrizioni:

Il bene è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Trascrizione a seguito di domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione del 22/11/2018, Tribunale di Milano, trascritta a Siracusa il 06/12/2018 ai nn° 18974/13533 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate Società Cooperativa, con sede in Busto Garolfo (MI), contro i signori ██████████;
- Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 10/03/2025, Corte d'Appello di Milano, trascritta a Siracusa il 23/05/2025 ai nn° 10388/7768 a favore della BCC NPLS 2020 S.r.l., con sede in Conegliano (TV), contro i signori ██████████ (cfr. allegato 4_copia iscrizioni e trascrizioni, Conservatoria dei RR.II.).

19

Spese di gestione e manutenzione:

Per gli immobili costituenti la presente procedura non esistono spese fisse di gestione e/o manutenzione.

risposta al quesito VI: regolarità edilizia e urbanistica.

REGOLARITÀ URBANISTICA.

LOTTO A (SUB 2 E 3):

sia il lotto A che il lotto B ricadono in zona E (aree agricole) del nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Portopalo di Capo Passero. Trattasi di zona territoriale disciplinata dall'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione (cfr. allegato

5_ *Certificato di Destinazione Urbanistica*).

REGOLARITÀ EDILIZIA.

LOTTO A (SUB 2 E 3):

il fabbricato costituente tale lotto è provvisto di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 22 del 11/02/2011 in ditta a Santi Paolo per la “costruzione di n° 2 unità abitative in campagna” (cfr. allegato 6_ copia C.E. n° 22/1979).

LOTTO A (SUB 5):

il fabbricato costituente tale lotto è provvisto di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1 del 19/03/1979 in ditta a Santi Paolo per la “costruzione di un fabbricato da adibire a deposito attrezza” (cfr. allegato 7_ copia C.E. n° 11/2011).

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ.

Nessun fabbricato è provvisto di Permesso di Agibilità.

20

risposta al quesito VII: irregolarità urbanistiche.

LOTTO A (SUB 2 E 3):

da ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Siracusa e presso l’U.T.C. di Portopalo di C.P., è emerso che la planimetria dello stato di fatto del fabbricato è perfettamente conforme a quella catastale, mentre rispetto a quella di cui al titolo edilizio presenta la modifica della porta-finestra prospiciente il soggiorno in finestra; modifica apportata per entrambi gli appartamenti.

Tale modifica, tuttavia, non ha comportato aumento di volumetria, pertanto, al fine di regolarizzare tale difformità, basta semplicemente presentare presso l’ufficio competente una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per difformità a firma

di un tecnico abilitato e le cui spese complessive ammontano a circa € 2.500,00, così suddivise:

- Diritti istruttori	€ 100,00
- Diritti di segreteria	€ 155,65
- n° 2 marche	€ 32,00
- Oblazione (art. 37 T.U. 380/2001)	€ 1.032,00
- Tecnico abilitato	€ 1.200,00

LOTTO A (SUB 5):

sia la planimetria catastale che quella allegata al titolo edilizio sono difformi in quanto, in entrambi i casi, la planimetria del piano terra fa riferimento ad un unico locale destinato a deposito, mentre nello stato di fatto solo metà fabbricato è destinato a deposito, la restante porzione è destinata a civile abitazione.

Detto cambio di destinazione urbanistica, de ricerche eseguite presso gli uffici competenti, è insanabile in quanto tutta la cubatura del lotto destinata a civile abitazione è stata già impegnata dal precedente lotto A (sub 2 e 3).

Per tale motivo, la sottoscritta, valuterà tale lotto interamente come deposito.

risposta al quesito VIII: attestazione di prestazione energetica.

Dall'analisi della prestazione energetica effettuata sull'involucro edilizio e sui suoi componenti, i due appartamenti costituenti il lotto A (sub 2 e 3) risultano ascrivibili entrambi alla classe energetica "G" (cfr. allegato B_ Attestato di Prestazione Energetica lotto A sub 2 e 3).

La porzione di lotto A (sub 5), adibita a civile abitazione, invece, risulta ascrivibile alla

classe energetica "E" (cfr. allegato 9_ Attestato di Prestazione Energetica lotto A sub 5). Sebbene tale immobile sia accatastato come C/2, ovvero deposito, è stato necessario redigere l'APE anche per esso in quanto provisto di impianto di riscaldamento, ai sensi della D.lvo 192/2005.

risposta al quesito IX: valutazione dei lotti.

risposta al quesito IX. a: calcolo superfici.

LOTTO A (SUB 2 E 3).

La superficie commerciale complessiva di ogni appartamento è pari a m² 109,00, comprendente la superficie equivalente⁴ del terreno di pertinenza (la superficie del terreno è stata suddivisa ipoteticamente in tre parti uguali attribuendo ciascuna porzione ai tre fabbricati individuati dai subalterni catastali 2, 3 e 5) e quella della veranda⁵, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici:

LOTTO A (SUB 2/3)

	mq
INGRESSO/SOGGIORNO/CUCINA	24,30
SERVIZIO IGIENICO	2,00
CAMERA	8,50
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	9,70
	SUPERFICIE LORDA P.T. 44,50
VERANDA (mq 33,00/2)	16,50
TERRENO (mq 8400/3)	2800,00
SUP. COMM. EQUIVAL (16,50*30%+44,50*10%+2755,50*2%)	64,51
TOT. SUPERFICIE COMMERCIALE (44,50+64,36)	109,01

LOTTO A (SUB 5).

⁴ Ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie delle pertinenze scoperte, come giardini, cortili, ecc., di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare: essa viene computata nella misura del 10 per cento per la superficie fino al limite massimo pari alla somma dei vani principali e accessori diretti, e del 2 per cento per la quota eccedente.

⁵ 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.

La superficie commerciale complessiva è pari a **m² 117,00**, considerando l'intero fabbricato come un unico deposito.

LOTTO A (SUB 5)

	mq
DEPOSITO	65,90
SERVIZIO IGIENICO	4,60
LOCALE TECNICO (computato al 50% ai sensi del D.P.R. 138/98)	35,00
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	11,90
	117,40

SUPERFICIE LORDA P.T.

TOT. SUPERFICIE COMMERCIALE 117,40

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).

Per la valutazione del lotto B, essendo un terreno, si è fatto riferimento solamente al valore di mercato.

Si rappresenta che, ai fini della valutazione, la superficie del terreno di pertinenza dei lotti A (sub 2, 3 e 5) è stato attribuito ai tre subalterni in parti uguali.

risposta al quesito IX. c: stima dei lotti.

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 Portopalo di C.P. 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:

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

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

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 3,5% 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 mensile anticipato	canone al netto delle imposte	Reddito annuo al netto delle imposte	Tasso di capitalizzazione	Incidenza spese	
€ 500,00	€ 325,00	€ 3.900,00	3,5%	10%	Valore V' lotto A (sub 2/3) € 100.285,71
€ 350,00	€ 227,50	€ 2.730,00	3,5%	10%	Valore V' lotto A (sub 5) € 70.200,00

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 similari 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 agricola a vocazione turistico-ricettiva), per condizioni di stabilità, manutenzione ed epoca di costruzione, per condizioni di appetibilità (il lotto B, sebbene si un terreno in zona agricola, attesa la sua esigua estensione che ne rende

praticamente impossibile una qualsiasi edificazione, potrebbe essere comunque molto appetibile per i confinanti al fine crearne un giardino pertinenziale poiché sia ad est che ovest di esso vi sono villette adibite a civile abitazione, o comunque potrebbe essere appetibile per qualsiasi avventore che vi voglia dimorare con una struttura amovibile come roulotte o case mobili, senza permessi, per esigenze puramente temporanee, occasionali e non continuative), valori di mercato complessivi al m² risultano essere i seguenti:

	Sup. comm. (mq)	Valore al mq	VALORE V''
LOTTO A (sub 2/3)	108,00	€ 880,00	€ 95.040,00
LOTTO A (sub 5)	117,00	€ 440,00	€ 51.480,00
LOTTO B	2000,00	€ 10,00	€ 20.000,00

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

	Valore V'	+	Valore V''	÷	VALORE
LOTTO A (sub 2/3)	€ 100.285,71	+	€ 95.040,00	2	€ 97.662,86
LOTTO A (sub 5)	€ 70.200,00	+	€ 51.480,00	2	€ 60.840,00
LOTTO B			€ 20.000,00		€ 20.000,00

Dal valore del lotto A (sub 2 e 3) dobbiamo sottrarre le spese per "sanare" gli abusi urbanistici, così come calcolati a pag. 21, che ammontano a circa € 2.500,00 complessivamente (quindi dobbiamo sottrarre dal lotto A sub 2 € 1.250,00 e stessa cosa dal lotto A sub 3)

Pertanto avremo i seguenti valori venali finali:

VALORE VENALE LOTTO A SUB 2 € 96.400,00 (novantaseimilaquattrocento/00).

VALORE VENALE LOTTO A SUB 3 € 96.400,00 (novantaseimilaquattrocento/00).

VALORE VENALE LOTTO A SUB 5 € 60.800,00 (sessantamilaottocento/00 euro).

VALORE VENALE LOTTO B € 20.000,00 (ventimila/00 euro).

risposta al quesito X: quota indivisa.

Gli immobili oggetto di stima sono da valutare nella loro piena proprietà.

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

Gli immobili oggetto di stima sono da valutare nella quota pari all'intero della proprietà.

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

Alla presente si allegano e ne fanno parte integrante:

- allegato 1 _visure storiche, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetria catastale;
- allegato 2 _planimetrie stato di fatto lotto A (sub 2, 3 e 5);
- allegato 3 _documentazione fotografica;
- allegato 4 _copia Conservatoria dei RR.II. (provenienza, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli);
- allegato 5 _ Certificato di Destinazione Urbanistica;
- allegato 6 _copia C.E. n° 22/1979;
- allegato 7 _copia C.E. n° 11/2011;

- allegato 8_ attestato di prestazione energetica lotto A sub 2 e 3 (A.P.E.);
- allegato 9_ Attestato di Prestazione Energetica lotto A sub 5.

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, 22 dicembre 2025

IL C.T.U.

Ing. Silvia Cassar Scalia

28

