

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni Immobiliari

Proc. Esecutiva immobiliare. N. 317/2025

Promossa da: “Omissis” (Creditore Procedente)

Contro: “Omissis”
“Omissis”

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA: con Decreto di Nomina del 02.01.2026 e successivo giuramento per conferimento di incarico del 05.01.2026, il Giudice dell'esecuzione, **Dott.ssa** “Omissis”, nominava lo scrivente, **Ing.** “Omissis”, libero professionista in “Omissis”, esperto per la Stima degli immobili 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. Comunicati 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

Ing. “Omissis”



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:

Ing. "Omissis"



☐ *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 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;*

Ing. “Omissis”



- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

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

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

5. Alleghi l'esperto a ciascuna relazione di stima:

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

6. Depositi la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.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; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

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

9. Riferisca inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà – da motivarsi specificamente – di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegghi 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 ausiliario, 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 **certificazione notarile** redatta dal Notaio **Dottor “Omissis”** iscritto nel Distretto Notarile di **“Omissis”**, in data **19 Novembre 2025**. Successivamente, sulla scorta dell'altra documentazione richiesta, **è stata individuata** l'ubicazione del bene oggetto della procedura esecutiva e si è **provveduto** alla esatta identificazione del suddetto bene 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:

- 1) **Abitazione sita nel Comune di “Omissis”;**
- 2) **Fabbricato “Omissis”, rappresentato in n.2 corpi di fabbrica distinti e separati;**
- 3) **Fabbricato “Omissis”.**

- I Sig.ri **“Omissis”** per **i diritti pari a 1/2 di piena proprietà** e **“Omissis”** per **i diritti pari a 1/2 di piena proprietà**, ebbero ad acquisire **i diritti pari a 1/2 ciascuno** in piena proprietà dell'immobile sito in **“Omissis”**, giusto atto di compravendita del 21/11/2000 a rogito notaio **“Omissis”**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di **“Omissis”**, da potere di **“Omissis”** per **i diritti pari a 1/1 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni.

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

Ing. **“Omissis”**



procedimento e dei beni in oggetto, **acquisire ulteriore documentazione**, attraverso il sistema telematico **SISTER**, dell'**Agenzia delle Entrate**, presso l'**Ufficio del Territorio di Siracusa**, presso l'**Ufficio Anagrafe del Comune di "Omissis"**, presso l'**Ufficio Urbanistica del Comune di "Omissis"**.

Sono stati pertanto richiesti/prelevati: presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di "Omissis", **gli estratti di mappa catastale, le visure storiche catastali e le planimetrie catastali**, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di "Omissis" **i certificati di residenza dei Sig.ri "Omissis"**, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di "Omissis" **le copie conformi di Concessioni edilizie/Autorizzazioni esistenti alla data odierna, dei beni individuati oggetto di pignoramento.**

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

- A1 Estratto di Mappa Catastale;
- A2 Visure catastali storiche degli immobili;
- A3 Planimetrie catastali degli immobili;
- A4 Certificati di Residenza;
- A5 Copia conforme del Titolo di proprietà;

Sopralluogo del 17 Febbraio 2026.

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 fatta dall'Avv. "Omissis", Custode dei Beni nominato, nei modi e termini di legge sia al creditore procedente, tramite il proprio legale, a mezzo **p.e.c.**, che direttamente al debitore esecutato, a mezzo **Racc. A.R.**, comunicando l'inizio delle operazioni peritali per giorno **17 Febbraio 2026**, in "Omissis", dove **Nessuno era presente né per la parte debitrice né per la parte creditrice.**

Quindi viene chiuso il verbale con esito negativo.

Sopralluogo del 11 Marzo 2026.

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 fatta dall'Avv. "Omissis", Custode dei Beni nominato, nei modi e termini di legge sia al creditore procedente, tramite il proprio legale, a mezzo **p.e.c.**, che direttamente al

Ing. "Omissis"



debitore esecutato, a mezzo **Racc. A.R.**, comunicando l'inizio delle operazioni peritali per giorno **11 Marzo 2026**, in "*Omissis*", dove erano presenti oltre allo scrivente, **uno dei debitori Sig. "*Omissis*" e l'Avv. "*Omissis*" n.q. di custode dei beni. Nessuno era presente per la parte creditrice.**

Alla presenza continua del **Sig. "*Omissis*" e dell'Avv. "*Omissis*"**, custode dei beni, ho effettuato il sopralluogo di rito degli **immobili**, sono stati accuratamente visionati tutti i locali costituenti gli immobili, effettuati diversi rilievi fotografici ed eseguiti i dovuti rilievi metrici.

Durante il sopralluogo di tutti gli immobili, **sono state accertate e rilevate alcune difformità**, consistenti in:

1) Abitazione sita nel Comune di "*Omissis*";

PIANO TERRA:

- Il vano wc previsto in progetto è difforme allo stato reale dei luoghi in quanto la porzione iniziale è realmente un anti-wc e non wc vero e proprio;

PIANO PRIMO:

- La planimetria catastale in atti è difforme sia dalla planimetria approvata in progetto sia dallo stato reale dei luoghi, infatti catastalmente il senso di salita della scala risulta errato e nello specifico è invertito.

Tali modifiche hanno fatto sì che risulta non conforme la realtà sia **rispetto alla planimetria catastale presente in atti, sia rispetto alla CILA – P.E. n. "*Omissis*" rilasciata in data 27/03/2025 dal Comune di "*Omissis*".**

2) Fabbricato "*Omissis*", rappresentato in n.2 corpi di fabbrica distinti e separati;

PIANO TERRA (corpo di fabbrica adiacente all'immobile distinto nel N.C.E.U. al Fg. "*Omissis*"): nessuna difformità;

PIANO TERRA (corpo di fabbrica distaccato dal primo corpo di fabbrica individuato dall'immobile distinto nel N.C.E.U. al Fg. "*Omissis*"):

Ing. "*Omissis*"



- La suddivisione dei vani interni risulta totalmente diversa dalla planimetria catastale in atti, sia negli spazi sia nelle tramezzature sia nei varchi di accesso ai rispettivi vani stalla, deposito, pollai;
- Risulta realizzata una struttura precaria di circa 38,61 mq. avente altezza media di H=3,00 ml., non presente nella planimetria catastale in atti.

3) Fabbricato “*Omissis*”.

PIANO TERRA: nessuna difformità;

Su specifica domanda dello scrivente, in ordine alla realizzazione delle riscontrate difformità e alla eventuale presentazione presso i competenti uffici comunali di **richiesta di titolo abilitativo**, tipo Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, Comunicazione, DIA, CIL, CILA, SCIA o altro, il Sig. “*Omissis*” **rispondeva che, riguardo le difformità riscontrate non ricordava nulla.**

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

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

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

A6 *Verbale di sopralluogo del 11/03/2026;*

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE LOTTI.

Dallo studio ed esamina della documentazione e dal sopralluogo effettuato **si è provveduto alla esatta individuazione ed identificazione** dei beni oggetto di pignoramento e si è poi proceduto, in quanto ritenuto opportuno, alla **formazione di n. tre lotti di vendita.**

Tale decisione nasce in maniera del tutto automatica stante la specificità, conformazione, tipologia ed ubicazione, dei beni pignorati, ovviamente senza bisogno alcuno di ulteriori spese o frazionamenti dei beni stessi.

Ing. “*Omissis*”



LOTTO n. 1.

Costituisce il lotto n. 1 l'unità immobiliare ubicata in "*Omissis*" – Piano Terra e Primo e precisamente:

A)- Abitazione sita nel Comune di "*Omissis*";

LOTTO n. 2.

Costituisce il lotto n. 2 l'unità immobiliare ubicata in "*Omissis*" – Piano Terra e precisamente:

A)- Fabbricato "*Omissis*", rappresentato in n.2 corpi di fabbrica distinti e separati;

LOTTO n. 3.

Costituisce il lotto n. 3 l'unità immobiliare ubicata in "*Omissis*" – Piano Terra e precisamente:

A)- Fabbricato "*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 al debitore.

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.

Ing. "*Omissis*"



RELAZIONE DI STIMA.

STIMA LOTTO N. 1

Costituisce il lotto n. 1 l'unità immobiliare ubicata in "*Omissis*" – Piano Terra e Primo e precisamente:

A)- Abitazione sita nel Comune di "*Omissis*";

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.

1) CONTESTO DI ZONA.

Il bene oggetto della presente stima è posto nella zona **Ovest** del Comune di "*Omissis*", in una zona in ambito agricolo, destinata all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solamente come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

4) SITUAZIONE URBANISTICA DI ZONA.

Sotto il profilo urbanistico e secondo il **R.E.** del Comune di "*Omissis*" e il **Piano Regolatore generale** del Comune di "*Omissis*", modificato secondo le prescrizioni contenute nel **D.A. n. 334/DRU dell'11/05/1993** e con le modifiche approvate con **D.A. n. 634 del 22/11/2001**, l'immobile di che trattasi, che si ricorda costituito da una **Abitazione** posta al **Piano Terra e Primo** dell'edificio di "*Omissis*", distinta in catasto fabbricati al **Fg. "*Omissis*"**.

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

Art. 30. Generalità e classificazione delle Zone E

1 - *Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solamente come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.*

2 - *In queste zone sono consentite abitazioni, e attrezzature necessarie alle attività di cui sopra, nonché impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento dei caratteri artigianale di risorse*



naturali, purchè il numero degli addetti non sia superiore a 20 così come previsti dall'art. 22 della legge Regionale 27/12/1978 n. 71.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto. Le relative concessioni possono essere ottenute, in base alle indicazioni delle presenti norme, unicamente dai proprietari, concedenti o conduttori di licenza, nonchè dagli affittuari o dai mezzadri che, ai sensi delle leggi vigenti hanno rispettivamente acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere oggetto della licenza stessa.

La richiesta di nuove costruzioni di attrezzatura dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle dimensioni dei fabbricati e delle loro 22 dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici culturali (in affitto e/o in proprietà, ma comunque nel territorio comunale) dell'azienda ed ai suoi programmi produttivi.

Per i nuovi impianti zootecnici, la superficie colturale deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento. Per gli allevamenti suinicoli il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi.

3 - Si applicano per queste zone nelle nuove costruzioni i seguenti indici e parametri:

a) indice di fabbricabilità fondiaria:

- per abitazioni mc/mq. 0,03;

b) altezza massima metri 7,50, salvo per volumi tecnici, silos ed affini;

c) distanza minima dai confini metri 10.

5) 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.**

Infatti, in archivio presso l'ufficio Urbanistica del Comune di "Omissis" risulta approvata e depositata una pratica edilizia che identifica, senza alcun dubbio, la realizzazione dell'immobile di cui in atti.

Ing. "Omissis"



- 1) **CILA acquisita al prot. n. “Omissis” rilasciata il 27/03/2025**, riguarda la rimodulazione dei vani, senza opere dell’immobile ubicato in c.da “Omissis”, censito al N.C.E.U. al Fg. “Omissis”, per lo stesso immobile risulta rilasciata
- 2) **Attestazione deposito AGIBILITA’ n. “Omissis” del 21/02/2025.**

A7 CILA acquisita al prot. n. “Omissis” - P.E. n. “Omissis” rilasciata il 27/03/2025;

A8 SCA n. “Omissis” rilasciata il 21/02/2025;

6) ACCERTAMENTI SULLA REGOLARITA’ URBANISTICA.

Per _____ come _____ ac
certato al superiore punto 3), l’immobile originario **risulta realizzato con certezza**, in data antecedente **01/09/1967**, giusta dichiarazione acquisita nell’atto di compravendita n. rep. “Omissis” rogato il **21/11/2000** dal Notaio “Omissis”, successivamente in data **27/03/2025** venne rilasciata dal Comune di “Omissis” la CILA acquisita al prot. n. “Omissis” - P.E. n. “Omissis” rilasciata il **27/03/2025**, riguarda la rimodulazione dei vani, senza opere, ai **Sig.ri** “Omissis”.

La planimetria catastale presente negli archivi dell’Agenzia del Territorio, risalente al 17/07/2009, successiva all’acquisizione dell’immobile da parte dei Sig.ri “Omissis”, risulta lievemente difforme allo stato reale dei luoghi.

Alla luce di quanto sopra evidenziato e **per esplicito mandato del Giudice di provvedere**, nel caso in cui si individui l’esistenza di opere abusive/difformi, **alla indicazione dell’eventuale sanabilità e dei relativi costi**, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti lo scrivente, a seguito di specifico sopralluogo presso gli uffici urbanistici del Comune di “Omissis”, assumendo le informazioni del caso che si riportato come segue:

Le modifiche interne/esterne realizzate:

PIANO TERRA:

- ***Il vano wc previsto in progetto è difforme allo stato reale dei luoghi in quanto la porzione iniziale è realmente un anti-wc e non wc vero e proprio;***

PIANO PRIMO:



- *La planimetria catastale in atti è difforme sia dalla planimetria approvata in progetto sia dallo stato reale dei luoghi, infatti catastalmente il senso di salita della scala risulta errato e nello specifico è invertito.*

possono essere autorizzate a condizione che si presenti una CILA per modifiche interne, completa della documentazione occorrente e prevista per tale tipologia di lavori (elaborati grafici, dichiarazioni, autorizzazioni etc.).

I costi per la regolarizzazione delle opere anzidette si aggirano intorno ad € 1.500,00, e sono comprensivi di: valori bollati, spese di istruttoria pratica, parere sanitario, sanzioni, etc.

Va da sè 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 e che, sommati alla regolarizzazione urbanistica assommano in totale ad €. 3.000,00.

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 Redazione Bozza planimetria catastale dell'Immobile fg. “*Omissis*”;
- A11 Rilievi fotografici fg. “*Omissis*”;

7) TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E STRUTTURALE.

L'edificio in cui è ubicato il bene oggetto della presente stima risulta edificato con struttura in muratura portante che si eleva per n. 2 piani fuori terra compreso il torrino copri scala, **su fondazioni in c.a.**;

Il solaio di interpiano risulta realizzato **in latero-cemento**;

Il solaio di copertura risulta anch'esso **in latero-cemento**;

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

I tamponamenti esterni, con **blocchi forati /blocchi di tufo dello spessore variabile di cm. 30/50**;

La scala che collega P.T. e P.1° è realizzata **in c.a.**

Ing. “*Omissis*”



8) PARTI COMUNI CONDOMINIALI.

Non vi sono parti comuni condominiali.

9) EDILIZIA CONVENZIONATA E AGEVOLATA.

L'immobile non rientra nella nozione di edilizia libera convenzionata e agevolata.

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

Foglio di mappa	"Omissis";	Mappale	"Omissis" Sub. "Omissis"
Categoria	A/3;	Classe	3 ^a
Consistenza	5 vani;	Rendita	€. 271,14
Superficie Catastale	105 mq.		

A.b)- CONFINI.

Nord/Est	Stessa ditta – "Omissis";
Nord/Ovest	Stessa ditta – "Omissis";
Sud/Est	Stessa ditta – "Omissis";
Sud/Ovest	Stessa ditta – "Omissis";

A.c)- DITTA INTESATA IN CATASTO – FG. "Omissis"

- "Omissis"
Proprietà per 1/2;
- "Omissis"
Proprietà per 1/2;

A.d)- DITTA PROPRIETARIA – FG. "Omissis"

- "Omissis"
Proprietà per 1/2;
- "Omissis"
Proprietà per 1/2;

A.e)- PROVENIENZA.

- I Sig.ri "Omissis" per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e "Omissis" per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, ebbero ad acquisire i diritti pari a 1/2 ciascuno in piena proprietà dell'immobile sito in "Omissis", distinto nel N.C.T. al Fg.

Ing. "Omissis"



“*Omissis*”, giusto atto di compravendita del 21/11/2000 a rogito notaio “*Omissis*”, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di “*Omissis*” il 23/11/2000 ai nn. “*Omissis*”, da potere di “*Omissis*” per **i diritti pari a 1/1** di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

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

Si **precisa** che attualmente l’immobile (fg. “*Omissis*”) **è in possesso/occupato da entrambi i debitori “Omissis” al 50%**, bensì la residenza di entrambi i debitori trovasi in altra abitazione, come da Certificati di Residenza allegati alla presente nella sezione “ALLEGATI”.

A.g)- VINCOLI ED ONERI.

Gravano sull’immobile le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio “*Omissis*” del **31 agosto 2016** repertorio n. “*Omissis*” ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di “*Omissis*” in data **1 settembre 2016** al numero generale **14156** e al numero particolare **2013** a favore di “*Omissis*”, domicilio ipotecario eletto in “*Omissis*”, per capitale di € 90.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 135.000,00, durata 15 anni, a carico di “*Omissis*” per i diritti pari a **1/2 di piena proprietà** bene personale, “*Omissis*” per i diritti pari a **1/2 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni su NCEU Foglio “*Omissis*”, NCEU Foglio “*Omissis*”, NCEU Foglio “*Omissis*”;
- **Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo** atto **Agenzia Delle Entrate Riscossione** di “*Omissis*” del **4 settembre 2025** repertorio n. “*Omissis*” ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di “*Omissis*” in data **8 settembre 2025** al numero generale “*Omissis*” a favore di “*Omissis*”, per capitale di € 788.932,01 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.577.864,02, a carico di “*Omissis*” per i diritti pari a **1/2 di piena proprietà** su NCEU Foglio “*Omissis*” per i diritti pari a **1/3 di piena proprietà** bene personale

Ing. “*Omissis*”



su NCEU Foglio “*Omissis*” per i diritti pari a 1/6 di **piena proprietà** bene personale su NCT Foglio “*Omissis*”;

- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Uff. Giud. Tribunale Di “*Omissis*” del **6 novembre 2025** repertorio n. “*Omissis*” e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di “*Omissis*” in data **19 novembre 2025** al numero generale “*Omissis*” a favore di “*Omissis*”, **a carico di “*Omissis*” per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, “*Omissis*” per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio “*Omissis*”, NCEU Foglio “*Omissis*”, NCEU Foglio “*Omissis*”.**

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: **Civile Abitazione;**
Altezza utile interna: **Piano Terra h = 3,75 – Piano Primo h= 2,85**
Composizione interna: **5,0 vani utili**

Piano Terra: soggiorno/cucina, casa del forno, anti wc, wc, letto, letto;

Piano Primo: vano scala, camera da letto, terrazzo;

Suddivisioni superfici interne, murature esterne e calcolo superficie commerciale:

Piano Terra e Primo

Ambiente PIANO TERRA	u.m.	sup. utile	coefficiente di incidenza	Sup. commerciale
soggiorno/cucina	mq.	20,25	10%	22,28
casa del forno	mq.	16,36	10%	18,00
anti-wc	mq.	2,84	10%	3,12
wc	mq.	3,12	10%	3,43
camera da letto	mq.	12,16	10%	13,38
camera da letto	mq.	12,92	10%	14,21
Totali	mq.	67,65	10%	74,42



Ambiente PIANO PRIMO				
vano scala	mq.	6,19	10%	6,81
camera da letto	mq.	18,23	10%	20,05
Totali	mq.	24,42	10%	26,86

Terrazzo praticabile

Il terrazzo praticabile, viene computato al 25%, quindi si considera il 25% di mq. 191,47 e cioè otteniamo mq. 47,87 di superficie utile:

Totali	mq.	47,87	0%	47,87
---------------	------------	--------------	-----------	--------------

Da cui il totale complessivo:

Piano Terra	mq.	67,65	10%	74,42
Piano Primo	mq.	24,42	10%	26,86
Terrazzo praticabile	mq.	47,87	0%	47,87
Totali	mq.	139,94		149,15

Esposizione immobile:

Ambiente	Esposizione
PIANO TERRA	
soggiorno/cucina	sud/ovest
casa del forno	nord/est
anti-wc	nord/est
wc	est
camera da letto	est
camera da letto	sud/est
PIANO PRIMO	
vano scala	nord/ovest
camera da letto	nord/ovest
terrazzo	nord/est/sud/ovest

A.I)- ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.

<u>Porta ingresso:</u>	Portoncino in legno
<u>Pavimenti:</u>	Ceramica a "tappeto"
<u>Rivestimenti:</u>	Ceramica;
<u>Infissi esterni:</u>	--
<u>Infissi interni:</u>	Finestre in legno
<u>Porte interne:</u>	Porte in legno
<u>Impianto elettrico:</u>	Sotto traccia

Ing. "Omissis"



<u>Impianto di climatizzazione:</u>	Assente
<u>Impianto idrico:</u>	Sotto traccia

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

Elementi costitutivi U.I.	Stato
Porta di ingresso	Assai modesta
Pavimenti:	Assai modesta
Rivestimenti:	Assai modesta
Infissi esterni:	Assai modesta
Infissi interni:	Assai modesta
Porte interne:	Assai modesta
Impianto elettrico:	Assai modesta
Impianto termico:	Assai modesta
Impianto idrico:	Assai modesta



STIMA IMMOBILE – LOTTO 1.

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 dai sig.ri *“Omissis”*.

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 obbiettivamente 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 personalmente contattata l'agenzia *“Omissis”*, e l'**Agenzia “Omissis”**, mentre, via web, sono stati visitati vari siti collegati ad *“Omissis”* da

Ing. *“Omissis”*



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’Agenzia 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:	<i>“Omissis”</i>
Indirizzo:	<i>“Omissis”</i>
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione:	<u>€. 250,00</u>

Nome agenzia:	<i>“Omissis”</i>
Indirizzo:	<i>“Omissis”</i>
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione:	<u>€. 300,00</u>

Individuazione tramite agenzie via Web

Nome agenzia:	<i>“Omissis”</i>
Indirizzo:	<i>“Omissis”</i>
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione Abitazione:	<u>€. 300,00</u>

Individuazione dei valori tramite Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio:

CIVILE ABITAZIONE:

Fascia/zona	<i>“Omissis”</i>
Codice zona	R1
Microzona	0
Tipologia prevalente	Abitazioni di tipo economico
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Abitazioni di tipo economico
Stato conservativo:	Normale
Valore di mercato minimo	365,00 €/mq
Valore di mercato massimo	530,00 €/mq

Ing. *“Omissis”*



Valore di mercato considerato	Valore medio = 447,50 €/mq
-------------------------------	-----------------------------------

Media dei Valori – CIVILE ABITAZIONE:

$(250,00 + 300,00 + 300,00 + 447,50) / 4 =$ (Diconsi euro trecentoventiquattro/38 al metro quadrato).=====	€. 324,38/mq
---	---------------------

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

Superficie commerciale:	mq 149,15
Media dei Valori:	€/mq 324,38
mq. 149,15 * €/mq 324,38 =	€. 48.381,28 arrotondato a €.
(Diconsi euro quarantottomilatrecentottanta/00).	<u>48.380,00</u>

Stima per capitalizzazione del reddito.

Per eseguire questa stima si è utilizzata la formula estimativa $V = Bnf/r$, 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	<i>"Omissis"</i>
Codice zona	R1
Microzona	0
Tipologia prevalente	Abitazioni di tipo economico
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Abitazioni di tipo economico
Stato conservativo:	Normale
Valore di locazione considerato	<u>1,45 €/mq x mese</u>

Calcolo Affitto annuo al lordo delle spese ed imposte.

Superficie commerciale	mq. 149,15
Affitto mensile	mq. 149,15 * 1,45 €/mq * mese = €. 216,27
Affitto annuo (lordo)	€. 216,27 * 12 mesi = <u>€. 2.595,24</u>

Calcolo spese ed imposte

Ing. *"Omissis"*



Si sono calcolate delle spese ed imposte pari a circa il **15% dell'affitto annuo**

Calcolo (Bnf) Beneficio fondiario annuo.

€. 2.595,24 – 15 % = **€. 2.205,95**

Calcolo saggio di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione è stato posto pari allo **0,0400**

Stima per capitalizzazione del reddito pari a:

(Bnf) Beneficio fondiario annuo pari ad	€. 2.205,95
(r) saggio di capitalizzazione pari a	0,0400
(Bnf) / (r) = €. 2.205,95 / 0,0400 =	€. 55.148,75
Arrotondato	<u>€. 55.140,00</u>
(Diconsi euro cinquantacinquemilacentoquaranta/00).=====	

Media dei Valori

Valore medio per comparazione valori di mercato	<u>€. 48.380,00</u>
Valore per capitalizzazione del reddito	<u>€. 55.140,00</u>
Sommano	€. 103.520,00
<u>Valore medio Abitazione €.</u> 103.520,00 / 2 =	<u>€. 51.760,00</u>
(Diconsi euro cinquantunomilasettecentosessanta/00).=====	

In virtù della metodologia utilizzata e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato si rappresenta che in virtù delle condizioni dell'immobile ed in assenza di garanzia di vizi occulti, occorre effettuare qualche correzione e/o decurtazione dello stesso per un importo pari al 20% dell'importo stimato.



STIMA LOTTO N. 2

Costituisce il lotto n. 2 l'unità immobiliare ubicata in "Omissis" – Piano Terra e precisamente:

A)- Fabbricato "Omissis", rappresentato in n.2 corpi di fabbrica distinti e separati;

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.**1) CONTESTO DI ZONA.**

Il bene oggetto della presente stima è posto nella zona **Ovest** del Comune di "Omissis", in una zona in ambito agricolo, destinata all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solamente come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

3) SITUAZIONE URBANISTICA DI ZONA.

Sotto il profilo urbanistico e secondo il **R.E.** del Comune di "Omissis" e il **Piano Regolatore generale** del Comune di "Omissis", modificato secondo le prescrizioni contenute nel **D.A. n. 334/DRU dell'11/05/1993** e con le modifiche approvate con **D.A. n. 634 del 22/11/2001**, l'immobile di che trattasi, che si ricorda costituito da una **Abitazione** posta al **Piano Terra e Primo** dell'edificio di "Omissis", distinta in catasto fabbricati al **Fg. "Omissis"**, ricade in **Zona normata come "E"**.

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

Art. 30. Generalità e classificazione delle Zone E

1 - *Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solamente come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.*

2 - *In queste zone sono consentite abitazioni, e attrezzature necessarie alle attività di cui sopra, nonchè impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento dei caratteri artigianale di risorse naturali, purchè il numero degli addetti non sia superiore a 20 così come previsti dall'art. 22 della legge Regionale 27/12/1978 n. 71.*



In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto. Le relative concessioni possono essere ottenute, in base alle indicazioni delle presenti norme, unicamente dai proprietari, concedenti o conduttori di licenza, nonchè dagli affittuari o dai mezzadri che, ai sensi delle leggi vigenti hanno rispettivamente acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere oggetto della licenza stessa.

La richiesta di nuove costruzioni di attrezzatura dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle dimensioni dei fabbricati e delle loro 22 dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici culturali (in affitto e/o in proprietà, ma comunque nel territorio comunale) dell'azienda ed ai suoi programmi produttivi.

Per i nuovi impianti zootecnici, la superficie colturale deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento. Per gli allevamenti suinicoli il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi.

3 - Si applicano per queste zone nelle nuove costruzioni i seguenti indici e parametri:

a) indice di fabbricabilità fondiaria:

- per abitazioni mc/mq. 0,03;

b) altezza massima metri 7,50, salvo per volumi tecnici, silos ed affini;

c) distanza minima dai confini metri 10.

4) 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 negativo.**

Infatti, in archivio presso l'ufficio Urbanistica del Comune di "Omissis", per quanto riguarda il Lotto n. 2, non risulta approvata o depositata alcuna pratica edilizia che identifica l'immobile in oggetto, comunque senza alcun dubbio, la realizzazione dell'immobile risulta antecedente all'01/09/1967 giusta dichiarazione asserita nell'atto di compravendita del 21/11/2000 a rogito notaio "Omissis", trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di "Omissis", da potere di "Omissis".

5) ACCERTAMENTI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA.

Ing. "Omissis"



Per _____ come _____ ac
 certato al superiore punto 3), l'immobile originario **risulta realizzato con certezza**, in
 data antecedente 01/09/1967, giusta dichiarazione acquisita nell'atto di
 compravendita n. rep. "Omissis" rogato il 21/11/2000 dal Notaio "Omissis".

La planimetria catastale presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio, risalente
 al 17/07/2009, successiva all'acquisizione dell'immobile da parte dei Sig.ri
 "Omissis", risulta lievemente difforme allo stato reale dei luoghi.

Alla luce di quanto sopra evidenziato e per esplicito mandato del Giudice di
 provvedere, nel caso in cui si individui l'esistenza di opere abusive/difformi, alla
 indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le relative
 informazioni presso gli uffici comunali competenti lo scrivente, a seguito di specifico
 sopralluogo presso gli uffici urbanistici del Comune di "Omissis", assumendo le
 informazioni del caso che si riportato come segue:

Le modifiche interne/esterne realizzate:

***PIANO TERRA (corpo di fabbrica adiacente all'immobile distinto nel N.C.E.U. al
 Fg. "Omissis"): nessuna difformità;***

***PIANO TERRA (corpo di fabbrica distaccato dal primo corpo di fabbrica individuato
 dall'immobile distinto nel N.C.E.U. al Fg. "Omissis"):***

- *La suddivisione dei vani interni risulta totalmente diversa dalla planimetria catastale in atti, sia negli spazi sia nelle tramezzature sia nei varchi di accesso ai rispettivi vani stalla, deposito, pollai;*
- *Risulta realizzata una struttura precaria di circa 38,61 mq. avente altezza media di H=3,00 ml., non presente nella planimetria catastale in atti;*

possono essere autorizzate a condizione che si presenti una SCIA per modifiche interne ed esterne, completa della documentazione occorrente e prevista per tale tipologia di lavori (elaborati grafici, dichiarazioni, autorizzazioni etc.).

I costi per la regolarizzazione delle opere anzidette si aggirano intorno ad € 3.000,00, e sono comprensivi di: valori bollati, spese di istruttoria pratica, parere sanitario, sanzioni, etc.

Va da sè che la regolarizzazione di quanto sopra passa anche attraverso la redazione di un Tipo Mappale per ampliamento, una pratica DOCFA con una planimetria

Ing. "Omissis"



catastale e il relativo suo invio telematico in modo da renderla conforme allo stato dei luoghi e l'inserimento in visura della consistenza e della superficie catastale.

I costi per la redazione di un Tipo Mappale per ampliamento e una pratica DOCFA e l'invio telematico della planimetria catastale e l'inserimento in visura della consistenza e della superficie catastale, si aggirano intorno ad €. 3.500,00 comprensivi di ogni onere e che, sommati alla regolarizzazione urbanistica assommano in totale ad €. 6.500,00.

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:

A12 Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile fg. “*Omissis*”;

A13 Redazione Bozza planimetria catastale dell'Immobile fg. “*Omissis*”;

A14 Rilievi fotografici fg. “*Omissis*”;

6) TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E STRUTTURALE.

L'edificio in cui è ubicato il bene oggetto della presente stima risulta edificato con struttura in muratura portante che si eleva per n. 1 piano fuori terra, **su fondazioni in c.a.**;

- **Il corpo di fabbrica adiacente all'immobile distinto nel N.C.E.U. al Fg. “*Omissis*” è costituito da:**

Il solaio di copertura risulta realizzato **in latero-cemento**;

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

I tamponamenti esterni, con **blocchi forati /blocchi di tufo dello spessore variabile di cm. 30/50**;

- **Il corpo di fabbrica distaccato dal primo corpo di fabbrica individuato dall'immobile distinto nel N.C.E.U. al Fg. “*Omissis*” è costituito da:**

Il solaio di copertura risulta realizzato **in pannelli tipo “termocopertura”**;

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

I tamponamenti esterni, con **blocchi forati /blocchi di tufo dello spessore di cm. 30**;

7) PARTI COMUNI CONDOMINIALI.

Non vi sono parti comuni condominiali.

Ing. “*Omissis*”



8) EDILIZIA CONVENZIONATA E AGEVOLATA.

L'immobile non rientra nella nozione di edilizia libera convenzionata e agevolata.

NOTIZIE SPECIFICHE DELL'ABITAZIONE.**B) - FABBRICATO PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE – PIANO TERRA****A.a)- RIFERIMENTI CATASTALI**

Foglio di mappa	“ <i>Omissis</i> ”; Mappale “ <i>Omissis</i> ” Sub. “ <i>Omissis</i> ”		
Categoria	D/10;	Classe	
Consistenza		Rendita	€. 1.371,00
Superficie Catastale			

A.b)- CONFINI.

Nord/Est	Stessa ditta – P.lla “<i>Omissis</i>”;
Nord/Ovest	Stessa ditta – P.lla “<i>Omissis</i>”;
Sud/Est	Stessa ditta – P.lla “<i>Omissis</i>”;
Sud/Ovest	Stessa ditta – P.lla “<i>Omissis</i>”;

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*” per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e “*Omissis*” per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, ebbero ad acquisire i diritti pari a 1/2 ciascuno in piena proprietà dell'immobile sito in “*Omissis*”, giusto atto di compravendita del 21/11/2000 a rogito notaio “*Omissis*”, trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Ing. “*Omissis*”



Immobiliari di Siracusa il 23/11/2000 ai nn. “*Omissis*”, da potere di “*Omissis*” per i **diritti pari a 1/1** di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

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

Si **precisa** che attualmente l’immobile (fg. “*Omissis*”) **è in possesso/occupato da entrambi i debitori “*Omissis*” al 50% .**

A.g)- VINCOLI ED ONERI.

Gravano sull’immobile le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio “*Omissis*” ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di “*Omissis*” in data **1 settembre 2016** al numero generale “*Omissis*” a favore di “*Omissis*”, per capitale di € 90.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 135.000,00, durata 15 anni, a carico di “*Omissis*” per i diritti pari a **1/2 di piena proprietà** bene personale, “*Omissis*” per i diritti pari a **1/2 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni su **NCEU Foglio “*Omissis*”, NCEU Foglio “*Omissis*”, NCEU Foglio “*Omissis*”;**
- **Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo** atto **Agenzia Delle Entrate Riscossione** di “*Omissis*” del **4 settembre 2025** repertorio n. “*Omissis*” ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di “*Omissis*” in data **8 settembre 2025** al numero generale “*Omissis*” a favore di “*Omissis*”, per capitale di € 788.932,01 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.577.864,02, a carico di “*Omissis*” per i diritti pari a **1/2 di piena proprietà** su **NCEU Foglio “*Omissis*”, “*Omissis*” per i diritti pari a 1/3 di **piena proprietà** bene personale su **NCEU Foglio “*Omissis*”, “*Omissis*” per i diritti pari a 1/6 di **piena proprietà** bene personale su **NCT Foglio “*Omissis*”;******
- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto **Uff. Giud. Tribunale Di “*Omissis*”** del **6 novembre 2025** repertorio n. “*Omissis*” e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di “*Omissis*” in data **19 novembre 2025** al numero generale

Ing. “*Omissis*”



“Omissis” a favore di “Omissis”, a carico di “Omissis” per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, “Omissis” per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio “Omissis”.

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: Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole adiacente all’immobile distinto nel N.C.E.U. al Fg. “Omissis”;

Altezza utile interna: Piano Terra h = 3,75

Composizione interna: --

Piano Terra: deposito, stalla, deposito, deposito derrate;

Suddivisioni superfici interne, murature esterne e calcolo superficie commerciale:

Piano Terra

Ambiente PIANO TERRA	u.m.	sup. utile	coefficiente di incidenza	Sup. commerciale
deposito	mq.	22,30	10%	24,53
stalla	mq.	39,85	10%	43,84
deposito	mq.	17,09	10%	18,80
deposito derrate	mq.	33,13	10%	36,44
Totali	mq.	112,37	10%	123,61

Esposizione immobile:

Ambiente	Esposizione
PIANO TERRA	
deposito	sud/ovest
stalla	sud/est

Ing. “Omissis”



deposito	nord/est
deposito derrate	nord/est

A.l)- ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.

<u>Porta ingresso:</u>	Portoncino in legno
<u>Pavimenti:</u>	Ceramica a "tappeto"
<u>Rivestimenti:</u>	Ceramica;
<u>Infissi esterni:</u>	--
<u>Infissi interni:</u>	Finestre in legno
<u>Porte interne:</u>	Porte in legno
<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.

Elementi costitutivi U.I.	Stato
Porta di ingresso	Assai modesta
Pavimenti:	Assai modesta
Rivestimenti:	Assai modesta
Infissi esterni:	Assai modesta
Infissi interni:	Assai modesta
Porte interne:	Assai modesta
Impianto elettrico:	Assai modesta
Impianto termico:	Assai modesta
Impianto idrico:	Assai modesta

A.i)- DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.

Tipologia: **Fabbricato distaccato dal primo corpo di fabbrica individuato dall'immobile distinto nel N.C.E.U. al Fg. "Omissis";**

Altezza utile interna: **Piano Terra hmedia = 3,57**

Composizione interna: **--**

Piano Terra: pollaio, pollaio, pollaio, wc, deposito, deposito, deposito, stalla, tettoia/struttura precaria;

Suddivisioni superfici interne, murature esterne e calcolo superficie commerciale:

Piano Terra

Ing. "Omissis"



Ambiente PIANO TERRA	u.m.	sup. utile	coefficiente di incidenza	Sup. commerciale
pollaio	mq.	5,16	10%	5,68
pollaio	mq.	8,88	10%	9,77
pollaio	mq.	17,93	10%	19,72
wc	mq.	3,91	10%	4,30
deposito	mq.	13,45	10%	14,80
deposito	mq.	6,07	10%	6,68
deposito	mq.	13,90	10%	15,29
stalla	mq.	12,21	10%	13,43
tettoia/strutt. Precaria (si considera 50%)	mq.	19,31	10%	21,24
Totali	mq.	100,82	10%	110,91

Esposizione immobile:

Ambiente	Esposizione
PIANO TERRA	
pollaio	sud
pollaio	sud
pollaio	sud/ovest
wc	sud/est
deposito	nord/est
deposito	nord
deposito	nord/ovest
stalla	sud/ovest
tettoia/strutt.precaria	sud/ovest

A.l)- ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.

<u>Porta ingresso:</u>	Porta in metallo
<u>Pavimenti:</u>	--
<u>Rivestimenti:</u>	--
<u>Infissi esterni:</u>	--
<u>Infissi interni:</u>	--
<u>Porte interne:</u>	--
<u>Impianto elettrico:</u>	Sotto traccia
<u>Impianto di climatizzazione:</u>	Assente
<u>Impianto idrico:</u>	Sotto traccia ed esterno

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

Elementi costitutivi U.I.	Stato
----------------------------------	--------------

Ing. "Omissis"



Porta di ingresso	Assai modesta
Pavimenti:	--
Rivestimenti:	--
Infissi esterni:	--
Infissi interni:	--
Porte interne:	--
Impianto elettrico:	Assai modesta
Impianto termico:	--
Impianto idrico:	Assai modesta

Da cui il totale complessivo:

Piano Terra complessivo dei due corpi di fabbrica	mq.	112,37+100,82	10%	123,61+110,91
Totali	mq.	213,19		234,52



STIMA IMMOBILE – LOTTO 2.

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 dai sig.ri *“Omissis”*.

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 obbiettivamente 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 personalmente contattata l'agenzia *“Omissis”*, e l'**Agenzia “Omissis”**, mentre, via web, sono stati visitati vari siti collegati ad *“Omissis”* da

Ing. *“Omissis”*



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’Agenzia 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.

MAGAZZINO:

Nome agenzia:	“Omissis”
Indirizzo:	“Omissis”
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione:	<u>€. 150,00</u>

Nome agenzia:	“Omissis”
Indirizzo:	“Omissis”
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione:	<u>€. 200,00</u>

Individuazione tramite agenzie via Web

Nome agenzia:	“Omissis”
Indirizzo:	“Omissis”
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione Abitazione:	<u>€. 250,00</u>

Individuazione dei valori tramite Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio:

MAGAZZINO:

Fascia/zona	“Omissis”
Codice zona	R1
Microzona	0
Tipologia prevalente	Magazzini
Destinazione:	Commerciale
Tipologia:	Magazzini
Stato conservativo:	Pessimo
Valore di mercato minimo	190,00 €/mq
Valore di mercato massimo	275,00 €/mq

Ing. “Omissis”



Valore di mercato considerato	Valore minimo = <u>190,00 €/mq</u>
-------------------------------	---

Media dei Valori – MAGAZZINO:

$(150,00 + 200,00 + 250,00 + 190,00) / 4 =$ (Diconsi euro centonovantasette/50 al metro quadrato).=====	<u>€. 197,50/mq</u>
--	----------------------------

Si stima un valore medio di mercato per **MAGAZZINO di:**

Superficie commerciale:	mq 234,52
Media dei Valori:	€/mq 197,50
mq. 234,52 * €/mq 197,50 =	€. 46.317,70 arrotondato a <u>€. 46.317,00</u>
(Diconsi euro quarantottomilatrecentottanta/00).=====	

Stima per capitalizzazione del reddito.

Per eseguire questa stima si è utilizzata la formula estimativa **V=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:

MAGAZZINO:

Fascia/zona	<i>“Omissis”</i>
Codice zona	R1
Microzona	0
Tipologia prevalente	Magazzini
Destinazione:	Commerciale
Tipologia:	Magazzini
Stato conservativo:	Pessimo
Valore di locazione considerato	<u>0,60 €/mq x mese</u>

Calcolo Affitto annuo al lordo delle spese ed imposte.

Superficie commerciale	mq. 234,52
Affitto mensile	mq. 234,52* 0,60 €/mq * mese = €. 140,71
Affitto annuo (lordo)	€. 140,71 * 12 mesi = <u>€. 1.688,52</u>

Calcolo spese ed imposte

Ing. *“Omissis”*



Si sono calcolate delle spese ed imposte pari a circa il **15% dell'affitto annuo**

Calcolo (Bnf) Beneficio fondiario annuo.

€. 1.688,52 – 15 % = **€. 1.435,24**

Calcolo saggio di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione è stato posto pari allo **0,0400**

Stima per capitalizzazione del reddito pari a:

(Bnf) Beneficio fondiario annuo pari ad	€. 1.435,24
(r) saggio di capitalizzazione pari a	0,0400
(Bnf) / (r) = €. 1.435,24 / 0,0400 =	€. 35.881,00
Arrotondato	<u>€. 35.880,00</u>
(Diconsi euro trentacinquemilaottocentottanta/00).=====	

Media dei Valori

Valore medio per comparazione valori di mercato	<u>€. 46.317,00</u>
Valore per capitalizzazione del reddito	<u>€. 35.880,00</u>
Sommano	€. 82.197,00
<u>Valore medio Magazzino €.</u> 82.197,00 / 2 =	<u>€. 41.098,50</u>
(Diconsi euro quarantunomilazeronovantotto/50).=====	

In virtù della metodologia utilizzata e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato si rappresenta che in virtù delle condizioni dell'immobile ed in assenza di garanzia di vizi occulti, occorre effettuare qualche correzione e/o decurtazione dello stesso per un importo pari al 20% dell'importo stimato.



STIMA LOTTO N. 3

Costituisce il lotto n. 3 l'unità immobiliare ubicata in "*Omissis*" – Piano Terra e precisamente:

A)- Fabbricato "*Omissis*";

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.**1) CONTESTO DI ZONA.**

Il bene oggetto della presente stima è posto nella zona **Ovest** del Comune di "*Omissis*", in una zona in ambito agricolo, destinata all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solamente come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

2) SITUAZIONE URBANISTICA DI ZONA.

Sotto il profilo urbanistico e secondo il **R.E.** del Comune di "*Omissis*" e il **Piano Regolatore generale** del Comune di "*Omissis*", modificato secondo le prescrizioni contenute nel **D.A. n. 334/DRU dell'11/05/1993** e con le modifiche approvate con **D.A. n. 634 del 22/11/2001**, l'immobile di che trattasi, che si ricorda costituito da una **Abitazione** posta al **Piano Terra e Primo** dell'edificio di "*Omissis*", distinta in catasto fabbricati al **Fg. "*Omissis*"**, ricade in **Zona normata come "E"**.

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

Art. 30. Generalità e classificazione delle Zone E

1 - Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non solamente come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

2 - In queste zone sono consentite abitazioni, e attrezzature necessarie alle attività di cui sopra, nonchè impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici e allo sfruttamento dei caratteri artigianale di risorse naturali, purchè il numero degli addetti non sia superiore a 20 così come previsti dall'art. 22 della legge Regionale 27/12/1978 n. 71.

Ing. "*Omissis*"



In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto. Le relative concessioni possono essere ottenute, in base alle indicazioni delle presenti norme, unicamente dai proprietari, concedenti o conduttori di licenza, nonchè dagli affittuari o dai mezzadri che, ai sensi delle leggi vigenti hanno rispettivamente acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere oggetto della licenza stessa.

La richiesta di nuove costruzioni di attrezzatura dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle dimensioni dei fabbricati e delle loro 22 dimensioni rispetto alle dimensioni delle superfici culturali (in affitto e/o in proprietà, ma comunque nel territorio comunale) dell'azienda ed ai suoi programmi produttivi.

Per i nuovi impianti zootecnici, la superficie colturale deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento. Per gli allevamenti suinicoli il progetto dovrà indicare adeguate misure per la depurazione degli scarichi.

3 - Si applicano per queste zone nelle nuove costruzioni i seguenti indici e parametri:

a) indice di fabbricabilità fondiaria:

- per abitazioni mc/mq. 0,03;

b) altezza massima metri 7,50, salvo per volumi tecnici, silos ed affini;

c) distanza minima dai confini metri 10.

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 negativo.**

Infatti, in archivio presso l'ufficio Urbanistica del Comune di "Omissis", per quanto riguarda il Lotto n. 3, non risulta approvata o depositata alcuna pratica edilizia che identifica l'immobile in oggetto, comunque senza alcun dubbio, la realizzazione dell'immobile risulta antecedente all'01/09/1967 giusta dichiarazione asserita nell'atto di compravendita del 21/11/2000 a rogito notaio "Omissis", trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di "Omissis", da potere di "Omissis".

4) ACCERTAMENTI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA.

Ing. "Omissis"



Per _____ come _____ ac
 certato al superiore punto 3), l'immobile originario **risulta realizzato con certezza**, in
 data antecedente 01/09/1967, giusta dichiarazione acquisita nell'atto di
 compravendita n. rep. "Omissis" rogato il 21/11/2000 dal Notaio "Omissis".

La planimetria catastale presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio, risalente
 al 17/07/2009, successiva all'acquisizione dell'immobile da parte dei Sig.ri
 "Omissis", risulta conforme allo stato reale dei luoghi.

Alla luce di quanto sopra evidenziato e per esplicito mandato del Giudice di
 provvedere, nel caso in cui si individui l'esistenza di opere abusive/difformi, alla
 indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le relative
 informazioni presso gli uffici comunali competenti lo scrivente, a seguito di specifico
 sopralluogo presso gli uffici urbanistici del Comune di "Omissis", assumendo le
 informazioni del caso che si riportato come segue:

PIANO TERRA: conforme

*Va comunque presentata una pratica DOCFA con una planimetria catastale e il
 relativo suo invio telematico in modo da inserire in visura la consistenza e la
 superficie catastale.*

*I costi per la redazione di una pratica DOCFA e l'invio telematico della planimetria
 catastale e l'inserimento in visura della consistenza e della superficie catastale, si
 aggirano intorno ad €. 1.500,00.*

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:

A15 Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile fg. "Omissis";

A16 Redazione Bozza planimetria catastale dell'Immobile fg. "Omissis";

A17 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 che si eleva per n. 1 piano fuori terra, **su fondazioni in
 c.a.**;

Il solaio di copertura risulta **in latero-cemento**;

Ing. "Omissis"



I tamponamenti esterni, con **blocchi di tufo dello spessore di cm. 30;**

6) PARTI COMUNI CONDOMINIALI.

Non vi sono parti comuni condominiali.

7) EDILIZIA CONVENZIONATA E AGEVOLATA.

L'immobile non rientra nella nozione di edilizia libera convenzionata e agevolata.

NOTIZIE SPECIFICHE DELL'IMMOBILE.

C) - CASOTTO MOTORE – PIANO TERRA

A.a)- RIFERIMENTI CATASTALI

Foglio di mappa	<i>"Omissis"</i> ;	Mappale <i>"Omissis"</i>
Categoria	D/10;	Classe
Consistenza		Rendita €. 28,00
Superficie Catastale		

A.b)- CONFINI.

Nord/Est	Stessa ditta – P.IIa <i>"Omissis"</i> ;
Nord/Ovest	Stessa ditta – P.IIa <i>"Omissis"</i> ;
Sud/Est	Stessa ditta – P.IIa <i>"Omissis"</i> ;
Sud/Ovest	Stessa ditta – P.IIa <i>"Omissis"</i> ;

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.

Ing. *"Omissis"*



- I Sig.ri “*Omissis*” per **i diritti pari a 1/2 di piena proprietà** e “*Omissis*” per **i diritti pari a 1/2 di piena proprietà**, ebbero ad acquisire **i diritti pari a 1/2 ciascuno** in piena proprietà dell’immobile sito in “*Omissis*”, distinto nel N.C.T. al Fg. “*Omissis*”, giusto atto di compravendita del 21/11/2000 a rogito notaio “*Omissis*”, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di “*Omissis*”, da potere di “*Omissis*” per **i diritti pari a 1/1 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni.

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

Si precisa che attualmente l’immobile (fg. “*Omissis*”) **è in possesso/occupato da entrambi i debitori “*Omissis*” al 50%.**

A.g)- VINCOLI ED ONERI.

Gravano sull’immobile le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio “*Omissis*” ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di “*Omissis*” a favore di “*Omissis*”, per capitale di € 90.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 135.000,00, durata 15 anni, a carico di “*Omissis*” per i diritti pari a **1/2 di piena proprietà** bene personale, “*Omissis*” per i diritti pari a **1/2 di piena proprietà** in regime di separazione dei beni su **NCEU Foglio “*Omissis*”**;
- **Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo** atto **Agenzia Delle Entrate Riscossione** di “*Omissis*” ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di “*Omissis*” a favore di “*Omissis*”, per capitale di € 788.932,01 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.577.864,02, a carico di “*Omissis*” per i diritti pari a **1/2 di piena proprietà** su **NCEU Foglio “*Omissis*”**, “*Omissis*” per i diritti pari a **1/3 di piena proprietà** bene personale su **NCEU Foglio “*Omissis*”**, “*Omissis*” per i diritti pari a **1/6 di piena proprietà** bene personale su **NCT Foglio “*Omissis*”**;

Ing. “*Omissis*”



- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Uff. Giud. Tribunale Di “*Omissis*” e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di “*Omissis*” a favore di “*Omissis*”, a carico di “*Omissis*” per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, “*Omissis*” per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio “*Omissis*”.

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: **Casotto motore;**
Altezza utile interna: **Piano Terra h = 3,50**
Composizione interna: **-**

Piano Terra: casotto motore;

Suddivisioni superfici interne, murature esterne e calcolo superficie commerciale:

Piano Terra

Ambiente PIANO TERRA	u.m.	sup. utile	coefficiente di incidenza	Sup. commerciale
Casotto motore	mq.	10,00	10%	11,00
Totali	mq.	10,00	10%	11,00

Esposizione immobile:

Ambiente	Esposizione
PIANO TERRA	
Casotto motore	isolato

A.l)- ELEMENTI COSTITUTIVI DELL’IMMOBILE.

Ing. “*Omissis*”



<u>Porta ingresso:</u>	Portoncino in metallo
<u>Pavimenti:</u>	-
<u>Rivestimenti:</u>	-
<u>Infissi esterni:</u>	--
<u>Infissi interni:</u>	Finestre in metallo
<u>Porte interne:</u>	-
<u>Impianto elettrico:</u>	esterno
<u>Impianto di climatizzazione:</u>	Assente
<u>Impianto idrico:</u>	Assente

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

Elementi costitutivi U.I.	Stato
Porta di ingresso	Assai modesta
Pavimenti:	-
Rivestimenti:	-
Infissi esterni:	-
Infissi interni:	Assai modesta
Porte interne:	-
Impianto elettrico:	Assai modesta
Impianto termico:	-
Impianto idrico:	-



STIMA IMMOBILE – LOTTO 3.

Valutazione del bene e Criteri di stima.

Per poter determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, in virtù delle caratteristiche dello stesso è stato utilizzato solo il criterio di stima analitica “**per capitalizzazione del reddito**”.

Stima per capitalizzazione del reddito.

Per eseguire questa stima si è utilizzata la formula estimativa $V = \frac{Bnf}{r}$, 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:

CASOTTO MOTORE:

Fascia/zona	<i>“Omissis”</i>
Codice zona	R1
Microzona	0
Tipologia prevalente	Magazzini
Tipologia:	Magazzini
Stato conservativo:	Pessimo
Valore di locazione considerato	<u>0,60 €/mq x mese</u>

Calcolo Affitto annuo al lordo delle spese ed imposte.

Superficie commerciale	mq. 11,00
Affitto mensile	mq. 11,00 * 0,60 €/mq * mese = €. 6,60
Affitto annuo (lordo)	€. 6,60 * 12 mesi = <u>€. 79,20</u>

Calcolo spese ed imposte

Si sono calcolate delle spese ed imposte pari a circa il	<u>15% dell'affitto annuo</u>
--	--------------------------------------

Calcolo (Bnf) Beneficio fondiario annuo.

€. 79,20 – 15% =	<u>€. 67,32</u>
-------------------------	------------------------

Ing. *“Omissis”*



Calcolo saggio di capitalizzazione.

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

Stima per capitalizzazione del reddito pari a:

(Bnf) Beneficio fondiario annuo pari ad	€. 67,32
(r) saggio di capitalizzazione pari a	0,0400
(Bnf) / (r) = €. 67,32 / 0,0400 =	€. 1.683,00
<i>(Diconsi euro milleseicentottantatre/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 in virtù delle condizioni dell'immobile ed in assenza di garanzia di vizi occulti, occorre effettuare qualche correzione e/o decurtazione dello stesso per un importo pari al 20% dell'importo stimato.

Inoltre si precisa che trattandosi di un immobile adibito a locale tecnico/casotto motore viene individuato come LOTTO N. 3 ma non può essere venduto a parte degli altri due lotti in quanto trattandosi di locale tecnico, risulta a servizio di entrambi i LOTTI – LOTTO N.1 E LOTTO N.2.



TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI

Lotto	Tipologia Bene	Proprietà	Quota	Valore Stimato	Valore Quota
1	Abitazione Piano T.-1° zona E	"Omissis"	1/2		25.880,00
		"Omissis"	1/2	51.760,00	25.880,00
2	Fabbr. per attività agricola Piano T. zona E	"Omissis"	1/2		20.549,25
		"Omissis"	1/2	41.098,50	20.549,25
3	Casotto motore Piano T. zona E	"Omissis"	1/2		841,50
		"Omissis"	1/2	1.683,00	841,50

Valore Stimato complessivo € 94.541,50

(diconsi euro novantaquattromilacinquecentoquarantuno/50)

Valore Stimato in quota all'esecutato – "Omissis" € 47.270,75

(diconsi euro quarantasettemiladuecentosettanta/75)

Valore Stimato in quota all'esecutato – "Omissis" € 47.270,75

(diconsi euro quarantasettemiladuecentosettanta/75)

RIEPILOGO COSTI E ORERI - LOTTO 1:

- Per regolarizzazione urbanistica opere eseguite € 1.500,00
- Per redazione e invio planimetria catastale € 1.500,00

Sommano Costi ed Oneri € 3.000,00

RIEPILOGO COSTI E ORERI - LOTTO 2:

- Per regolarizzazione urbanistica opere eseguite € 3.000,00
- Per redazione e invio planimetria catastale € 3.500,00

Sommano Costi ed Oneri € 6.500,00

RIEPILOGO COSTI E ORERI - LOTTO 3:

- Per redazione e invio planimetria catastale € 1.500,00

Sommano Costi ed Oneri € 1.500,00

Tanto si doveva per il mandato ricevuto

Avola, lì 10 GIUGNO 2026

Il C.T.U.

Ing. "Omissis"

Ing. "Omissis"



ALLEGATI:

- A1 Estratto di Mappa Catastale;
- A2 Visure catastali storiche degli immobili;
- A3 Planimetrie catastali degli immobili;
- A4 Certificati di Residenza;
- A5 Copia conforme del Titolo di proprietà;
- A6 Verbale di sopralluogo del 11/03/2026;
- A7 CILA acquisita al prot. n. “*Omissis*” rilasciata il 27/03/2025;
- A8 SCA n. “*Omissis*” rilasciata il 21/02/2025;
- A9 Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell’immobile fg. “*Omissis*” – scala 1:100;
- A10 Redazione Bozza planimetria catastale dell’Immobile fg. “*Omissis*” – scala 1:100;
- A11 Rilievi fotografici fg. “*Omissis*”;
- A12 Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell’immobile fg. “*Omissis*” – scala 1:100;
- A13 Redazione Bozza planimetria catastale dell’Immobile fg. “*Omissis*” – scala 1:100;
- A14 Rilievi fotografici fg. “*Omissis*”;
- A15 Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell’immobile fg. “*Omissis*” – scala 1:100;
- A16 Redazione Bozza planimetria catastale dell’Immobile fg. “*Omissis*” – scala 1:100;
- A17 Rilievi fotografici fg. “*Omissis*”;
- A18 Attestato di Prestazione Energetica (APE) - (fg. “*Omissis*”);
- A19 Copia ricevute di avvenuto invio alle parti della perizia di stima.

