

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n. 241/2019 R.G. Es. - G.E. dott.sa C. Cultrera

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

L'Esperto Estimatore
Ing. Francesco Grillo

INDICE

1	Premessa	3
2	Controllo documentazione	8
3	Svolgimento dell'incarico	9
4	Formazione dei lotti	10
5	Lotto A	11

ALLEGATI

All_01	Documentazione fotografica
All_02	Estratto di mappa
All_03	Visura catastale attuale
All_04	Visura catastale storica
All_05	Planimetria Catastale
All_06	Titolo di proprietà
All_07	Licenza edilizia del 1976 e relativo progetto
All_08	Verbale di operazioni peritali

1 - PREMESSA

Il sottoscritto ing. Francesco Grillo, nato a Lentini (SR) il 22/06/1974, con studio tecnico in Carlentini (SR) via Pertini n. 21, iscritto al n. 1728 sez. A dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici e all'Albo dei Periti del Tribunale di Siracusa, all'udienza del 27/08/2018, veniva nominato Esperto Estimatore dall'ill.mo G.E. Dott.sa C. Salomone. In tale circostanza veniva conferito il seguente mandato:

1. **CONTROLLI**, 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. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;
3. **PROVVEDA:**
 - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
 - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;
4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
 - I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
 - II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
 - III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
 - IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello

- stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
- i. *quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
 - *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
 - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
 - *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
 - ii. *quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*
 - *iscrizioni di ipoteche;*
 - *trascrizioni di pignoramenti;*
 - iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
 - *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
 - *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
 - *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
 - *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 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;
 - 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.16*bis* 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, infine,
1. autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di collaboratore, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;
 2. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;

3. dispone a suo favore acconto di euro 500,00 per spese vive e compensi, a carico del creditore procedente, da corrisondersi 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.

Successivamente in data 23/09/2019 lo scrivente prestava il giuramento depositandolo telematicamente.

2 - CONTROLLO DOCUMENTAZIONE

Della documentazione presente nel fascicolo telematico è analizzata la seguente documentazione ritenuta utile ai fini dell'incarico:

- atto di pignoramento immobiliare;
- nota di trascrizione relativa al pignoramento;
- relazione notarile del 30/09/2019 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- atto di intervento di [REDACTED];
- nota di trascrizione relativa ad ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario

Dalla relazione notarile, a firma del notaio dott.sa Alessandra Radaelli, si evince che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, conformemente a quanto riportato nell'atto di pignoramento è un'abitazione sita in Canicattini Bagni via Cavour n. 86 (piano terra e primo), censita in catasto al foglio di mappa n. 17, particella n. 6902.

Nel ventennio precedente al pignoramento si hanno le seguenti provenienze dei beni:

- al [REDACTED] la predetta unità immobiliare è pervenuta con atto di compravendita rep. n. 34404 del 16/09/2009 rogato dal notaio Concetta Messina, trascritto il 18/09/2009 ai nn. 19952/13753, da potere di [REDACTED] (nata a Siracusa il [REDACTED] CF [REDACTED]);
- alla sig.ra [REDACTED] lo stesso bene era pervenuto in forza dell'atto di donazione rep. n. 13972 del 14/02/1990 rogato dal notaio Concetta Messina trascritto il 08/03/1990 ai nn. 4362/3499, fatta precisazione che all'epoca l'immobile era catastalmente indicato al FG 19, particella 986, e che nella nota di trascrizione del

predetto atto di donazione la sig.ra [REDACTED] risultava essere nata nel Comune di Canicattini Bagni anziché nel Comune di Siracusa.

L'anzidetta unità immobiliare, nel predetto ventennio, oltre al pignoramento immobiliare oggetto della presente procedura, è stata oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE n. 19953/4119 del 18/09/2009, nascente da atto di mutuo fondiario rep. n. 34405/17218 del 16/09/2009 rogato dal notaio Concetta Messina a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

Come in precedenza accennato, l'unità oggetto di procedura esecutiva immobiliare risulta così censita in catasto:

Catasto Fabbricati del Comune di Canicattini Bagni Fg 17 particella 6902

Categoria A3 classe 2 consistenza 5,5 vani rendita € 383,47

in ditta [REDACTED] proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

La documentazione esaminata, risulta completa ed esaustiva.

3 - SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto esperto estimatore si attivava al fine di acquisire, presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (ex Agenzia del Territorio), presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattini Bagni e presso lo studio del notaio Concetta Messina in Siracusa, tutta la documentazione ritenuta utile e necessaria per l'espletamento dell'incarico.

In funzione delle ricerche effettuate nei sopracitati uffici, viene acquisita la seguente documentazione:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 46 del 18/06/1976 e relativo progetto allegato;
- copia titolo di proprietà;
- visure catastali all'impianto;
- planimetria catastale;

venivano altresì acquisite telematicamente la visura catastale attuale, storica nonché l'estratto di mappa.

Dopo aver raccolto parte della documentazione sopracitata, in data 05/02/2020, previa comunicazione alle parti, il sottoscritto si recava in Canicattini Bagni nella via Cavour n. 86 presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, così come da comunicazioni inviate alle parti a mezzo pec e/o raccomandata 1 A/R. Oltre al sottoscritto erano presenti l'avv. Tiziana Gianni nella qualità di custode nominato, il [REDACTED] (debitore esecutato) ed i propri familiari [REDACTED] [REDACTED] bonariamente permetteva l'accesso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento. La stessa veniva visionata e venivano di seguito effettuati rilievi fotografici nonché alcuni rilievi metrici di riscontro.

Durante il sopralluogo si dava atto che l'immobile risultava conforme alla planimetria catastale, ma che necessitava di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria. In particolare in relazione allo sfondellamento delle pignatte, in corrispondenza dell'ingresso, il sig. Itravaia dichiarava che detto fenomeno si è verificato all'incirca nell'anno 2015 a seguito di perdite provenienti dall'impianto idrico del sovrastante servizio igienico. Lo stesso altresì dichiarava di non aver effettuato lavori edili e/o impiantistici se non la riparazione del sopracitato bagno. Dichiarava infine :

- di non essere in possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti;
- di attestato di prestazione energetica (APE) e/o di certificazione energetica (ACE);
- e di non essere a conoscenza se gli impianti sono censiti al catasto impianti termici della Regione Sicilia.

4 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Da quanto si evince dall'atto di pignoramento immobiliare, facente parte del fascicolo telematico, risultano essere oggetto di pignoramento un'unica unità immobiliare ubicata nel Comune di Canicattini Bagni

Tipologia	Ubicazione	Piano	Foglio di mappa	Particella	Sub	Categoria
Abitazione	via Cavour n. 86	T-1	17	6902		A3

Considerato che il compendio pignorato è composto da una casetta unifamiliare pluripiano per civile abitazione, la stessa costituirà un unico lotto di vendita, di seguito denominato lotto A.

5 - LOTTO A

QUESITO I: Individuazione dei beni

L'unità, oggetto del pignoramento, è costituita da un'abitazione unifamiliare pluripiano ubicata in:

- Comune: Canicattini Bagni;
- Località: ---
- Via Cavour n. 86 (piano terra e primo)
- Dati catastali: Comune Canicattini Bagni – Foglio di mappa n. 17 particella 6902
- Coordinate GPS: Latitudine 37° 01' 56.5" Longitudine 15° 03' 44.2"

Dalle risultanze degli atti catastali detto appartamento confina:

- a nord-ovest con via Cavour;
- a nord-est con garage terrano (particella n. 5453);
- a sud-est con fabbricato per civile abitazione (particella n. 5457);
- a sud-ovest con fabbricato per civile abitazione (particella n. 5454).

QUESITO II: Descrizione dei beni

Descrizione sintetica: trattasi di un edificio pluripiano per civile abitazione di tipo unifamiliare. L'abitazione, dislocata in parte al piano terra (zona giorno) ed in parte al piano primo (zona notte) ha una superficie lorda pari a 83.57 mq per ogni piano ed una superficie utile pari a circa 99.69 mq (oltre cavedio, balconcino e terrazzini), la stessa risulta composta:

- a piano terra da: un androne d'ingresso, un ampio salone con balconcino che si affaccia su via Cavour, una cucina con annesso bagno e cavedio;
- a piano primo: un ampio terrazzo interno, una camera da letto matrimoniale, una camera doppia, un bagno, ed un piccolo terrazzo prospiciente la via Cavour.

Descrizione complessiva: come già anticipato l'unità, oggetto del pignoramento, è composta da una casa unifamiliare pluripiano per civile. Detto fabbricato ricade nella zona territoriale omogenea del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo B, normata dall'articolo 14

delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., di cui si si riporta uno stralcio relativo alla zona e sottozona di interesse:

“Art.14 - Zona omogenea B

La zona B è suddivisa nelle sottozone Bo, B e Bl :

- **Zona Bo:** ...OMISSIS...

- **Zona B:** comprende le aree di completamento del centro urbano prive delle caratteristiche di cui al punto precedente.

Le costruzioni possono essere isolate, a blocchi, o a cortina disposte secondo gli allineamenti esistenti. Sono ammessi cortili e chiostrine con le norme previste dal RE così come gli attici in ritiro, i seminterrati e le costruzioni accessorie nei limiti della densità prevista.

La superficie minima d'intervento è costituita dalle dimensioni del lotto. È consentito l'intervento edilizio diretto.

Destinazioni d'uso: edilizia abitativa mista a uffici e servizi pubblici o privati, esercizi commerciali e piccoli laboratori artigiani non molesti né nocivi.

Parametrazioni edilizie:

Iff 5 mc/mq (con le eventualità previste dalla L.R. 31.3.7 n° 19 e successive modificazioni)

h max una volta e mezzo lo spazio pubblico prospiciente fino al massimo di mt 10,50 tranne nel caso di preesistenze aventi altezza maggiore

P da quantificare nella misura di cui alla LR n. 21 del 26.5.73 e con le modifiche di cui alla L n. 122 del 24.3.89 .

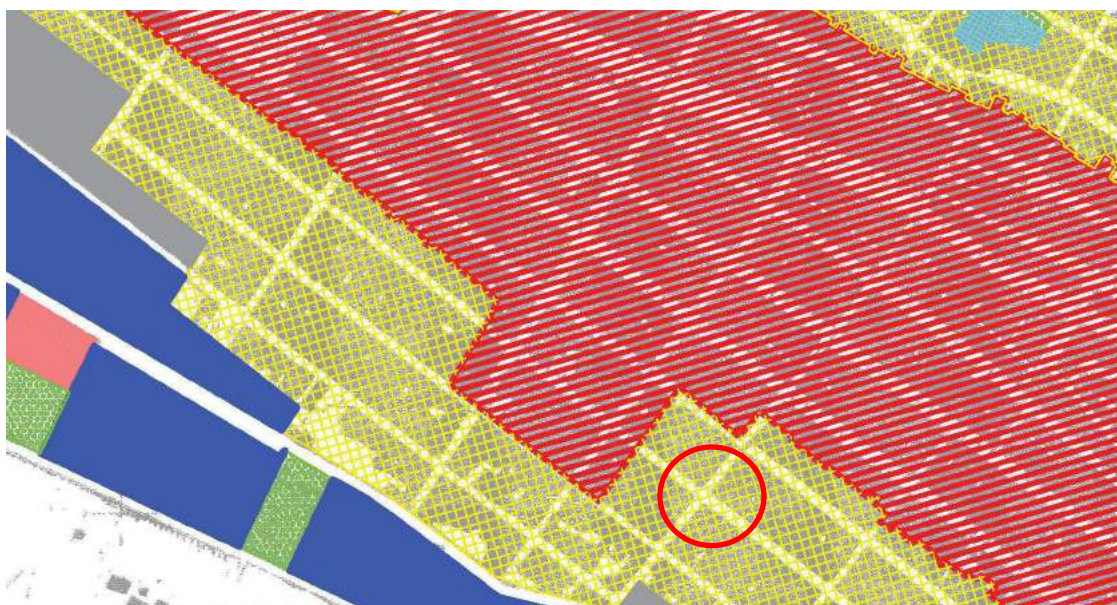
Nel caso di costruzioni isolate tutti i rimanenti parametri (Df, Dc, Re, P) sono identici a quelli previsti nella zona Cl.

- **Zona Bl:** ...OMISSIS...”



Stralcio del PRG

Oltre che dalla tavola di PRG, che risulta poco leggibile (vedasi immagine soprastante), la zona territoriale omogenea si evince anche dalla tavola 4 dello Studio Generale di Viabilità Urbana denominata Previsioni del vigente Piano Regolatore Generale (vedasi immagine sottostante).



Stralcio del PRG tratto dallo Studio Generale di Viabilità Urbana

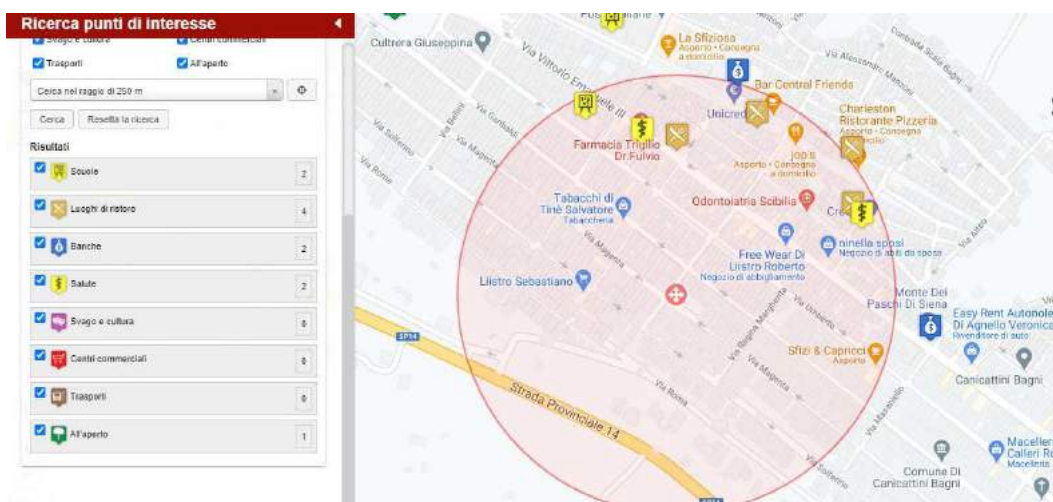
Si precisa che è stata redatta una variante e rielaborazione del PRG, attualmente giunta alla fase di Valutazione Ambientale Strategica (VAS); in tale variante la zona B, viene suddivisa solamente in due sottozone: B1 (Area edificata intensiva) e B2 (Area edificata di completamento intensivo e perimetrale). All'approvazione di detta variante l'edificio ricadrà in zona B1 (vedasi immagine sottostante).



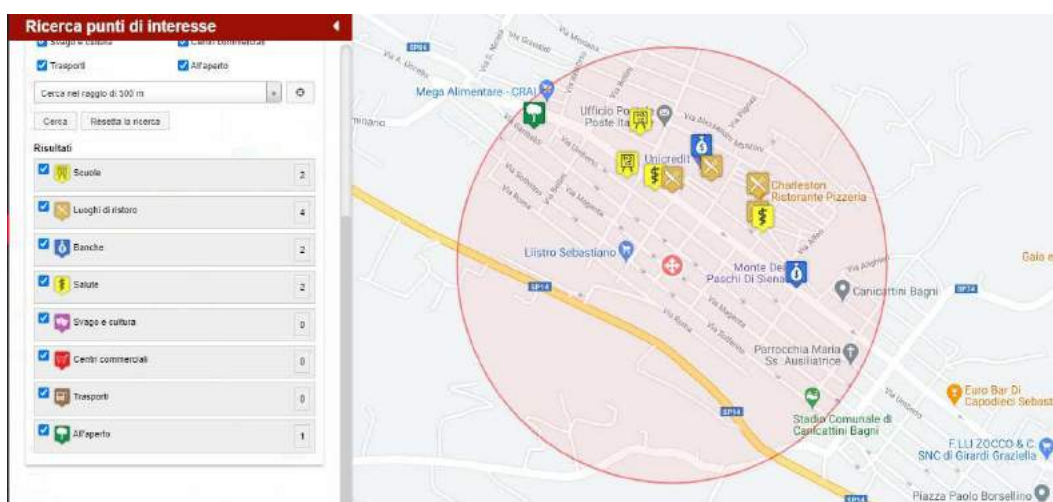
Stralcio della Variante e rielaborazione del PRG

Premesso che il centro abitato del comune di Canicattini Bagni presenta una forma allungata secondo la direttrice sudest-nordovest, l'isolato in cui è ubicato l'immobile oggetto della

presente relazione si trova in zona abbastanza centrale e dalla stessa è possibile raggiungere a piedi, in pochi minuti (in un raggio di 250 m), i servizi pubblici e privati ivi presenti (istituto scolastico, farmacie, bar, istituto di credito, alcune attività commerciali, ecc.). Altresì considerando una zona un po' più ampia di circa 500 metri di raggio, è possibile raggiungere la villa comunale (sita in via Vittorio Emanuele III), gli uffici comunali e la chiesa madre (entrambi ubicati in via XX Settembre), lo stadio comunale, Altresì detta zona è ubicata nei pressi della SP 14, che collega il comune di Canicattini Bagni con la città di Siracusa (quest'ultima raggiungibile in circa 30 minuti di automobile).



Indicazione dei punti di interesse in un raggio di 250 m, ovvero a qualche minuto a piedi



Indicazione dei punti di interesse in un raggio di 500 m

L'edificio oggetto di stima, fu costruito in epoca remota, certamente precedente al 1942; lo stesso tra la seconda metà degli anni '70 e la prima metà degli anni '80 è stato oggetto di rimaneggiamenti, di cui si parlerà in appresso.

La struttura portante risulta essere in muratura, con soprastante copertura del tipo a tetto a due falde e n. 2 terrazzini. La facciata risulta rifinita con intonaco civile per esterni color rosso bordeaux, in mediocre stato di conservazione e manutenzione. La stessa presenta elementi di un certo pregio architettonico: cornicione di sottogronda, cornici delle porte e bugne. Il portone d'ingresso e la porta del balcone sono in metallo: alluminio anodizzato color bronzo chiaro; in particolare la porta del balcone è dotata di vetro singolo tapparelle oscuranti del tipo avvolgibili. Gli ulteriori serramenti esterni, che però non risultano essere visibili dalla strada (in quanto si affacciano sul cavedio interno e/o su terrazzini) sono simili ai quelli sopracitati, presenti su via Cavour, in particolare si differenziano:

- la porta della cucina che non risulta dotata di oscurante ma presenta un sopraluce;
- le finestre dei bagni che non presentano l'oscurante e inoltre risultano apribili solamente nella parte superiore.

I vani sono tutti intonacati con intonaco civile per interni e tinteggiati, ad eccezione della cucina e dei due bagni che anziché tinteggiati risultano essere piastrellati. Detti vani, sono tutti di ampiezza adeguata alle rispettive destinazioni d'uso (ad eccezione del cavedio che risulta essere di dimensioni minimali), la loro distribuzione (in funzione della forma e disposizione del lotto) risulta buona. Per gli stessi occorre effettuare interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria:

- tinteggiatura delle pareti e dei soffitti, ove si riscontrano tracce di muffe dovute ad infiltrazioni e/o fenomeni di condensa;
- ripristino dell'intonaco, con eventuale svellimento delle parti ammalorate, ove sono presenti forti fenomeni di risalita capillare;
- ripristino della sezione dei travetti e ripristino di una porzione di soffitto in cui si sono verificati fenomeni di sfondellamento dovuti ad infiltrazioni provenienti dal bagno a piano primo.

Entrambi i servizi sono dotati di tutti i pezzi sanitari necessari. In ogni bagno è altresì presente un boiler elettrico ad accumulo e nel terrazzino prospiciente la via Cavour è installato uno

scalda acqua a gas, in cattivo stato di manutenzione. Gli impianti idrico ed elettrico sono tutti realizzati sottotraccia, non si hanno però notizie circa il rilascio da parte delle rispettive ditte installatrici della dichiarazione di conformità alla regola dell'arte ai sensi del DM n. 37/08 e/o della L. n. 46/90.

La superficie commerciale dell'abitazione, data dalla sommatoria delle superfici lorde per il rispettivo coefficiente mercantile, risulta pari a:

Descrizione	Superficie lorda	coefficiente	Sup. comm.le
Porzione di Abitazione PT	mq 83,57	pari a 1	= mq 83,57
Balcone	mq 1,20	pari a 0,35	= mq 0,42
Cavedio	mq 2,06	pari a 0,35	= mq 0,72
Terrazza	mq 18,37	pari a 0,40	= mq 7,35
Porzione di Abitazione P1	mq 45,81	pari a 1	= mq 45,81
Terrazzino	mq 6,50	pari a 0,50	= mq 3,25
		TOTALE	mq 141,12
Superficie Commerciale Unità Abitativa			mq 141,12

Si precisa che la superficie lorda totale risulta essere comprensiva della superficie dei tramezzi e dei muri perimetrali, questi ultimi conteggiati al 50% se comuni ad altre unità.

L'unità immobiliare è censita presso l'agenzia delle entrate sezione territorio della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
17	6902		A/3	2	5,5 vani	Euro 383,47

I dati riportati nel pignoramento corrispondono con quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

Lo stato dei luoghi (distribuzione interna dei vani dell'abitazione, nonché la superficie coperta complessiva), rilevato in sede di sopralluogo, risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio della Provincia di Siracusa, mentre lo stesso risulta in parte difforme rispetto al progetto urbanistico acquisito presso il Comune di Canicattini Bagni. Di entrambe le difformità si parlerà più specificatamente nel prosieguo della presente relazione.

QUESITO III: Stato di possesso

Al momento del sopralluogo l'unità oggetto di pignoramento risultava nella piena disponibilità dell'esecutato:

- [REDACTED]

In particolare l'immobile risultava abitato dallo stesso [REDACTED] e dalla propria famiglia.

QUESITI IV-V: Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente e/o saranno cancellati

A carico dell'acquirente non rimarranno oneri e/o vincoli, se non quelli urbanistici derivanti dall'ubicazione dell'immobile.

Le formalità che saranno cancellate al momento della vendita sono tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli indicate nella relazione notarile e che di seguito si riportano:

- ISCRIZIONE n. 19953/4119 del 18/09/2009 nascente da atto di mutuo fondiario rep. n. 34405 del 16/09/2009 rogato dal notaio Concetta Messina
a favore di [REDACTED]
contro sig. [REDACTED]
- TRASCRIZIONE n. 17281/13632 del 27/09/2019 nascente da pignoramento del 02/08/2019 Tribunale di Siracusa
a favore di [REDACTED]
contro sig. [REDACTED]

Circa le ulteriori informazioni per l'acquirente, si fa presente che:

- relativamente all'esistenza di censi o livelli, dalle ricerche effettuate non sono stati riscontrati tali oneri;
- non vi sono in essere spese di natura condominiale, in quanto trattasi di edificio di tipo unifamiliare.

QUESITI VI: Verifica regolarità urbanistica ed edilizia

Come in precedenza accennato l'edificio oggetto di stima, fu realizzato certamente in epoca precedente al 1942 (ovvero in epoca precedente alla L 1150/42), in quanto dalle ricerche catastali è infatti emerso che la planimetria all'impianto catastale risulta datata 1939; lo stesso tra la seconda metà degli anni '70 e la prima metà degli anni '80 è stato oggetto di rimaneggiamenti, infatti in data 18/06/1976 fu rilasciato Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili relativo al progetto di modifica interna al piano terra e sopraelevazione del piano primo dell'immobile di che trattasi. Detto progetto prevedeva:

- a piano terra una differente distribuzione dei vani, con riduzione della superficie del cavedio e differente collocazione e conformazione della scala;
- la sopraelevazione del piano primo, composto da una sola camera, un terrazzo retrostante ed un sottotetto non accessibile.

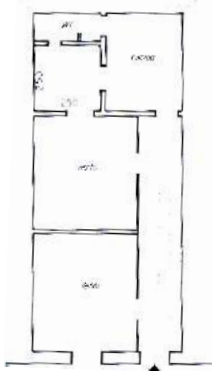
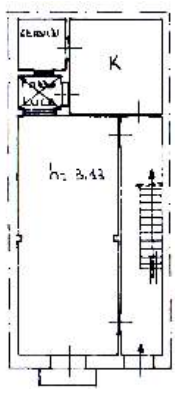
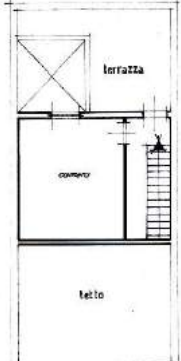
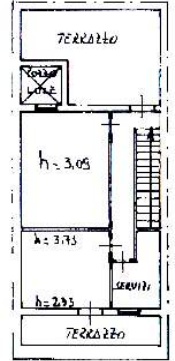
Nel 1986, a seguito di demolizione dell'immobile, veniva costituita un'area urbana e successivamente in data 26/01/1987 veniva presentata in catasto la planimetria catastale relativa all'immobile ricostruito. Probabilmente i lavori assentiti con la licenza edilizia del 1976 furono realizzati nei primi anni '80, e vista l'entità delle modifiche da effettuare e per semplicità di esecuzione anziché procedere con le variazioni indicate si procedette alla demolizione dell'edificio e successiva ricostruzione dello stesso. Si precisa che, in funzione delle caratteristiche estetiche ed architettoniche della facciata esterna prospiciente la via Cavour, quest'ultima non venne demolita e tutt'oggi risulta essere l'unica parte risalente all'edificio originario. La conformazione dell'immobile rappresentato nella planimetria del 1987 risulta essere in parte difforme rispetto a quanto rappresentato nel progetto allegato alla licenza edilizia del 1976, infatti:

- a piano terra è presente un servizio igienico di superficie maggiore rispetto a quanto rappresentato nel progetto edilizio, tra l'altro non adeguatamente disimpegnato dall'adiacente cucina; il tutto a discapito della superficie del cavedio che diminuisce;

- a piano terra, nella camera da letto prospiciente la via Cavour, anziché una finestra è stata realizzata una porta esterna che si collega la stanza ad un balconcino;
- a piano terra, nell'ulteriore camera da letto, anziché una porta che si affaccia sul cavedio è stata realizzata una finestra;
- a piano primo anziché un sottotetto non accessibile viene realizzato una grande soffitta, indicata in planimetria come ripostiglio.

Successivamente in data 04/10/1988 viene presentata in catasto una nuova planimetria catastale, anch'essa difforme rispetto al progetto edilizio allegato alla licenza del 1976, in particolare:

- a piano terra viene abbattuta la parete divisoria tra le due camere da letto, realizzando un grande salone;
- a piano primo viene realizzato un ulteriore bagno ed un corridoio che disimpegna detto bagno dalle due stanze che nel frattempo venivano adibite a camere da letto;
- a piano primo viene rimpicciolita la camera prospiciente la via Cavour, realizzando in tal modo un ulteriore terrazzino.

	Stato di progetto (Licenza edilizia del 1976)	Stato di fatto (Planimetria catastale del 1988)
P I A N O T E R R A		
P I A N O P R I M O		

Come si evince dal raffronto grafico superiormente riportato, le difformità tra lo stato di fatto e lo stato di progetto risultano essere le seguenti:

- modifica del prospetto su via Cavour (con realizzazione di un balconcino e la sostituzione di una finestra con una porta);
- diversa distribuzione interna del piano terra, con realizzazione di un unico grande salone anziché n. 2 camere da letto, con sostituzione di una porta che si affaccia sul cavedio con una finestra;
- realizzazione di un bagno a piano terra, non adeguatamente disimpegnato dal locale cucina, di dimensioni maggiori rispetto al progetto;
- realizzazione del cavedio con superficie inferiore a quanto previsto in progetto;
- realizzazione a piano primo di una camera, di un bagno e terrazzino in sostituzione del sottotetto non accessibile;

il tutto è stato realizzato, sfruttando una maggiore superficie utile ed un maggiore volume.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale, non sono state riscontrate ulteriori pratiche e/o progetti (nemmeno in sanatoria), pertanto dal raffronto tra l'anzidetto progetto allegato alla licenza edilizia del 1976 e lo stato dei luoghi è possibile affermare che nel suo complesso edificio risulta essere difforme dal progetto approvato e pertanto urbanisticamente non regolare.

Considerato che l'edificio è ubicato in zona B di PRG in cui l'indice di fabbricabilità fondiaria Iff è pari a 5, che l'area di sedime dell'edificio è pari a mq 83.57, è possibile realizzare un volume massimo pari a mc 417.85.

In progetto era prevista la realizzazione di un volume pari a mc 378.07, pertanto vi è un volume residuo realizzabile pari a $mc\ 417.85 - mc\ 378.07 = mc\ 39.78$.

Considerato che il volume realizzato (stimato circa pari a mc 452) risulta essere eccedente rispetto al volume massimo realizzabile, non risulta possibile sanare l'intero immobile nello stato attuale in cui si trova. Comunque, ai sensi dell'art 36 del D.P.R. 380/2001 recepito dall'art. 14 della L.R. n. 16/2016, è possibile sanare l'immobile a condizione di prevedere una riorganizzazione funzionale con riduzione delle superfici e pertanto del volume complessivo fino ad un valore massimo pari a mc 417.85.

Ai fini di una probabile sanatoria occorre pertanto presentare apposita pratica di sanatoria (permesso di costruire o scia), previa acquisizione dell'autorizzazione sismica da parte del competente Genio Civile di Siracusa; altresì occorre effettuare i seguenti pagamenti:

- versamento di diritti istruttori circa € 51,65;
- versamento bollo € 16,00;
- versamento diritti di segreteria circa € 220,00;
- versamento sanzione pecuniaria circa € 1.000,00
- versamento del doppio degli oneri concessori: contributo sul costo di costruzione e contributo per opere di urbanizzazione.

Il doppio degli oneri concessori verrà determinato dall'Ufficio Tecnico a seguito della presentazione dell'istanza di sanatoria in funzione dell'effettivo progetto di riorganizzazione funzionale. Nell'ambito di codesta CTU le stesse vengono così stimate:

- per il doppio del contributo sul costo di costruzione €3.000,00
- per il doppio del contributo per opere di urbanizzazione €600,00.

Complessivamente le spese da versare al Comune di Canicattini Bagni ammontano a circa €4.887,65, ovvero in cifra tonda € 4.900,00.

A tali spese vanno aggiunti gli oneri per il Genio Civile, gli oneri per la caratterizzazione dei materiali (prove distruttive e/o non distruttive), le spese tecniche (per progettazione e calcoli, direzione lavori, variazioni catastali, sca, ...) e non ultime le spese per i lavori da effettuare (ripristino soffitti sfondellati, ripristino intonaci ammalorati, nonché demolizioni e ricostruzioni in funzione di un ipotetico nuovo progetto).

Allo stato attuale tutte le spese sopra elencate, risultano di difficile quantificazione pertanto complessivamente vengono forfettariamente stimate in € 35.000.

QUESITO VIII: Esistenza APE

Dai riscontri effettuati presso il portale del catasto energetico fabbricati della Regione Sicilia (<http://cefa.catastoenergetico.regione.sicilia.it>) non risulta essere stato redatto alcun attestato di certificazione energetica (ACE) e/o attestato di prestazione energetica (APE), altresì dall'interrogazione del CITE (catasto impianti termici), gli impianti termici non risultano censiti e pertanto non vengono nemmeno registrate le operazioni di manutenzione. Alla luce di ciò la

validità dell'APE sarebbe limitata ad un solo anno, pertanto lo scrivente consiglia la redazione dell'APE al momento della vendita, in modo da evitare una scadenza imminente. Lo scrivente comunque si rimette alla decisione del G.E. qualora lo stesso ne richieda .l'a redazione in questa fase.

QUESITO IX: Valutazione dei beni

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento viene nel seguito valutata utilizzando il metodo della comparazione diretta, ovvero sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie commerciale dell'unità immobiliare.

L'OMI (osservatorio del mercato italiano) per il primo semestre dell'anno 2020, per le abitazioni di tipo economico ubicate in una zona viciniore e comunque simile a quella in cui è ubicato l'oggetto di stima, fornisce un valore minimo pari a €/mq. 400,00 ed un valore massimo pari ad €/mq 650,00, mentre per le locazioni fornisce un valore minimo pari a €/mq. mese 1,40 ed un valore massimo pari ad €/mq 2,00.

Si precisa che a causa della pandemia da COVID-19, del conseguente periodo di lock-down, nonché della grave disagio economico che ne è conseguito, i sopracitati valori sono sostanzialmente rimasti invariati rispetto al primo semestre dell'anno precedente.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: CANICATTINI BAGNI

Fascia/zona: Centrale/VIE XX SETTEMBRE-R.ELENA-VITTEMANUELE-MONS.LA VECCHIA-CAVOUR-MASANIELLO-UMBERTO I-P.SSA IOLANDA-

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	850	L	2,2	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	650	L	1,4	2	L
Box	NORMALE	450	600	L	1,4	2	L

Tab. 2 Valori OMI per la zona in esame

Considerato che l'unità oggetto di stima:

- è ubicato in zona abbastanza centrale con svariati di punti d'interesse nelle vicinanze;
- ha una superficie commerciale superiore ai 141.12 mq;
- ad eccezione della facciata, presenta rifiniture di mediocre, qualità e livello estetico;

è possibile affermare che la predetta abitazione abbia un valore unitario pari al valore medio: €/mq 525,00.

Il valore di mercato cercato è quindi dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale, ovvero:

$$\text{Valore abitazione} \quad \text{€/mq } 525,00 \times \text{mq } 141,12 = \text{€ } 74.088,00$$

Tale valore va corretto moltiplicandolo per dei coefficienti moltiplicativi e/o demoltiplicativi in funzione delle caratteristiche dell'edificio in cui è ubicato il bene da stimare che delle caratteristiche del bene stesso. Nelle tabelle seguenti si riportano i coefficienti relativi al caso in esame.

Caratteristiche edificio	Coefficiente
Estetica Facciata: pregevole	1,000
Coefficiente correttivo complessivo per caratteristiche edificio	1,000

Tab. 2 Coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche dell'edificio in cui è ubicato il bene da stimare

Caratteristiche del bene	Coefficiente
Dimensione ambienti: media	1,000
Assenza zone morte: buona	1,004
Qualità cucina: scarsa	0,980
Qualità servizi: medio-scarsa	0,985
Dimensioni: tra mq 121 e mq 150	0,995
Coefficiente correttivo complessivo per caratteristiche bene	0,964

Tab. 3 Coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche del bene da stimare

Il valore corretto in funzione dei soprastanti coefficienti è pari a:

$$\text{Valore corretto abitazione} \quad \text{€ } 74.088,00 \times 1,000 \times 0,964 = \text{€ } 71.420,83$$

Al predetto valore vanno infine sottratte tutte per la regolarizzazione (amministrativa e tecniche) nonché per effettuare i lavori necessari; spese complessivamente stimate in € 35.000,00.

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sin qui esposto, si dichiara che il lotto unico costituito da un edificio per civile abitazione sito in Canicattini Bagni via Cavour n. 86 (piano terra e primo), ha, salvo elementi allo scrivente sconosciuti, come più probabile valore di mercato la complessiva somma di €71.420,83 a cui vanno sottratte le spese per la regolarizzazione urbanistica e per i lavori da effettuare (forfettariamente €35.000), ovvero un valore pari ad € 36.420,83.

VALORE LOCATIVO

In base a quanto in precedenza affermato, l'OMI per le locazioni fornisce un valore minimo pari a €/mq. mese 1,40 ed un valore massimo pari ad €/mq 2,00; considerando un valore medio pari ad €/mq 1,70 si può considerare un valore locativo pari a €/mese 239,90, ovvero in cifra tonda pari ad €/mese 240,00.

QUESITO XI: Nuda Proprietà, Usufrutto, Diritto di superficie:

Il debitore esecutato, sig. Intravaia Salvatore, risulta essere titolare del diritto di piena proprietà del bene pignorato e non dei diritti reali di godimento sopra elencati.

Avendo espletato il mandato ricevuto si consegna la presente relazione che si compone di n. 24 pagine fino alla firma e dagli allegati, elencati a pag.2 dell'indice. Si resta a completa disposizione, anche dell'ill.mo G.E., per ogni eventuale chiarimento in merito.

Carlentini, li 30-11-2020

L'Esperto Estimatore
Ing. Francesco Grillo