

TRIBUNALE DI SIRACUSA

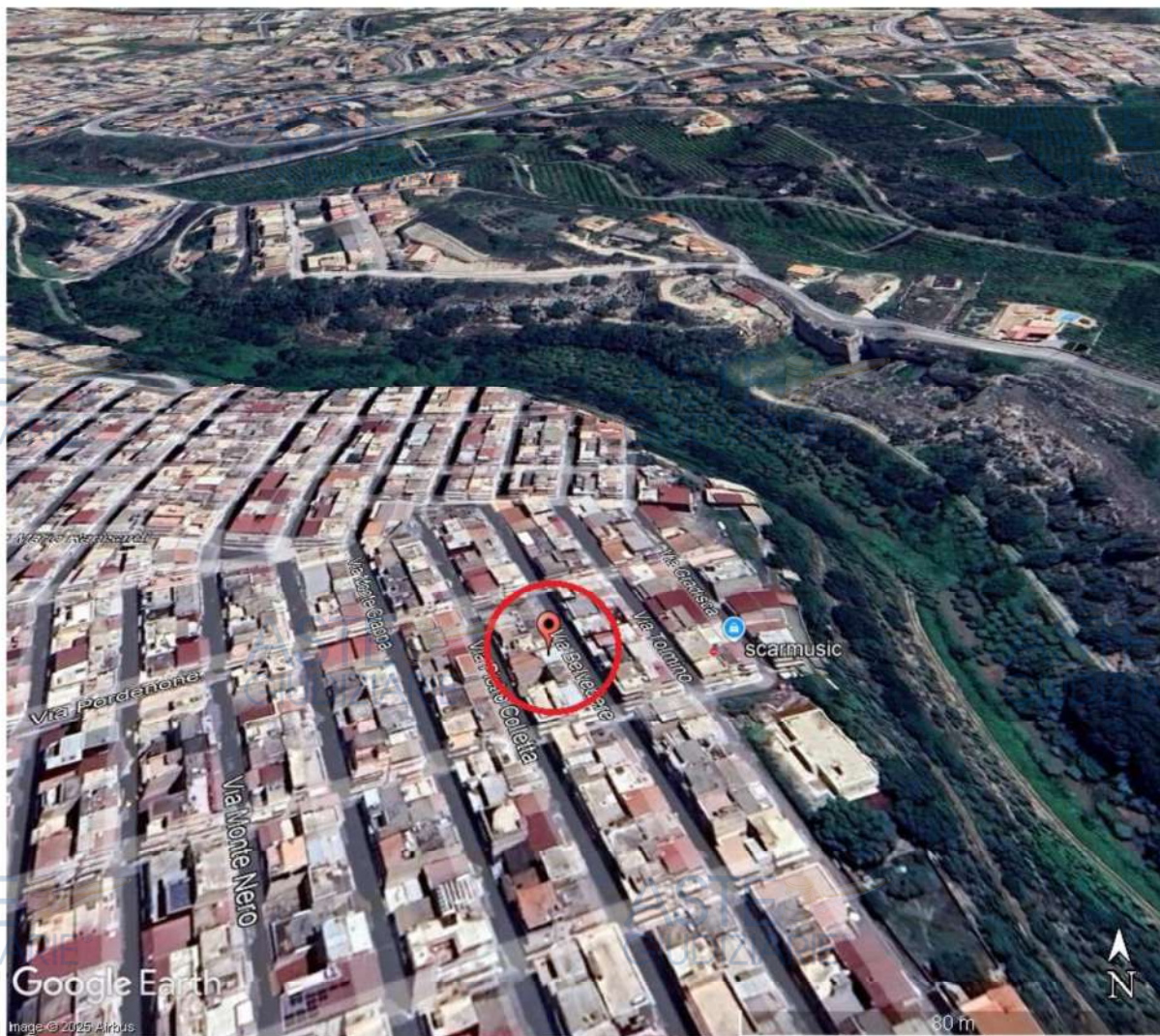
Esecuzioni Immobiliari

Proc. Esecutiva immobiliare. N. 1/2025

Promossa da: "Omissis"

Contro: "Omissis"

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



PREMESSA: con **Decreto di Nomina** del **23.01.2025** e successivo giuramento per conferimento di incarico del **29.01.2025**, il Giudice dell'esecuzione, **Dott.ssa "Omissis"**, nominava lo scrivente, **Ing. "Omissis"**, libero professionista in **"Omissis"**, esperto per la Stima dell'immobile di cui alla superiore procedura esecutiva, **disponendo quanto segue:**

Il Giudice dispone che l'esperto:

1. Controlli, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

2. Comunici alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il Custode Giudiziario ove già nominato;

3. Provveda:

I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

4. Rediga quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la

Ing. "Omissis"

trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5-i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

- i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - ☐ domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:
 - ☐ atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - ☐ altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;
- ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:
 - ☐ iscrizioni di ipoteche;
 - ☐ trascrizioni di pignoramenti;
- iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:
 - ☐ l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - ☐ importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);

Ing. "Omissis"

- ☐ eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- ☐ eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- ☐ pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box,

Ing. "Omissis"

cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

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

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

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

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

Ing. "Omissis"



- 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; alleggi 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, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'esecuzione, altresì:

1. **autorizza** l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di collaboratore, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;
2. **dà atto** che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;
3. **dispone** a suo favore acconto di euro 500,00 per spese vive e compensi, a carico del creditore procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali, onera



*l'esperto a **relazionare tempestivamente** per iscritto al giudice qualora i creditori, appositamente diffidati, non abbiano corrisposto l'acconto entro trenta giorni dalla richiesta (da trasmettersi via pec);*

4. ***autorizza** il ritiro dei fascicoli di parte;*
5. ***ricorda** all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse proroghe soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate.*
6. *rammenta all'esperto che **le operazioni peritali devono essere iniziate senza dilazione** subito dopo l'accettazione dell'incarico (previa richiesta e corresponsione di acconto secondo le modalità sopra stabilite);*
7. *ricorda all'esperto che la **segnalazione di urgenza** deve essere apposta alle istanze soltanto nel caso in cui vi sia effettiva necessità di provvedimenti non dilazionabili (ad esempio, in caso di pericolo per persone e cose), mentre non deve essere apposta, a titolo esemplificativo, alle relazioni relative al mancato accesso ai luoghi, alle note riguardanti la mancata corresponsione di acconto o alle istanze di proroga.*

*Il Giudice, infine, dispone che l'**istanza di liquidazione** venga disposta nel rispetto delle seguenti indicazioni:*

- i. *istanza ex art. 13 d.m. 30.05.2002 per l'attività di stima, con indicazione del parametro medio, salvo la sussistenza di motivate ragioni per l'applicazione di diversa quantificazione; si precisa che ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c., quale novellato dalla l. 132/2015, prima della vendita verrà liquidato un compenso ex art. 13 dimezzato; dopo la vendita (del cui esito verrà data notizia da parte del professionista delegato) l'esperto depositerà eventuale istanza di liquidazione integrativa per il compenso residuo, qualora l'aggiudicazione sia avvenuta per un prezzo superiore alla metà del valore di stima;*
- ii. *istanza ex art. 11 d.m. 30.05.2002 per le verifiche urbanistico-edilizie;*
- iii. *istanza ex art. 12 comma I d.m. 30.05.2002 per le verifiche di rispondenza tecnica;*
- iv. *istanza ex art. 12 comma II d.m. 30.05.2002 per i rilievi topografici, planimetrici e altimetrici;*
- v. *istanza ex art. 16 d.m. 30.05.2002 per la verifica di congruità del canone di locazione;*
- vi. *istanza ex art. 1 d.m. 30.05.2002 per le attività atipiche non comprese nelle precedenti, tra cui:*
 - a. *ricerca ed esame della documentazione ipotecaria e catastale;*
 - b. *redazione di A.P.E. (specificandosi che verrà di regola corrisposto un compenso di euro 150,00 per ciascun A.P.E.);*
- vii. *specificazione della sussistenza di eventuali ragioni per l'aumento dell'onorario sino al doppio, atteso che trattasi di prestazione di eccezionale importanza, complessità e difficoltà (art. 52 co. I d.P.R. 115/2002);*

viii. *specificazione della sussistenza del presupposto per la riduzione dell'onorario un terzo, atteso che la prestazione non è stata completata nel termine originariamente stabilito o entro quello prorogato per fatti sopravvenuti e non imputabili all'ausiliario (art. 52 co. II d.P.R. 115/2002);*

ix. *indicazione analitica delle spese vive sostenute, con allegazione dei relativi giustificativi debitamente indicizzati e numerati;*

x. *indicazione dell'indennità di trasferta dovuta, determinata, ai sensi dell'art. 55 t.u.s.g., nella misura di un quinto del prezzo di un litro di benzina super vigente al momento della missione, spettante per chilometro percorso, nonché il rimborso della spesa eventualmente sostenuta per pedaggio autostradale.*

OPERAZIONI PRELIMINARI

Studio della documentazione.

Preliminarmente ed in separata sede, è stata accuratamente visionata e studiata la documentazione e in particolare la **relazione notarile** redatta dal Notaio **Dott.**

“Omissis” in data **21 Gennaio 2025**. Successivamente, sulla scorta dell'altra documentazione richiesta, è **stata individuata** l'ubicazione dei beni oggetto della procedura esecutiva e si è **provveduto** alla esatta identificazione dei suddetti beni oggetto del pignoramento nonché all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

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

1) Fg. **“Omissis”**

2) Fg. **“Omissis”**

3) Fg. **“Omissis”**

- Il Sig. **“Omissis”**, ebbe ad acquisire, **la quota dell'intero in piena proprietà per i diritti pari a 2/3**, con atto di compravendita a rogito notaio **Dott. “Omissis”**, Notaio in Lentini, del 10/07/2007 rep. 1360/503, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 19/07/2007 al n. 11537 di formalità, da potere di **“Omissis”** e **“Omissis”**, **per 1/3 della piena proprietà ciascuno, originariamente di proprietà di: “Omissis”**,

e **“Omissis”**, **per 1/3 della piena proprietà** ciascuno in virtù di dichiarazione di successione in morte di **“Omissis”**, deceduto il 28/12/1983, devoluta per Testamento olografo pubblicato con Atto Notaio **“Omissis”**, registrato a **“Omissis”** il 02/04/1984 al n. 559, presentata all'ufficio registro di **“Omissis”**, denuncia 176 volume 161, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di **“Omissis”** il 01/09/1984 al n. 11500 di formalità e successiva riunione di usufrutto in morte di **“Omissis”**, deceduta il 15/06/2005.

NB: Si precisa che per come evidenziato nella Relazione Notarile del Notaio **Dott. “Omissis”**, a tutto il 20/01/2025 non risulta trascritta la relativa Accettazione di Eredità.





Richiesta atti.

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

Sono stati pertanto richiesti/prelevati: presso l'**Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di "Omissis"**, **l'estratto di mappa catastale, le visure storiche catastali, le planimetrie catastali**, presso lo **Studio Notarile di "Omissis"** del **Notaio Dott. "Omissis"**, **la copia conforme dell'atto di compravendita dei beni oggetto della presente**, presso l'**Ufficio Anagrafe del Comune di "Omissis"** **il certificato di residenza del Sig. "Omissis"**, presso l'**Ufficio Urbanistica del Comune di "Omissis"** **le copie conformi di eventuali elaborati grafici approvati (Esiste in archivio solo la Licenza Edilizia n. "Omissis" e relativi elaborati grafici)**, inoltre l'**ufficio dell'Archivio del Comune di "Omissis"** **certifica che, relativamente agli immobili pignorati, nessun'altra pratica risulta presente in atti.**

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

- A1 Estratto di Mappa Catastale;
- A2 Visura catastale storica degli immobili;
- A3 Planimetrie catastali degli immobili;
- A4 Copia conforme del Titolo di proprietà;
- A5 Certificato di residenza;
- A6 Licenza Edilizia n. "Omissis";

Sopralluogo del 21 Marzo 2025.

Studiata attentamente la documentazione **si è ritenuto**, nelle more dell'acquisizione di parte dei documenti richiesti ai vari uffici utili e necessari per l'espletamento del mandato ricevuto, **poter iniziare le operazioni peritali sui luoghi**, previa comunicazione nei modi di legge effettuata dal Custode dei beni, per espletare l'accesso all'immobile pignorato per giorno **21 Marzo 2025** alle ore **15,00**, in **"Omissis"**.



Ing. "Omissis"



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

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

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

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

PIANO TERRA – FG. "*Omissis*"

- Il vano cucina a piano terra, v _____, è stato anche adibito a camera da letto, ed è stato realizzato all'interno del vano cucina un vano ripostiglio in muratura che **risulta presente nella planimetria catastale in atti ma non vi è traccia nel progetto allegato alla Licenza edilizia n. "*Omissis*" depositata presso il Comune di "*Omissis*";**

- Il vano ingresso, nel lato sud, presenta l'apertura di un varco di passaggio con porta che immette direttamente nel vano scala tramite cui avviene l'accesso ai piani superiori. Tale apertura **non risulta presente né nella planimetria catastale in atti né nel progetto allegato alla Licenza edilizia n. "*Omissis*" depositata presso il Comune di "*Omissis*".**

PIANO PRIMO – FG. "*Omissis*"

- Tramite la scala presente al piano terra si accede al Piano Primo, **rispetto alla planimetria catastale risulta conforme, ma si riscontrano varie difformità rispetto al progetto approvato in atti, il vano cucina in progetto attualmente risulta vano scala da cui avviene l'accesso all'appartamento del piano primo, la disposizione interna degli ambienti è totalmente diversa rispetto al progetto approvato.**

Ing. "*Omissis*"

PIANO SECONDO - FG. "Omissis"

Tramite la scala presente al piano primo si accede al Piano Secondo, **rispetto alla planimetria catastale risulta conforme, ma si riscontrano varie difformità rispetto al progetto approvato in atti**, il vano bagno in progetto attualmente risulta vano scala da cui avviene l'accesso all'appartamento del piano secondo, **la disposizione interna degli ambienti è totalmente diversa rispetto al progetto approvato.**

Lo scrivente CTU, ritiene giusto per completezza di informazioni, dover segnalare che salendo ancora le scale si arriva al piano terzo, il piano terzo (non menzionato né nel pignoramento, né risulta nelle planimetrie catastali in atti) risulta invece regolarmente approvato nel progetto allegato alla Licenza edilizia n. "Omissis".

Inoltre, lo scrivente CTU **non può affermare** che le difformità riscontrate siano antecedenti al 1967 (infatti antecedentemente a tale data non necessitava alcuna presentazione di elaborati al Comune per le modifiche effettuate) quindi essendo le planimetrie catastali dei piani terra-primo e secondo presenti in atti datate 18/03/1970, si asserisce che relativamente alle difformità riscontrate durante il sopralluogo, **bisognava presentare progetto di modifica al Comune di "Omissis"**.

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

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

Delle operazioni peritali sopra riportate è stato redatto dal Custode dei beni Avv. "Omissis" apposito **"verbale di sopralluogo"**, firmato **dalla moglie dell'esecutato presente Sig. "Omissis"** e controfirmato dallo scrivente.

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

A7 *Verbale di sopralluogo del 21/03/2025;*

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE LOTTI.

Dallo studio ed esamina della documentazione e dal sopralluogo effettuato e **trattandosi allo stato di una unità immobiliare al piano terra con accesso proprio, di unità immobiliari a piano primo e secondo a cui si arriva tramite altro accesso che dal**

Ing. "Omissis"

piano terra per mezzo di un vano scale immette agli appartamenti del piano primo e secondo aventi ciascuno accesso proprio, stante la specificità, conformazione, tipologia ed ubicazione, dei beni pignorati, **si possono considerare tre lotti di vendita** costituiti rispettivamente dalle unità immobiliari ubicate in “*Omissis*” e precisamente:

LOTTO n. 1.

Costituisce il lotto n. 1 l’immobile ubicato in “*Omissis*” e precisamente:

A)- Abitazione posta a **Piano Terra**, della predetta **Via “*Omissis*”**.

LOTTO n. 2.

Costituisce il lotto n. 2 l’immobile ubicato in “*Omissis*” e precisamente:

A)- Abitazione posta a **Piano Primo**, della predetta **Via “*Omissis*”**.

LOTTO n. 3.

Costituisce il lotto n. 3 l’immobile ubicato in “*Omissis*” e precisamente:

A)- Abitazione posta a **Piano Secondo**, della predetta **Via “*Omissis*”**.

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

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

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

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

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

RELAZIONE DI STIMA – LOTTO 1-2-3**NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.****1) CONTESTO DI ZONA.**

I beni oggetto della presente stima sono posti nella zona **Ovest** del Comune di “*Omissis*”, e sono parte del suo tessuto edilizio edificato, posto all’interno del blocco **B2** nella Via “*Omissis*”, in una zona di centro urbano con edilizia intensiva.

2) SITUAZIONE URBANISTICA DI ZONA.

Secondo il Piano Regolatore del Comune di “*Omissis*”, approvato con **D. Dir. n. 440/D.R.U. del 12/04/2006 in vigore dal 01 Giugno 2006** (G.U.R.S. n. 27 – Parte Prima), detto immobile ricade in **Zona B2 “Centro urbano con edilizia intensiva”**.
Le prescrizioni urbanistiche, estrapolate dalle **Norme Tecniche di Attuazione Urbanistiche ed Edilizie, Art. 35-37** sono le seguenti:

Art. 35 – Generalità – Classificazione delle zone “B”.

1 - Generalità.

Alle zone “B” si applicano tutte le norme generali dei titoli precedenti delle presenti norme:

2 – Le zone classificate B ai sensi dell’art. 2 del D.M. 1444/1968 e delimitate nelle tavole del P.R.G. sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentino valori storico-ambientali da salvaguardare, né l’esigenza di una radicale trasformazione statico igienica.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) Residenza;*
- b) Servizi sociali di proprietà pubblica;*
- c) Associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, nonché limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G. in caso di ricostruzione o trasformazione;*
- d) Istituzioni pubbliche statali e rappresentative;*
- e) Attrezzature a carattere religioso;*
- f) Ristoranti, bar, locali di divertimento;*
- g) Artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore alla esistente in un intero isolato sia inferiore a 300 mq. è ammesso l’ampliamento fino a tale valore;*

Ing. “*Omissis*”



- h) Commercio a dettaglio;
- i) Teatri e cinematografi;
- j) Uffici pubblici e privati, studi professionali;
- k) Alberghi e pensioni;
- l) Garages di uso pubblico.

Le destinazioni d'uso sopra indicate riguardano la totalità di quelli ammessi nelle sottozone B1, mentre vanno specificate negli artt. 36 (Zone B1), 37 (Zone B2), 38 (Zone B3), 39 (Zone B4) al comma 10 le destinazioni d'uso ammessi in ogni singola zona.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto mediante singola concessione.

Il Comune potrà tuttavia determinare dei comparti di attuazione unitaria da realizzare attraverso piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, qualora, per qualche zona, si presenti la necessità di una ristrutturazione urbana per esigenze di miglioramento della viabilità pubblica o del reperimento di aree per servizi urbani e sociali in aggiunta a quelli già esistenti.

3 – Le zone B sono suddivise nelle sottoelencate sottozone:

B1 – centro urbano con caratteristiche tipologiche simili al centro storico;

B2 – centro urbano con edilizia intensiva;

B3 – centro urbano con edilizia semintensiva;

B4 – centro urbano con edilizia estensiva e con presenza di costruzioni abusive.

Art. 37 – Centro urbano con edilizia intensiva(B2).

1- La zona B2 comprende le aree completamente edificate e parzialmente urbanizzate, costruite negli anni del dopoguerra intorno al 1950 durante il periodo dell'esodo dai centri storici verso le aree periferiche;

presentano una morfologia urbana di tipo caratteristico a scacchiera e una quasi assoluta mancanza di aree per urbanizzazione;

2- Con concessione singola sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuove costruzioni;

3- La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc./mq. 5.

4- I lotti interclusi possono venire utilizzati a scopo residenziale:

a) Per lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc./mq. e l'altezza massima di m. 11;

b) Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiori a 200 il volume massimo consentito è di mq. 1000, fermo restando l'altezza massima di m. 11;

c) Singole licenze per lotti interclusi con superficie inferiore a mq. 1000.

5- mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.

6- Distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti m. 10;

Ing. "Omissis"

7- Distanza minima dai confini, mt. 0.00 per costruzioni in aderenza, nel caso di costruzioni distaccate dal confine non inferiore di m. 10 fra le pareti finestrate qualunque sia la distanza dal confine delle precedenti costruzioni.

8- Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m. 11, se compatibili con la legge sismica.

Pertanto quelle stabilite in normativa vanno verificate di volta in volta in funzione della larghezza degli spazi pubblici su cui gli immobili prospettano, tenendo conto delle limitazioni imposte dalla legge sismica.

9- Piani fuori terra massimo tre.

10- Destinazioni d'uso ammesse:

- a) Residenza;
- b) Servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) Associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;
- d) Istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- e) Attrezzature a carattere religioso;
- f) Ristoranti, bar, locali di divertimento;
- g) Commercio a dettaglio;
- h) Attività artigianali consistenti in servizi rivolti alle persone (parrucchiere, barbiere, sarto, ecc.);
- i) Teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;
- j) Uffici pubblici e privati, studi professionali;
- k) Garages di uso pubblico.

3) RIFERIMENTI CONCESSORI ED ABILITATIVI URBANISTICI.

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

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

Infatti, in archivio risulta approvata e depositata una pratica edilizia che identifica, senza alcun dubbio, la realizzazione degli immobili di cui in atti.

- 1) **P.E. n. "Omissis"**, da cui deriva il rilascio del relativo Nulla Osta per esecuzione lavori del "Omissis", riguarda la realizzazione di una casa per civile abitazione

Ing. "Omissis"

composta da piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo comprendente anche un terrazzo di copertura, con accesso da Via "Omissis";

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

Per come accertato al superiore punto 3), l'immobile acquisito con atto di compravendita dal Sig. "Omissis" **risulta realizzato con certezza**, giusto Nulla Osta n. "Omissis" rilasciato dal Comune di "Omissis" successivamente a tale data non risulta alcuna documentazione rilasciata dal Comune di "Omissis"

Le planimetrie catastali presenti negli archivi dell'Agenzia del Territorio, risalenti al 18/03/1970, antecedenti all'acquisizione dell'immobile da parte del Sig. "Omissis", risultano lievemente difformi allo stato reale dei luoghi.

Per detti immobili, si evince chiaramente il rispetto della normativa urbanistica precedente all'attuale Piano Regolatore del Comune di "Omissis" inoltre, viste le peculiarità (numero dei piani e tipologia strutturale) e vista la loro ubicazione nel contesto in cui sono posizionati, **si può chiaramente dedurre che gli stessi, possono essere considerati urbanisticamente in regola per "legittimità della preesistenza"**.

Nello specifico si rappresenta che, per **legittimità della preesistenza** si intende la rispondenza dell'immobile esistente alle normative edilizie al momento della realizzazione.

Se tutto ciò sopra riportato vale per gli immobili così come realizzati con il titolo (Nulla Osta n. "Omissis" rilasciato dal Comune di "Omissis") anzidetto, **non vale assolutamente** per le opere successivamente realizzate **senza i prescritti titoli autorizzativi e/o di semplice comunicazione di rito**. Ovviamente tale affermazione nasce dal fatto che le planimetrie catastali successive al 1967 (date 18/03/1970) con la presenza delle modifiche effettuate non presenti nel titolo edilizio rilasciato dal Comune di "Omissis", non permettono allo scrivente CTU di poterne confermare la conformità delle modifiche rilevate durante il sopralluogo con gli elaborati grafici allegati al Nulla Osta n. "Omissis" suddetto.

Nella fattispecie risultano realizzati:

PIANO TERRA – FG. 78 P.LLA 1256 SUB. 10 – LOTTO 1

- Il vano cucina a piano terra, , è stato anche adibito a camera da letto, ed è stato realizzato all'interno del vano cucina un vano

ripostiglio in muratura che **risulta presente nella planimetria catastale in atti ma non vi è traccia nel progetto allegato alla Licenza edilizia n. "Omissis" depositata presso il Comune di "Omissis"**;

- Il vano ingresso, nel lato sud, presenta l'apertura di un varco di passaggio con porta che immette direttamente nel vano scala tramite cui avviene l'accesso ai piani superiori. Tale apertura **non risulta presente né nella planimetria catastale in atti né nel progetto allegato alla Licenza edilizia n. "Omissis" depositata presso il Comune di "Omissis"**.

PIANO PRIMO - FG. "Omissis" - LOTTO 2

- Tramite la scala presente al piano terra si accede al Piano Primo, **rispetto alla planimetria catastale risulta conforme, ma si riscontrano varie difformità rispetto al progetto approvato in atti**, il vano cucina in progetto attualmente risulta vano scala da cui avviene l'accesso all'appartamento del piano primo, **la disposizione interna degli ambienti è totalmente diversa rispetto al progetto approvato**.

PIANO SECONDO - FG. "Omissis" - LOTTO 3

Tramite la scala presente al piano primo si accede al Piano Secondo, **rispetto alla planimetria catastale risulta conforme, ma si riscontrano varie difformità rispetto al progetto approvato in atti**, il vano bagno in progetto attualmente risulta vano scala da cui avviene l'accesso all'appartamento del piano secondo, **la disposizione interna degli ambienti è totalmente diversa rispetto al progetto approvato**.

Lo scrivente CTU, ritiene giusto per completezza di informazioni, dover segnalare che salendo ancora le scale si arriva al piano terzo, il piano terzo (non menzionato né nel pignoramento, né risulta nelle planimetrie catastali in atti) risulta invece regolarmente approvato nel progetto allegato alla Licenza edilizia n. "Omissis".

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

Le opere DIFFORMI realizzate nei Lotti 1-2-3 rispettivamente a piano terra, primo e secondo all'interno, in assenza di regolare titolo abilitativo/comunicazione

Ing. "Omissis"

CILA/SCIA possono essere autorizzate in quanto rientrano nei parametri previsti nella zona B2 del PRG vigente del Comune di "Omissis".

I costi per la regolarizzazione delle suddette difformità, previa presentazione di SCIA, ammonta in circa € 6.000,00, per tutti e tre i lotti complessivi.

Va da se che la regolarizzazione di quanto sopra passa anche attraverso la redazione di una planimetria catastale per il piano terra, primo e secondo e il loro relativo invio telematico in modo da renderle conformi allo stato dei luoghi.

I costi per la redazione e l'invio telematico delle planimetrie catastali si aggirano intorno ad €. 3.000,00 comprensivi di ogni onere, per tutti e tre i lotti complessivi.

Nelle more sono state comunque predisposte **n. 3 "planimetrie quotate dello stato di fatto degli immobili"** ed **n. 3 "bozze"** per la redazione delle planimetrie catastali.

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

- A8 Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile fg. "Omissis" – LOTTO 1;
- A9 Bozza Redazione della planimetria catastale dell'Immobile fg. "Omissis" – LOTTO 1;
- A10 Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile fg. "Omissis" – LOTTO 2;
- A11 Bozza Redazione della planimetria catastale dell'Immobile fg. "Omissis" – LOTTO 2;
- A12 Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile fg. "Omissis" – LOTTO 3;
- A13 Bozza Redazione della planimetria catastale dell'Immobile fg. "Omissis" – LOTTO 3;
- A14 Rilievi fotografici fg. "Omissis" – LOTTO 1;
- A15 Rilievi fotografici fg. "Omissis" – LOTTO 2;
- A16 Rilievi fotografici fg. "Omissis" – LOTTO 3;

5) TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E STRUTTURALE.

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

Il solaio di copertura risulta realizzato con **solaio in latero cemento** a terrazzo piano, accessibile tramite una scala interna che immette in un immobile al piano terzo (non oggetto di pignoramento) tramite il quale si può uscire nel terrazzo di copertura;

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

La scala interna ad "doppia rampa" che immette l'accesso al piano primo, secondo e terzo è realizzata **in muratura**;

Ing. "Omissis"

6) PARTI COMUNI CONDOMINIALI.

Il vano scala è l'unica parte comune condominiale solo per gli appartamenti dei piani Primo, Secondo e Terzo (non oggetto di pignoramento) in quanto accedono dallo stesso vano scala. Il piano terra ha un accesso differente.

7) EDILIZIA CONVENZIONATA E AGEVOLATA.

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

8) ESISTENZA VINCOLI DI QUALSIASI NATURA.

L'immobile non risulta sottoposto a vincoli di qualsiasi natura.

NOTIZIE SPECIFICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE – LOTTO 1**A. – ABITAZIONE – PIANO TERRA – LOTTO 1****A.a)- RIFERIMENTI CATASTALI**

Foglio di mappa	"Omissis";	Mappale	"Omissis";
Sub. "Omissis"			
Categoria	A/5;	Classe	3 ^a
Consistenza	2,0 vani;	Rendita	€ 41,32;
Superficie Catastale	35 mq.		

A.b)- CONFINI.

Nord	Altra ditta;
Est	Altra ditta;
Sud	Altra ditta;
Ovest	Via "Omissis";
Sovrastante	Stessa ditta;

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

- "Omissis"
Proprietà per 1/1;

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

- "Omissis"
Proprietà per 1/1;

A.e)- PROVENIENZA.

Il Sig. "Omissis", ebbe ad acquisire, la quota dell'intero in piena proprietà per i diritti pari a $\frac{2}{3}$, con atto di compravendita a rogito notaio Dott. "Omissis", del 10/07/2007 rep. 1360/503, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di "Omissis" il 19/07/2007 al n. 11537 di formalità, da potere di "Omissis" e "Omissis", per $\frac{1}{3}$ della piena proprietà ciascuno, originariamente di proprietà di: "Omissis", "Omissis" e "Omissis", per $\frac{1}{3}$ della piena proprietà ciascuno in virtù di dichiarazione di successione in morte di "Omissis", deceduto il 28/12/1983, devoluta per Testamento olografo pubblicato con Atto Notaio "Omissis" del 23/03/1984, registrato a "Omissis" il 02/04/1984 al n. 559, presentata all'ufficio registro di "Omissis", denuncia 176 volume 161, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di "Omissis" il 01/09/1984 al n. 11500 di formalità e successiva riunione di usufrutto in morte di "Omissis", deceduta il 15/06/2005.

NB: Si precisa che per come evidenziato nella Relazione Notarile del Notaio Dott. "Omissis", a tutto il 20/01/2025 non risulta trascritta la relativa Accettazione di Eredità.

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

Si precisa che attualmente l'appartamento è utilizzato a residenza del debitore esecutato Sig. "Omissis", come da Certificato di Residenza allegato alla presente nella sezione "ALLEGATI".

A.g)- VINCOLI ED ONERI.

Gravano sull'immobile le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria n. 4215 del 19/07/2007** a Favore: "Omissis"; Contro: "Omissis"; per Euro 60.000,00 di cui Euro 40.000,00 per capitale, derivante da

concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da Atto notarile pubblico a rogito Dott. "Omissis", del 10/07/2007 rep. 1361/504.

- **Pignoramento Immobiliare n. 777 del 17/01/2025** a favore: "Omissis" e contro: "Omissis", Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale di Siracusa, in data 12/12/2024 rep. 6048.

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

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

A.i)- DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.

Tipologia: **Abitazione;**

Altezza utile interna: **Piano Terra**

h = 3,47;

Composizione interna (abitazione): **2,0 vani utili;**

Piano Terra: ingresso, w.c., cucina, ripostiglio;

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

Piano Terra

Ambiente	u.m.	Superficie utile	coefficiente di incidenza	Superficie
ingresso	mq.	5,94	15%	6,83
w.c.	mq.	2,91	15%	3,35
cucina	mq.	15,61	15%	17,95
ripostiglio	mq.	4,26	15%	4,90

Totale	mq.	28,72	15%	33,03
---------------	------------	--------------	------------	--------------

Esposizione:

Prospetto Principale	Ovest
-----------------------------	--------------

A.l)- ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.

<u>Porta ingresso:</u>	Legno
<u>Pavimenti:</u>	Ceramica a "tappeto"
<u>Rivestimenti:</u>	Ceramica;

<u>Infissi esterni:</u>	Legno + serranda in pvc esterna;
<u>Infissi interni:</u>	Porte in legno da capitolato;
<u>Impianto elettrico:</u>	Sotto traccia;
<u>Impianto di climatizzazione:</u>	assente;
<u>Impianto idrico:</u>	Sotto traccia.

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

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

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 per atto di compravendita da Sig. *“Omissis”* in data **10/07/2007**.

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

Il primo criterio, **“per 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**.

Ing. *“Omissis”*

Nello specifico è stata raggiunta telefonicamente l'agenzia immobiliare l'agenzia "Omissis", mentre l'Agenzia "Omissis", è stata contattata telefonicamente.

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

Individuazione tramite agenzie via Web

Nome agenzia:	"Omissis"
Indirizzo:	"Omissis"
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione:	<u>€. 600,00</u>

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

Fascia/zona	"Omissis"
Codice zona	D1
Microzona	1
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Abitazioni civili
Stato conservativo:	Normale
Valore di mercato minimo	475,00 €/mq
Valore di mercato massimo	710,00 €/mq
Valore di mercato considerato	Valore medio = <u>592,50 €/mq</u>

Media dei Valori – CIVILE ABITAZIONE:

$(550,00 + 600,00 + 592,50) / 3 =$ (Diconsi euro cinquecentottanta/83).=====	<u>€. 580,83/mq</u>
---	---------------------

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

Superficie commerciale:	mq	33,03
Media dei Valori:	€/mq	580,83
mq. 33,03 * €/mq 580,83 = € 19.184,81 arrotondato a <u>€ 19.180,00</u>		
(Diconsi euro diciannovemilacentottanta/00).=====		

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:

CIVILE ABITAZIONE:

Fascia/zona	"Omissis"
Codice zona	D1
Microzona	1
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Abitazioni civili
Stato conservativo:	Normale
Valore di locazione considerato	valore medio <u>2,20 €/mq x mese</u>

Calcolo Affitto annuo al lordo delle spese ed imposte.

Superficie commerciale	mq. 33,03
Affitto mensile	mq. 33,03 * 2,20 €/mq * mese = € 72,67
Affitto annuo (lordo)	€ 72,66 * 12 mesi = <u>€ 872,04</u>

Calcolo spese ed imposte

Si sono calcolate delle spese ed imposte pari a circa il **10% dell'affitto annuo**

Calcolo (Bnf) Beneficio fondiario annuo.

€ 872,04 - 10% =	<u>€ 784,84</u>
-------------------------	------------------------

Calcolo saggio di capitalizzazione.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stima per capitalizzazione del reddito pari a:

(Bnf) Beneficio fondiario annuo pari ad € 784,84

(r) saggio di capitalizzazione pari a 0,0400

(Bnf) / (r) = € 784,84 / 0,0400 = € 19.621,00

Arrotondato € 19.600,00

(Diconsi euro diciannovemilaseicento/00).=====

Media dei Valori

Valore medio per comparazione valori di mercato € 19.180,00

Valore per capitalizzazione del reddito € 19.600,00

Sommano € 38.780,00

Valore medio Abitazione € 38.780,00 / 2 = € 19.390,00

(Diconsi euro diciannovemilatrecentonovanta/00).=====

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



NOTIZIE SPECIFICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE – LOTTO 2**A. – ABITAZIONE – PIANO PRIMO – LOTTO 2****A.a)- RIFERIMENTI CATASTALI**

Foglio di mappa	<i>“Omissis”</i> ;	Mappale	<i>“Omissis”</i> ;
Sub. <i>“Omissis”</i>			
Categoria	A/5;	Classe	3 ^a
Consistenza	1,5 vani;	Rendita	€ 30,99;
Superficie Catastale	41 mq.		

A.b)- CONFINI.

Nord	Altra ditta;
Est	Altra ditta;
Sud	Altra ditta;
Ovest	Via <i>“Omissis”</i> ;
Sovrastante	Stessa ditta;

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

- <i>“Omissis”</i>
Proprietà per 1/1;

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

- <i>“Omissis”</i>
Proprietà per 1/1;

A.e)- PROVENIENZA.

Il Sig. *“Omissis”*, ebbe ad acquisire, **la quota dell'intero in piena proprietà per i diritti pari a 2/3**, con atto di compravendita a rogito notaio Dott. *“Omissis”*, del 10/07/2007 rep. 1360/503, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di *“Omissis”* il 19/07/2007 al n. 11537 di formalità, da potere di *“Omissis”* e *“Omissis”*, **per 1/3 della piena proprietà ciascuno, originariamente di proprietà di: *“Omissis”*, *“Omissis”* e *“Omissis”*, per 1/3 della piena proprietà ciascuno** in virtù di dichiarazione di successione in morte di *“Omissis”*, deceduto il

devoluta per Testamento olografo pubblicato con Atto Notaio "Omissis" del 23/03/1984, registrato a "Omissis" il 02/04/1984 al n. 559, presentata all'ufficio registro di "Omissis", denuncia 176 volume 161, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di "Omissis" il 01/09/1984 al n. 11500 di formalità e successiva riunione di usufrutto in morte di "Omissis", deceduta il 15/06/2005.

NB: Si precisa che per come evidenziato nella Relazione Notarile del Notaio **Dott. "Omissis"**, a tutto il 20/01/2025 non risulta trascritta la relativa Accettazione di Eredità.

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

Si precisa che attualmente l'appartamento è **DISABITATO**.

A.g)- VINCOLI ED ONERI.

Gravano sull'immobile le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria n. 4215 del 19/07/2007** a Favore: "Omissis"; Contro: "Omissis"; per Euro 60.000,00 di cui Euro 40.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da Atto notarile pubblico a rogito Dott. "Omissis", del 10/07/2007 rep. 1361/504.
- **Pignoramento Immobiliare n. 777 del 17/01/2025** a favore: "Omissis" e contro: "Omissis", Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale di Siracusa, in data 12/12/2024 rep. 6048.

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

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

A.i)- DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.

Tipologia:

Abitazione;

Altezza utile interna:

Piano Primo

h = 2,96;

Ing. "Omissis"

Composizione interna (abitazione): **1,5 vani utili;**

Piano Primo: vano scala, ingresso, letto, anti w.c., w.c.;

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

Piano primo

Ambiente	u.m.	Superficie utile	coefficiente di incidenza	Superficie
vano scala	mq.	5,85	15%	6,73
ingresso	mq.	9,84	15%	11,32
letto	mq.	14,71	15%	16,92
Anti w.c.	mq.	2,37	15%	2,73
w.c.	mq.	1,71	15%	1,97

Totale	mq.	34,48	15%	39,67
---------------	------------	--------------	------------	--------------

Esposizione:

Prospetto Principale **Ovest**

A.l)- ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.

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

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

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

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 per atto di compravendita da Sig. *“Omissis”* in data **10/07/2007**.

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

Il primo criterio, **“per 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**.

Ing. *“Omissis”*

Nello specifico è stata raggiunta telefonicamente l'agenzia immobiliare l'agenzia "Omissis", mentre l'Agenzia "Omissis", è stata contattata telefonicamente.

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

Individuazione tramite agenzie via Web

Nome agenzia:	"Omissis"
Indirizzo:	"Omissis"
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione:	<u>€. 600,00</u>

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

Fascia/zona	"Omissis"
Codice zona	D1
Microzona	1
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Abitazioni civili
Stato conservativo:	Normale
Valore di mercato minimo	475,00 €/mq
Valore di mercato massimo	710,00 €/mq
Valore di mercato considerato	Valore medio = <u>592,50 €/mq</u>

Media dei Valori – CIVILE ABITAZIONE:

$(550,00 + 600,00 + 592,50) / 3 =$ (Diconsi euro cinquecentottanta/83).=====	<u>€. 580,83/mq</u>
---	---------------------

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

Superficie commerciale:	mq	39,67
Media dei Valori:	€/mq	580,83
mq. 39,67 * €/mq 580,83 = € 23.041,53 arrotondato a <u>€ 23.000,00</u>		
(Diconsi euro ventitremila/00).=====		

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:

CIVILE ABITAZIONE:

Fascia/zona	"Omissis"
Codice zona	D1
Microzona	1
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Abitazioni civili
Stato conservativo:	Normale
Valore di locazione considerato	valore medio <u>2,20 €/mq x mese</u>

Calcolo Affitto annuo al lordo delle spese ed imposte.

Superficie commerciale	mq. 39,67
Affitto mensile	mq. 39,67 * 2,20 €/mq * mese = € 87,27
Affitto annuo (lordo)	€ 87,27 * 12 mesi = <u>€ 1.047,24</u>

Calcolo spese ed imposte

Si sono calcolate delle spese ed imposte pari a circa il **10% dell'affitto annuo**

Calcolo (Bnf) Beneficio fondiario annuo.

€ 1.047,24 - 10% =	<u>€ 942,52</u>
---------------------------	------------------------

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	€.942,52
(r) saggio di capitalizzazione pari a	0,0400
(Bnf) / (r) = €.	23.563,00
Arrotondato	€. 23.560,00
(Diconsi euro ventitremilacinquecentosessanta/00).=====	

Media dei Valori

Valore medio per comparazione valori di mercato	€. 23.000,00
Valore per capitalizzazione del reddito	€. 23.560,00
Sommano	€. 46.560,00
Valore medio Abitazione €.	46.560,00 / 2 = €. 23.280,00
(Diconsi euro ventitremiladuecentottanta/00).=====	

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



NOTIZIE SPECIFICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE – LOTTO 3**C. – ABITAZIONE – PIANO PRIMO – LOTTO 3****A.a)- RIFERIMENTI CATASTALI**

Foglio di mappa	<i>"Omissis"</i> ;	Mappale	<i>"Omissis"</i> ;
Sub. <i>"Omissis"</i>			
Categoria	A/5;	Classe	3 ^a
Consistenza	1,5 vani;	Rendita	€ 30,99;
Superficie Catastale	37 mq.		

A.b)- CONFINI.

Nord	Altra ditta;
Est	Altra ditta;
Sud	Altra ditta;
Ovest	Via <i>"Omissis"</i> ;
Sovrastante	Stessa ditta;

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

- <i>"Omissis"</i>
Proprietà per 1/1;

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

- <i>"Omissis"</i>
Proprietà per 1/1;

A.e)- PROVENIENZA.

Il Sig. *"Omissis"*, ebbe ad acquisire, **la quota dell'intero in piena proprietà per i diritti pari a 2/3**, con atto di compravendita a rogito notaio Dott. *"Omissis"*, del 10/07/2007 rep. 1360/503, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di *"Omissis"* il 19/07/2007 al n. 11537 di formalità, da potere di *"Omissis"* e *"Omissis"*, **per 1/3 della piena proprietà ciascuno, originariamente di proprietà di: *"Omissis"*, *"Omissis"* e *"Omissis"*, per 1/3 della piena proprietà ciascuno in virtù di dichiarazione di successione in morte di *"Omissis"*, deceduto il**

28/12/1983, devoluta per Testamento olografo pubblicato con Atto Notaio "Omissis" del 23/03/1984, registrato a "Omissis" il 02/04/1984 al n. 559, presentata all'ufficio registro di "Omissis", denuncia 176 volume 161, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di "Omissis" il 01/09/1984 al n. 11500 di formalità e successiva riunione di usufrutto in morte di "Omissis", deceduta il 15/06/2005.

NB: Si precisa che per come evidenziato nella Relazione Notarile del Notaio **Dott. "Omissis"**, a tutto il 20/01/2025 non risulta trascritta la relativa Accettazione di Eredità.

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

Si precisa che attualmente l'appartamento è **DISABITATO**.

A.g)- VINCOLI ED ONERI.

Gravano sull'immobile le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria n. 4215 del 19/07/2007** a Favore: "Omissis"; Contro: "Omissis"; per Euro 60.000,00 di cui Euro 40.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da Atto notarile pubblico a rogito Dott. "Omissis", del 10/07/2007 rep. 1361/504.
- **Pignoramento Immobiliare n. 777 del 17/01/2025** a favore: "Omissis" e contro: "Omissis", Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale di Siracusa, in data 12/12/2024 rep. 6048.

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

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

A.i)- DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.

Tipologia:

Abitazione;

Altezza utile interna:

Piano Secondo

h = 2,77;

Ing. "Omissis"

Composizione interna (abitazione): **1,5 vani utili;**

Piano Primo: vano scala, ingresso, letto, anti w.c., w.c.;

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

Piano primo

Ambiente	u.m.	Superficie utile	coefficiente di incidenza	Superficie
vano scala	mq.	5,85	15%	6,73
ingresso	mq.	10,79	15%	12,41
letto	mq.	14,71	15%	16,92
Anti w.c.	mq.	2,37	15%	2,73
w.c.	mq.	1,71	15%	1,97

Totale	mq.	35,43	15%	40,76
---------------	------------	--------------	------------	--------------

Esposizione:

Prospetto Principale **Ovest**

A.l)- ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.

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

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

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

STIMA IMMOBILE – LOTTO 3**Valutazione del bene e Criteri di stima.**

Per poter determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, sono stati utilizzati il criterio di stima **“per comparazione valori di mercato”** e il criterio di stima analitica **“per capitalizzazione del reddito”**. È stata inoltre utilizzata, ai fini di un miglior controllo e confronto, la rivalutazione monetaria del bene così come acquisito per atto di compravendita da Sig. *“Omissis”* in data **10/07/2007**.

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

Il primo criterio, **“per 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**.

Ing. *“Omissis”*

Nello specifico è stata raggiunta telefonicamente l'agenzia immobiliare l'agenzia "Omissis", mentre l'Agenzia "Omissis", è stata contattata telefonicamente.

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

Individuazione tramite agenzie via Web

Nome agenzia:	"Omissis"
Indirizzo:	"Omissis"
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione:	<u>€. 600,00</u>

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

Fascia/zona	"Omissis"
Codice zona	D1
Microzona	1
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Abitazioni civili
Stato conservativo:	Normale
Valore di mercato minimo	475,00 €/mq
Valore di mercato massimo	710,00 €/mq
Valore di mercato considerato	Valore medio = <u>592,50 €/mq</u>

Media dei Valori – CIVILE ABITAZIONE:

$(550,00 + 600,00 + 592,50) / 3 =$ (Diconsi euro cinquecentottanta/83).=====	<u>€. 580,83/mq</u>
---	---------------------

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

Superficie commerciale:	mq	40,76
Media dei Valori:	€/mq	580,83
mq. 40,76 * €/mq 580,83 = € 23.674,63 arrotondato a <u>€ 23.670,00</u>		
<i>(Diconsi euro ventitremilaseicentoseventanta/00).=====</i>		

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:

CIVILE ABITAZIONE:

Fascia/zona	"Omissis"
Codice zona	D1
Microzona	1
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Abitazioni civili
Stato conservativo:	Normale
Valore di locazione considerato	valore medio <u>2,20 €/mq x mese</u>

Calcolo Affitto annuo al lordo delle spese ed imposte.

Superficie commerciale	mq. 40,76
Affitto mensile	mq. 40,76 * 2,20 €/mq * mese = € 89,67
Affitto annuo (lordo)	€ 89,67 * 12 mesi = <u>€ 1.076,04</u>

Calcolo spese ed imposte

Si sono calcolate delle spese ed imposte pari a circa il **10% dell'affitto annuo**

Calcolo (Bnf) Beneficio fondiario annuo.

€ 1.076,04 – 10% =	<u>€ 968,44</u>
---------------------------	------------------------

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	€.968,44
(r) saggio di capitalizzazione pari a	0,0400
(Bnf) / (r) = €.	24.211,00
Arrotondato	€. 24.200,00
(Diconsi euro ventiquattromiladuecento/00).=====	

Media dei Valori

Valore medio per comparazione valori di mercato	€. 23.670,00
Valore per capitalizzazione del reddito	€. 24.200,00
Sommano	€. 47.870,00
Valore medio Abitazione €.	47.870,00 / 2 = €. 23.935,00
(Diconsi euro ventitremilanovecentotrentacinque/00).=====	

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

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI

Lotto	Tipologia Bene	Proprietà	Quota	Valore Stimato	Valore Quota
1	Abitazione Piano T. zona B2	"Omissis"	1/1	19.390,00	19.390,00
2	Abitazione Piano 1° zona B2	"Omissis"	1/1	23.280,00	23.280,00
3	Abitazione Piano 2° zona B2	"Omissis"	1/1	23.935,00	23.935,00

Valore Stimato totale**€. 66.605,00***(diconsi euro sessantaseimilaseicentocinque/00)***RIEPILOGO COSTI E ONERI DA DECURTARE AL VALORE STIMATO complessivamente ai Lotti 1-2-3:**

- Per Regularizzazione opere realizzate senza titolo autorizzativo €. 6.000,00
- Per Redazione e invio planimetria catastale €. 3.000,00

Sommano Costi ed Oneri**€. 9.000,00**

Tanto si doveva per il mandato ricevuto

Avola, lì **24 SETTEMBRE 2025****Il C.T.U.****Ing. "Omissis"**

**ALLEGATI:**

- A1 Estratto di Mappa Catastale;
- A2 Visura catastale storica degli immobili;
- A3 Planimetrie catastali degli immobili;
- A4 Copia conforme del Titolo di proprietà;
- A5 Certificato di residenza;
- A6 Licenza Edilizia n. **"Omissis"**;
- A7 Verbale di sopralluogo del 21/03/2025;
- A8 Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile fg. **"Omissis"** – LOTTO 1;
- A9 Bozza Redazione planimetria catastale dell'Immobile fg. **"Omissis"** – LOTTO 1;
- A10 Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile fg. **"Omissis"** – LOTTO 2;
- A11 Bozza Redazione planimetria catastale dell'Immobile fg. **"Omissis"** – LOTTO 2;
- A12 Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile fg. **"Omissis"** – LOTTO 3;
- A13 Bozza Redazione planimetria catastale dell'Immobile fg. **"Omissis"** – LOTTO 3;
- A14 Rilievi fotografici fg. **"Omissis"** – LOTTO 1;
- A15 Rilievi fotografici fg. **"Omissis"** – LOTTO 2;
- A16 Rilievi fotografici fg. **"Omissis"** – LOTTO 3;
- A17 Attestato di Prestazione Energetica (APE) – (fg. **"Omissis"**) – LOTTO 1;
- A18 Attestato di Prestazione Energetica (APE) – (fg. **"Omissis"**) – LOTTO 2;
- A19 Attestato di Prestazione Energetica (APE) – (fg. **"Omissis"**) – LOTTO 3;
- A20 Copia ricevute di avvenuto invio alle parti della perizia di stima.



TRIBUNALE DI SIRACUSA

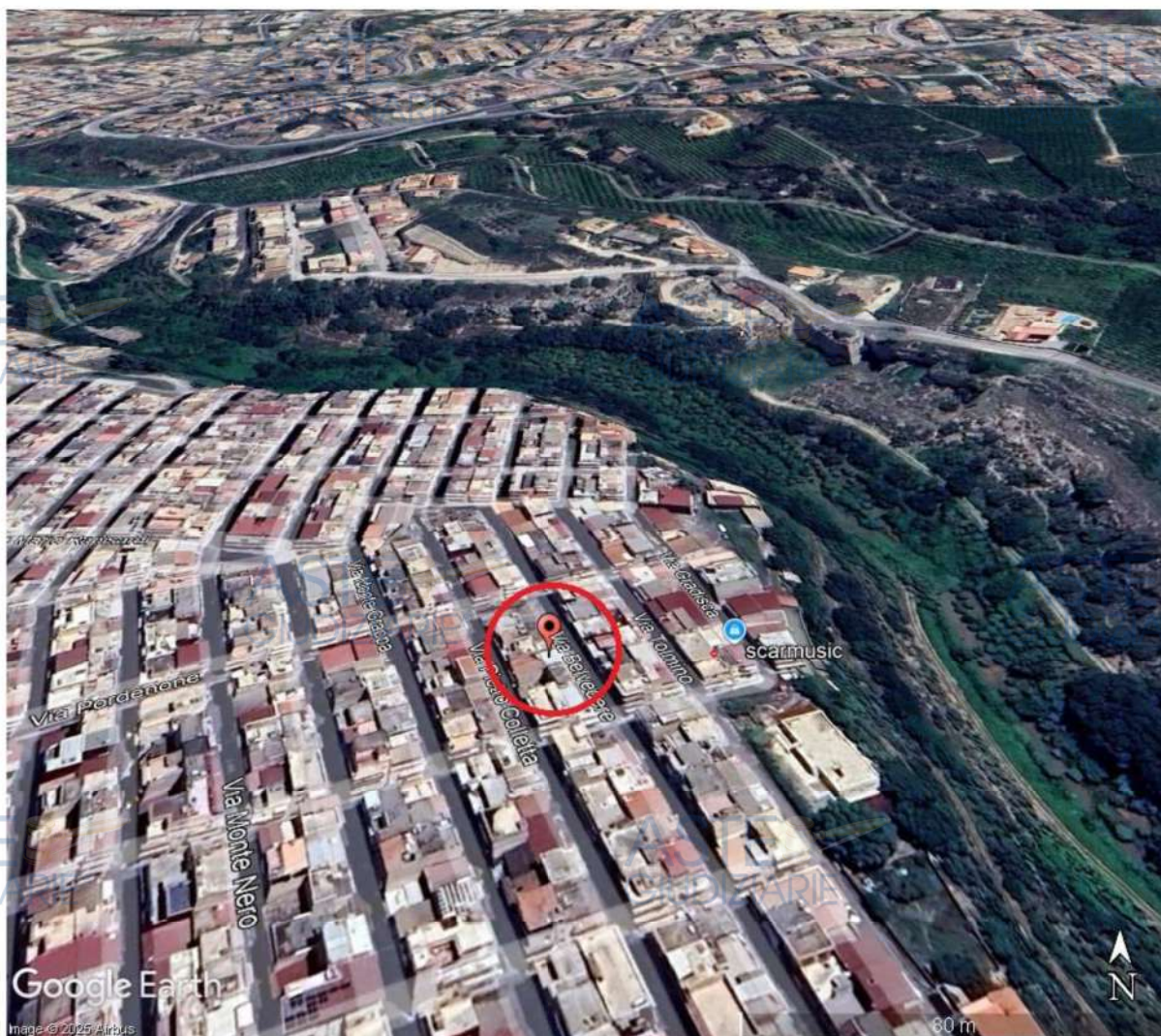
Esecuzioni Immobiliari

Proc. Esecutiva immobiliare. N. 1/2025

Promossa da: "Omissis"

Contro: "Omissis"

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



PREMESSA: con Verbale di Udienza del 22.01.2026, il Giudice dell'esecuzione, Dott. "Omissis", nominava lo scrivente, Ing. "Omissis", libero professionista in "Omissis", esperto per la Stima dell'immobile di cui alla superiore procedura esecutiva, disponendo quanto segue:

Il Giudice dell'esecuzione:

Conferisce mandato al perito stimatore, Ing. "Omissis", a procedere alla stima anche del terzo piano dell'immobile pignorato quantificando i costi per il relativo accatastamento, specificando se sia stato rilasciato un eventuale certificato di agibilità/abitabilità in relazione all'intero compendio pignorato.

OPERAZIONI PRELIMINARI**Studio della documentazione.**

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

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

- 1) Fg. "Omissis"
- 2) Fg. "Omissis"
- 3) Fg. "Omissis"
- 4) Fg. "Omissis"

- Il Sig. "Omissis", ebbe ad acquisire, la quota dell'intero in piena proprietà per i diritti pari a $\frac{2}{3}$, con atto di compravendita a rogito notaio Dott. "Omissis", Notaio in Lentini, del 10/07/2007 rep. 1360/503, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 19/07/2007 al n. 11537 di formalità, da potere di "Omissis" e "Omissis", per $\frac{1}{3}$ della piena proprietà ciascuno, originariamente di proprietà di: "Omissis",

e "Omissis", per $\frac{1}{3}$ della piena proprietà ciascuno in virtù di dichiarazione di successione in morte di "Omissis", deceduto il 28/12/1983, devoluta per Testamento olografo pubblicato con Atto Notaio "Omissis", registrato a "Omissis" il 02/04/1984 al n. 559, presentata all'ufficio registro di "Omissis", denuncia 176 volume 161, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di "Omissis" il 01/09/1984 al n. 11500 di formalità e successiva riunione di usufrutto in morte di "Omissis", deceduta il 15/06/2005.

NB: Si precisa che per come evidenziato nella Relazione Notarile del Notaio Dott. "Omissis", a tutto il 20/01/2025 non risulta trascritta la relativa Accettazione di Eredità.



Richiesta atti.

Alla luce di cui sopra lo scrivente ha ritenuto necessario, soprattutto ai fini della completezza della documentazione stessa, e di una visione più specifica del procedimento e del bene in oggetto, **riproporre le copie conformi di eventuali elaborati grafici approvati (Esiste in archivio solo la Licenza Edilizia "Omissis" e relativi elaborati grafici), inoltre l'ufficio dell'Archivio del Comune di "Omissis" certifica che, relativamente agli immobili pignorati, nessun'altra pratica risulta presente in atti.**

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

AI *Licenza Edilizia n. "Omissis";*

Sopralluogo del 21 Marzo 2025.

Studiata attentamente la documentazione **si è ritenuto**, nelle more dell'acquisizione di parte dei documenti richiesti ai vari uffici utili e necessari per l'espletamento del mandato ricevuto, **poter iniziare le operazioni peritali sui luoghi**, previa comunicazione nei modi di legge effettuata dal Custode dei beni, per espletare l'accesso all'immobile pignorato per giorno **21 Marzo 2025** alle ore **15,00**, in *"Omissis"*.

Nel giorno e orario stabilito per l'inizio delle operazioni peritali, lo scrivente si è recato sui luoghi ove erano presenti i

l'Avv. "Omissis" n.q. di Custode dei Beni nominata dal G.E.; Nessuno era presente per la parte creditrice.

Alla presenza continua della moglie dell'esecutato Sig. *"Omissis"*, e del Custode dei beni Avv. *"Omissis"*, ho effettuato il sopralluogo di rito dell'immobile posto in *"Omissis"*, **nel contempo si è visionato il Terzo Piano presente nel progetto approvato dal Comune di "Omissis" ma mai accatastato.** Sono stati accuratamente visionati tutti locali costituenti l'immobile, effettuati diversi rilievi fotografici ed eseguiti i dovuti rilievi metrici. I

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

Ing. *"Omissis"*

Per quanto riguarda il Piano Terra-Primo-Secondo, si ha già ampiamente specificato nella Perizia di Stima depositata in atti dallo scrivente CTU in data 24/09/2025, adesso si mette in evidenza il Piano Terzo, come da specifico mandato del Giudice esecutivo:

Quindi riferendomi specificatamente al Piano Terzo, sono state accertate e rilevate varie modifiche interne ed esterne consistenti in:

PIANO TERZO – FG. “Omissis”

Tramite la scala presente al piano secondo si accede al piano terzo, **non risulta presente nessuna planimetria catastale in atti per il piano terzo, ma si riscontrano varie difformità rispetto al progetto approvato in atti**, non è stato realizzato il tramezzo divisorio che divide l'attuale camera in due camere comunicanti per mezzo di una porta, il prospetto prospiciente il terrazzo di copertura presenta una sola uscita anziché due uscite, una per camera, presenti nel progetto approvato in atti, è stato ricavato internamente un disimpegno adiacente la scala con una finestrella sulla parete di tamponamento che prospetta sul terrazzo di copertura, il tutto non presente nel progetto approvato in atti, **quindi la disposizione interna degli ambienti è totalmente diversa rispetto al progetto approvato.**

Inoltre, lo scrivente CTU **non può affermare** che le difformità riscontrate siano antecedenti al 1967 (infatti antecedentemente a tale data non necessitava alcuna presentazione di elaborati al Comune per le modifiche effettuate) quindi essendo le planimetrie catastali dei piani terra-primo e secondo presenti in atti datate 18/03/1970 e non avendo catastalmente nessun riscontro per il piano terzo, si asserisce che relativamente alle difformità riscontrate durante il sopralluogo, **bisognava presentare progetto di modifica al Comune di “Omissis”.**

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

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

Ing. “Omissis”

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

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

A2 *Verbale di sopralluogo del 21/03/2025;*

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE LOTTI.

Dallo studio ed esamina della documentazione e dal sopralluogo effettuato e come già asserito nella perizia di stima depositata dallo scrivente CTU in data 24/09/2025, trattandosi allo stato di una unità immobiliare al piano terra con accesso proprio, di unità immobiliari a piano primo, secondo e terzo a cui si arriva tramite altro accesso che dal piano terra per mezzo di un vano scale immette agli appartamenti del piano primo, secondo e terzo aventi ciascuno accesso proprio, stante la specificità, conformazione, tipologia ed ubicazione, dei beni pignorati, **si possono considerare quattro lotti di vendita (di cui i lotti: LOTTO 1 – LOTTO 2 – LOTTO 3 sono già stati identificati e stimati nella perizia di stima depositata in atti il 24/09/2025),** costituiti rispettivamente dalle unità immobiliari ubicate in “*Omissis*” e precisamente:

LOTTO n. 1.

Costituisce il lotto n. 1 l’immobile ubicato in “*Omissis*” e precisamente:

A)- Abitazione posta a **Piano Terra**, della predetta **Via “*Omissis*”**.

LOTTO n. 2.

Costituisce il lotto n. 2 l’immobile ubicato in “*Omissis*” e precisamente:

A)- Abitazione posta a **Piano Primo**, della predetta **Via “*Omissis*”**.

LOTTO n. 3.

Costituisce il lotto n. 3 l’immobile ubicato in “*Omissis*” e precisamente:

A)- Abitazione posta a **Piano Secondo**, della predetta **Via “*Omissis*”**.

Adesso, giusto mandato del Giudice esecutivo si individua il:

LOTTO n. 4.

Costituisce il lotto n. 4 l'immobile ubicato in "*Omissis*" e precisamente:

A)- Abitazione posta a **Piano Terzo**, della predetta **Via "*Omissis*"**.

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

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

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

Dovendo, **per come richiesto dall'ill.mo Sig. Giudice**, procedere alla stima del terzo piano dell'immobile pignorato quantificando i costi per il relativo accatastamento, specificando se sia stato rilasciato un eventuale certificato di agibilità/abitabilità in relazione all'intero compendio pignorato.

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

RELAZIONE DI STIMA – LOTTO 4

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.

1) CONTESTO DI ZONA.

I beni oggetto della presente stima sono posti nella zona **Ovest** del Comune di “*Omissis*”, e sono parte del suo tessuto edilizio edificato, posto all’interno del blocco **B2** nella Via “*Omissis*”, in una zona di centro urbano con edilizia intensiva.

2) SITUAZIONE URBANISTICA DI ZONA.

Secondo il Piano Regolatore del Comune di “*Omissis*”, approvato con **D. Dir. n. 440/D.R.U. del 12/04/2006 in vigore dal 01 Giugno 2006** (G.U.R.S. n. 27 – Parte Prima), detto immobile ricade in **Zona B2 “Centro urbano con edilizia intensiva”**.

Le prescrizioni urbanistiche, estrapolate dalle **Norme Tecniche di Attuazione Urbanistiche ed Edilizie, Art. 35-37** sono le seguenti:

Art. 35 – Generalità – Classificazione delle zone “B”.

1 - Generalità.

Alle zone “B” si applicano tutte le norme generali dei titoli precedenti delle presenti norme:

2 – Le zone classificate B ai sensi dell’art. 2 del D.M. 1444/1968 e delimitate nelle tavole del P.R.G. sono le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentino valori storico-ambientali da salvaguardare, né l’esigenza di una radicale trasformazione statico igienica.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) Residenza;*
- b) Servizi sociali di proprietà pubblica;*
- c) Associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose, nonché limitatamente alla superficie utile esistente alla data di adozione del P.R.G. in caso di ricostruzione o trasformazione;*
- d) Istituzioni pubbliche statali e rappresentative;*
- e) Attrezzature a carattere religioso;*
- f) Ristoranti, bar, locali di divertimento;*
- g) Artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore alla esistente in un intero isolato sia inferiore a 300 mq. è ammesso l’ampliamento fino a tale valore;*
- h) Commercio a dettaglio;*

Ing. “*Omissis*”

- i) Teatri e cinematografi;
- j) Uffici pubblici e privati, studi professionali;
- k) Alberghi e pensioni;
- l) Garages di uso pubblico.

Le destinazioni d'uso sopra indicate riguardano la totalità di quelli ammessi nelle sottozone B1, mentre vanno specificate negli artt. 36 (Zone B1), 37 (Zone B2), 38 (Zone B3), 39 (Zone B4) al comma 10 le destinazioni d'uso ammessi in ogni singola zona.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto mediante singola concessione.

Il Comune potrà tuttavia determinare dei comparti di attuazione unitaria da realizzare attraverso piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, qualora, per qualche zona, si presenti la necessità di una ristrutturazione urbana per esigenze di miglioramento della viabilità pubblica o del reperimento di aree per servizi urbani e sociali in aggiunta a quelli già esistenti.

3 – Le zone B sono suddivise nelle sottoelencate sottozone:

B1 – centro urbano con caratteristiche tipologiche simili al centro storico;

B2 – centro urbano con edilizia intensiva;

B3 – centro urbano con edilizia semintensiva;

B4 – centro urbano con edilizia estensiva e con presenza di costruzioni abusive.

Art. 37 – Centro urbano con edilizia intensiva(B2).

- 1- La zona B2 comprende le aree completamente edificate e parzialmente urbanizzate, costruite negli anni del dopoguerra intorno al 1950 durante il periodo dell'esodo dai centri storici verso le aree periferiche;
presentano una morfologia urbana di tipo caratteristico a scacchiera e una quasi assoluta mancanza di aree per urbanizzazione;
- 2- Con concessione singola sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuove costruzioni;
- 3- La densità edilizia fondiaria massima sarà di mc./mq. 5.
- 4- I lotti interclusi possono venire utilizzati a scopo residenziale:
 - a) Per lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc./mq. e l'altezza massima di m. 11;
 - b) Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiori a 200 il volume massimo consentito è di mq. 1000, fermo restando l'altezza massima di m. 11;
 - c) Singole licenze per lotti interclusi con superficie inferiore a mq. 1000.
- 5- mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.
- 6- Distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti m. 10;

7- Distanza minima dai confini, mt. 0.00 per costruzioni in aderenza, nel caso di costruzioni distaccate dal confine non inferiore di m. 10 fra le pareti finestrate qualunque sia la distanza dal confine delle precedenti costruzioni.

8- Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m. 11, se compatibili con la legge sismica.

Pertanto quelle stabilite in normativa vanno verificate di volta in volta in funzione della larghezza degli spazi pubblici su cui gli immobili prospettano, tenendo conto delle limitazioni imposte dalla legge sismica.

9- Piani fuori terra massimo tre.

10- Destinazioni d'uso ammesse:

- a) Residenza;
- b) Servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) Associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;
- d) Istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- e) Attrezzature a carattere religioso;
- f) Ristoranti, bar, locali di divertimento;
- g) Commercio a dettaglio;
- h) Attività artigianali consistenti in servizi rivolti alle persone (parrucchiere, barbiere, sarto, ecc.);
- i) Teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;
- j) Uffici pubblici e privati, studi professionali;
- k) Garages di uso pubblico.

3) RIFERIMENTI CONCESSORI ED ABILITATIVI URBANISTICI.

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

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

Infatti, in archivio risulta approvata e depositata una pratica edilizia che identifica, senza alcun dubbio, la realizzazione degli immobili di cui in atti.

- 1) **P.E. n. "Omissis"**, da cui deriva il rilascio del relativo Nulla Osta per esecuzione lavori del "Omissis", riguarda la realizzazione di una casa per civile abitazione

Ing. "Omissis"

composta da piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo comprendente anche un terrazzo di copertura, con accesso da Via “*Omissis*”;

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

Per come accertato al superiore punto 3), l'immobile acquisito con atto di compravendita dal Sig. “*Omissis*” **risulta realizzato con certezza**, giusto Nulla Osta n. “*Omissis*” rilasciato dal Comune di “*Omissis*”, successivamente a tale data non risulta alcuna documentazione rilasciata dal Comune di “*Omissis*”.

Non vi è nessuna planimetria catastale in atti relativamente al terzo piano dell'immobile in questione.

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

Se tutto ciò sopra riportato **vale** per gli immobili così come realizzati con il titolo (Nulla Osta n. “*Omissis*” rilasciato dal Comune di “*Omissis*”) anzidetto, **non vale assolutamente** per le opere successivamente realizzate **senza i prescritti titoli autorizzativi e/o di semplice comunicazione di rito**. Ovviamente tale affermazione nasce dal fatto che non avendo nessuna planimetria catastale in atti e con la presenza delle modifiche effettuate non presenti nel titolo edilizio rilasciato dal Comune di “*Omissis*”, non permettono allo scrivente CTU di poterne confermare la conformità delle modifiche rilevate durante il sopralluogo con gli elaborati grafici allegati al Nulla Osta n. “*Omissis*” suddetto.

Nella fattispecie risulta realizzato:

PIANO TERZO – FG. “*Omissis*”

Tramite la scala presente al piano secondo si accede al piano terzo, **non risulta presente nessuna planimetria catastale in atti per il piano terzo, ma si riscontrano varie difformità rispetto al progetto approvato in atti**, non è stato realizzato il tramezzo divisorio che divide l'attuale camera in due camere comunicanti per mezzo di una porta,

Ing. “*Omissis*”

il prospetto prospiciente il terrazzo di copertura presenta una sola uscita anziché due uscite, una per camera, presenti nel progetto approvato in atti, è stato ricavato internamente un disimpegno adiacente la scala con una finestrella sulla parete di tamponamento che prospetta sul terrazzo di copertura, il tutto non presente nel progetto approvato in atti, **quindi la disposizione interna degli ambienti è totalmente diversa rispetto al progetto approvato.**

Inoltre, lo scrivente CTU non può affermare che le difformità riscontrate siano antecedenti al 1967 (infatti antecedentemente a tale data non necessitava alcuna presentazione di elaborati al Comune per le modifiche effettuate) quindi essendo le planimetrie catastali dei piani terra-primo e secondo presenti in atti datate 18/03/1970 e non avendo catastalmente nessun riscontro per il piano terzo, si asserisce che relativamente alle difformità riscontrate durante il sopralluogo, bisognava presentare progetto di modifica al Comune di “Omissis”.

Per quanto sopra ampiamente evidenziato e **per esplicito mandato del Giudice** di procedere alla stima del terzo piano dell'immobile pignorato quantificando i costi per il relativo accatastamento, specificando se sia stato rilasciato un eventuale certificato di agibilità/abitabilità in relazione all'intero compendio pignorato, lo scrivente ha assunto le relative informazioni presso gli uffici urbanistici del Comune di “Omissis” che si riportano come segue:

Le opere DIFFORMI realizzate nel Lotto 4 a piano terzo all'interno, in assenza di regolare titolo abilitativo/comunicazione CILA/SCIA possono essere autorizzate in quanto rientrano nei parametri previsti nella zona B2 del PRG vigente del Comune di “Omissis”.

I costi per la regolarizzazione delle suddette difformità, previa presentazione di SCIA, ammonta in circa € 2.500,00.

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

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

Nelle more sono state comunque predisposte **n. 1 “planimetria quotata dello stato di fatto dell'immobile”** ed **n. 1 “bozza”** per la redazione della planimetria catastale.

Ing. “Omissis”

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

- A3 Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile fg. "Omissis";
- A4 Bozza Redazione della planimetria catastale dell'Immobile fg. "Omissis";
- A5 Rilievi fotografici fg. "Omissis";

5) TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E STRUTTURALE.

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

Il solaio di copertura risulta realizzato con **solaio in latero cemento** a terrazzo piano, accessibile tramite una scala interna che immette in un immobile al piano terzo (non oggetto di pignoramento) tramite il quale si può uscire nel terrazzo di copertura;

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

La scala interna ad "doppia rampa" che immette l'accesso al piano primo, secondo e terzo è realizzata **in muratura**;

6) PARTI COMUNI CONDOMINIALI.

Il vano scala è l'unica parte comune condominiale solo per gli appartamenti dei piani Primo, Secondo e Terzo in quanto accedono dallo stesso vano scala. Il piano terra ha un accesso differente.

7) EDILIZIA CONVENZIONATA E AGEVOLATA.

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

8) ESISTENZA CERTIFICATO DI AGIBILITA'/ABITABILITA'.

Per il Piano Terzo nonché per l'intero compendio pignorato, non risulta rilasciato nessun certificato di agibilità/abitabilità.

9) ESISTENZA VINCOLI DI QUALSIASI NATURA.

L'immobile non risulta sottoposto a vincoli di qualsiasi natura.

NOTIZIE SPECIFICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE – LOTTO 4

A. – ABITAZIONE – PIANO TERZO – LOTTO 4

A.a)- RIFERIMENTI CATASTALI – IMMOBILE DA ACCATASTARE

Foglio di mappa “*Omissis*”;

A.b)- CONFINI.

Nord	Altra ditta;
Est	Altra ditta;
Sud	Altra ditta;
Ovest	Via “ <i>Omissis</i> ”;
Sovrastante	Stessa ditta;

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

- DA ACCATASTARE

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

- “*Omissis*”;

A.e)- PROVENIENZA.

Il Sig. “*Omissis*”, ebbe ad acquisire, **la quota dell'intero in piena proprietà per i diritti pari a 2/3**, con atto di compravendita a rogito notaio Dott. “*Omissis*”, del 10/07/2007 rep. 1360/503, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di “*Omissis*” il 19/07/2007 al n. 11537 di formalità, da potere di “*Omissis*” e “*Omissis*”, **per 1/3 della piena proprietà ciascuno, originariamente di proprietà di: “*Omissis*”, “*Omissis*” e “*Omissis*”, per 1/3 della piena proprietà ciascuno in virtù di dichiarazione di successione in morte di “*Omissis*”, deceduto il 28/12/1983, devoluta per Testamento olografo pubblicato con Atto Notaio “*Omissis*” del 23/03/1984, registrato a “*Omissis*” il 02/04/1984 al n. 559, presentata all'ufficio registro di “*Omissis*”, denuncia 176 volume 161, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di “*Omissis*” il 01/09/1984 al n.**

11500 di formalità e successiva riunione di usufrutto in morte di *"Omissis"*, deceduta il 15/06/2005.

NB: Si precisa che per come evidenziato nella Relazione Notarile del Notaio **Dott.** *"Omissis"*, a tutto il 20/01/2025 non risulta trascritta la relativa Accettazione di Eredità.

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

Si precisa che attualmente l'appartamento è **DISABITATO**.

A.g)- VINCOLI ED ONERI.

Gravano sull'immobile le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria n. 4215 del 19/07/2007** a Favore: *"Omissis"*; Contro: *"Omissis"*; per Euro 60.000,00 di cui Euro 40.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da Atto notarile pubblico a rogito Dott. *"Omissis"*, del 10/07/2007 rep. 1361/504.
- **Pignoramento Immobiliare n. 777 del 17/01/2025** a favore: *"Omissis"* e contro: *"Omissis"*, Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale di Siracusa, in data 12/12/2024 rep. 6048.

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

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

A.i)- DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.

Tipologia:

Abitazione;

Altezza utile interna:

Piano Terzo **hm = 2,70;**

Composizione interna (abitazione):

unica camera;

Piano Terzo:

vano scala, ingresso, letto, anti w.c., w.c.;

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

Piano Terzo

Ambiente	u.m.	Superficie utile	coefficiente di incidenza	Superficie
vano scala	mq.	2,07	15%	2,38
disimpegno	mq.	3,66	15%	4,21
camera	mq.	18,03	15%	20,73

Il terrazzo esterno scoperto, ai fini del valore commerciale viene computato al 25%, quindi essendo mq.17,91 si considera il 25% pari a mq. 4,48,

terrazzo esterno	mq.	4,48	15%	5,15
------------------	-----	------	-----	-------------

che sommati ai valori delle superfici interne otteniamo:

Totale	mq.	28,24	15%	32,47
---------------	------------	--------------	------------	--------------

Esposizione:

Prospetto Principale	Ovest
----------------------	--------------

A.l)- ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.

<u>Porta ingresso:</u>	nessuna
<u>Pavimenti:</u>	marmette di cemento
<u>Rivestimenti:</u>	nessuno;
<u>Infissi esterni:</u>	metallo;
<u>Infissi interni:</u>	nessuno;
<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	nessuno
Pavimenti:	Discreto
Rivestimenti:	nessuno
Infissi esterni:	Discreto
Infissi interni:	nessuno
Impianto elettrico:	scarso
Impianto termico:	scarso
Impianto idrico:	scarso



STIMA IMMOBILE – LOTTO 4**Valutazione del bene e Criteri di stima.**

Per poter determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, sono stati utilizzati il criterio di stima **“per comparazione valori di mercato”** e il criterio di stima analitica **“per capitalizzazione del reddito”**. È stata inoltre utilizzata, ai fini di un miglior controllo e confronto, la rivalutazione monetaria del bene così come acquisito per atto di compravendita da Sig. *“Omissis”* in data **10/07/2007**.

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

Il primo criterio, **“per 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**.

Ing. *“Omissis”*

Nello specifico è stata raggiunta telefonicamente l'agenzia immobiliare l'agenzia "Omissis", con sede in "Omissis", mentre l'Agenzia "Omissis" con sede in "Omissis", è stata contattata telefonicamente.

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

Individuazione tramite agenzie via Web

Nome agenzia:	"Omissis"
Indirizzo:	"Omissis"
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione:	<u>€ 600,00</u>

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

Fascia/zona	"Omissis" Codice zona D1
Microzona	1
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Abitazioni civili
Stato conservativo:	Normale
Valore di mercato minimo	475,00 €/mq
Valore di mercato massimo	710,00 €/mq
Valore di mercato considerato	Valore medio = <u>592,50 €/mq</u>

Media dei Valori – CIVILE ABITAZIONE:

$(550,00 + 600,00 + 592,50) / 3 =$	<u>€ 580,83/mq</u>
------------------------------------	---------------------------

(Diconsi euro cinquecentottanta/83).=====

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

Superficie commerciale: mq 32,47
 Media dei Valori: €/mq 580,83
mq. 32,47 * €/mq 580,83 = € 18.859,55 arrotondato a € 18.859,00
 (Diconsi euro diciottomilaottocentocinquantanove/00).=====

Stima per capitalizzazione del reddito.

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

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

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

CIVILE ABITAZIONE:

Fascia/zona	"Omissis"
Codice zona	D1
Microzona	1
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Abitazioni civili
Stato conservativo:	Normale
Valore di locazione considerato	valore medio <u>2,20 €/mq x mese</u>

Calcolo Affitto annuo al lordo delle spese ed imposte.

Superficie commerciale	mq. 32,47
Affitto mensile	mq. 32,47 * 2,20 €/mq * mese = € 71,43
Affitto annuo (lordo)	€ 71,43 * 12 mesi = <u>€ 857,16</u>

Calcolo spese ed imposte

Si sono calcolate delle spese ed imposte pari a circa il **10% dell'affitto annuo**

Calcolo (Bnf) Beneficio fondiario annuo.

€ 857,16 – 10% = € 771,44

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	€.771,44
(r) saggio di capitalizzazione pari a	0,0400
(Bnf) / (r) = €.771,44 / 0,0400 =	€. 19.286,00
(Diconsi euro diciannovemiladuecentottantasei/00).=====	

Media dei Valori

Valore medio per comparazione valori di mercato	€. 18.859,00
Valore per capitalizzazione del reddito	€. 19.286,00
Sommano	€. 38.145,00
Valore medio Abitazione €.	38.145,00 / 2 = €. 19.072,50
(Diconsi euro diciannovemilazerosettantadue/50).=====	

In virtù della metodologia utilizzata e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato, viste le caratteristiche reali dei luoghi, si rappresenta che occorre effettuare una decurtazione pari al 10% del valore dell'immobile stimato.



TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI

Lotto	Tipologia Bene	Proprietà	Quota	Valore Stimato	Valore Quota
4	Abitazione Piano 3° zona B2	"Omissis"	1/1	19.072,50	19.072,50

Valore Stimato totale

€. 19.072,50

(diconsi euro diciannovemilazero settantadue/50)

RIEPILOGO COSTI E ONERI DA DECURTARE AL VALORE STIMATO

Lotto 4:

- Per Regularizzazione opere realizzate senza titolo autorizzativo € 2.500,00
- Per Redazione e invio planimetria catastale € 1.500,00
- Per decurtazione condizioni reali dei luoghi (10%) € 1.900,00

Sommano Costi ed Oneri

€. 5.900,00

Tanto si doveva per il mandato ricevuto

Avola, li **26 MAGGIO 2026**

Il C.T.U.

Ing. "Omissis"



**ALLEGATI:**

- A1 Licenza Edilizia n. *“Omissis”*;
- A2 Verbale di sopralluogo del 21/03/2025;
- A3 Rilievo planimetrico stato di fatto immobile fg. *“Omissis”*;
- A4 Bozza Redazione planimetria catastale Immobile fg. *“Omissis”*;
- A5 Rilievi fotografici fg. *“Omissis”*;
- A6 Attestato di Prestazione Energetica (APE) – (fg. *“Omissis”*) – LOTTO 4;
- A7 Copia ricevute di avvenuto invio alle parti della perizia di stima.

