

STUDIO TECNICO

via IBLEA 178
96010 MELILLI (SR)

Tel./Fax 0931 951147
cell. 348 0176763
mail fontana.sebastiano@virgilio.it
pec sebastiano.fontana@ordineingegnerisiracusa.it

P.IVA 01591500895
C.F. FNT SST 78P27 I754T

dott. ing. Sebastiano Fontana

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedente: F.Ili XXX srl

Esecutato: XXX XXX

R.G.Es.: 100-2023

G.E.: Dott.ssa CULTRERA CONCITA

RELAZIONE DI

STIMA

DATA: 07-01-2024

TIMBRO



dott. ing. Sebastiano FONTANA



STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE100-23
	R.G.Es.	100-2023	data prossima udienza: <u>24-01-2024</u>
	Procedente	F.LLI XXX srl	
Esecutato	XXX XXX	Pag. 3 di 21	

All'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni

del Tribunale di Siracusa

Premesso che:

- in data 28.08.2023 il sottoscritto dott. ing. Sebastiano Fontana, con studio in Melilli (SR), in via Iblea n. 178, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1800 sez. A, veniva nominato Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare iscritta al RGE 100-2023 avente come:

procedente: **F.LLI XXX srl**

esecutato: **XXX XXX**

- in data 30.08.2023 il sottoscritto riceveva, a mezzo PEC, comunicazione della suddetta nomina;
- in data 06.09.2023, e quindi entro i termini concessi, il sottoscritto provvedeva a prestare il giuramento di rito;
- il mandato ricevuto dispone che il sottoscritto:
 1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
 2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il Custode Giudiziario ove già nominato;
 3. **PROVEDA:**
 - 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

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana Via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE100-23
	R.G.Es.	100-2023	data prossima udienza: <u>24-01-2024</u>
	Procedente	F.LLI XXX srl	
	Esecutato	XXX XXX	Pag. 4 di 21

relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

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

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

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni, specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

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

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

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE100-23
	R.G.Es.	100-2023	data prossima udienza: <u>24-01-2024</u>
	Procedente	F.LLI XXX srl	
Esecutato	XXX XXX	Pag. 5 di 21	

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

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

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana Via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE100-23
	R.G.Es.	100-2023	data prossima udienza: <u>24-01-2024</u>
	Procedente	F.LLI XXX srl	
	Esecutato	XXX XXX	Pag. 6 di 21

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, 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

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE100-23
	R.G.Es.	100-2023	data prossima udienza: <u>24-01-2024</u>
	Procedente	F.LLI XXX srl	
Esecutato	XXX XXX	Pag. 7 di 21	

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 locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- ✓ il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

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

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

- in data 20.10.2023 il sottoscritto, di concerto con il Custode nominato, si recava presso i luoghi oggetto di causa nel tentativo di eseguire le necessarie operazioni di rilievo. In tale occasione, però, non si è aveva la possibilità di accedere all'interno dell'abitazione oggetto di stima (vedi verbale di sopralluogo);
- in data 17.11.2023 il sottoscritto, di intese con il Custode nominato, provvedeva ad un secondo accesso riuscendo ad accedere all'interno dell'abitazione e ad eseguire le necessarie attività di rilievo (vedi verbale di sopralluogo);

Tanto premesso il sottoscritto presenta la seguente:

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSS178P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	doct.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE100-23
	R.G.Es.	100-2023	data prossima udienza: <u>24-01-2024</u>
	Procedente	F.LLI XXX srl	
	Esecutato	XXX XXX	Pag. 8 di 21

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA

SOMMARIO

1	Localizzazione immobile oggetto di stima	9
2	Dati catastali.....	10
3	Descrizione dell'immobile.....	12
3.1	Area esterna	12
3.2	Villino.....	13
3.3	Caratteristiche interne	15
3.4	Danni rilevati	17
4	Calcolo della superficie commerciale	18
5	Stato di possesso.....	18
6	Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.....	18
7	Conformità urbanistica.....	19
7.1	Spese regolarizzazione urbanistica.....	21
8	Agibilità	21
9	Stima	21

STUDIO TECNICO		TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI	
dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P27154T; P.IVA: 01591500895		G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA
		R.G.Es.	100-2023
		Procedente	F.LLI XXX srl
		Esecutato	XXX XXX
		FILE:	rel.tec_RGE100-23
			data prossima udienza: 24-01-2024
			Pag. 9 di 21

1 Localizzazione immobile oggetto di stima

L'immobile oggetto di stima è un villino indipendente, distante circa 100 m dal mare, ricadente nel comune di Augusta, nella C.da Frandanese/Baia del Silenzio, vedi Figura 1.

La contrada dista circa 20 minuti dal centro abitato di Augusta e pochi chilometri da Brucoli ed è caratterizzata dalla presenza di numerose villette adibite ad uso residenziale/turistico estivo, inserite in un complesso condominiale.

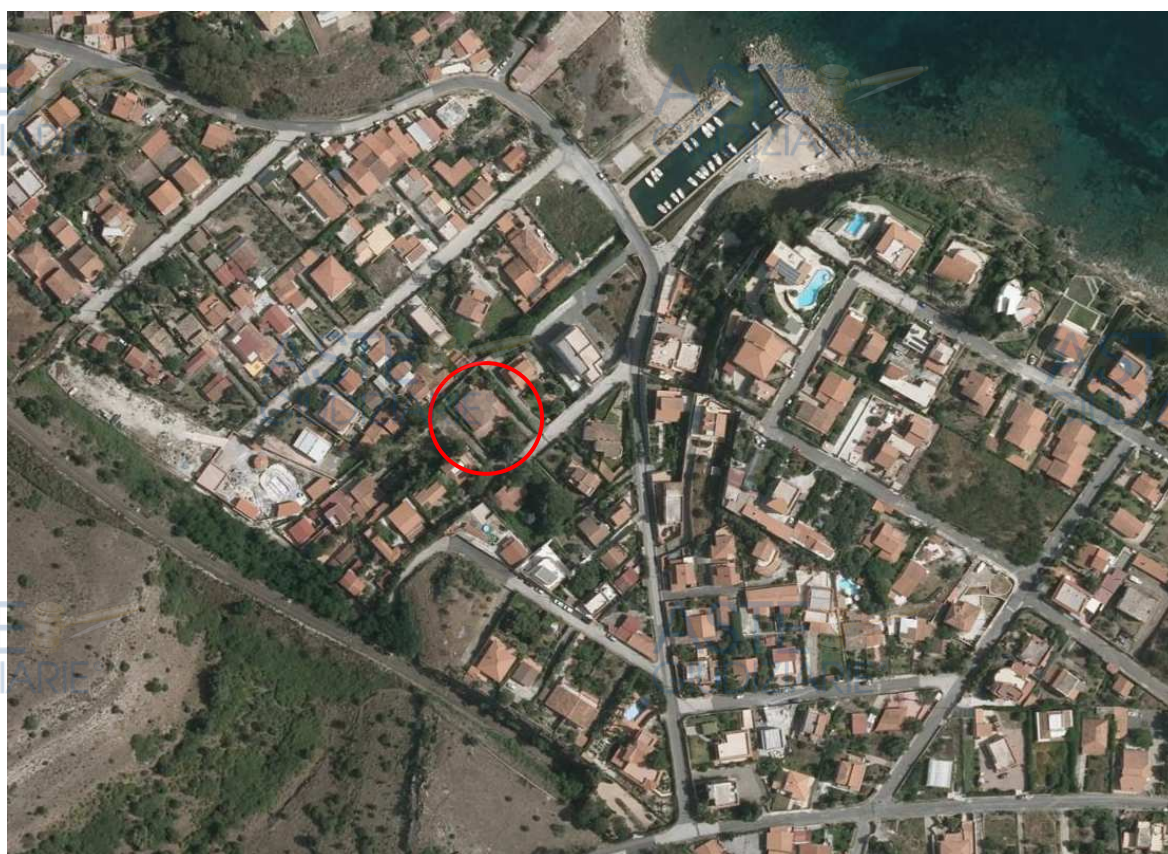
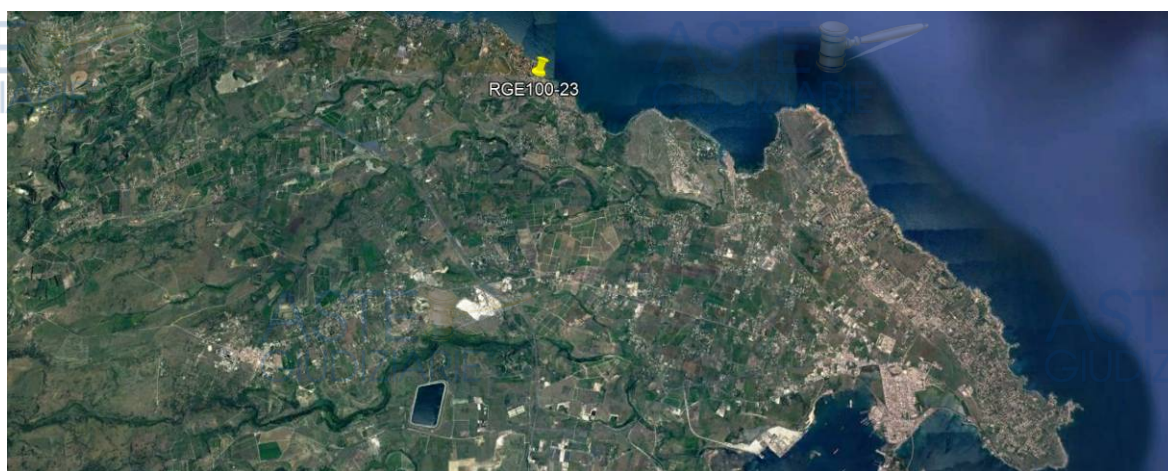


Figura 1: localizzazione villino C.da Baia del Silenzio – Augusta

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE100-23
	R.G.Es.	100-2023	data prossima udienza: <u>24-01-2024</u>
	Procedente	F.LLI XXX srl	
Esecutato	XXX XXX	Pag. 10 di 21	

2 Dati catastali

Il villino oggetto di stima risulta censito al NCEU al **Fig. 18, Part. 946, cat. A/7**, consistenza 6,5 vani e rendita pari ad € 604,25.

Nella successiva Fig. 2 è riportata la pianta catastale dell'immobile mentre nella Fig. 3 è riportato un estratto del foglio di mappa.

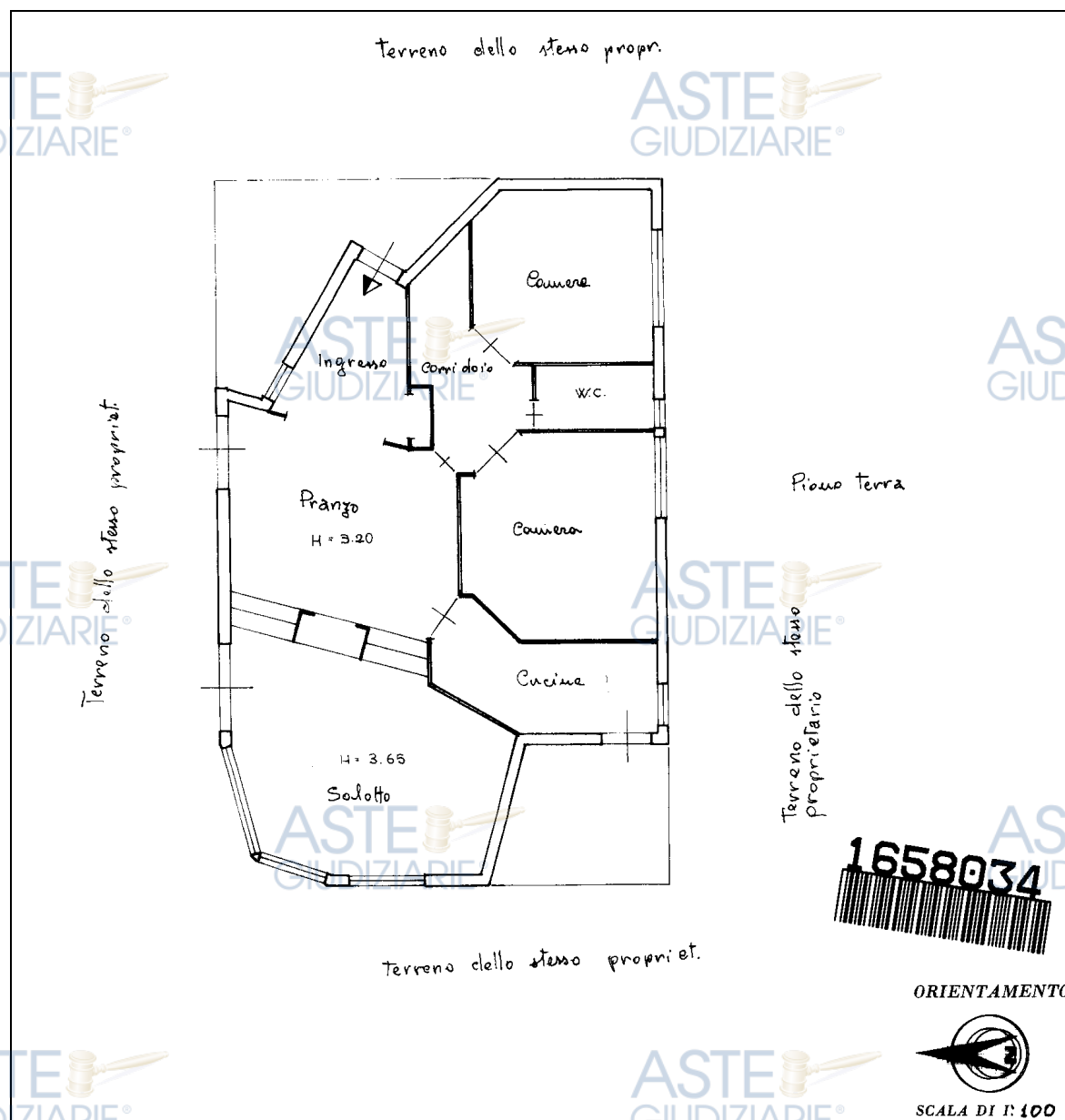


Figura 2: pianta catastale

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE100-23
	R.G.Es.	100-2023	data prossima udienza: <u>24-01-2024</u>
	Procedente	F.LLI XXX srl	
Esecutato	XXX XXX	Pag. 11 di 21	

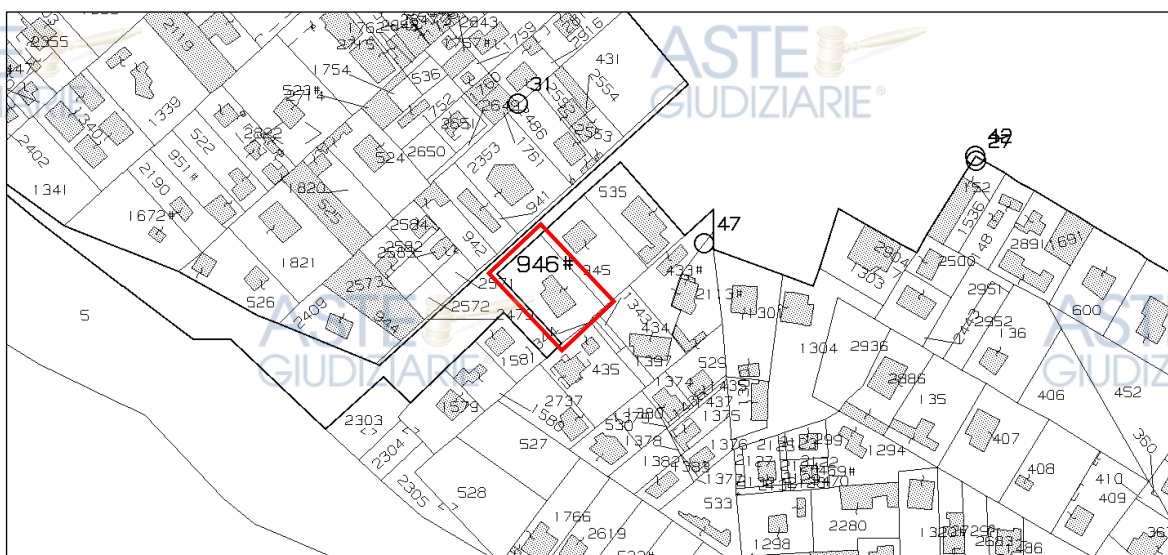


Figura 3: estratto del foglio di mappa catastale (sopra con sovrapposizione ad ortofoto)

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana Via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSS178P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE100-23
	R.G.Es.	100-2023	data prossima udienza: <u>24-01-2024</u>
	Procedente	F.LLI XXX srl	
Esecutato	XXX XXX	Pag. 12 di 21	

3 Descrizione dell'immobile

3.1 Area esterna

Il villino oggetto di stima ricade all'interno di un lotto di terreno, avente sagoma rettangolare di lati pari a 40,5m x 23,2m, che copre, quindi, una superficie complessiva pari a circa 940 m². Il lotto è interamente recintato ed è dotato di cancello carrabile.

Si raggiunge percorrendo un tratto di strada che, dalla strada provinciale conduce al varco carrabile: rispetto a tale tratto l'immobile gode di diritto di passaggio con qualsiasi mezzo, con obbligo di concorrere alle spese di manutenzione.

Altimetricamente il lotto è caratterizzato da un dislivello di circa 4 m: dalla strada esterna (punto alto), il viale d'ingresso raccorda la diversa quota altimetrica tra la stessa strada esterna e l'area attorno all'abitazione (punto basso), quest'ultima caratterizzata da giacitura piana.

L'area che perimetra l'abitazione è quasi interamente pavimentata con piastrelle in cotto ed è inoltre dotata di illuminazione esterna. La rampa d'accesso è pavimentata con battuto in calcestruzzo ed anch'essa risulta dotata di illuminazione esterna.

Le rimanenti aree, adibite a verde, risultano discretamente curate, piantumate con siepi di oleandri sul perimetro, agrumi, alloro, pini, ed altre piante ornamentali.

Di seguito si riportano delle immagini che mostrano l'area esterna prima descritta.

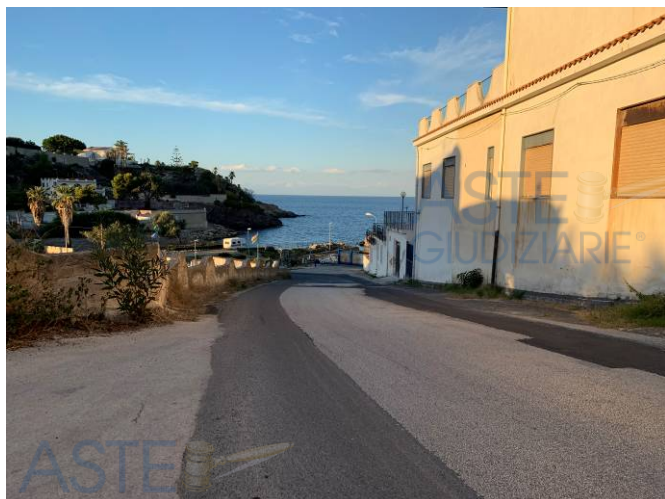


Figura 4: strada esterna (vista mare) e cancello d'ingresso

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895		TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
		G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE100-23
		R.G.Es.	100-2023	data prossima udienza: <u>24-01-2024</u>
		Procedente	F.LLI XXX srl	
Esecutato	XXX XXX	Pag. 13 di 21		



Figura 5: rampa d'ingresso ed area pavimentata



Figura 6: area esterna fabbricato



3.2 Villino

Il villino si sviluppa su una sola elevazione fuori terra (piano terra).

Da un punto di vista strutturale è realizzato con struttura costituita da fondazioni in c.a. a travi rovesce, sovrastruttura con telai piani (pilastri e travi) in c.a. e copertura in latero-cemento a quattro falde "a padiglione" rifinita con tegole tipo "marsigliese".

Nel complesso si presenta discretamente mantenuto. Le pareti sono intonacate a civile, gli infissi esterni sono in alluminio verniciato con vetro-camera e tapparelle in pvc. La porta d'ingresso è in legno.

STUDIO TECNICO		TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI	
dott. ing. Sebastiano Fontana Via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSS178P271754T; P.IVA: 01591500895		G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA FILE: rel.tec_RGE100-23
		R.G.Es.	100-2023 data prossima udienza: <u>24-01-2024</u>
		Procedente	F.LLI XXX srl
		Esecutato	XXX XXX Pag. 14 di 21

All'esterno è dotato di quattro verande: due inserite all'interno della sagoma dello stesso fabbricato (lato ingresso e lato cucina) e, quindi, coperte dallo stesso solaio di copertura a padiglione del fabbricato e, altre due, sui lati lunghi del fabbricato, realizzate con struttura in legno e muratura e tegole tipo "marsigliese".

La suddivisione interna dell'abitazione è quella rappresentata nella successiva figura 7.

Dalla porta d'ingresso si accede in un grande ambiente unico (zona giorno), adibito ad ingresso/pranzo e salotto. Da tale locale si accede direttamente al piccolo locale cucina ed ad un disimpegno che conduce alle due camere da letto, al bagno e ad un piccolo ripostiglio.

Complessivamente la superficie calpestabile interna risulta pari a circa 93 m², comodamente suddivisa tra zona giorno e zona notte, e ben collegata alle verande esterne che ampliano lo spazio vivibile, soprattutto nel corso della stagione estiva.

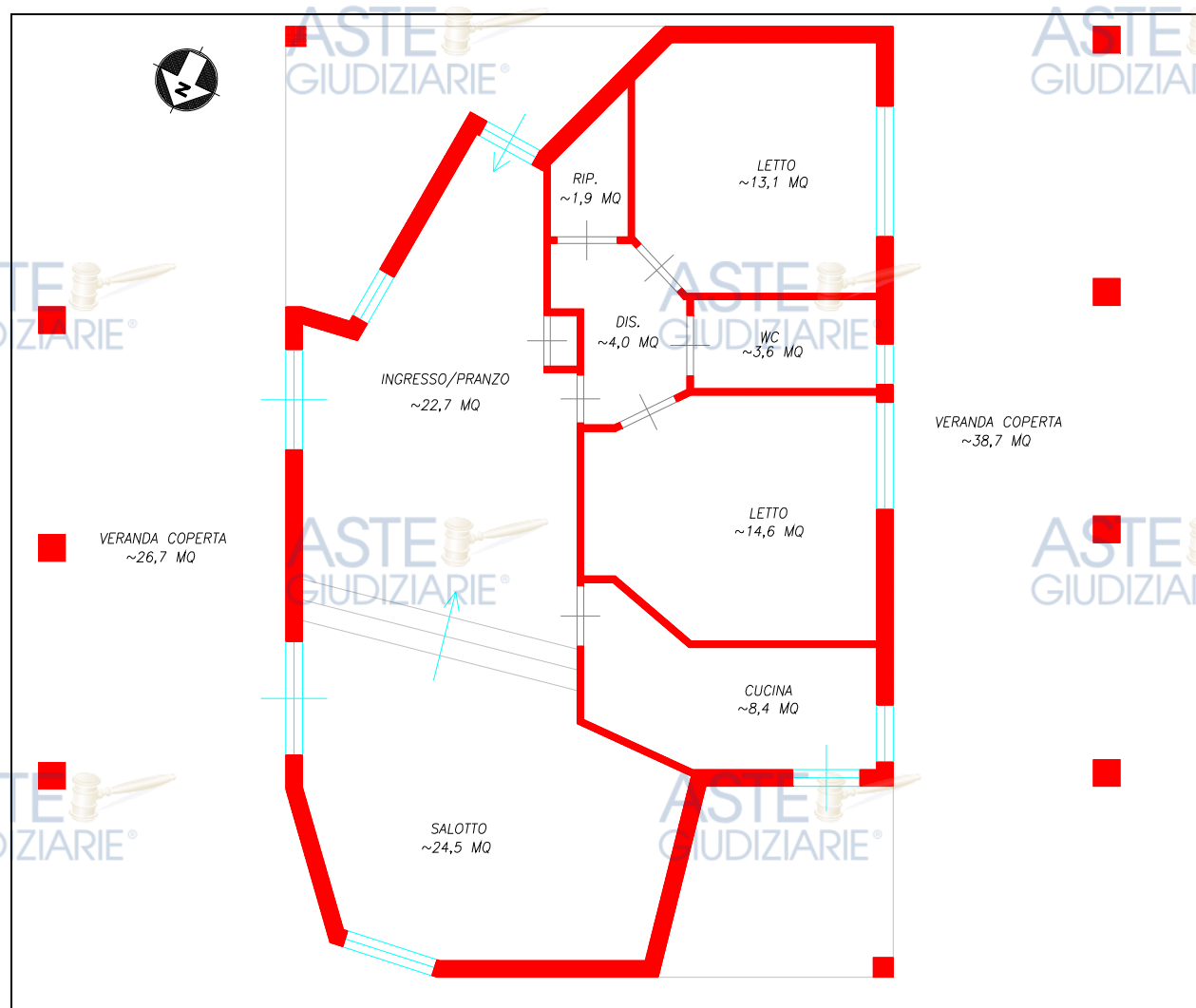


Figura 7: pianta appartamento ottenuta da rilievo

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895		TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI	
		G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA
R.G.Es.	100-2023	data prossima udienza: <u>24-01-2024</u>	
Procedente	F.LLI XXX srl		
Esecutato	XXX XXX	Pag. 15 di 21	

3.3 Caratteristiche interne

Internamente l'abitazione si presenta in discreto stato manutentivo. I pavimenti sono in ceramica smaltata tipica dell'epoca di realizzazione (anni '70), le pareti sono intonacate a civile e con boiserie in legno nelle camere da letto. Bagno e cucina hanno pareti rivestite in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato.

Nella zona notte è presente una controsoffittatura piana in cartongesso con altezza a 2,75 m dal piano pavimento.

Relativamente agli impianti l'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico e fognario, quest'ultimo, così come da documentazione prodotta all'ufficio urbanistica di Augusta, con fossa imhoff.

L'acqua calda sanitaria è prodotta con scaldabagno elettrico.

Per quanto concerne la climatizzazione l'abitazione risulta priva sia di impianto di riscaldamento che di raffrescamento.

Di seguito si riportano delle immagini che meglio mostrano quanto prima descritto.



Figura 8: zona giorno – ingresso/pranzo e salotto

STUDIO TECNICO		TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI	
dott. ing. Sebastiano Fontana Via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895		G.E. dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE100-23
R.G.Es.	100-2023	data prossima udienza: <u>24-01-2024</u>	
Procedente	F.LLI XXX srl		
Esecutato	XXX XXX	Pag. 16 di 21	



Figura 9: immagini camere da letto



Figura 10: immagini bagno

STUDIO TECNICO		TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895		G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE100-23
		R.G.Es.	100-2023	data prossima udienza: <u>24-01-2024</u>
		Procedente	F.LLI XXX srl	
		Esecutato	XXX XXX	Pag. 17 di 21



Figura 11: immagini cucina



3.4 Danni rilevati

Come visibile nelle immagini di seguito riportate, nell'abitazione sono state riscontrate lesioni in corrispondenza della parete tra l'ingresso ed il locale ripostiglio ed in quella in corrispondenza del box doccia: queste, con ogni probabilità, hanno avuto origine da lievi cedimenti localizzati, quasi certamente ormai esauriti, del piano di posa delle stesse pareti.

Inoltre, in alcuni punti, la pavimentazione in ceramica, seppur integra, non risulta perfettamente solidale al relativo sottofondo.

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana Via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSS178P271754T; P.IVA: 01591500895		TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI	
		G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA
R.G.Es.	100-2023		
Procedente	F.LLI XXX srl		
Esecutato	XXX XXX	data prossima udienza: <u>24-01-2024</u>	
		Pag. 18 di 21	



Figura 12: lesioni box doccia e parete ripostiglio/ingresso

4 Calcolo della superficie commerciale

Complessivamente l'**unità abitativa** copre una superficie commerciale pari a **120 m²** ottenuta dalla somma tra la superficie commerciale dell'appartamento (106 m²), il 30% dei primi 25 m² delle verande collegata all'unità abitativa (25m²*0,3=7,5m²) ed il 10% dei rimanenti 62 m² delle stesse verande (62m²*0,10=6,2m²).

5 Stato di possesso

L'immobile, nel corso dell'accesso eseguito, risultava libero e non abitato dagli esecutati che, con ogni probabilità, lo utilizzano prevalentemente nel periodo estivo.

6 Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

Dall'ispezione ipotecaria eseguita risulta che il fabbricato censito al Fg. 18, Part. 946, comune di Augusta (SR), risulta gravato da:

- a. TRASCRIZIONE del 20/07/2015 - Registro Particolare 8013 Registro Generale 10406, Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE SIRACUSA, Repertorio 2239 del 08/06/2015, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE100-23
	R.G.Es.	100-2023	data prossima udienza: 24-01-2024
	Procedente	F.LLI XXX srl	
	Esecutato	XXX XXX	Pag. 19 di 21

b. TRASCRIZIONE del 06/07/2023 - Registro Particolare 10245 Registro Generale 13032, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1290 del 14/04/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Per i dettagli si rimanda alla relativa documentazione allegata.

7 Conformità urbanistica

Dalle indagini eseguite presso il competente ufficio urbanistica del Comune di Augusta è stato possibile accertare che per il fabbricato in oggetto risultano essere state presentate due Pratiche per richiesta di concessione edilizia in sanatoria: la n. 24/80 e la n. 4739/86.

Entrambe, ad oggi, non risultano concluse e, pertanto, l'immobile risulta privo di Concessione Edilizia in Sanatoria e di agibilità.

Al fine di poter completare l'istruttoria della pratica di sanatoria, ed ottenere il relativo titolo, risulta necessario procedere al pagamento, per oblazioni, di € 2.089,62 (comprensivo di interessi e sanzioni calcolati al 30.12.2023) e di € 803,10, per oneri concessori.

Inoltre, la pratica agli atti, dovrà essere integrata con ulteriori documenti tecnici come meglio specificati nel documento rilasciato dall'ufficio urbanistica del quale, qui di seguito, si riporta un estratto.

ATTESTA
<p>Che l'immobile in argomento ricade in area soggetti ai seguenti vincoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vincolo sismico a cui è sottoposto l'intero territorio del Comune di Augusta, istituito con Decreto Ministeriale LL.PP. 23/09/81; - vincolo derivante dal Piano Paesistico della Provincia di Siracusa D.A. 5040 del 20.10.2017 pubblicato in G.U. n. 12 del 16.03.2018; <p>Con riferimento alle sopra elencate istanze non risulta rilasciato specifico titolo concessorio ne relativa agibilità, risulta altresì in atti:</p> <p>Oblazione autodeterminata per le superfici dichiarate: Lire 4.139.000 corrisposta mediante versamenti di ccp di lire 2.070.000 boll. n. 961 del 26/09/1986, lire 300.000 boll. n. 177 del 06/04/1987, lire 1.769.000 del 16/11/1991;</p> <p>Oblazione dovuta per le superfici dichiarate: Euro 2389,54. Considerato che gli importi autodeterminati risultano inferiori rispetto all'autodeterminato e che gli stessi sono stati corrisposti in cadenze diverse rispetto a quanto previsto è dovuto un conguaglio di Euro 2.089,62, comprensivo di sanzioni e interessi calcolati alla data del 30.12.2023. Le dovute somme a conguaglio dell'oblazione dovranno essere integrate comprensive degli interessi legali maturati e relative sanzioni;</p> <p>Oneri concessori da versare, computati sulla cubatura dichiarata: Euro 803,10;</p> <p>Al fine di definire i procedimenti sopra elencati deve essere integrata la seguente documentazione: elaborati grafici, versamento oblazione, versamento oneri concessori, documentazione fotografica, nulla osta Soprintendenza ai Beni culturali e ambientali di Siracusa, documentazione igienico - sanitaria, relazione geologica + VIA, autorizzazione allo scarico, idoneità sismica, autocertificazione di non avere carichi pendenti per delitti di mafia, documentazione comprovante l'iscrizione all'anagrafe tributaria di questo Comune, visura e planimetria catastale, oneri e diritti amministrativi.</p>

Figura 13: estratto dell'attestato ricevuto dall'ufficio urbanistica

STUDIO TECNICO		TRIBUNALE DI SIRACUSA sez. ESECUZIONI	
dott. ing. Sebastiano Fontana Via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSS178P271754T; P.IVA: 01591500895		G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA FILE: rel.tec_RGE100-23
		R.G.Es.	100-2023 data prossima udienza: <u>24-01-2024</u>
		Procedente	F.LLI XXX srl
		Esecutato	XXX XXX Pag. 20 di 21

Inoltre, dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici prodotti nella pratica di sanatoria in argomento, sono state riscontrate delle variazioni rappresentate dall'esistenza di verande coperte sui due lati opposti del villino e dalla chiusura di finestrate (cfr. precedente Fig. 7 e successiva Fig.14).



Figura 14: pianta estratta dalla pratica di sanatoria presentata

STUDIO TECNICO dott. ing. Sebastiano Fontana via Iblea 178, 96010 Melilli (SR) Tel/Fax: 0931951147; Cell.:3480176763 mail: fontana.sebastiano@virgilio.it c.f.:FNTSST78P271754T; P.IVA: 01591500895	TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. ESECUZIONI		
	G.E.	dott.ssa CULTRERA CONCITA	FILE: rel.tec_RGE100-23
	R.G.Es.	100-2023	data prossima udienza: <u>24-01-2024</u>
	Procedente	F.LLI XXX srl	
	Esecutato	XXX XXX	Pag. 21 di 21

7.1 Spese regolarizzazione urbanistica

In ragione di quanto riportato al precedente paragrafo è possibile quantificare le spese per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile in complessive € 11.000, così determinate:
~ € 3.000 per oblazioni ed oneri concessori; ~ € 8.000 per spese tecniche.

8 Agibilità

Il fabbricato è privo di certificato di agibilità/abitabilità.

9 Stima

Il valore di un bene è l'espressione di un giudizio di stima perché rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, il bene verrà scambiato. Pertanto la stima è, in sostanza, la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

Il valore dell'immobile verrà determinato attraverso la "stima sintetica per comparazione".

Da indagini di mercato, assunte da operatori del settore, è emerso che il mercato immobiliare della zona, per immobili aventi caratteristiche similari al bene in oggetto ha valori che oscillano tra le 1000,00 e le 1650,00 €/m².

In considerazione delle caratteristiche del fabbricato e del lotto di terreno in cui lo stesso insiste, si ritiene congruo assegnare un valore unitario pari a:

VALORE UNITARIO		SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE DI MERCATO	
1390,00 €/m ²	x	120 m ² =	166.800,00	€

Il valore dell'immobile, che include l'area esterna pertinenziale, è quindi pari ad € 166.800,00 (dicansi € centosessantaseimilaottocento/00).

Il valore di vendita, detratte le somme stimate per la regolarizzazione urbanistica del bene, stimate in € 11.000, risulta quindi pari ad € **155.800,00** (dicansi € centocinquantacinquemilaottocento/00).

Il sottoscritto ritiene, con la sopra riportata relazione, composta di n. 21 pagine di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'III.mo Giudice per qualunque supplemento di indagine o chiarimento che si rendesse necessario.

Melilli, lì 7 gennaio 2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Sebastiano FONTANA