



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARE



Procedura esecutiva immobiliare n. **147/2023** promossa da



[Redacted]

Società

Cooperativa

ASTE GIUDIZIARIE
nei confronti di



[Redacted]



Il CTU
Dott. Ing. Giuseppe POLLICINO



1. PREMESSA
2. OGGETTO DELLA PROCEDURA
3. OPERAZIONI PERITALI
4. RISPOSTE AI QUESITI
5. TABELLA DI RIEPILOGO
6. CONCLUSIONI

1. Comunicazioni;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Visure catastali;
4. Planimetria catastale;
5. Ispezioni ipotecarie;
6. Titoli di provenienza;
7. Certificato di destinazione urbanistica;
8. Titoli Abilitativi;
9. Planimetrie stato di fatto;
10. Attestato di Prestazione Energetica;
11. Quotazioni OMI;
12. Rilievi fotografici.

Con provvedimento emesso in data 23/09/2023, il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Pollicino, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n. A4670 sez. A, è stato nominato Esperto stimatore nella procedura esecutiva n. r. g. 147/2023 – pendente presso il Tribunale di Siracusa – promossa da [REDACTED] Società Cooperativa, nei confronti dei Sigg.ri [REDACTED], al fine di redigere la relazione di consulenza tecnica per la stima dei beni pignorati.

Il sottoscritto, il 26/09/2023, ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito. Il Giudice ha concesso, per il deposito in Cancelleria della relazione peritale, il termine fino a 30 giorni prima dell'udienza.

In occasione della nomina venivano formalizzati i quesiti nei seguenti termini:

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. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;
3. **PROVVEDA:**
 - I. all'individuazione 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 di 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 GPS dei beni medesimi;

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

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

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

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

i. *quando i 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. *quando i vincoli e 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, ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

VI. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione, 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 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 distanza 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 distanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005, 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 nono 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 correzione 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 milione 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'aria 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 10 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 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;



2. OGGETTO DELLA PROCEDURA

Il bene oggetto del procedimento inerente alla presente relazione di stima è il seguente immobile di proprietà dei sig.ri [REDACTED]:

1. villetta, sita in Carlentini, contrada Pagliarazzi, piano T, censita al catasto Fabbricati al **foglio 10, part. 452, sub -, cat A/7, vani 6.**

3. OPERAZIONI PERITALI

Ai fini della redazione della relazione peritale, il sottoscritto CTU ha provveduto a svolgere quanto segue:

- il 26/09/2023 ha inoltrato la richiesta di accesso formale agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Carlentini;
- il 05/10/2023 l'UTC di Carlentini ha prodotto copia della concessione edilizia (allegato 8);
- il 05/10/2023 l'UTC di Carlentini ha prodotto il certificato di destinazione urbanistica, (allegato 7);
- il 17/11/2023 ha disposto, in accordo con il custode, l'inizio delle operazioni peritali ed il conseguente accesso ai luoghi per il 30/11/2023;
- il 26/11/2023 ha eseguito, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, le ispezioni catastali (allegato 3 e 4) e le ispezioni ipotecarie (allegato 5);
- il 27/11/2023 si è recato presso l'immobile sito in Carlentini, contrada Pagliarazzi, per dare inizio alle operazioni peritali ed accedere ai luoghi. Sul posto si presenta l'avv. Catalano (custode). Non si presentano le parti né i loro procuratori costituiti. Non potendo accedere ai luoghi, di concerto con il custode, si rinviava le stesse al 15/12/2023 alle ore 9:00;
- il 15/12/2023 si è recato presso l'immobile sito in Carlentini, contrada Pagliarazzi, per effettuare il secondo tentativo di accesso ai luoghi. Sul posto si presenta l'avv. Catalano (custode). Non si presentano le parti né i loro procuratori costituiti. Non

potendo accedere ai luoghi e rilevando che nel giardino di pertinenza dell'immobile staggito erano presenti tre cani di grassa taglia, si rinviava le operazioni peritali a data da destinarsi e si rimane in attesa che il custode proceda all'attivazione delle procedure per l'accesso con l'ausilio del fabbro e con soggetti competenti alla gestione dei cani;

- il 25/10/2024 il custode comunica che ha contattato il sig. [REDACTED] che ha in uso l'immobile staggito ed è disponibile a consentire l'accesso agli immobili staggiti nei giorni successivi. Pertanto, di comune accordo, si dispone l'accesso ai luoghi per il 31/10/2024 alle ore 10;

altresi, il sottoscritto CTU:

- il 31/10/2024 si è recato, accompagnato dal custode giudiziario, in Carlentini alla contrada Pagliarazzi presso gli immobili oggetto della procedura esecutiva per dare inizio alle operazioni peritali. Sulla scorta delle planimetrie catastali e dei titoli abilitativi edilizi, preliminarmente acquisiti, il sottoscritto ha iniziato il sopralluogo degli immobili staggiti effettuando diverse riprese fotografiche, sia interne che esterne, oltre ai rilievi metrici;
- il 29/11/2024 si è recato presso lo studio del Notaio Roberto Cannavò per richiedere, e ritirare, copia del titolo di provenienza (allegato 6);
- il 07/01/2025, avendo riscontrando difformità tra lo stato attuale degli immobili e i titoli abilitativi, si è recato all'UTC di Carlentini per sottoporre ai tecnici dell'ufficio la sanabilità degli abusi riscontrati;
- il 30/01/2025, si è recato all'UTC di Carlentini, ed ha ricevuto dai tecnici dell'ufficio le informazioni necessarie per la sanatoria degli abusi riscontrati.

4. RISPOSTA AI QUESITI

Quesito I.

Il bene componente il lotto, è una villetta, sita in Carlentini, c/da Pagliarazzi, piano T, avente coordinate GPS lat. 37.306306 e lon. 15.043200.

Dalle indagini presso l' Agenzia delle Entrate si è constatato che l'immobile è così censito al Catasto Fabbricati di Carlentini (allegato 3):

- foglio 10, part. 452, sub -, cat A/7, vani 6, piano T.

Ad esso si arriva procedendo sulla SP47 dalla rotatoria tra la stessa, via Eschilo e via madonna delle grazie, percorrendola per circa 3 km, svoltando a sinistra su strada interpodereale percorrendola per circa 350 m, svoltando a destra su strada interpodereale percorrendola per circa 822 m, svoltando a sinistra su via Etna, percorrendo quest'ultima per circa 305 metri.

Si segnala che le planimetrie catastali dell'immobile non coincidono con lo stato attuale dei luoghi e l'indirizzo dell'immobile non è aggiornato.

Quesito II.

Gli strumenti urbanistici del Comune di Carlentini prevedono che l'immobile in questione ricade nella zona "E" – Verde agricolo.

L'immobile, sopra identificato, sorge su un lotto di terreno di circa 1200 mq ed è costituito da un fabbricato, con piscina di pertinenza, sviluppato su un unico livello fuori terra, adibito a villino composto da tre camere, una cucina, un bagno e un ripostiglio. Dal punto di vista strutturale è realizzato con struttura in muratura portante e il tetto a falde in legno con un manto di copertura in tegole portoghesi.

È un'unità immobiliare autonoma, di forma regolare, di superficie complessiva pari a circa mq. 82, alla quale si accede dalla veranda tramite una porta di ingresso posta sul prospetto est del fabbricato, lato prospiciente il giardino, che da direttamente sul disimpegno di ingresso. Dal disimpegno si accede alla cucina, al bagno, al ripostiglio alla

camera 1 adibita a camera da letto, alla camera 2 e alla camera 3, al momento del sopralluogo adibite a ripostiglio.

Il villino presenta finiture standard, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura, il pavimento in tutti gli ambienti è in gres ceramico, le porte interne sono in legno tamburato. Tutte le aperture esterne sono dotate di inferriate e di infissi in ferro con vetro singolo in buono stato di manutenzione. I servizi igienici sono dotati di vaso, lavabo e doccia, presentano le pareti rivestite con gres ceramico, fino all'altezza di circa m. 2.00. Per quanto concerne gli impianti il villino è dotato di impianto idrico, ed elettrico sotto traccia, ma privi di certificazioni attestanti la rispondenza alla normativa vigente. Tutti gli impianti, ad una ispezione visiva, sembrano essere in buone condizioni e funzionanti ad eccezione dell'impianto elettrico non funzionante. Non è presente alcun impianto di climatizzazione estiva ed invernale.

In numerosi ambienti del villino sono presenti aree interessate da umidità dovute verosimilmente al mediocre stato di manutenzione del tetto.

Nell'allegato 12 sono riportate le immagini che evidenziano quanto descritto.

All'esterno, i prospetti, si presentano con buone opere di finitura ed in mediocre stato di manutenzione.

Il villino è dotato delle seguenti pertinenze:

- veranda;
- Aree esterne;
- Piscina.

La veranda, di superficie complessiva pari a circa mq. 40, è prospiciente al prospetto est del fabbricato.

Le aree esterne, di superficie pari a circa mq. 1000 sono prospicienti a tutti i prospetti del fabbricato, in parte adibite a giardino in mediocre stato di manutenzione.

La piscina, di superficie pari a $(10,00 \times 3,50) = 35$ mq, posizionata a ovest del fabbricato ad una distanza di circa 5 m, è interrata con struttura in cemento armato e rivestita internamente con liner PVC. Su tutti i lati è dotata di un'area prendisole, in battuto di cemento, di superficie complessiva pari a circa 45 mq.

Complessivamente lo stato di manutenzione del villino può ritenersi mediocre.

In forza dell'atto di compravendita rep. n. 13167 racc. n. 9924 del 17/12/2020 (allegato 6), rogato dalla dott. Roberto Cannavò Notaio in Lentini, trascritto il 30/12/2020 reg. gen. 20209, reg. part. 14851, ai sig.ri [REDACTED] risulta la piena ed intera proprietà indivisa ed in parti uguali dell'immobile pignorato. Attualmente l'immobile risulta occupato a titolo gratuito dal sig. [REDACTED].

Non sono state rilevate formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, opponibili all'acquirente, fatta esclusione delle formalità riportate nel quesito successivo.

Quesito V.

Dalla certificazione notarile e dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa in riferimento all'ispezione ipotecaria (allegato 5), risulta che sul bene oggetto di stima sono presenti i seguenti vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita:

– **ISCRIZIONE CONTRO del 30/12/2004**

Registro Particolare 2119 Registro Generale 20210

Pubblico ufficiale CANNAVO' ROBERTO Repertorio 13168/9925 del 17/12/2020

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

– **TRASCRIZIONE CONTRO del 06/07/2023**

Registro Particolare 10244 Registro Generale 13031

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Quesito VI.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carlentini, in relazione all'unità immobiliare oggetto della relazione, sono stati rintracciati i seguenti titoli abilitativi (allegato 8):

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 122/SAN del 14/11/2008;

Il fabbricato in questione ricade all'interno della zona contrassegnata con il simbolo "E" – Verde agricolo - del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Carlentini (allegato 7). L'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, per le zone "E", prescrive quanto riportato di seguito:

ART. 29 – VERDE AGRICOLO

Definizione

Sono tutte le parti del territorio comunale non classificate diversamente.

Strumento di attuazione

Permesso di Costruire

Interventi consentiti

1. *Edilizia residenziale per uso abitativo.*
2. *Fabbricati rurali di servizio utili alla conduzione del fondo e per fabbricati da destinare ad attività di agriturismo.*
3. *Fabbricati per allevamenti zootecnici ed avicoli.*
4. *Impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, come previsti dall'art.6 L.R. n.17/1994 e ss.mm. e ii..*
5. *Tettoie in aggiunta agli interventi previsti nei precedenti punti, aperte almeno da tre lati, destinate esclusivamente per scopi agricoli, quali ricovero automezzi e/ o mezzi agricoli, deposito prodotti agricoli, zona di riposo animali - non permanente - legata all'attività zootecnica, fienili, etc.*
6. *Tettoia fotovoltaica, in aggiunta agli interventi previsti nei precedenti punti, strettamente necessaria per l'installazione dell'impianto di potenza non superiore a 20 kw, destinata esclusivamente al ricovero di automezzi e/ o mezzi agricoli.*

Prescrizioni

- Per gli interventi di cui al punto 1: densità fondiaria massima 0,03 mc/mq; altezza massima m. 7,50.
- Per gli interventi di cui ai punti 2 e 3: densità fondiaria massima 0,10 mc/mg; altezza massima m. 7,00.
- Per gli interventi di cui al punto 4, la edificazione avverrà in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 22 della L.R. 71/78, come sostituito dall'art.6 L.R. n.17/94 e successive modifiche ed integrazioni, con la precisazione che le risorse naturali locali sono principalmente costituite dalla pietra locale, dal legno, dall'acqua e dal sughero. La tipologia costruttiva, deve rispettare quella dei tipici capannoni industriali, costituiti da una elevazione fuori terra.
- Per gli interventi di cui al punto 5, realizzati in deroga ai volumi ammissibili, il rapporto di copertura non può essere superiore a 1/10 della superficie di proprietà per i primi 10.000 mq. e 1/100 per le superfici eccedenti i 10.000 mq. La superficie coperta deve essere cumulata con quella relativa agli interventi previsti al punto 6.
- Per gli interventi di cui al punto 6, realizzati in deroga ai volumi ammissibili, la superficie coperta non può essere superiore a quella strettamente necessaria per l'installazione dei pannelli fotovoltaici e deve essere cumulata con quella relativa agli interventi previsti al punto 5.
- Per gli interventi di cui ai punti 2 e 3 è recepito il disposto dell'art.42, comma 1 della L.R.19.05.2003, n.7 (Attività edilizia nei boschi e nelle fasce forestali).
- A norma dell'art.2, comma 6, della L.R. n.71/1978, va in ogni caso rispettato l'indice di densità fondiario di 0,03 mc/mq per gli edifici destinati alla residenza.
- I fabbricati destinati ad attività ricettiva per agriturismo dovranno costituire corpo a se stante e risultare separati dai fabbricati destinati a depositi, fienili, stalle, da una distanza di almeno m. 10,00.
- Per i fabbricati utili alla conduzione del fondo, nell'eventuale piano interrato o seminterrato, deve essere previsto almeno un accesso carrabile.
- Per l'edilizia già esistente è consentito l'ampliamento, anche se eccedente l'indice di zona, nella misura massima del 10% per adeguarla alle esigenze igienico-sanitarie.
- Per quanto attiene ai fabbricati da destinare ad agriturismo, vanno rispettate le prescrizioni dettate dalle norme in materia di agriturismo.
- E' consentito l'impianto di attrezzature tecnologiche (depuratori, cabine elettriche, serbatoi e simili) in deroga al volume e/o alla superficie coperta, purché non contrastino con l'ambiente circostante.
- Gli interventi da effettuare nelle "masserie" e nei "casali", così come individuati nelle tavole di PRG, sono soggetti al parere preventivo della Soprintendenza BB. CC. AA.
- I muri di sostegno o di contenimento, da realizzare a seguito dei dislivelli scaturenti dai movimenti di terra per la sistemazione delle aree, debbono essere rivestiti con materiale naturale oppure mascherati con vegetazione e le eventuali scarpate devono essere piantumate.
- Le aree da destinare a viabilità interna ed a piazzali devono essere contornate da alberi ad alto fusto; quelle da destinare a parcheggio, oltre che contornate, devono essere dotate di alberi ad alto fusto anche al loro interno in dipendenza delle aree di sosta e delle corsie di servizio.
- Le tipologie architettoniche degli edifici devono essere compatibili con le linee architettoniche proprie degli insediamenti del territorio rurale comunale e le facciate devono essere intonacate con intonaci colorati di tipo tradizionale e/o rivestite in pietra naturale locale.
- Le eventuali coperture a tetto, realizzate anche con falde asimmetriche, devono essere ricoperte con cippi siciliani di colore tradizionale. E' fatta eccezione per gli interventi di cui al punto 4, con tipologia costruttiva del tipo prefabbricato.
- Eventuali terrazzini, inglobati nella copertura, non possono superare il 10% della copertura stessa e devono essere realizzati arretrati rispetto alla linea di gronda.
- La richiesta di nuove costruzioni di attrezzature dovrà essere corredata da una relazione che dimostri la congruità delle funzioni e delle dimensioni dei fabbricati rispetto alle dimensioni delle superfici colturali

ed asservite (in affitto e/o in proprietà, ma comunque nel territorio comunale) dell'Azienda ed ai suoi programmi di attività e/o di produzione agricola.

- *Per i nuovi impianti zootecnici, la superficie coltivata deve assicurare almeno il 50% della base alimentare necessaria all'allevamento.*
- *Nell'ambito degli impianti zootecnici, rientrano anche gli impianti di acqua coltura.*
- *I progetti insistenti su aree superiori a 10 ettari devono essere corredati di una relazione agronomica, se attinenti allo sviluppo di attività agricole o zootecnici, e di una relazione ambientale se attinenti ad altre attività.*

In occasione del sopralluogo effettuato il 30/10/2024, è stato riscontrato che lo stato attuale dei luoghi dell'immobile (allegato 9) non è rispondente con quanto riportato nelle planimetrie catastali.

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi e degli elaborati grafici dell'unità immobiliare così come depositate e regolarmente autorizzate con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 122/SAN del 14/11/2008 (allegato 8), sono state riscontrate le seguenti difformità (allegato 9):

1. diversa distribuzione degli spazi interni;
2. Chiusura finestra e trasformazione di finestra in porta - prospetto ovest;
3. Trasformazione di porta in finestra - prospetto est;
4. realizzazione di una piscina interrata in cemento armato.

ASTE GIUDIZIARIE *Quesito VII.*

Le difformità riscontrate nell'immobile di cui al punto 1, 2 e 3 del precedente elenco, riguarda opere interne che, comunque, non variando la superficie e il volume del fabbricato, non sono soggette a concessioni né ad autorizzazioni, ma a comunicazione al Sindaco comprensiva di relazione a firma di un professionista abilitato, che asseveri le opere da compiersi, il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti. Pertanto, ai sensi L.R. 16/2016 e ss.mm.ii., possono essere regolarizzate, previo parere della soprintendenza dei BB. CC., mediante presentazione di istanza di sanatoria presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Carlentini. Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, delle sanzioni previste dalla citata L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.

La difformità di cui al punto 3 è una pertinenza della villetta che non comporta l'aumento della volumetria edificata. Sentito il parere del tecnico responsabile dell'UTC di

Carlentini, l'abuso risulta sanabile, previo parere della soprintendenza dei BB. CC., ai sensi della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii..

La quantificazione dei costi da sostenere per la regolarizzazione delle opere sanabili sopra esposte, preventivamente all'avvio dell'iter presso gli uffici di competenza, risulta in questa fase alquanto difficoltoso. Considerando i compensi da conferire al tecnico, gli oneri previsti dall'amministrazione, nonché le sanzioni previste dalla normativa, si potrebbe ipotizzare un costo stimato di € **5.000,00**.

Per quanto riguarda i costi da sostenere per la regolarizzazione catastale dell'immobile, sono stimati in € **1.000,00**.

Quesito VIII.

L'immobile oggetto della procedura, risultava sprovvisto di Attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità. Pertanto si è reso necessario predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare (allegato 10) previsto dall'atto di indirizzo, redatto in data 13 gennaio 2025 dal sottoscritto, soggetto certificatore accreditato presso la Regione Siciliana al n. 5146.

Quesito IX.

Valutazione del bene:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata utilizzando i criteri di computo secondo la norma UNI 10750.

Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Superficie netta vani interni:	68,31 mq
Superficie pareti perimetrali:	10,70 mq
Superficie pareti divisorie interne:	3,62 mq

Superficie veranda

Superficie spazi esterni

Superficie piscina e prendisole

40,19 mq

994,18 mq

83,00 mq

Superficie commerciale:

100% Superficie netta vani interni:

= 68,31 mq

100% Superficie pareti perimetrali:

= 10,70 mq

100% Superficie pareti divisorie interne:

= 3,62 mq

15% Superficie veranda

= 6,03 mq

10% Superficie spazi esterni (Fino a 25 mq l'eccedenza al 2%)

= 21,88 mq

20% Superficie piscina e prendisole

= 16,60 mq

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile è pari a 127,14 mq

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, sono stati utilizzati, nella fattispecie, i seguenti criteri di stima:

1. Stima sintetica comparativa mediante indagini presso Agenzie Immobiliari di Carlentini prossime alla zona in cui ricadono i beni pignorati; è possibile, in tal modo, conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio confrontandosi con gli operatori immobiliari e richiedendo una motivazione del loro giudizio estimativo. Tale criterio di stima tiene in considerazione molteplici fattori che di norma sfuggono ad una analisi superficiale e standardizzata, quale ad esempio la tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe al bene oggetto della stima, non per uso diretto, ma come fonte di investimento immobiliare.

2. Stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari. Con tale metodologia sarà possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore

unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

- 3. Stima per via analitica** sulla base dei canoni di locazione di beni analoghi rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, canoni ritenuti medi, ordinari e diffusi, dunque attendibili e utilizzabili come confermato anche da indagini di mercato.

Per ciascuno dei tre criteri di stima si è proceduto, successivamente, alle dovute aggiunte e detrazioni al valore normale determinato, al fine di valutare tutte quelle condizioni che siano fuori dalla normalità, determinando così il valore di mercato più probabile del bene in oggetto, nella condizione in cui realmente si trova, al momento in cui si riferisce la stima. I dettagli del calcolo dei tre procedimenti trovano spazio nei paragrafi seguenti, mentre l'esito della stima è dato dalla media dei tre risultati.

METODOLOGIA N. 1: STIMA SINTETICA COMPARATIVA TRAMITE INDAGINI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI

Da indagini effettuate presso operatori locali (Agenzie Immobiliari), i prezzi correnti di mercato per immobili aventi requisiti, intrinseci ed estrinseci, simili a quello da valutare, oscillano tra:

Valore Medio Unitario minimo = 600,00 €/mq

Valore Medio Unitario massimo = 900,00 €/mq

Le valutazioni ricercate sono in parte discordanti tra loro. Prudenzialmente si assume un valore unitario pari a:

$$V_{MU} = 750,00 \text{ €/mq}$$

Al valore determinato, tenendo anche conto che trattasi di vendita forzata e che, come appreso dagli agenti immobiliari intervistati, il mercato immobiliare, poco reattivo e dinamico, ha subito un calo negli ultimi anni, con conseguente crollo dei prezzi, si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene oggetto di stima.

Nel caso in esame, con riferimento al lotto di vendita, si è ritenuto di adottare i singoli pesi (coefficienti di ponderazione rispetto all'ordinario) delle caratteristiche come sotto riportati, calcolando in questo modo il più probabile valore di mercato del lotto:

TABELLA CONDIZIONI ESTRINSECHE						
A	vetustà	da 0 a 5 1	da 5 a 10 0.95	da 10 a 20 0.85	da 20 a 30 0.80	da 30 a 50 0.70
B	tipo di struttura	c. a. 1	murat. 0.80			
C	manut. e conserv.	pessimo 0.75	medio 0.80/0.90	buono 1		
D	finiture esterne	lusso 1.15	normali 1	ultrapop. 0.8		
E	zona	perif./edif 1	centro st. 1.3	cent./perif. 1.2		
F	viabilità – colleg. e trasp. pubblico	pessimo 0.5/0.65	medio 0.75/0.85	buono 1		
G	presenza attività comm.	lontano 0.8/1	vicino 1.1/1.2			
H	presenza di aree/edif. pubblici	lontano 0.8/1	vicino 1.1/1.2			

TABELLA CONDIZIONI INTRINSECHE				
I	schema distributivo	antiq. 0.8/0.9	moderne 1	
L	manut. e conserv. inton. e pitturaz.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1
M	manut. e conserv. pavim. e rivest.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1
N	manut. e conserv. infissi int. ed est.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1
O	manut. e cons. imp. elett. Idric.	pessimo 0.5/0.65	medio 0.75/0.85	buono 1

coeff. cond. estrinseche	A	B	C	D	E	F	G	H	TOT
Immobile	0.85	0.95	0.95	1	1	0.95	1.1	1	0.80

coeff. cond. intrinseche	I	L	M	N	O	TOT
Immobile	0.95	0.95	1	0.95	0.95	0,82

Determinati i coefficienti correttivi di apprezzamento/deprezzamento, il valore di mercato medio unitario ponderato e considerando la superficie commerciale è possibile determinare il Valore di Mercato per i due immobili:

$$€/mq \ 750,00 \times 0,80 \times 0,82 \times mq \ 127,14 = € \ 62.552,88$$

VALORE DI MERCATO € 62.552,88

METODOLOGIA N. 2: STIMA INDIRETTA PER VALORI UNITARI ATTRAVERSO I DATI DELL'O.M.I.

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (allegato 11) accessibili tramite il sito Internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari di mercato sono espressi in Euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente. Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al I° semestre 2024, non essendo ancora disponibili i dati relativi all'anno 2025, risulta che il valore di mercato unitario in Euro/mq per abitazioni di tipo civile ubicate nel Comune di Carlentini in Zona OMI Extraurbana/ZONE RURALI è il seguente:

LISTINO IMMOBILIARE	VENDITA €/mq Val. minimo	VENDITA €/mq Val. massimo	Destinazione/Tipologia
O.M.I primo sem. 2024	530	780	Ville e Villini

Il valore normale, secondo le disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 è dato da:

$$V_N = V_{NU} S[mq]$$

dove V_{NU} rappresenta il valore normale unitario ed è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$V_{NU} = V_{OMI}^{min} + (V_{OMI}^{max} - V_{OMI}^{min}) \cdot K$$

V_{OMI}^{min} e V_{OMI}^{max} indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in Euro/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato. Il coefficiente K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K_1 (superficie) e K_2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = \frac{K_1 + 3K_2}{4}$$

I coefficienti K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano) si ottengono utilizzando la tabella di seguito riportata:

K ₁ (superficie)		K ₂ (livello piano)	
Fino a 45 mq	1	piano seminterrato	0
oltre 45 mq e fino a 70 mq	0,8	piano terreno	0,2
oltre 70 mq e fino a 120 mq	0,5	piano primo	0,4
oltre 120 mq e fino a 150 mq	0,3	piano intermedio	0,5
oltre 150 mq	0,0	piano ultimo	0,8

Considerato $K_1=0,5$ e $K_2=0,2$ si trova $K=0,275$ da cui segue il valore normale unitario da assumere nella stima:

$$V_{NU} = 598,75 \text{ €/mq}$$

Il valore di mercato, considerando il coefficiente correttivo relativo allo stato di conservazione pari a 0,8, pertanto, è:

$$\text{€/mq } 598,75 \times \text{mq } 127,14 \times 0,8 = \text{€ } 60.900,06$$

VALORE DI MERCATO € 60.900,06

METODOLOGIA N. 3: STIMA ANALITICA ATTRAVERSO I CANONI DI LOCAZIONE

Una terza valutazione dei beni pignorati è stata eseguita per via analitica sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi ai beni eseguiti, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari (allegato 11) si desumono i seguenti dati per la stima analitica:

LISTINI IMMOBILIARI	LOCAZIONE €/mq Val. minimo	LOCAZIONE €/mq Val. massimo	Tipologia
O.M.I primo sem. 2024	2,6	3,8	Ville e Villini

Il valore medio unitario è pari a:

$$V_{MU} = \frac{V_{OMI}^{min} + V_{OMI}^{max}}{2} = 3,2 \text{ €/mq}$$

Si utilizzerà per la valutazione un valore unitario mensile pari a 3,2 €/mq.

Saggio di capitalizzazione

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice, dal Forte e dal De Rossi prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

SAGGI ORDINARI MEDI DI CAPITALIZZAZIONE (M. OREFICE)			
CARATTERISTICHE DEL CENTRO ABITATO	MIN	MAX	MED
Centri di grandi dimensioni	0,5 %	4,5 %	2,5 %
Centri di medie dimensioni	1,5 %	5,5 %	3,5 %
Centri di limitate dimensioni	2 %	6 %	4 %

Mentre per le spese annue si avranno i seguenti valori di riferimento:

AUTORI SPESE ANNUE	FORTE/DE ROSSI			MICHIELI			REALFONZO		
	MIN	MAX	MEDIO	MIN	MAX	MEDIO	MIN	MAX	MEDIO
<i>Manutenzione ordinaria e straordinaria, servizi, sfiti ed inesigibilità, assicurazioni, ammortamenti e reintegrazioni, amministrazione, imposte, tasse, contributi.</i>	12 %	28,5%	20,25%	26%	43%	35%	19%	31,25%	25%

Considerando le spese medie annue pari al 35% del reddito lordo annuo, un saggio di capitalizzazione pari al 4,0 %, si avrà, per la capitalizzazione del reddito annuo netto:

$$R_{mensile}^{lordo} = 3,2 \text{ €/mq} \times 127,14 \text{ mq} = 406,84 \text{ €/mese}$$

Il valore di mercato, considerando il coefficiente correttivo relativo allo stato di conservazione pari a 0,8, pertanto, è:

$$V_m = \frac{R_{\text{netto}}^{\text{annuo}}}{r} = \frac{(1-0,35) \cdot 406,84 \text{ €/mese} \cdot 12 \text{ mesi}}{0,04} \times 0,8 = 63.467,04 \text{ €}$$

VALORE DI MERCATO € 63.467,04

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

Riepilogando qui sotto i risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari della zona:

VALORE DI MERCATO 62.552,88 Euro

- Valore risultante dalla stima per valori unitari degli immobili attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

VALORE DI MERCATO 60.900,06 Euro

- Valore risultante dalla stima analitica degli immobili attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

VALORE DI MERCATO 63.467,04 Euro

da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori ed arrotondando si ottiene:

VALORE DI MERCATO 62.500,00 Euro

dal quale detraendo le spese da sostenere per la regolarizzazione catastale, risulta:

Oneri a detrarre	costo
Regolarizzazione catastale e urb.	€ 6.000,00
TOTALE ONERI A DETRARRE	€ 6.000,00

arrotondando si ottiene il

VALORE STIMATO DEL LOTTO al netto delle spese € 56.500,00

Quesito X.

La proprietà dell'intero immobile risulta, come già detto, in capo ai sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] per una quota indivisa pari a 1/2 ciascuno. Poiché entrambi i
proprietari dell'immobile risultano debitori nei confronti del creditore procedente, non si
ritiene necessario valutare le singole quote.

5. TABELLA DI RIEPILOGO

LOTTO					
<ul style="list-style-type: none"> Villetta con piscina sita in contrada Pagliarazzi - Carlentini 					
<p><i>Dati catastali:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Catasto Fabbricati di Carlentini foglio 10, part. 452, sub -, cat A/7, vani 6, piano T. <p><i>Descrizione sintetica dei beni:</i></p> <p>Villetta con piscina di superficie commerciale pari a 127,14 mq</p> <p><i>Stato di possesso:</i></p> <p>Attualmente l'immobile risulta occupato a titolo gratuito dal sig. Scammacca Alfio, nato a Lentini il 7/4/1968 e dalla sig.ra Bang-On Eck, nata in Thailandia il 2/10/1973.</p> <p><i>Vincoli e oneri:</i></p> <p>ISCRIZIONE CONTRO del 30/12/2004 Registro Particolare 2119 Registro Generale 20210 Pubblico ufficiale CANNAVO' ROBERTO Repertorio 13168/9925 del 17/12/2020 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.</p> <p>TRASCRIZIONE CONTRO del 06/07/2023 Registro Particolare 10244 Registro Generale 13031 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2112 del 07/06/2024 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>					
<p>VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato) al lordo degli oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica</p> <p style="text-align: right;"><u>€ 62.500,00</u></p>					
<p>Oneri a detrarre</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Regolarizzazione catastale e urb.</td> <td style="text-align: right;">€ 6.000,00</td> </tr> <tr> <td>TOTALE SPESE A DETRARRE</td> <td style="text-align: right;">€ 6.000,00</td> </tr> </table>		Regolarizzazione catastale e urb.	€ 6.000,00	TOTALE SPESE A DETRARRE	€ 6.000,00
Regolarizzazione catastale e urb.	€ 6.000,00				
TOTALE SPESE A DETRARRE	€ 6.000,00				
<p>VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato) al netto degli oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica</p> <p style="text-align: right;"><u>€ 56.500,00</u></p>					

6. CONCLUSIONI

Nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto nel migliore dei modi, si deposita con modalità telematica la presente relazione in originale, che si compone di n. 27 pagine, e gli allegati elencati in indice.

Si ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che la S.V. Ill.ma e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza

Lentini, 04/02/2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Pollicino