TRIBUNALE DI SIRACUSA – ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE N. 148/2021

GIUDICE DOTT.SSA CONCITA CULTRERA

Cred. procedente: [redacted]
rappresentata da: Avv. Sebastiano DI BETTA

Cred. intervenuta: [redacted]
rappresentata da: Avv. Corrado VALVO

Debitore: [redacted]

Custode dell'imm.: Avv.ssa Monica BENEDETTO

C.T.U. incaricato: Arch. Alessandro MAURO

Siracusa, 14.04.2021

Arch. Alessandro MAURO

alessandro **mauro** architetto +39.340.2998635 alessandro.mauro@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14cad7a5341abcf2910948be7e5cce9f

INDICE

1|Premessa

1.1 Nomina del C.T.U.

1.2 Inizio delle operazioni peritali

1.3 Individuazione dei lotti di vendita

2|Relazione di Stima del *Lotto unico*

2.1 Identificazione del bene pignorato

2.2 Descrizione analitica del bene pignorato

2.3 Stato di possesso del bene pignorato

2.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

2.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico

2.6 Stima del bene pignorato

2.7 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale

3|Disegni e immagini

disegno 1, *Lotto unico*, planimetria generale con individuazione dell'immobile

disegno 2, *Lotto unico*, pianta dell'appartamento

disegno 3, *Lotto unico*, pianta del terrazzo

immagini 1/7, *Lotto unico*

4|Allegati

4.1 Decreto di nomina dell'esperto stimatore del 24.09.2021

4.2 Deposito giuramento per incarico di stima (29.09.2021)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14cad7a5341abcf2910948be7e5cce9f

4.3 Visura storica per immobile relativa al Foglio 26, Particella 415, Subalterno 4, Comune di Siracusa (22.10.2021)

4.4 Planimetria catastale relativa al Foglio 26, Particella 415, Subalterno 4, Comune di Siracusa (23.10.2021)

4.5 Estratto di mappa relativa al Foglio 26, Particella 415, Comune di Siracusa (12.12.2021)

4.6 Visura storica per immobile relativa al Foglio 26, Particella 415, Subalterno 12, Comune di Siracusa (15.12.2021)

4.7 Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, Foglio 26, Particella 415, Subalterno 4, Comune di Siracusa (14.12.2021)

4.8 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (14.12.2021)

4.9 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (14.12.2021)

4.10 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (14.12.2021)

4.11 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (14.12.2021)

4.12 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (14.12.2021)

4.13 Ispezione ipotecaria per titolo, Domanda di annotazione (14.12.2021)

4.14 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (14.12.2021)

4.15 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (14.12.2021)

4.16 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (14.12.2021)

4.17 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (14.12.2021)

4.18 Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al bene oggetto di pignoramento

4.19 Copia della Concessione Edilizia in Sanatoria n.090/07-2, del 12.03.2007, rilasciata alla signora [redacted]

4.20 Comunicazione del Dipartimento Regionale dell'Energia relativo al Foglio 26, Particella 415, Subalterno 4, Comune di Siracusa

4.21 Verbale della Operazioni peritali dei giorni: 28.10.2021 e 17.01.2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14cad7a5341abcf2910948be7e5cce9f

1|Premessa

1.1 Nomina del C.T.U.

Con provvedimento del 24.09.2021, la Giudice, dott.ssa Concita CULTRERA, nominava lo scrivente, architetto Alessandro MAURO (iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Siracusa con il numero 838, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa) C.T.U. del procedimento n.148/2021 (Allegato 4.1).

In data 29.09.2021 il C.T.U. depositava telematicamente il giuramento e accettava l'incarico assegnatogli (Allegato 4.2).

Il Giudice chiedeva al C.T.U. di **controllare**:

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 effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

comunicare:

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;

provvedere:

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;

redigere, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14cad7a5341abcf2910948be7e5cce9f

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 descrizione complessiva e sintetica dei beni;

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso, 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 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, ecc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

ii. quanto ai 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 condominiali 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;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14cad7a5341abcf2910948be7e5cce9f

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

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

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis; 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) 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 3*ter*; 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14cad7a5341abcf2910948be7e5cce9f

– l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i 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:

allegare:

– verbale di sopralluogo;

– almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;

– planimetria del bene;

– visure catastali relative al bene;

– copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;

– copia dei certificati di agibilità o abitabilità;

– copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;

– copia dell'atto di provenienza del bene;

– copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;

– visure catastali storiche;

depositare:

la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art. 16*bis* del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda – mediante dicitura *omississ* – 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14cad7a5341abcf2910948be7e5cce9f

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;

inviare:

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; alleghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

riferire:

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;
riferire 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 ogni caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'esecuzione, infine:

1. autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per le copie degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di ausiliario, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;
2. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14cad7a5341abcf2910948be7e5cce9f

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 riguardati la mancata corresponsione di acconto o alle istanze di proroga.

Il C.T.U. ha fatto richiesta, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa e presso l'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa, di documenti relativi all'immobile oggetto di procedura. In dettaglio:

– Visura storica per immobile, estratto di mappa e planimetria catastale relativi all'immobile oggetto di questa procedura, rilasciati dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegati 4.3/4.6).

– Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 26, Particella 415, Subalterno 4, del Comune di Siracusa, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.7).

– Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.25213, Registro particolare n.19888 del 31.12.2002), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.8).

– Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.5961, Registro particolare n.4515 del 01.04.2003), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.9).

– Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.7179, Registro particolare n.5473 del 18.04.2003), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.10).

– Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.7180, Registro particolare n.973 del 18.04.2003), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.11).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14cad7a5341abcf2910948be7e5cce9f

– Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.9708, Registro particolare n.6280 del 13.04.2007), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.12).

– Ispezione ipotecaria per titolo, Domanda di annotazione (Registro generale n.10838, Registro particolare n.1400 del 28.04.2007), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.13).

– Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.12783, Registro particolare n.8219 del 23.05.2007), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.14).

– Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.12784, Registro particolare n.2866 del 23.05.2007), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.15).

– Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.14302, Registro particolare n.11021 del 01.10.2013), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.16).

– Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.14358, Registro particolare n.11565 del 04.08.2021), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.17).

– Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica relativa all'immobile in oggetto, 17.11.2020 (Allegato 4.18).

– Copia della Concessione Edilizia in Sanatoria n.090/07-2, del 12.03.2007, rilasciata alla signora [redacted] (Allegato 4.19).

– Comunicazione del Dipartimento Regionale dell'Energia relativo al Foglio 26, Particella 415, Subalterno 4, Comune di Siracusa (Allegato 4.20).

– Verbale della Operazioni peritali dei giorni: 28.10.2021 e 17.01.2022 (Allegato 4.21).

1.2 Inizio delle operazioni peritali

In data 25.10.2021 il C.T.U., dopo accordi intercorsi con la Custode degli immobili, avv.ssa Monica BENEDETTO, ha effettuato le operazioni peritali nell'immobile pignorato effettuando rilievo metrico e fotografico dei luoghi (Allegato 4.21).

Successivamente, giorno 17.01.2022, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un altro sopralluogo, visionando i locali posti al piano superiore, sul terrazzo dell'appartamento e accessibili tramite una scala a chiocciola posta su uno dei balconi (Allegato 4.21).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14cad7a5341abcf2910948be7e5cce9f

1.3 Individuazione dei lotti di vendita

Il sottoscritto C.T.U. ha individuato un unico lotto di vendita:

Lotto unico:

– Abitazione in appartamento, Via Monte Zimmara, 22, piano 1°, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 415, Subalterno 4, Comune di Siracusa.

– lastrico solare, Via Monte Zimmara, 22, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 415, Subalterno 12, Comune di Siracusa.

Firmato Da: MAURO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14cad7a5341abcf2910948be7e5cce9f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2|Relazione di Stima del *Lotto unico*

2.1 Identificazione del bene pignorato

Il bene pignorato è collocato al primo piano di un piccolo edificio sito a Siracusa, in Via Monte Zimmara 22 (disegno 1, foto 1-2), nel quartiere denominato Villaggio Miano, sito nella zona nord della città. L'edificio è classificato dal P.R.G. come zona B5a: «tessuto edificato a bassa densità», e la sua edificazione è avvenuta nei primi anni '70.

Alla data del 22.10.2021, giorno in cui sono state effettuate le visure storiche dell'immobile, l'appartamento risultava censito al N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 415, Subalterno 4, del Comune di Siracusa; appartenente alla categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), Classe 3, Consistenza 4 vani, per una Rendita di 371,85 euro (Allegato 4.3, 4.4, 4.5). Il lastrico solare, invece, risulta censito al N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 415, Subalterno 12, del Comune di Siracusa; consistenza 102 m^2 (Allegato 4.6). Il C.T.U. fa notare che la planimetria catastale relativa al lastrico solare non risulta scaricabile.

Le coordinate G.P.S. sono: latitudine = 37,09; longitudine = 15,25

2.2 Descrizione analitica del bene pignorato

L'appartamento è collocato al primo piano del piccolo fabbricato, ed è accessibile tramite una scala a rampa unica. Un Atto per servitù di passaggio, del 21.03.2003 (Allegato 4.9), garantisce l'accesso alla rampa dall'area comune.

Com'è possibile verificare dal disegno e dalle immagini allegate, l'appartamento è composto da tre vani, un bagno, una cucina e un ripostiglio (disegno 2). Varcando la porta d'accesso si entra su un soggiorno (A1|soggiorno), di quasi 21 m^2, dotato di una finestra con affaccio sul balcone d'ingresso e di un camino (foto 3-4).

Il secondo locale è la cucina (A2|cucina), di circa 16 m^2, dotata di una finestra con affaccio sul medesimo balcone (foto 5).

Dal soggiorno si può raggiungere il disimpegno (A3|disimpegno), un piccolo locale che consente l'accesso alle altre stanze dell'appartamento.

La prima stanza è un ripostiglio (A4|ripostiglio) di circa 4 m^2.

La seconda stanza è una camera da letto (A5|camera 1) di 16,72 m^2, dotata di una finestra con affaccio sull'altro balcone dell'appartamento (foto 6).

La stanza seguente è un'altra camera da letto (A6|camera 2), di 21,47 m^2, dotata di una portafinestra che consente l'accesso al balcone posto sul lato est dell'appartamento (foto 7).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14cad7a5341abcf2910948be7e5cce9f

Infine, l'ultima stanza dell'appartamento è il bagno (A7|bagno), di 5,55 m^2, dotato di vaso igienico, bidet, doccia, lavabo e di una finestra (foto 8).
Il bene è inoltre dotato di due balconi, uno collocato lungo la facciata ovest (A8|balcone 1), che consente l'ingresso all'appartamento, e l'altro, alle spalle, lungo la facciata est (A9|balcone 2). Su questo balcone è presente un piccolo ripostiglio, di appena 1,76 m^2 (A10|ripostiglio), realizzato con una struttura precaria di alluminio. È inoltre presente una scala a chiocciola che consente l'accesso al soprastante terrazzo (foto 9).
L'appartamento è all'interno in buono stato di conservazione. Tutte le stanze sono pavimentate con piastrelle di gres, comprese la cucina e il bagno; le porte interne hanno una finitura a effetto legno, mentre gli infissi esterni sono di alluminio, con vetrocamera.
Il bene è allacciato alla rete elettrica e idrica, e presenta quattro condizionatori: nel soggiorno, nella cucina e nelle due camere.

Al piano superiore, accessibile tramite una scala a chiocciola posta sul balcone 2, come detto, è collocata un'ampia tettoia di legno (disegno 3). Lo spazio sottostante la tettoia è stato chiuso da tamponature esterne generando un ampio locale tramezzato. Il primo vano accessibile dalla scala a chiocciola è un piccolo ambiente di ingresso (B1|ingresso), di circa 5 m^2, dotato di una piccola finestra sul lato nord (foto 10-11).
Il locale successivo è un unico ambiente di circa 50 m^2 (B2|locale unico), dotato di una finestra sul lato nord, una finestra sul lato ovest e una portafinestra, sempre sul lato ovest, che consente l'accesso alla veranda (foto 12-13).
È presente un'altra stanza (B3|bagno), di appena 2,1 m^2, presumibilmente un bagno (foto 14).
La veranda (B4|veranda) è ampia quasi 37 m^2 e corrisponde, approssimativamente, al soggiorno e alla cucina sottostanti (foto 15-16).
Com'è visibile dalle immagini, i locali presenti sul terrazzo non sono stati ultimati. Non presentano dunque allaccio elettrico, idrico, pavimentazione e nemmeno intonaci di finitura. Presentano invece infissi esterni, ma non una porta d'accesso (foto 10).

2.3 Stato di possesso del bene pignorato

Il bene in oggetto risulta intestato a [redacted] e [redacted] per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno. Il bene è inoltre intestato alla signora [redacted] per il diritto di abitazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14cad7a5341abcf2910948be7e5cce9f

I signori [redacted] sono entrati in possesso del bene (e la signora [redacted] ha ottenuto il diritto di abitazione) a seguito di un Atto di Separazione consensuale con trasferimento immobiliare, il 05.06.2013 (Repertorio 651/2013), registrato il 01.10.2013 ai numeri: 14302 (registro generale) e 11021 (registro particolare) (Allegato 4.16).

A favore: [redacted] – diritto di proprietà

[redacted] – diritto di proprietà

[redacted] – diritto di abitazione

Contro: [redacted] – diritto di proprietà e di abitazione

Oggetto: Abitazione in appartamento, Via Monte Zimmara, 22, piano 1°, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 415, Subalterno 4, Comune di Siracusa.
Lastrico solare, Via Monte Zimmara, 22, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 415, Subalterno 12, Comune di Siracusa.

Prima di quest'Atto del 2013 l'immobile in oggetto era entrato nella disponibilità del signor [redacted] a seguito di un Atto di Compravendita, formalizzato nello studio della Notaio Rossana CALVANICO di Palazzolo Acreide (SR) il 22.05.2007, registrato il 23.05.2007 ai numeri: 12783 (registro generale) e 8219 (registro particolare) (Allegato 4.14).

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Via Monte Zimmara, 22, piano 1°, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 415, Subalterno 4, Comune di Siracusa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14cad7a5341abcf2910948be7e5cce9f

Lastrico solare, Via Monte Zimmara, 22, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 415, Subalterno 12, Comune di Siracusa.

2.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

Dalle ispezioni ipotecarie si rileva, per il bene oggetto di pignoramento, relativamente all'ultimo ventennio, la presenza di una formalità pregiudizievole. Si tratta di una Ipoteca volontaria, del 16.04.2003, (Repertorio 44181), registrato il 18.04.2003 (Allegato 4.11).

ISCRIZIONE del 18.04.2003 (Registro Particolare 973, Registro Generale 7180). Pubblico ufficiale Notaio Giuseppe MINNITI, Repertorio 44181.
IPOTECA VOLONTARIA.

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Via Monte Zimmara, 22, piano T, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 415, Subalterno 2, Comune di Siracusa.
Abitazione in appartamento, Via Monte Zimmara, 22, piano 1°, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 415, Subalterno 4, Comune di Siracusa.

L'ipoteca è stata iscritta per un capitale di 64.500,00 € e un totale di 129.000,00 €.

Sono inoltre presenti otto formalità non pregiudizievoli.
La prima è una Pignoramento Immobiliare, del 16.12.2002, (Repertorio 2448/2002), registrato il 31.12.2002 (Allegato 4.8).

TRASCRIZIONE del 31.12.2002 (Registro Particolare 19888, Registro Generale 25213). Pubblico ufficiale Tribunale di Siracusa, Repertorio 2448/2002.
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore: [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14cad7a5341abcf2910948be7e5cce9f

Contro: [redacted]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Via Monte Zimmara, 22, piano T, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 415, Subalterno 2, Comune di Siracusa. – quota 1/2
Abitazione in appartamento, Via Monte Zimmara, 22, piano 1°, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 415, Subalterno 4, Comune di Siracusa. – quota 1/1

Questo pignoramento è stato successivamente cancellato.

La seconda è un Atto per servitù di passaggio, del 21.03.2003, (Repertorio 43781), registrato il 01.04.2003 (Allegato 4.9).

TRASCRIZIONE del 01.04.2003 (Registro Particolare 4515, Registro Generale 5961). Pubblico ufficiale Notaio Giuseppe MINNITI, Repertorio 43781.
COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO.

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Via Monte Zimmara, 22, piano T, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 415, Subalterno 9, Comune di Siracusa. – servente
Abitazione in appartamento, Via Monte Zimmara, 22, piano 1°, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 415, Subalterno 4, Comune di Siracusa. – dominante

La terza formalità non pregiudizievole è un Atto di Compravendita, del 16.04.2003 (Repertorio 44180), registrato il 18.04.2003 (Allegato 4.10).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14cad7a5341abcf2910948be7e5cce9f

TRASCRIZIONE del 18.04.2003 (Registro Particolare 5473, Registro Generale 7179). Pubblico ufficiale Notaio Giuseppe MINNITI, Repertorio 44180.
COMPRAVENDITA.

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Via Monte Zimmara, 22, piano 1°, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 415, Subalterno 4, Comune di Siracusa.
Lastrico solare, Via Monte Zimmara, 22, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 415, Subalterno 12, Comune di Siracusa.

La quarta formalità non pregiudizievole è un Atto amministrativo, una Concessione edilizia, del 14.03.2007 (Repertorio 90/2007), registrato il 13.04.2007 (Allegato 4.12).

TRASCRIZIONE del 13.04.2007 (Registro Particolare 6280, Registro Generale 9708). Pubblico ufficiale Comune di Siracusa, Repertorio 90/2007.
CONCESSIONE EDILIZIA.

A favore: Comune di Siracusa

Contro: [redacted]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Via Monte Zimmara, 22, piano 1°, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 415, Subalterno 4, Comune di Siracusa.

La quinta è la Cancellazione del Pignoramento Immobiliare del 16.12.2002, avvenuto il 16.04.2003 (Repertorio 560/2003), registrato il 28.04.2007 (Allegato 4.13).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14cad7a5341abcf2910948be7e5cce9f

DOMANDA DI ANNOTAZIONE del 28.04.2007 (Registro Particolare 1400, Registro Generale 10838). Pubblico ufficiale Tribunale di Siracusa, Repertorio 560/2003. CANCELLAZIONE.

A favore: [redacted]

Contro: [redacted]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Via Monte Zimmara, 22, piano T, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 415, Subalterno 2, Comune di Siracusa.
Abitazione in appartamento, Via Monte Zimmara, 22, piano 1°, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 26, Particella 415, Subalterno 4, Comune di Siracusa.

La sesta formalità non pregiudizievole è l'Atto di compravendita descritto al paragrafo precedente, con il quale [redacted] ha acquistato il bene in oggetto dalla signora [redacted] (Allegato 4.14).

La settima formalità non pregiudizievole è un'Ipoteca Volontaria, che ha successivamente dato origine al presente pignoramento immobiliare (Allegato 4.15).

L'ottava formalità non pregiudizievole, infine, è un Atto di Separazione consensuale con trasferimento immobiliare descritto al paragrafo precedente, con il quale gli attuali proprietari hanno acquistato il bene in oggetto (Allegato 4.16).

2.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico

L'edificio, al primo piano del quale è collocato il bene oggetto di pignoramento immobiliare, sito in Via Monte Zimmara a Siracusa, è classificato dal P.R.G. come zona B5a: «tessuto edificato a bassa densità di tipo a», e la sua edificazione è avvenuta nei primi anni '70. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 4.18) descrive dettagliatamente i vincoli e le possibili categorie d'intervento per l'immobile in oggetto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14cad7a5341abcf2910948be7e5cce9f

Il nucleo originale dell'edificio è stato costruito a seguito della Licenza Edilizia n.1735, del 18.10.1972, che ha consentito la costruzione del piano terra dell'edificio. Il piano superiore è stato realizzato abusivamente ma successivamente sanato con la Concessione Edilizia in Sanatoria n.90/07-2, del 12.03.2007, rilasciata alla signora [redacted] (Allegato 4.19) all'epoca proprietaria del bene. L'interno dell'appartamento presenta alcune modifiche rispetto al progetto di sanatoria. Si tratta della variazione di alcuni tramezzi regolarizzabili tramite la presentazione, presso gli uffici competenti, di una pratica C.I.L.A.

Come descritto al paragrafo 2.2 il bene è stato ulteriormente soprelevato realizzando un fabbricato in una porzione del terrazzo di copertura. Questo volume è abusivo. Visti i parametri previsti per la zona urbanistica nella quale ricade l'edificio (zona B5a), come anche riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, l'altezza massima consentita per i fabbricati non può superare i 7,50 metri. Con la chiusura del volume della terrazza di copertura il fabbricato assume una consistenza di tre elevazioni (piano terra più due piani), superando così la quota massima prevista di 7,50 metri. Il volume realizzato sul terrazzo di copertura è pertanto abusivo e non sanabile, e al paragrafo 2.7 saranno calcolati i costi della sua demolizione.

Sul balcone posto sul retro è presente una struttura precaria realizzata senza comunicazione agli uffici competenti. L'immobile, inoltre, non è munito di certificato di Abitabilità e presenta una planimetria catastale dell'appartamento non aggiornata – non è presente il tramezzo che divide la cucina dal soggiorno – e la planimetria relativa al terrazzo non è presente nel sistema.

Con riferimento all'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), il sottoscritto C.T.U. ha verificato, contattando il Dipartimento Regionale dell'Energia, l'inesistenza di un'Attestazione di Prestazione Energetica valida (Allegato 4.20). L'art. 6, comma 5, del D. Lgs. 192/05 prevede che una copia del libretto degli impianti debba essere allegato all'Attestato di Prestazione Energetica. Il soggetto certificatore, fermo restando quanto stabilito dal suddetto comma, deve trasmettere, obbligatoriamente, il libretto di impianto compilato anche nella parte dell'eventuale rapporto di controllo di efficienza energetica in caso di presenza di rete di alimentazione attiva. Poiché per l'impianto di condizionamento presente all'interno dell'immobile non è stato possibile reperire il libretto di impianto, il sottoscritto C.T.U. non ha potuto provvedere alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica con conseguente registrazione al Catasto Energetico Regionale. La redazione dell'A.P.E. potrà essere effettuata soltanto entrando in possesso del libretto di impianto. Nel caso lo stesso non sia stato rilasciato, o non risulti aggiornato, la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14cad7a5341abcf2910948be7e5cce9f

compilazione spetta al responsabile dell'impianto, cioè il proprietario, oppure un eventuale terzo designato dal proprietario stesso.

2.6 Stima del bene pignorato

Per la valutazione dell'immobile pignorato il C.T.U. si è avvalso di due metodi di stima: il *metodo analitico* (o per capitalizzazione del reddito) e il *metodo sintetico-comparativo*. Per giungere alla stima ultima del bene verrà effettuata la media fra i due risultati ottenuti.

Prima di applicare i metodi individuati è necessario calcolare la superficie commerciale del locale. Il calcolo è stato effettuato secondo le istruzioni dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici dei vani principali e accessori, e dalle pertinenze esclusive (di ornamento e accessorie). La superficie dei vani principali e accessori è pari a 110,82 m^2, mentre presenta, come pertinenze di ornamento di uso esclusivo, due balconi (della superficie di: 12,32 m^2 e 19,37 m^2), e la terrazza di copertura (della superficie totale di: 112,04 m^2). Non è stata computata la superficie del volume abusivo per il quale verranno, al paragrafo successivo, calcolati i costi di demolizione.

La superficie dei balconi va calcolata al 30% fino a 25 mq, e al 10% la superficie eccedente; pertanto la superficie utile al fine dell'ottenimento della superficie commerciale è pari a: 3,7 + 5,81 = 9,51 m^2.

La superficie della terrazza, non essendo direttamente collegata all'appartamento, va calcolata al 15% fino a 25 mq, e al 5% la superficie eccedente; pertanto la superficie utile al fine dell'ottenimento della superficie commerciale è pari a: 3,75 + 4,35 = 8,1 m^2.

La superficie totale commerciale sarà dunque pari a: 110,82 + 9,51 + 8,1 = 128,43.

La **superficie totale commerciale** è dunque pari a **128,43 m^2**.

Stima mediante metodo analitico

Questo metodo di stima è basato sulla ipotetica rendita che il bene è in grado di produrre. La stima si ricava dall'applicazione della seguente formula: $\mathbf{V_m = R_n / r}$.

In base alle informazioni reperite presso le agenzie immobiliari del comune di Siracusa, ai valori forniti dall'O.M.I., e a quelli forniti dal Borsino Immobiliare, il prezzo medio di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14cad7a5341abcf2910948be7e5cce9f

locazione per immobili aventi caratteristiche tipologiche e stato di consistenza pari al bene in oggetto, e situati nella medesima zona della città, è di circa 400,00 € mensili.
Al valore individuato vanno decurtate le spese di manutenzione e gestione del bene, che vengono valutate nel 20% del valore, dunque:

$$\mathbf{R_n} = 320\ € \times 12 \text{ mensilità} = 3.840{,}00\ €$$

dividendo per **r** = 0,038 si ottiene il valore analitico dell'immobile:

$$\mathbf{V_1} = 3.840{,}00/0{,}038 = 101.052{,}63\ €$$

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Questo metodo consiste nell'individuazione del costo al metro quadrato di immobili con simili caratteristiche, stato di conservazione e area d'ubicazione. Il prezzo di mercato per l'immobile in oggetto, ottenuto consultando i valori indicati dall'O.M.I., il Borsino Immobiliare, e varie agenzie immobiliari, è stato stabilito in 750,00 €/mq.
Il valore del bene secondo tale metodo di stima è:

$$\mathbf{V_2} = 750{,}00\ (€) \times 128{,}43\ (m^2) = 96.322{,}50\ €$$

Facendo una media fra il primo e il secondo valore individuato ricaveremo la stima del bene:

$$\mathbf{V_{immob.}} = (\mathbf{V_1} + \mathbf{V_2})/2$$

$$\mathbf{V_{immob.}} = (101.052{,}63 + 96.322{,}50)/2 = 98.687{,}57\ €$$

$$\mathbf{V_{immob.}} = \mathbf{98.687{,}57}\ €$$

2.7 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale

L'immobile, come specificato al paragrafo 2.5, presenta alcune irregolarità nella distribuzione interna, sanabili, ai sensi dell'art.3, comma 5, della Legge Regionale 10 agosto 2016, n.16, presentando una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), e prevedono una sanzione di 1.000 € più la parcella del tecnico per il disbrigo della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14cad7a5341abcf2910948be7e5cce9f

documentazione necessaria. L'aggiornamento delle planimetrie catastali si può effettuare con un costo di 100,00 € più la parcella del tecnico. La regolarizzazione della struttura precaria (A|10 ripostiglio) è possibile pagando un importo di 50,00 € per metro quadrato più la parcella del tecnico.

La parcella del tecnico per il disbrigo della pratica relativa alla sanatoria delle opere interne è stata valutata 600,00 €. La parcella per il disbrigo delle pratiche amministrative per la Segnalazione di Certificazione di Agibilità (S.C.A.) è stata valutata in altri 800,00 €, la parcella per l'aggiornamento catastale è stata valutata 700,00 €, mentre la parcella per la regolarizzazione della struttura precaria sul balcone è stata valutata in ulteriori 300,00 €.

Le spese totali da sostenere per la regolarizzazione del bene in oggetto sono:

Sanzione per mancata comunicazione opere interne	1.000,00 €
Parcella del tecnico per regolarizzazione opere interne	600,00 €
Versamento per aggiornamento planimetrie catastali	100,00 €
Parcella del tecnico per aggiornamento catastale	500,00 €
Parcella del tecnico per S.C.A.	800,00 €
Diritti di segreteria Comune di Siracusa	36,00 €
Diritti esame progetti Comune di Siracusa	120,00 €
Marca da bollo	16,00 €
Versamento per regolarizzazione struttura precaria	88,00 €
Parcella del tecnico per regolarizzazione struttura precaria	300,00 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14cad7a5341abcf2910948be7e5cce9f

Demolizione locali terrazza	3.448,82 €
Totale	7.008,82 €

Dunque:

Valore venale dell'immobile	98.687,57 €
Costo per la regolarizzazione dell'immobile	7.008,82 €
Valore finale del bene	**91.678,75 €**

Firmato Da: MAURO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14cad7a5341abcf2910948be7e5cce9f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009