TRIBUNALE DI SIRACUSA
sezione esecuzioni immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA

EVOLVE SPV S.R.L.
CONTRO
OMISSIS+1

procedura n. 194/2023 R.E.I.

GIUDICE: **Dott.ssa Concita Cultrera**
DATA UDIENZA: **09/04/2024**

C.T.U.: **Ing. Eleonora Spicuglia**

Firmato Da: SPICUGLIA ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48b811a698cfbf1ff58f4b45286511b9

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

1. PREMESSA E QUESITI **2**

2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO **6**

2.1 RISPOSTA AL QUESITO I) (ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO) 6
2.2 RISPOSTA AL QUESITO II) (DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE) 7
2.3 RISPOSTA AL QUESITO III) (STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI) 8
2.4 RISPOSTA AL QUESITO IV) (VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE) 8
2.5 RISPOSTA AL QUESITO V) (VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI) 10
2.6 RISPOSTA AL QUESITO VI) (REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA) 10
2.7 RISPOSTA AL QUESITO VII) (IRREGOLARITÀ URBANISTICHE) 11
2.8 RISPOSTA AL QUESITO VIII) (ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA) 13
2.9 RISPOSTA AL QUESITO IX) (VALUTAZIONE DEI BENI) 13
2.9.1 calcolo superficie commerciale *13*
2.9.2 criteri di stima adottati *14*
2.9.3 stima dell'immobile *14*
2.10 RISPOSTA AL QUESITO X) (QUOTA INDIVISA) 15
2.11 RISPOSTA AL QUESITO XI) (USUFRUTTO, NUDA PROPRIETÀ O DIRITTO DI SUPERFICIE) 15
2.12 RIEPILOGO ESTIMATIVO 15

via g.pascoli, 16 96017 noto (sr) cell. 328.1256768 eleonora.spicuglia@ordineingegnerisiracusa.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: SPICUGLIA ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48b811a698cfbf1ff56f4b4528651 1b9

TRIBUNALE DI SIRACUSA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DALLA PROMOSSA DA EVOLVE SPV S.R.L. CONTRO OMISSIS+1. N° 194/2023 R.G. ES.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA E QUESITI.

Ill.ma Dott.ssa Concita Cultrera, Giudice del Tribunale di Siracusa.

Con ordinanza del 15/11/2023 la sottoscritta ing. Eleonora Spicuglia, con studio in Noto in Via Giovanni Pascoli n°16, iscritta all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1750, veniva nominata dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 194/2023 promossa dalla EVOLVE SPV S.R.L., con sede in Conegliano (TV) in Via Vittorio Alfieri n. 1, rappresentata e difesa dall'avv. Sebastiano Di Luciano (c.f. DLCSST72C16C351W), presso lo studio del quale, sito in Siracusa (SR) in Viale Scala Greca n. 181/F, è elettivamente domiciliata, contro i signori OMISSIS (c.f. OMISSIS), nato a OMISSIS il OMISSIS e residente in OMISSIS in OMISSIS, e OMISSIS (c.f. OMISSIS), nata a OMISSIS il OMISSIS e residente in OMISSIS in OMISSIS, al fine di identificare e valutare i beni pignorati con il suddetto procedimento esecutivo.

Il giuramento veniva depositato telematicamente in data 16/11/2023 e veniva disposto il deposito telematico della relazione in cancelleria almeno trenta giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 09/04/2024.

Dopo aver effettuato ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, la sottoscritta effettuava le comunicazioni via pec e tramite raccomandate A.R. alle parti in causa fissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 14/12/2023 sui luoghi congiuntamente al sopralluogo fissato dal Custode Giudiziario, avv. Fabio Burgio. Vista l'assenza della parte debitrice sui luoghi, si differiva l'inizio delle operazioni peritali al giorno 09/01/2024 alle ore 09.30 sui luoghi.

In tale data e a tale ora la sottoscritta si recava presso l'immobile sito in Solarino (SR) in Via Bruno Buozzi n. 16, dove trovava l'avv. Fabio Burgio, Custode Giudiziario della procedura, e l'avv.

via g.pascoli, 16 96017 noto (sr) cell. 328.1256768 eleonora.spicuglia@ordineingegnerisiracusa.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: SPICUGLIA ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48b811a698cfbf1ff56f4b4528651 1b9

Ornella Ambrogio, procuratrice dell'esecutato sig. OMISSIS. Accompagnata dai presenti, la sottoscritta ispezionava l'immobile suddetto eseguendo rilievi metrici e fotografici e prendendo appunti in separati fogli, necessari alla redazione della presente relazione e all'espletamento del mandato de quo.

Alle ore 10.00 si concludevano le operazioni peritali.

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte in sede di sopralluogo e sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso la Conservatoria dei RR. II., presso l'Ufficio Tecnico settore Urbanistica del Comune di Solarino e presso il sito web dell'Aeronautica Militare per il reperimento di cartografia storica, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si procedeva alla stesura della presente relazione di stima indicando quanto richiesto dal Giudice nel verbale di conferimento di incarico, ovvero:

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

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

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

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

via g.pascoli, 16 96017 noto (sr) cell. 328.1256768 eleonora.spicuglia@ordineingegnerisiracusa.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: SPICUGLIA ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48b811a698cfbf1ff56f4b45286511b9

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

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- *iscrizioni di ipoteche;*
- *trascrizioni di pignoramenti;*

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

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

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

via g.pascoli, 16 96017 noto (sr) cell. 328.1256768 eleonora.spicuglia@ordineingegnerisiracusa.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: SPICUGLIA ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48b811a698cfbf1ff56f4b4528651 1b9

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

IX. *la valutazione dei beni, indicando distintamente:*
- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

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

XI. *nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e*

via g.pascoli, 16 96017 noto (sr) cell. 328.1256768 eleonora.spicuglia@ordineingegnerisiracusa.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: SPICUGLIA ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48b811a698cfbf1ff56f4b4528651 1b9

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. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

2.1 RISPOSTA AL QUESITO I) (esatta individuazione dei beni componenti il lotto)

Dall'atto di pignoramento si evince che il bene pignorato con il presente procedimento esecutivo è l'immobile a un'elevazione fuori terra con piano seminterrato destinato a civile abitazione sito in Solarino (SR) in Via Bruno Buozzi n. 16.

L'immobile in esame è censito al **N.C.E.U. del Comune di Solarino al foglio 7 particella 1209**, categoria A3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 128 m^2, rendita 216,91 €, in testa a OMISSIS (proprietà ½ in regime di comunione dei beni) e OMISSIS (proprietà ½ in regime di comunione dei beni).

In sede di sopralluogo, la sottoscritta ha rilevato che lo stato di fatto risulta difforme dalla planimetria catastale per variazioni riguardanti la distribuzione interna, per la presenza di un volume aggiunto all'interno del cortile e per l'errata ubicazione della scala che conduce al piano seminterrato. Non è stato possibile effettuare confronti con altre planimetrie in quanto nulla è stato reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Solarino, se non una Concessione Edilizia per la demolizione e ricostruzione dell'immobile in oggetto che non è in realtà mai stata resa concreta.

L'esatta ubicazione dell'immobile è determinata dalle seguenti coordinate GPS: **37°06'08"N 15°07'00"E.**

via g.pascoli, 16 96017 noto (sr) cell. 328.1256768 eleonora.spicuglia@ordineingegnerisiracusa.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: SPICUGLIA ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48b811a698cfbf1ff56f4b4528651 1b9

2.2 RISPOSTA AL QUESITO II) (descrizione complessiva e sintetica del bene)

Il bene in esame è costituito dall'immobile a un'elevazione fuori terra con piano seminterrato sito in Solarino (SR) in Via Bruno Buozzi n. 16. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla pubblica via tramite un portoncino in lamierino con inserti vetrati.

Il prospetto principale è delimitato da due cantonali in pietra e le due aperture sono contornate da mostre anch'esse in pietra arricchite da fregi presumibilmente riconducibili allo stile liberty: l'immobile è, infatti, databile agli inizi del 1900 limitatamente ai vani che si affacciano su Via Buozzi, mentre risulta presumibilmente databile a un'epoca successiva, ma sempre antecedente al 1967, la restante porzione di fabbricato che si sviluppa su due livelli, ovvero piano terra e piano seminterrato (non avendo trovato nulla presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Solarino e non essendoci aerofoto del settembre 1967 che ne provino la data di realizzazione, la stessa si può solo presumere dalla tipologia edilizia di immobile dallo sviluppo stretto e lungo all'interno dell'isolato urbano e con piano seminterrato sul retro, frequente per gli immobili ubicati a Solarino).

via g.pascoli, 16 96017 noto (sr) cell. 328.1256768 eleonora.spicuglia@ordineingegnerisiracusa.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: SPICUGLIA ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48b811a698cfbf1ff56f4b4528651 1b9

Gli ambienti interni si articolano secondo la seguente distribuzione interna: ingresso, n. 3 vani consecutivi e servizio igienico. Due dei tre vani e l'ingresso hanno uscita diretta su un cortiletto interno dal quale, a sua volta, si accede ad altri ambienti. Uno di questi consente l'uscita su uno spazio esterno (cavedio) dal quale, tramite una scala in ferro, si scende al piano seminterrato.

La pavimentazione interna di tutti gli ambienti e il rivestimento del servizio igienico sono realizzati con piastrelle in ceramica o in gres porcellanato.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato. L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile, mentre la tinteggiatura è realizzata con pittura lavabile in varie tinte.

Tutti gli ambienti sono illuminati e aerati tramite aperture verso l'esterno. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio o lamierino, e qualcuno è dotato di persiana o di scuri come dispositivo di oscuramento.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia.

L'immobile in oggetto si presenta in pessime condizioni di manutenzione: le finiture, se pur complete, sono fortemente degradate da fenomeni di umidità di risalita e di umidità da infiltrazioni di acque meteoriche e dal complessivo stato di abbandono e di incuria in cui versa l'immobile stesso.

Il fabbricato è ubicato in zona periferica e, pur non essendo indicata esplicitamente la Via Buozzi nella classificazione dell'Agenzia delle Entrate, dall'indicazione delle altre strade pubbliche che si trovano nelle vicinanze si suppone che ricada nella fascia OMI D1 del Comune di Solarino.

2.3 RISPOSTA AL QUESITO III) (stato di possesso degli immobili)

Da quanto si è potuto riscontrare durante i sopralluoghi, l'immobile è in totale stato di abbandono e non è abitato.

2.4 RISPOSTA AL QUESITO IV) (vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente)

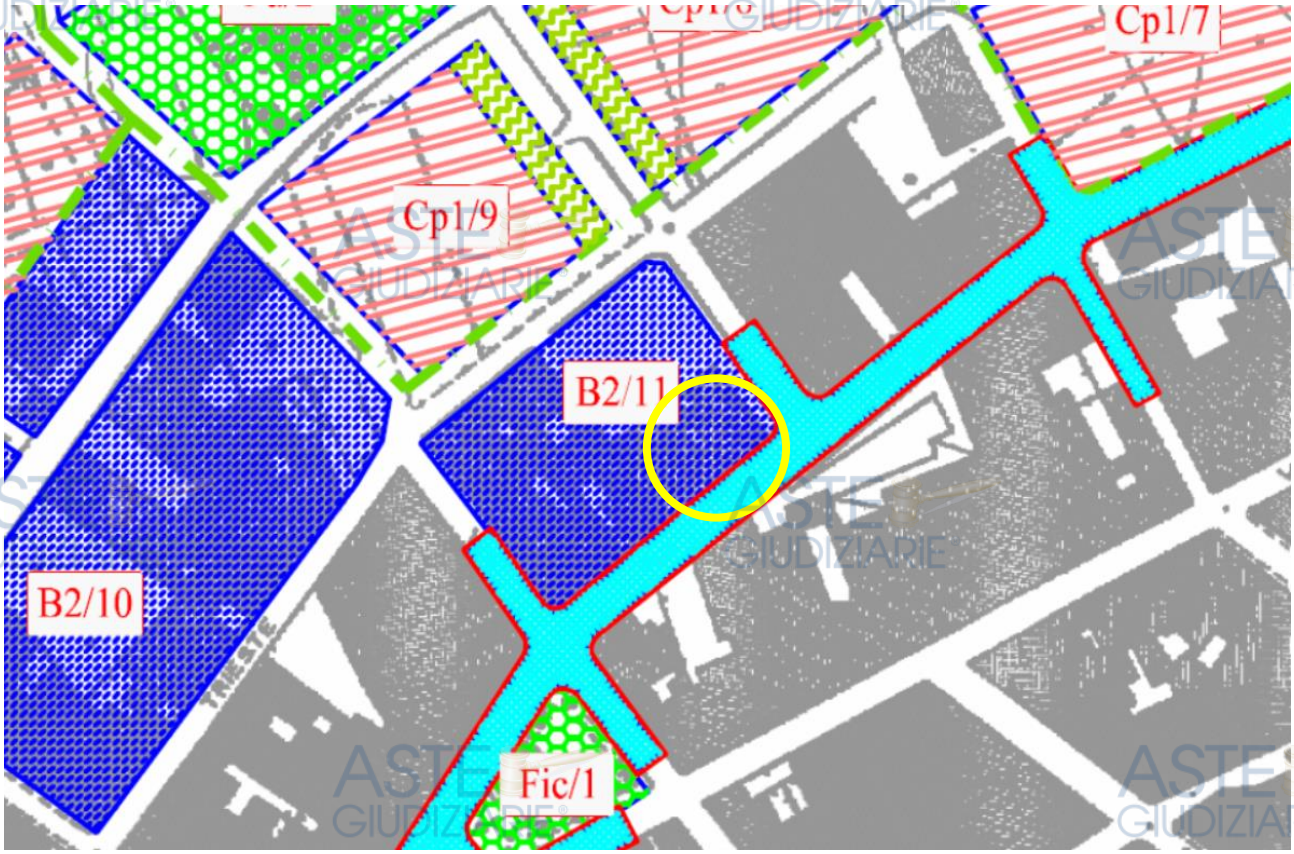
L'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "B2/11": "Abitato di recente edificazione e di completamento" del P.R.G. del Comune di Solarino, e, secondo quanto rilevato alla Tavola 29.5 del Piano Paesaggistico, fa parte del Paesaggio Locale 19 e non è soggetto a nessun livello di tutela.

via g.pascoli, 16 96017 noto (sr) cell. 328.1256768 eleonora.spicuglia@ordineingegnerisiracusa.it

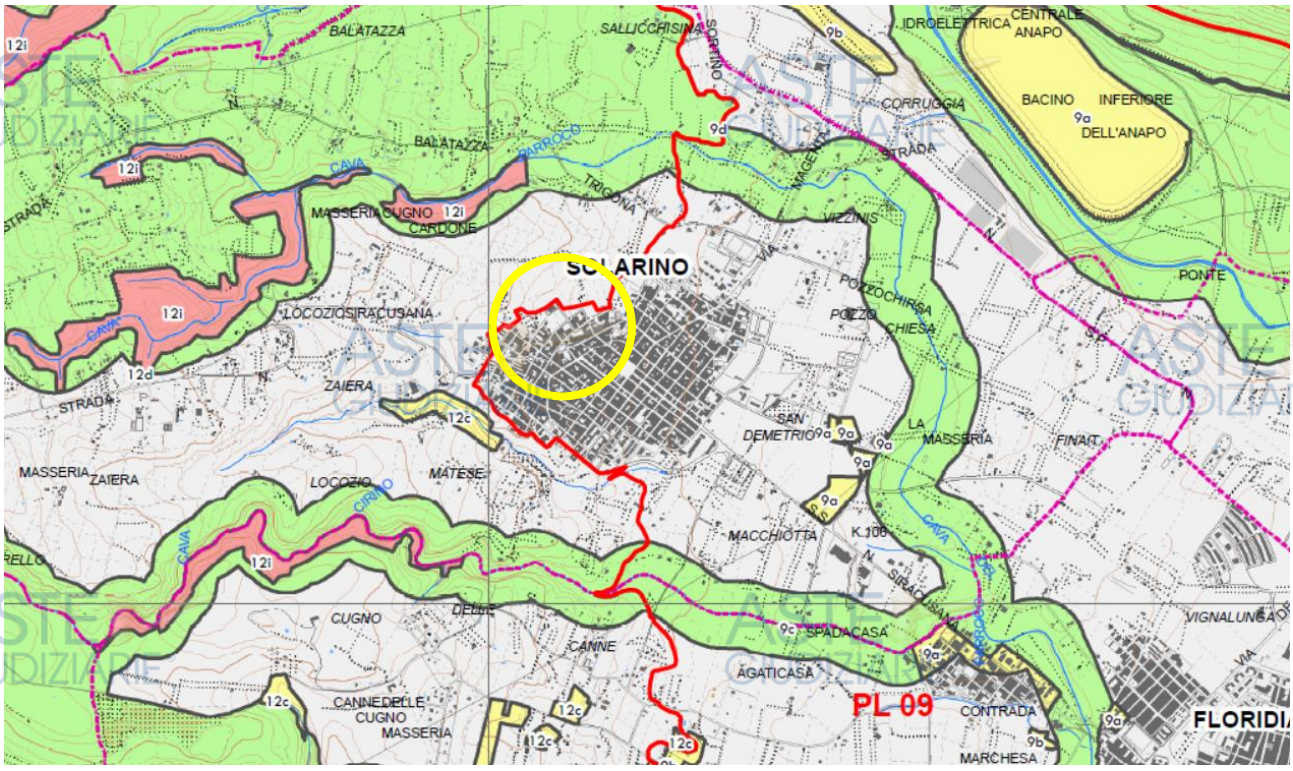
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SPICUGLIA ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48b811a698cfbf1ff56f4b4528651 1b9

STRALCIO DI PRG DEL COMUNE DI SOLARINO



STRALCIO DEL PIANO PAESAGGISTICO



via g.pascoli, 16 96017 noto (sr) cell. 328.1256768 eleonora.spicuglia@ordineingegnerisiracusa.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: SPICUGLIA ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48b811a698cfbf1ff56f4b4528651 1b9

2.5 RISPOSTA AL QUESITO V) (vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati)

L'immobile in oggetto appartiene ai signori OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS.

Ai signori OMISSIS pervenne per atto di vendita del 14/12/2007, Notaio Egidio Santangelo da Floridia, trascritto a Siracusa il 17-12-2007 ai nn. 30117/19039 da potere del signor OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS.

Al signor OMISSIS pervenne per atto di vendita del 12/10/2005, Notaio Egidio Santangelo da Floridia, trascritto a Siracusa il 14/10/2005 ai nn. 25515/14186 da potere della signora OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS.

Alla signora OMISSIS pervenne per atto di donazione del 12/05/1999, Notaio Egidio Santangelo da Floridia, trascritto a Siracusa il 14/05/1999 ai nn. 6568/4803.

Sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14/12/2007, Notaio Egidio Santangelo da Floridia, iscritto a Siracusa il 17/12/2007 ai nn. 30118/7131;
- verbale di pignoramento immobili del 01/07/2013, Ufficiale giudiziario Tribunale di Siracusa, ivi trascritto il 17/07/2013 ai nn. 11122/8589 e in rettifica trascritto il 21/11/2018 ai nn. 17973/12878;
- verbale di pignoramento immobili del 11/07/2023, Ufficiale giudiziario Tribunale di Siracusa, ivi trascritto il 31/08/2023 ai nn. 16312/12856.

2.6 RISPOSTA AL QUESITO VI) (regolarità edilizia e urbanistica)

Come accennato al paragrafo 2.1, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Solarino non è stato trovato alcun atto amministrativo relativo alla realizzazione dell'immobile, se non la Concessione Edilizia n. 247 del 19/03/1983 che riguarda la demolizione e ricostruzione dell'immobile in oggetto, in realtà mai realizzata. Peraltro, è stata reperita dalla sottoscritta sul sito web dell'Aeronautica Militare l'aerofoto dell'IGM risalente al 1995 in cui si intravede già l'esistenza dell'immobile.

via g.pascoli, 16 96017 noto (sr) cell. 328.1256768 eleonora.spicuglia@ordineingegnerisiracusa.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: SPICUGLIA ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48b811a698cfbf1ff56f4b4528651 1b9

STRALCIO DELL'AEROFOTOGRAMMETRIA DELL'IGM DEL 1995

Non è stata prelevata l'aerofoto risalente al 1966 perché, anche qualora l'immobile non fosse esistito a quella data, avrebbe potuto essere stato realizzato tra il 1966 e il 1967 non essendoci altre aerofoto intermedie tra il 1966 e il 1995. Per cui si considera che complessivamente l'immobile sia stato realizzato in data antecedente al 1967 e che l'impianto planimetrico originario sia quello della planimetria catastale presentata in data 16/07/2004 con protocollo SR0068662, dal quale lo stato di fatto si discosta per:

1) la realizzazione di un volume all'interno del cortile interno;
2) l'ubicazione della scala che conduce al seminterrato posta nel cavedio sul retro anziché nel cortile interno;
3) difformità costituite da chiusura di aperture esterne, modifica di finestra in porta finestra, assenza di divisorio all'interno del servizio igienico.

2.7 RISPOSTA AL QUESITO VII) (irregolarità urbanistiche)

Le opere elencate al precedente paragrafo sono state realizzate in assenza di titoli edilizi, per cui

via g.pascoli, 16 96017 noto (sr) cell. 328.1256768 eleonora.spicuglia@ordineingegnerisiracusa.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: SPICUGLIA ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48b811a698cfbf1ff56f4b4528651 1b9

costituiscono opere abusive. In particolare, quelle di cui ai punti 2) e 3) possono essere considerate sanabili ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016 tramite la presentazione di una CILA in Sanatoria che comporterà una spesa complessiva di € 2.500,00 circa, comprensiva del pagamento dell'oblazione, dei diritti di istruttoria e delle spese tecniche.

Relativamente al volume di cui al punto 1), essendo stato realizzato in data successiva al 16/07/2004 (data di presentazione della planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa) e senza alcuna autorizzazione da parte del Genio Civile di Siracusa (copertura realizzata con tavolato poggiante su travi lignee), e non essendo tra l'altro presente nell'aerofotogrammetria IGM del 1995, può essere considerato non sanabile. Si dovranno, pertanto, considerare i costi per la demolizione delle opere abusive, che ammontano, con opportuni arrotondamenti, a 770,00 € secondo quanto indicato nel computo metrico estimativo riportato a seguire e redatto sulla base delle voci del Prezzario Regione Sicilia 2024:

DATI GEOMETRICI

superficie complessiva	7.92	mq
volume (h media 1.75 m)	13.86	mc

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

voce di Prezzario Regione Sicilia	prezzo unitario	U.M.	importo parziale
1.3.2 demolizione vuoto per pieno	17.54	€/mc	243.10 €
1.3.5 trasporto a rifiuto (con incremento del 20% sul cassone)	0.53	mc x km	44.07 €
ONERI per conferimento in discarica	18	€/t	479.00 €
		COSTO COMPLESSIVO PER LA DEMOLIZIONE	**766.18 €**

Successivamente, per la regolarizzazione catastale dell'immobile sarà necessario redigere un DOCFA, la cui presentazione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, comprensiva di spese tecniche e diritti, sarà pari a 600,00 €.

Infine, si dovrà richiedere il certificato di agibilità per l'immobile, per cui dal valore venale sarà detratta anche la somma necessaria all'espletamento della pratica per un valore complessivo di 1.000,00 €.

In definitiva, gli importi da detrarre al valore complessivo dell'immobile saranno i seguenti:

via g.pascoli, 16 96017 noto (sr) cell. 328.1256768 eleonora.spicuglia@ordineingegnerisiracusa.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: SPICUGLIA ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48b811a698cfbf1ff56f4b4528651 1b9

CILA IN SANATORIA	per opere abusive sanabili, punti 2) e 3)	2'500.00 €
DOCFA	regolarizzazione planimetria catastale	600.00 €
SCA	richiesta di agibilità	1'000.00 €
DEMOLIZIONE OPERA ABUSIVA	per opera di cui al punto 1)	770.00 €
	importo complessivo da detrarre	**4'870.00 €**

2.8 RISPOSTA AL QUESITO VIII) (attestazione di prestazione energetica)

Poiché l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica, la sottoscritta ha provveduto alla redazione dello stesso, tenendo conto che per l'immobile non è stato fornito un libretto di impianto.

Dall'analisi delle prestazioni energetiche effettuate sull'involucro edilizio dell'immobile e sui suoi componenti, si rileva che l'immobile appartiene alla **classe energetica** "**G**".

2.9 RISPOSTA AL QUESITO IX) (valutazione dei beni)

2.9.1 calcolo superficie commerciale

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva dell'immobile è pari a **mq 100,83**, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:

piano terra	mq
ingresso	12.62
soggiorno	28.27
vano di passaggio	17.00
cucina	13.62
servizio igienico	6.94
TOT. SUPERFICIE UTILE	78.45
SUPERFICIE MURI	4.31
SUPERFICIE LORDA piano terra	**82.76**
vano 1 (locale tecnico con hmin. 1,50 m)	9.73
TOT. SUPERFICIE	9.73
SUP. COMM. EQUIVALENTE = 15% di 9,73 mq	**1.46**
seminterrato (cantina hmin 1,50 m)	69.79
SUP. COMM. EQUIVALENTE = 20% di 69,79 mq	**13.96**
cortile interno (compresa l'area occupata dal corpo abusivo)	20.62
cavedio	11.85
TOT. SUPERFICIE	32.47
SUP. COMM. EQUIVALENTE = 10% di 25,00 mq e 2% di (32,47-25,00 mq)	**2.65**
sup. commerciale complessiva IMMOBILE	**100.83**

via g.pascoli, 16 96017 noto (sr) cell. 328.1256768 eleonora.spicuglia@ordineingegnerisiracusa.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: SPICUGLIA ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48b811a698cfbf1ff56f4b4528651 1b9

2.9.2 criteri di stima adottati

Al fine di pervenire alla stima del valore dell'immobile in esame saranno adottati i due seguenti metodi di stima:

- metodo della capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto, che si basa sui dati reddituali relativi all'immobile;
- metodo sintetico-comparativo basato sull'indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con analoghe condizioni di manutenzione e in regime di libero mercato.

Il risultato della media aritmetica dei valori ottenuti sarà assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile in esame.

2.9.3 stima dell'immobile

Stima mediante capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Solarino, zona periferica Via Bruno Buozzi, per immobili similari a quello da stimare, si fissa un canone anticipato di € 200,00 (euro duecento/00) al lordo delle tasse. Decurtando dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 35% (IRPEF e IMU), otterremo il "canone al netto delle imposte" che, moltiplicato per i 12 mesi, darà come risultato il "reddito annuo al netto delle imposte".

Capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

V'= "reddito annuo al netto delle imposte" ÷ "tasso di capitalizzazione" x "incidenza spese"

canone lordo (€/mese)	canone al netto delle imposte	reddito annuo al netto delle imposte	tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
				10%
€ 200.00	€ 130.00	€ 1'560.00	3%	**Valore V' € 46'800.00**

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (destinazione residenziale), per ubicazione (zona periferica), per condizioni di stabilità, manutenzione ed età, il valore di mercato al

via g.pascoli, 16 96017 noto (sr) cell. 328.1256768 eleonora.spicuglia@ordineingegnerisiracusa.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: SPICUGLIA ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48b811a698cfbf1ff56f4b4528651 1b9

mq per l'immobile in questione è

Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	**Valore V"**
100.83	350.00 €	**35'290.50 €**

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V" si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile:

Valore V'		Valore V"	÷	**V"'**
€ 46'800.00	+	€ 35'290.50	2	**€ 41'045.25**

Dal suddetto valore V"' vanno decurtati gli importi calcolati al paragrafo 2.7, per cui si avrà

			importi paragrafo 2.7.2		
VALORE IMMOBILE	€ 41'045.25	-	€ 4'870.00	=	**€ 36'175.25**

2.10 RISPOSTA AL QUESITO X) (quota indivisa)

L'immobile non è comodamente divisibile.

2.11 RISPOSTA AL QUESITO XI) (usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie)

L'immobile oggetto del presente pignoramento è da valutare nella piena proprietà.

2.12 RIEPILOGO ESTIMATIVO

Riportando il valore ottenuto al paragrafo 2.9.3, con opportuni arrotondamenti si avrà:

- immobile a un'elevazione fuori terra con piano seminterrato sito in Solarino (SR) in Via Bruno Buozzi n. 16, censito al N.C.E.U. del Comune di Solarino al foglio 7 particella 1209:

  36.000,00 € (*trentaseimila/00 euro*)

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza la sottoscritta ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente si allegano e ne fanno parte integrante:

- allegato 1 - documentazione fotografica;
- allegato 2 - documentazione catastale;
- allegato 3 - visure Conservatoria RR. II.;
- allegato 4 – attestato di prestazione energetica;

Si allegano altresì:

via g.pascoli, 16 96017 noto (sr) cell. 328.1256768 eleonora.spicuglia@ordineingegnerisiracusa.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: SPICUGLIA ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48b811a698cfbf1ff56f4b4528651 1b9

- verbale di sopralluogo;
- lettera di trasmissione alle parti per sopralluoghi e relative attestazioni di ricevimento;
- richiesta documentazione presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Solarino;
- spese sostenute per ricerche alla Conservatoria RR. II.;
- spese sostenute per acquisizione aerofotogrammetria IGM presso sito web dell'Aeronautica Militare;
- attestazioni di invio della presente relazione tecnica alle parti;
- parcella delle competenze e spese tecniche.

Avendo la sottoscritta concluso l'incarico conferitole dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente rimanendo a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Noto, 4 marzo 2024

IL C.T.U.

Ing. Eleonora Spicuglia

via g.pascoli, 16 96017 noto (sr) cell. 328.1256768 eleonora.spicuglia@ordineingegnerisiracusa.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: SPICUGLIA ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48b811a698cfbf1ff56f4b4528651 1b9