



Studio Agronomico e di Progettazione del Paesaggio

Dott. Alessandro Lutri - *Agronomo*

Viale Teocrito, 71 - 96100 Siracusa

Telefono: 338 57 24 393

e.mail: info@progettareinverde.com - PEC: a.lutri@conafpec.it

www.progettareinverde.com

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile

Esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. R.G. 199/2023

Promossa da PRISMA SPV e per essa quale mandataria DOVALUE
SPA srl

Nei confronti di *OMISSIS*

RELAZIONE DI STIMA

G.E.: Dott.ssa Concita Cultrera

Siracusa, 01/03/2024

L'esperto nominato
Dott. Alessandro Lutri – *Agronomo*





Indice

Premessa.....	5
Descrizione generale delle operazioni peritali	5
Risposta ai quesiti.....	6
Punto 1	
L'esperto controlli, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co.2 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);.....	6
Punto 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.....	6
Punto 3	
I) Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali	6
II) 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.....	7
III) 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.....	7
LOTTO A - Punto 4	
I) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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	8
II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata	9
III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore.....	10
IV) 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.....	10
V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.....	10
VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.....	12
VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia.....	12





VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità.....	13
IX) Valutazione del bene.....	13
X) Nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile; indicazione del valore della sola quota.....	18
XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.....	18
LOTTO B - Punto 4	
I) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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	18
II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata	19
III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore.....	19
IV) 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.....	20
V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.....	20
VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.....	21
VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia.....	22
VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità.....	22
IX) Valutazione del bene.....	22
X) Nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile; indicazione del valore della sola quota.....	24
XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.....	25
Conclusioni.....	25
Note conclusive.....	30

Allegati:

- **Allegato 1:** visure catastali ed estratto di mappa
- **Allegato 2:** atto di compravendita del 21/03/2014, Dott. Dario Lo Verde, Notaio in Lentini,





Repertorio n. 103, Raccolta n. 73, registrato a Noto il 25/03/2014 al n. 2355 vol.1T, trascritto a Siracusa il 25/03/2014 ai nn. 4178/3194

- **Allegato 3:** planimetrie catastali
- **Allegato 4:** bozza planimetria catastale appartamento
- **Allegato 5:** regolamento condominiale
- **Allegato 6:** variante concessione edilizia n.176 del 25/10/1978 con tavole di progetto e concessione edilizia n.73 del 30/05/1977
- **Allegato 7:** riscontro Agenzia delle Entrate di Siracusa contratti di locazione
- **Allegato 8:** Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Carlentini in data 07/12/2023
- **Allegato 9:** riepilogo contributi condominiali
- **Allegato 10:** autorizzazione di abitabilità del 17/07/2002 relativa all'appartamento
- **Allegato 11:** nuovo attestato di prestazione energetica immobile lotto A
- **Allegato 12:** immobili comparativi lotto A
- **Allegato 13:** sondaggio pubblicato il 22/11/2023 dalla Banca d'Italia relativo al mercato delle abitazioni in Italia
- **Allegato 14:** immobili comparativi lotto B





Premessa

Con provvedimento del 21/10/2023, notificato allo scrivente a mezzo PEC in data 23/10/2023, la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Dott. Agronomo Alessandro Lutri, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Siracusa al n. 398, all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Siracusa ed all'Elenco dei Certificatori Energetici del portale APE-Sicilia, ENEA al n.5314, con studio in Siracusa, viale Teocrito 71, esperto stimatore, nella procedura esecutiva immobiliare n. 199/2023, promossa dalla Prisma SPV srl e per essa quale mandataria DoValue SPA, nei confronti di *omissis*, invitandolo ad accettare l'incarico entro 15 giorni dalla data di notifica, depositando telematicamente apposita dichiarazione ed al tempo stesso inviava i quesiti per la stima degli immobili pignorati, che qui non si trascrivono per motivi di sintesi e poiché presenti agli atti. In data 24/10/2023 il sottoscritto depositava telematicamente apposita dichiarazione per l'accettazione dell'incarico.

La S.V. concedeva il termine per il deposito della perizia 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 02/04/2024, dunque entro il 02/03/2024 ed invitava il sottoscritto ad inviare copia della relazione ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti ed ai debitori. A seguito di provvedimento di proroga del 05/02/2024, tale termine veniva differito al 31/05/2024.

Descrizione generale delle operazioni peritali

Dall'esame dei fascicoli e dagli atti di causa, è emerso che gli immobili pignorati sono costituiti da un appartamento sito in Carlentini alla via Morandi n.1/A, piano terzo, Scala A censito al catasto fabbricati del Comune di Carlentini foglio 16, particella 2132 sub. 7 e garage sito in Carlentini sempre alla via Morandi, piano 1S, interno 25, censito al catasto fabbricati di Carlentini al foglio 16, particella 2132, sub.50.

L'appartamento ed il garage sono stati pignorati con atto notificato a mezzo ex art.140.

Raccolti tutti gli elementi utili, si procede a rispondere ai quesiti posti.





Risposta ai quesiti

Punto 1

L'esperto controlli, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co.2 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);

Agli atti è presente la relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta in data 21/08/2023 dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, il quale certifica le formalità pregiudizievoli del ventennio precedente la data del pignoramento.

La documentazione di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. risulta completa.

Punto 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

Lo scrivente provvedeva a comunicare l'inizio delle operazioni peritali, fissandole per il 15/12/2023 alle ore 9:30 presso i luoghi oggetto di stima, congiuntamente con il Custode nominato Avv. Orazio Torrisi, dove non aveva la presenza del debitore esecutato e pertanto non era possibile effettuare l'accesso, che veniva poi rieseguito in data 16/01/2024, questa volta insieme al debitore che consentiva l'accesso all'abitazione ed al box auto pignorati.

Punto 3

1) Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Sulla base dell'atto di pignoramento, della relazione notarile ipocatastale, nonché della documentazione acquisita dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – ex Territorio (All. 1), il compendio pignorato risulta essere:

- appartamento sito in Carlentini alla via Morandi n.1/A, piano terzo, Scala A;
- garage sito in Carlentini alla via Morandi, piano 1S, interno 25;

il tutto meglio dettagliato come di seguito:





Comune	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Superficie catastale
Carlentini	Fabbricati	16	2132	7	A/2	101 mq; totale escluse aree scoperte 97 mq
Carlentini	Fabbricati	16	2132	50	C/6	18 mq

Da atto di compravendita (All. 2) l'appartamento confina con vano scala, con area su strada di lottizzazione da due lati e con proprietà *omissis*, salvo altri aventi causa; per il garage non è possibile identificare i nominativi delle proprietà confinanti poiché non sono riportati sull'atto di compravendita né è esistente ad oggi un elaborato planimetrico catastale dal quale sarebbe possibile risalire alle particelle e subalterni confinanti con il box auto.

II) 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

Gli identificativi catastali corrispondono esattamente alle specifiche rilevate nell'atto di pignoramento immobiliare.

La planimetria catastale del box auto (All. 3) è conforme allo stato dei luoghi; la planimetria catastale dell'appartamento (All. 3) non è conforme allo stato dei luoghi per la presenza di una veranda non rappresentata oltre a difformità edilizio-urbanistiche che non possono essere sanate ma che sono rappresentate sulla planimetria catastale attuale, pertanto è stato necessario redigere bozza di planimetria catastale (All. 4), per ciò che è sanabile per come si vedrà più avanti su apposito paragrafo. I costi da sostenere per l'eliminazione della difformità catastale sono quantificabili in € 600,00, tra oneri del tecnico e catastali.

III) 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

Data la tipologia, la conformazione dei beni pignorati, nonché la quota di proprietà del debitore,





si ritiene opportuno formare due lotti di vendita, uno per l'appartamento, l'altro per il garage. I confini saranno quindi gli stessi riportati al Punto 3.I (pag. 6).

LOTTO A - Punto 4

1) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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

Il lotto A è un appartamento posto al piano terzo di un condominio alla via Morandi n.1/A, Carlentini.

Arrivando da sud e percorrendo in direzione nord la Via Eschilo, che incrociando Via del Mare diventa via Sandro Pertini ed incrociando Via Pietro Gobetti diventa Via Martiri della Resistenza, svoltando sulla sinistra alla Via Amendola e percorrendola tutta fino a diventare Via XXV Aprile, si arriva in Via Licausi dove sulla sinistra di questa vi è la Via Morandi ed al civico 1, scala A, la palazzina presso cui vi è l'appartamento oggetto di pignoramento.

Come da regolamento condominiale (All. 5) costituiscono parti comuni, di cui tuttavia non vengono riportati i millesimi: il suolo su cui sorge l'edificio, gli impianti di acquedotto, di energia elettrica, di forza motrice delle linee e condotte stradali fino ai singoli contatori, la rete fogna sino ai punti su cui spiccano le colonne verticali, i pozzetti serbatoi per la raccolta dell'acqua potabile con l'intero impianto di autoclave per il sollevamento dell'acqua e relativi apparecchi di sollevamento e di comando tutto incluso e nulla escluso, il serbatoio per la raccolta della nafta combustibile, nonché l'impianto di caldaia bruciatore, canna fumaria ed ogni altro accessorio per la generazione del fluido riscaldante, tutto incluso e nulla escluso, le opere e manufatti di qualsiasi genere destinati ad utilità comune.

L'appartamento presenta le seguenti coordinate geografiche (sistema di riferimento WGS 84):

latitudine 37.296809 N

longitudine 15.003670 E.





II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata

L'appartamento oggetto di stima ricade all'interno di un palazzo di 4 piani fuori terra (piano R., 1°, 2° e 3°), oltre al piano scantinato, con pilastri in cemento armato, pareti verticali in laterizio e solaio in latero-cemento.

Si colloca all'ultimo piano, a cui si arriva tramite scale in marmo o ascensore e si estende per una superficie lorda di 94,14 mq oltre ad una superficie a balconi di 14,50 mq., su uno dei quali è stata edificata una veranda di 2,20 mq.

È composto da un ampio ingresso con zona giorno, che permette l'accesso alla cucina e ad una camera da letto; tramite un piccolo disimpegno si arriva invece ad una seconda camera da letto, ad un ripostiglio ed al bagno.

L'acqua calda sanitaria al momento del sopralluogo era prodotta con scaldabagno elettrico.

La pavimentazione in tutto l'appartamento è in gres, gli elementi verticali sono con intonaco al civile tinteggiati, ad eccezione di una porzione di cucina che è piastrellata laddove si collocherebbe lavandino e zona cottura, così come per il bagno. Vi sono tracce di muffa, presumibilmente dovute a condensa, nel bagno, in cucina e nel ripostiglio.

Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo, avvolgibili in plastica.

L'impianto idrico è sottotraccia ed è funzionante; l'impianto elettrico è sottotraccia ma non vi è allaccio alla corrente elettrica, di conseguenza sia le pompe di calore che lo scaldabagno elettrico si assumono come non funzionanti. All'interno della veranda è collocata una caldaia a metano, ma l'appartamento allo stato attuale è privo di contratto per il gas-metano, pertanto non è stato possibile provare il funzionamento della stessa.

La facciata esterna presenta segni di ammaloramento dei ferri di armatura con distacco di porzioni di calcestruzzo, oltre a parti di laterizi dei balconi danneggiati.

Complessivamente l'immobile pignorato si presenta in uno stato manutentivo mediocre.

Dai titoli edilizi forniti dal Comune di Carlentini (All. 6), non risulta che questo rientri nella nozione di edilizia convenzionata o agevolata.





III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore

Il cespite formante il lotto A, risulta di proprietà di *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis* in forza dell'atto di compravendita redatto in data 21/03/2014 dal Dott. Dario Lo Verde, Notaio in Lentini, Repertorio n. 103, Raccolta n. 73, registrato a Noto il 25/03/2014 al n. 2355 vol.1T, trascritto a Siracusa il 25/03/2014 ai nn. 4178/3194 (All. 2).

Al momento del sopralluogo appariva non occupato, così come anche non risultano stipulati contratti di locazione, affitto o comodato, come dichiarato dalla Agenzia delle Entrate di Siracusa (All. 7).

IV) 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

Risulta costituzione di condominio, il cui amministratore è il Geom. Sebastiano Marino; non vi sono formalità, vincoli od oneri di natura condominiale che rimarranno a carico dell'acquirente, ad eccezione delle spese condominiali insolute, specificate sul prossimo paragrafo.

In relazione al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Carlentini in data 07/12/2023 (All. 8) non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o vincoli storico-artistici, ma vi è vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – assoggettata alle prescrizioni dettate dal “Piano Paesaggistico Regionale – Ambiti 14 e 17 – Siracusa”, approvato con D.A. n.5040 del 20/10/2017.

V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e altre trascrizioni: assenti, come risultante dalla relazione notarile ipocatastale presente agli atti
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: dal certificato di destinazione urbanistica (All. 8), non risultano atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura





- altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali: assenti, salvo quanto riportato sul regolamento condominiale (All. 5)

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- **iscrizioni di ipoteche (come da relazione notarile presente agli atti):**

- 1) ipoteca volontaria n. 400 del 26/03/2014, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito Lo Verde Dario, Notaio in Lentini, in data 21/03/2014 rep. 104/,74, a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, contro omissis

- **trascrizioni di pignoramenti (come da relazione notarile presente agli atti):**

- 1) pignoramento immobiliare n. 12447 del 09/08/2023, a favore di Prisma SPV s.r.l. con sede in Roma, contro omissis, U.N.E.P. c/o di Siracusa in data 24/07/2023 rep. 2703.

Altre informazioni per l'acquirente:

- 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: non vi sono censi, livelli o usi civici.
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: € 523,20 (All. 9)
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute: non vi sono spese straordinarie già deliberate, come evidente dal prospetto inviato dall'amministratore condominiale (All. 9)
- eventuali spese condominiali scadute: l'amministratore condominiale rappresenta allo scrivente esperto che i debiti al 30/04/2022 ammontano ad € 3.636,77 e dal 01/05/2022 al 31/12/2022 sono pari ad € 188,82 (All. 9)
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: nessuno, oltre





l'iscrizione di ipoteca e la trascrizione del pignoramento già riportato

VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica del 07/12/2023 (All. 8) risulta che l'immobile oggetto di pignoramento ricade: all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo C2 (zone di completamento edilizio residenziale).

Effettuate le opportune richieste e ricerche presso il Comune di Carlentini, è emerso che il palazzo all'interno del quale ricade l'appartamento oggetto di pignoramento è stato edificato con concessione edilizia n.73 del 1977 e successiva variante n.176 del 1978 (All. 6).

Non vi sono ulteriori titoli edilizi rilasciati per l'appartamento in esame, mentre è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità il 17/07/2002 (All. 10), alla ex particella 750 sub.7 (oggi 2132 sub.7).

Vi è la presenza di una veranda su di uno dei balconi, realizzata in assenza di titoli edilizi, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto allo stato assentito riportato sulle tavole della variante n.176 del 1978 (All. 6), nello specifico:

1. il tramezzo dell'ingresso e del corridoio che servivano a delimitare la cucina sono stati demoliti creando un unico ambiente
2. la cucina è stata realizzata su altro vano
3. il corridoio è stato sostituito da un piccolo disimpegno che consente di accedere al bagno, al ripostiglio e ad una delle camere da letto
4. le camere da letto sono state realizzate con ausilio di un tramezzo che ha separato un vano più ampio

VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia

La diversa distribuzione degli spazi interni, vista al punto 1 – 2 e 3 del precedente paragrafo può essere sanata con una CILA tardiva ed € 1.000,00 di sanzione oltre ad € 36,00 per diritti di segreteria da versare al Comune di Carlentini ed oneri professionali del tecnico che dovrà presentare





la CILA tardiva quantificabili in € 1.000,00.

Le due camere da letto viste al punto 4 del paragrafo precedente non possono essere sanate, poiché sulla base del Regolamento Edilizio del Comune di Carlentini attualmente in vigore (art.34), il rapporto tra le superfici delle finestre e del pavimento di ciascun locale non deve essere inferiore ad 1/8. Tale rapporto non è rispettato per una delle due camere da letto, nello specifico quella che presenta la finestra, a differenza dell'altra che ha una porta-finestra, pertanto va prevista la demolizione del tramezzo.

La veranda costituisce un aumento di volumetria; la tavola allegata alla variante n.176/2018 (All. 6) riportante il calcolo dei volumi dell'intera palazzina, evidenzia che la volumetria consentita era pari a 8.340,00 mc, mentre la volumetria progettata è pari a 8.334,16 mc, quindi si aveva una volumetria residua minima pari a 5,84 mc.

Considerato che negli appartamenti di altri piani sono state realizzate verande per le quali non è possibile conoscere se dotate degli opportuni titoli edilizi che avrebbero a quel punto sfruttato la volumetria residua, appare opportuno considerare non sanabile la veranda dell'appartamento pignorato, oltre che appare più economico smantellarla piuttosto che sanarla.

VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità

Per l'immobile oggetto di pignoramento è stato rilasciato attestato di prestazione energetica in data 12/03/2014, a firma dell'Arch. Salvatore Fabio Furnò, allegato all'atto di compravendita (All. 2). Avendo tuttavia validità di 10 anni, tale attestato di prestazione energetica ha scadenza il 12/03/2024 e pertanto lo scrivente ha provveduto a redigere nuovo attestato e depositarlo in data 29/02/2024, codice identificativo 20240229-089006-10352 (All. 11).

L'appartamento ha classe energetica E.

IX) Valutazione del bene

Per la stima del lotto si è scelto di adottare il metodo comparativo diretto che consiste nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel dato bene

Pagina 13 di 31





fosse posto in vendita sul libero mercato. Criterio che nel caso specifico può essere adottato dal momento che il bene ricade in una zona dove beni simili hanno un discreto mercato. Il prezzo medio di mercato individuato viene poi opportunamente rapportato alle caratteristiche proprie del bene oggetto di valutazione attraverso un coefficiente di vetustà.

Le fonti informative sono riconducibili alle seguenti tipologie:

Fonti dirette:

– prezzi delle offerte proposte dagli operatori del settore scegliendo quelle relative ad immobili situati nella stessa zona (asking price);

Fonti indirette:

- valori dell'osservatorio del mercato immobiliare
- valori del borsino immobiliare

Sulla base di quanto premesso, oltre che sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da valutare, il sottoscritto ha individuato immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione, situati nella stessa zona (All. 12).

Occorre considerare il differente stato manutentivo/conservativo dell'immobile oggetto di valutazione, rispetto a quelli oggetto di comparazione ed applicare dunque opportune percentuali di correzione.

Per il calcolo della superficie convenzionale (commerciale), si adotta il coefficiente di omogeneizzazione del 100% per la superficie principale destinata ad abitazione, che include le pareti perimetrali per intero o per $\frac{1}{2}$ se a confine con altre proprietà o locali condominiali, del 30% per la superficie destinata a balconi, così come specificato sulle linee guida ABI per le valutazioni immobiliari, quarta edizione del 05/04/2022.

Alla stessa maniera saranno utilizzati i rapporti mercantili pubblicati sulle linee guida ABI anche per gli immobili a comparazione di quello oggetto di valutazione.

Sulla base dell'ultimo sondaggio pubblicato il 22/11/2023 dalla Banca d'Italia relativo al mercato delle abitazioni in Italia, prendendo a riferimento gli ultimi 4 trimestri, lo sconto medio tra il prezzo di vendita rispetto alle richieste del venditore si è attestato per il 3° trimestre del 2023

Pagina 14 di 31





all'8,5%, per il 2° trimestre del 2023 all'8,5%, per il 1° trimestre del 2023 al 8,2% e per il 4° trimestre del 2022 al 8,8% (All. 13).

Si considera quindi per la presente valutazione uno sconto medio dell'8,5%.

	Rapporti mercantili	Unità 1 (via G. Di Vittorio)	Unità 2 (via Morandi)	Unità 3 (via Eugenio Curiel 5)	Immobile oggetto di stima
Prezzo richiesto		€ 95.000,00	€ 130.000,00	€ 125.000,00	?
Prezzo scontato dell'8,5%		€ 86.925,00	€ 118.989,00	€ 114.412,50	
Superficie principale (mq)	100,00%	80	110	140	94,14
Superficie secondaria (balconi)	30,00%	12	16,5	21	14,5
Superficie secondaria (garage)	50,00%	18		20	
Superficie commerciale (mq)		92,60	114,95	156,30	98,49
Stato manutentivo		buono	buono	mediocre	mediocre
coefficiente correttivo per riportarlo all'oggetto di stima		0,8	0,8	1	
Prezzo corretto all'oggetto di stima		€ 69.540,00	€ 95.191,20	€ 114.412,50	
Valore all'oggetto (€/mq)		€ 750,97	€ 828,11	€ 732,01	

Sulla base delle indagini di mercato e dei coefficienti correttivi riportati nella soprastante tabella per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione si ottiene un prezzo medio pari a:

$(\text{€/mq } 750,97 + \text{€/mq } 828,11 + \text{€/mq } 732,01) / 3 = \text{€/mq } 770,36$ cifra che può essere approssimata ad €/mq 770,00.

Tale valore trovato tramite le apposite indagini di mercato, rientra nel range di valori minimi e massimi dati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per abitazioni civili (categoria catastale A/2) nel quartiere Santuzzi, che hanno un valore compreso tra €/mq 670,00 ed €/mq 980,00.

Così come anche il valore trovato si attesta all'interno dei valori minimi e massimi dati dal Borsino Immobiliare per quotazioni di appartamenti in stabili di prima fascia nella stessa zona di quello oggetto di valutazione (quartiere Santuzzi) e che hanno un valore compreso tra €/mq 634,00 ed €/mq 955,00.





In base a quanto sin qui esposto, si otterrà il valore riportato nella sottostante tabella:

Bene	Superficie commerciale	Importo unitario (€/m ²)	Valore totale
Lotto A	98,49	€ 770,00	€ 75.837,30
Totale			€ 75.837,30

Al valore dell'immobile occorre decurtare i costi per lo smontaggio della veranda e per la demolizione del tramezzo.

Per il computo metrico dei costi si è utilizzato il “Prezzario unico regionale per i lavori pubblici in Sicilia anno 2024”. Laddove le voci non siano presenti in questo (dunque prive di codice numerico prezzario di riferimento), si è tenuto conto dei prezzi medi di mercato.





Num. ORD TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		€	Totale
1 . 								





Al valore dell'immobile si ritiene congruo applicare una decurtazione del 10% per assenza di garanzia per vizi del bene, dunque: € 75.837,30 x 0,90 = € 68.253,57.

Occorre inoltre decurtare gli onorari del tecnico che dovrà predisporre la CILA tardiva, oltre alla sanzione per la CILA tardiva, ai diritti da versare al Comune, i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale e le spese condominiali insolute, dunque:

€ 68.253,57 – € 482,52 - € 600,00 - € 1.000,00 - € 36,00 - € 1.000,00 - € 3.636,77 - € 188,82 = € 61.309,46.

Il più probabile valore di mercato del Lotto A al netto di tutte le decurtazioni è quindi € 61.309,46 (eurosessantanomilatrecentonove/46), cifra che può essere arrotondata ad € **60.000,00** (eurosessantamila/00).

X) Nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile; indicazione del valore della sola quota

Non vi è quota indivisa

XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato

Non vi è pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.

LOTTO B - Punto 4

1) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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

Il lotto B è un box auto posto al piano scantinato di un condominio alla via Morandi n.1, Carlentini.

Vi si arriva come per il lotto A, percorrendo in direzione nord la Via Eschilo, che incrociando Via del Mare diventa via Sandro Pertini ed incrociando Via Pietro Gobetti diventa Via Martiri della Resistenza, svoltando sulla sinistra alla Via Amendola e percorrendola tutta fino a diventare Via





XXV Aprile, si arriva in Via Licausi dove sulla sinistra di questa vi è la Via Morandi ed al civico 1 il condominio presso cui vi è il box auto pignorato.

Presenta le seguenti coordinate geografiche (sistema di riferimento WGS 84):

latitudine 37.296809 N

longitudine 15.003670 E.

II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata

Il box auto ricade al piano scantinato di un palazzo di 4 piani fuori terra (piano R., 1°, 2° e 3°), edificato con pilastri in cemento armato, pareti verticali in laterizio e solaio in latero-cemento.

Si colloca al piano scantinato, a cui si arriva tramite rampa carrabile posta lateralmente alla palazzina della scala A, è posto sul lato destro della corsia dei garage ed è la quinta saracinesca. È sprovvisto di numero identificativo.

La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti con intonaco al civile, salvo qualche porzione dove l'intonaco è saltato e ci sono i laterizi a vista. Vi è la presenza di un soppalco mobile realizzato con profilati di alluminio e superficie piana in legno. La superficie utile del box è pari a 17 mq., mentre quella esterna lorda è pari a 19 mq.

Complessivamente si presenta in uno stato manutentivo mediocre.

Dai titoli edilizi forniti dal Comune di Carlentini (All. 6), non risulta che questo rientri nella nozione di edilizia convenzionata o agevolata.

III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore

Il cespite formante il lotto B, risulta di proprietà di *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis* in forza dell'atto di compravendita redatto in data 21/03/2014 dal Dott. Dario Lo Verde, Notaio in Lentini, Repertorio n. 103, Raccolta n. 73, registrato a Noto il 25/03/2014 al n. 2355 vol.1T, trascritto a Siracusa il 25/03/2014 ai nn. 4178/3194 (All. 2).

Al momento del sopralluogo risultava occupato da oggetti del proprietario. Come dichiarato

Pagina 19 di 31





dalla Agenzia delle Entrate di Siracusa (All. 7) non risultano stipulati contratti di locazione, affitto o comodato.

IV) 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

Risulta costituzione di condominio, il cui amministratore è il Geom. Sebastiano Marino; non vi sono formalità, vincoli od oneri di natura condominiale che rimarranno a carico dell'acquirente, ad eccezione delle spese condominiali insolute, riportate al paragrafo successivo.

In relazione al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Carlentini in data 07/12/2023 (All. 8) non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o vincoli storico-artistici, ma vi è vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – assoggettata alle prescrizioni dettate dal “Piano Paesaggistico Regionale – Ambiti 14 e 17 – Siracusa”, approvato con D.A. n.5040 del 20/10/2017.

V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e altre trascrizioni: assenti, come risultante dalla relazione notarile ipocatastale presente agli atti
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: dal certificato di destinazione urbanistica (All. 8), non risultano atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura
- altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali: assenti, salvo quanto riportato sul regolamento condominiale (All. 5)

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586

c.p.c.:

- **iscrizioni di ipoteche (come da relazione notarile presente agli atti):**





- 1) ipoteca volontaria n. 400 del 26/03/2014, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito Lo Verde Dario, Notaio in Lentini, in data 21/03/2014 rep. 104/,74, a favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, contro omissis

- **trascrizioni di pignoramenti (come da relazione notarile presente agli atti):**

- 1) pignoramento immobiliare n. 12447 del 09/08/2023, a favore di Prisma SPV s.r.l. con sede in Roma, contro omissis, U.N.E.P. c/o di Siracusa in data 24/07/2023 rep. 2703.

Altre informazioni per l'acquirente:

- 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: non vi sono censi, livelli o usi civici.
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: € 16,80 (All. 9)
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute: l'amministratore di condominio informa lo scrivente esperto che vi sono delle spese straordinarie relative all'anno 2023 non ancora pagate, pari ad € 96,29 (All. 9)
 - eventuali spese condominiali scadute: l'amministratore condominiale rappresenta allo scrivente esperto che i debiti al 30/04/2022 ammontano ad € 117,08 e dal 01/05/2022 al 31/12/2022 sono pari ad € 6,08 (All. 9)
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: nessuno, oltre l'iscrizione di ipoteca e la trascrizione del pignoramento già riportato

VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica del 07/12/2023 (All. 8) risulta che l'immobile oggetto di pignoramento ricade: all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo C2 (zone di





completamento edilizio residenziale).

Effettuate le opportune richieste e ricerche presso il Comune di Carlentini, è emerso che il palazzo, nonché i garages all'interno del quale ricade il box auto oggetto di pignoramento, sono stati edificati con concessione edilizia n.73 del 1977 e successiva variante n.176 del 1978 (All. 6). Nell'incartamento visionato presso l'archivio del Comune di Carlentini non è emersa la presenza di dichiarazione di agibilità o abitabilità per il box auto pignorato, mentre vi è per altri box auto presenti nello stesso stabile.

VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia

Il soppalco è di tipo mobile, pertanto non occorre alcun titolo edilizio. Per il tecnico che dovrà presentare Segnalazione Certificata di Agibilità l'onorario è quantificabile in € 1.000,00.

VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità

Per i box auto non è previsto il rilascio di attestazione prestazione energetica.

IX) Valutazione del bene

Per la stima del lotto si è scelto di adottare il metodo comparativo diretto che consiste nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel dato bene fosse posto in vendita sul libero mercato. Criterio che nel caso specifico può essere adottato dal momento che il bene ricade in una zona dove beni simili hanno un discreto mercato. Il prezzo medio di mercato individuato viene poi opportunamente rapportato alle caratteristiche proprie del bene oggetto di valutazione attraverso un coefficiente di vetustà.

Le fonti informative sono riconducibili alle seguenti tipologie:

Fonti dirette:

– prezzi delle offerte proposte dagli operatori del settore scegliendo quelle relative ad immobili situati nella stessa zona (asking price);





Fonti indirette:

- valori dell'osservatorio del mercato immobiliare

Sulla base di quanto premesso, oltre che sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da valutare, il sottoscritto ha individuato immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione, situati nella stessa zona (All. 14).

Occorre considerare il differente stato manutentivo/conservativo dell'immobile oggetto di valutazione, rispetto a quelli oggetto di comparazione ed applicare dunque opportune percentuali di correzione.

Per il calcolo della superficie convenzionale (commerciale), si adotta il coefficiente di omogeneizzazione del 100% per la superficie principale del box che include le pareti perimetrali per intero o per $\frac{1}{2}$ se a confine con altre proprietà o locali condominiali.

Alla stessa maniera saranno utilizzati i rapporti mercantili pubblicati sulle linee guida ABI anche per gli immobili a comparazione di quello oggetto di valutazione.

Per lo sconto medio tra prezzo di vendita e richiesta del venditore si adotta la stessa percentuale ricavata per il lotto precedente, pari all'8,5%.

	Rapporti mercantili	Unità 1 (via Largo Matteotti)	Unità 2 (via Pietro Nenni)	Unità 3 (Santuzzi presso Ufficio Postale)	Immobile oggetto di stima
Prezzo richiesto		€ 35.000,00	€ 14.500,00	€ 20.000,00	?
Prezzo scontato dell'8,5%		€ 32.025,00	€ 13.271,85	€ 18.306,00	
Superficie principale (mq)	100,00%	60	25	35	19
Superficie commerciale (mq)		60,00	25,00	35,00	19,00
Stato manutentivo		buono	buono	buono	mediocre
coefficiente correttivo per riportarlo all'oggetto di stima		0,8	0,8	0,8	
Prezzo corretto all'oggetto di stima		€ 25.620,00	€ 10.617,48	€ 14.644,80	
Valore all'oggetto di stima (€/mq)		€ 427,00	€ 424,70	€ 418,42	





Sulla base delle indagini di mercato e dei coefficienti correttivi riportati nella soprastante tabella per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione si ottiene un prezzo medio pari a:

$(\text{€/mq } 427,00 + \text{€/mq } 424,70 + \text{€/mq } 418,42) / 3 = \text{€/mq } 423,37$ cifra che può essere approssimata ad €/mq 420,00.

Tale valore trovato tramite le apposite indagini di mercato, rientra nel range di valori minimi e massimi dati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per box nel quartiere Santuzzi, che hanno un valore compreso tra €/mq 320,00 ed €/mq 470,00.

In base a quanto sin qui esposto, si otterrà il valore riportato nella sottostante tabella:

Bene	Superficie commerciale	Importo unitario (€/m ²)	Valore totale
Lotto B	19,00	€ 420,00	€ 7.980,00
Totale			€ 7.980,00

Al valore dell'immobile si ritiene congruo applicare una decurtazione del 5% per assenza di garanzia per vizi del bene, dunque: € 7.980,00 x 0,95 = € 7.581,00

A tale valore occorre decurtare l'onorario del tecnico per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità e le spese condominiali insolute, pertanto:

€ 7.581,00 - € 1.000,00 - € 96,29 - € 117,08 - € 6,08 = € 6.361,55

Il più probabile valore di mercato del Lotto B al netto di tutte le decurtazioni è quindi € 6.361,55 (euroseimilatrecentosessantuno/55), cifra che può essere arrotondata ad € **6.000,00** (euroseimila/00).

X) Nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile; indicazione del valore della sola quota

Non vi è quota indivisa





XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato

Non vi è pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.

Conclusioni

Punto 1: controlli la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co.2 c.p.c.

Agli atti è presente la relazione sostitutiva del certificato ipocatastale, redatta in data 21/08/2023 dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia.

La documentazione di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. risulta completa.

Punto 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*

Le operazioni peritali sono iniziate il 15/12/2023 alle ore 9:30 nei luoghi oggetto di stima, senza possibilità di accedere, per poi proseguire in data 16/01/2024 con il debitore esecutato che ha permesso di prendere visione dei luoghi oggetto di pignoramento.

Punto 3 I): *Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.*

Il compendio pignorato è composto da un appartamento ed un garage siti alla via Morandi n.1, Comune di Carlentini.

Punto 3 II) *Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione.*

Gli identificativi catastali corrispondono esattamente alle specifiche rilevate nell'atto di pignoramento immobiliare. La planimetria catastale del box auto è conforme allo stato dei luoghi, mentre per quella dell'appartamento è stata predisposta bozza a seguito di difformità urbanisto-





edilizie non sanabili.

Punto 3 III): *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.*

È apparso opportuno formare due lotto di vendita.

LOTTO A

Punto 4 I) *Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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 coordina G.P.S. dei beni medesimi.*

Il lotto A, è un appartamento posto al piano terzo di un condominio alla Via Morandi n.1/A, Carlentini. Presenta le seguenti coordinate geografiche (sistema di riferimento WGS 84): latitudine 37.296809 N, longitudine 15.003670 E.

Punto 4 II) *Descrizione complessiva e sintetica dei beni.*

L'appartamento oggetto di stima ricade all'interno di un palazzo di 4 piani fuori terra oltre al piano scantinato. Ha una superficie lorda di 94,14 mq, oltre ad una superficie a balconi di 14,50 mq. ed una veranda di 2,20 mq.

Nel complesso appare in uno stato manutentivo mediocre.

Punto 4 III) *Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore.*

La particella pignorata risulta per intero del debitore esecutato ed al momento del sopralluogo non appariva occupato.





Punto 4 IV) *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.*

Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o vincoli storico-artistici, salvo vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 Ambiti 14 e 17 - Siracusa

Punto 4 V) *Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Non vi sono altri vincoli gravanti sul bene se non i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., oltre quanto riportato sul regolamento condominiale

Punto 4 VI) *Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.*

Il palazzo in cui ricade l'immobile pignorato è stato edificato con concessione edilizia n. 73 del 1977 e successiva variante n.176 del 1978. In difformità a tale variante vi è una veranda ed una diversa disposizione degli spazi interni dell'appartamento pignorato.

È stata rilasciata autorizzazione di abitabilità il 17/07/2002

Punto 4 VII) *Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia.*

La diversa distribuzione degli spazi interni può essere in parte sanata con una CILA tardiva in parte va fatto il ripristino allo stato assentito con demolizione di un tramezzo. Per la veranda va previsto lo smontaggio

Punto 4 VIII) *Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di*





prestazione energetica in corso di validità.

Sulla base dell'attestato di prestazione energetica redatto dallo scrivente esperto, l'appartamento appartiene alla classe energetica E.

Punto 4 IX) Valutazione del bene.

Il più probabile valore di mercato del Lotto A, al netto della riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia di vizi, oltre a tutte le decurtazioni per sanare le difformità, ripristino stato assentito, aggiornamento planimetrie catastali e spese condominiali insolute è pari ad € 61.309,46 (eurosessanunomilatrecentonove/46), cifra che può essere arrotondata ad € **60.000,00** (eurossantamila/00).

Punto 4 X) Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota.

Non vi è quota indivisa.

Punto 4 XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

Non vi è pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.

LOTTO B

Punto 4 I) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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 coordina G.P.S. dei beni medesimi.

Il lotto B, è un box auto posto al piano scantinato di un condominio alla Via Morandi n.1, Carlentini. Presenta le seguenti coordinate geografiche (sistema di riferimento WGS 84): latitudine 37.296809 N, longitudine 15.003670 E.

Punto 4 II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni.





Il box auto ricade al piano scantinato di un palazzo di 4 piani fuori terra. Ha una superficie lorda di 19 mq.

Nel complesso appare in uno stato manutentivo mediocre.

Punto 4 III) *Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore.*

La particella pignorata risulta per intero del debitore esecutato ed al momento del sopralluogo appariva occupato da oggetti del proprietario.

Punto 4 IV) *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.*

Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o vincoli storico-artistici, salvo vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 Ambiti 14 e 17 - Siracusa

Punto 4 V) *Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Non vi sono altri vincoli gravanti sul bene se non i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., oltre quanto riportato sul regolamento condominiale

Punto 4 VI) *Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.*

Il palazzo in cui ricade l'immobile pignorato è stato edificato con concessione edilizia n. 73 del 1977 e successiva variante n.176 del 1978. In difformità a tale variante vi è una veranda ed una diversa disposizione degli spazi interni dell'appartamento pignorato.





Non è stata rinvenuta autorizzazione di abitabilità.

Punto 4 VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia.

Per il tecnico che dovrà presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità l'onorario è quantificabile in € 1.000,00

Punto 4 VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità.

Non è previsto il rilascio di attestato di prestazione energetica per i box auto.

Punto 4 IX) Valutazione del bene.

Il più probabile valore di mercato del Lotto B, al netto della riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia di vizi, oltre a tutte le decurtazioni per S.C.A. e spese condominiali insolute è pari ad € 6.361,55 (euroseimilatrecentosessantuno/55), cifra che può essere arrotondata ad € 6.000,00 (euroseimila/00).

Punto 4 X) Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota.

Non vi è quota indivisa.

Punto 4 XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

Non vi è pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.

Note conclusive

Il sottoscritto esperto nominato avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli





Dott. Alessandro Lutri – *Agronomo*

istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n.31 pagine, con i rispettivi allegati che ne costituiscono parte integrante e documentazione fotografica, oltre al verbale delle operazioni peritali. L'elaborato peritale è depositato in cancelleria telematica coerentemente alle disposizioni attuative previste, oltre n.1 copia di cortesia per l'Ill.mo G.E. depositata in cancelleria.

Nel ringraziare per la fiducia accordata, resta a disposizione per ogni ed ulteriore eventuale chiarimento, chiedendo la liquidazione delle spese e delle competenze, giusta l'allegata specifica.

Siracusa, 01/03/2024

L'esperto nominato

Dott. Alessandro Lutri - *Agronomo*



Pagina 31 di 31

