Ing. CIRCO Angelo **S**everino **R**osario Pec:angeloseverinorosario.circo@ingpec.eu
Via Atri n.2 – 96016 – Lentini (Sr) Recapito telefonico: 095/7835981

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n.205

R.G.Es. anno 2023

Giudice Esecutore: Dott.ssa Concita Cultrera

Custode:

- Avv.to Ripoli Angelo

Parti nel procedimento

Creditore procedente:

- TICINO SPV s.r.l. e per essa NEXUS s.r.l. in forza di procura conferita da YARD CREDIT & ASSET MANAGEMENT S.r.l.;

Omissis.

Debitori:

- *Omissis*;
- *Omissis*;

Omissis.

Lentini, 29/04/2024

Con la dovuta osservanza

Il C.T.U.

Ing. Circo Angelo Severino Rosario

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

Ing. CIRCO Angelo **S**everino **R**osario Pec:angeloseverinorosario.circo@ingpec.eu
Via Atri n.2 – 96016 – Lentini (Sr) Recapito telefonico: 095/7835981

INDICE

CAPITOLO 1: PREMESSA **3**

1.1 Introduzione 3

CAPITOLO 1: CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567 CO.II C.P.C. **16**

1.1 Analisi degli atti (quesito n.1) 16

CAPITOLO 2: LE OPERAZIONI PERITALI **17**

2.1 Inizio delle operazioni peritali (quesito n.2) 17

CAPITOLO 3: RISPOSTE AL QUESITO N.3 **17**

CAPITOLO 4: RISPOSTE AL QUESITO N.4 **21**

CAPITOLO 5: ELENCO ALLEGATI **61**

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

CAPITOLO 1: PREMESSA

1.1 Introduzione

Il sottoscritto Ing. CIRCO Angelo Severino Rosario iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania alla sez.A con il n.5758 con studio tecnico in via Atri n.2 a Lentini (SR), in data 30/10/2023 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito per la procedura esecutiva immobiliare n.205/2023.

Si riportano di seguito i quesiti per la stima degli immobili pignorati ed i tempi e le modalità per il deposito della perizia.

QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

(artt. 568 e 569 c.p.c., 161 e 173*bis* disp. att. c.p.c.)

Il Giudice dispone che l'esperto:

1. **CONTROLLI**, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova

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

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

3. PROVVEDA:

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;

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

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

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

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

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

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);

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*

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

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

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

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;

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

- 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 delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

5. ALLEGHI l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

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;

6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis 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 l'inserimento della dicitura omissis - 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 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;

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

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

7. **INVII,** 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;
8. **RIFERISCA** 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;
9. **RIFERISCA** 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 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 altresì:

1. autorizza l'esperto ad **accedere agli uffici pubblici** per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di **collaboratore**, 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, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;
3. dispone a suo favore **acconto** di euro 500,00 per spese 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;
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

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

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 Giudice, infine, dispone che l'**istanza di liquidazione** venga disposta nel rispetto delle seguenti indicazioni:

i. istanza ex art. 13 d.m. 30.05.2002 per l'attività di stima, con indicazione del parametro medio, salvo la sussistenza di motivate ragioni per l'applicazione di diversa quantificazione; si precisa che ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c., quale novellato dalla l. 132/2015, prima della vendita verrà liquidato un compenso ex art. 13 dimezzato; dopo la vendita (del cui esito verrà data notizia da parte del professionista delegato) l'esperto depositerà eventuale istanza di liquidazione integrativa per il compenso residuo, qualora l'aggiudicazione sia avvenuta per un prezzo superiore alla metà del valore di stima;

ii. istanza ex art. 11 d.m. 30.05.2002 per le verifiche urbanistico-edilizie;

iii. istanza ex art. 12 comma I d.m. 30.05.2002 per le verifiche di rispondenza tecnica;

iv. istanza ex art. 12 comma II d.m. 30.05.2002 per i rilievi topografici, planimetrici e altimetrici;

v. istanza ex art. 16 d.m. 30.05.2002 per la verifica di congruità del canone di locazione;

vi. istanza ex art. 1 d.m. 30.05.2002 per le attività atipiche non

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

comprese nelle precedenti, tra cui:

a. ricerca ed esame della documentazione ipotecaria e catastale;

b. redazione di A.P.E. (specificandosi che verrà di regola corrisposto un compenso di euro 150,00 per ciascun A.P.E.);

vii. specificazione della sussistenza di eventuali ragioni per l'aumento dell'onorario sino al doppio, atteso che trattasi di prestazione di eccezionale importanza, complessità e difficoltà (art. 52 co. I d.P.R. 115/2002);

viii. specificazione della sussistenza del presupposto per la riduzione dell'onorario un terzo, atteso che la prestazione non è stata completata nel termine originariamente stabilito o entro quello prorogato per fatti sopravvenuti e non imputabili all'ausiliario (art. 52 co. II d.P.R. 115/2002);

ix. indicazione analitica delle spese vive sostenute, con allegazione dei relativi giustificativi debitamente indicizzati e numerati;

x. indicazione dell'indennità di trasferta dovuta, determinata, ai sensi dell'art. 55 t.u.s.g., nella misura di un quinto del prezzo di un litro di benzina super vigente al momento della missione, spettante per chilometro percorso, nonché il rimborso della spesa eventualmente sostenuta per pedaggio autostradale.

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

TEMPI E MODALITA' PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

In merito ai tempi per il deposito della perizia e dei successivi invii alle parti, come stabilito al punto n.7-INVII dell'incarico precedentemente riportato, è doveroso asserire che la data per il deposito della perizia di stima con annessi ulteriori adempimenti era fissata almeno trenta giorni prima dell'udienza che si sarebbe dovuta tenere giorno 02/04/2024.

Ciò detto, a seguito del ritardo nel versamento dell'acconto da parte del creditore procedente, la procedura è stata sospesa da parte del Giudice dell'Esecuzione dal 12/12/2023 al 14/02/2024.

Lo scrivente in data 24/02/2024 ha presentato al Giudice dell'Esecuzione una istanza di proroga per il deposito della perizia di stima fino al 03/05/2024.

La predetta istanza, in data 27/02/2024, è stata autorizzata dall'Autorità Giudiziaria e fa parte degli atti della procedura.

CAPITOLO 1: CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567 CO.II C.P.C.

1.1 Analisi degli atti (quesito n.1)

Il sottoscritto Dott. Ing. CIRCO Angelo Severino Rosario successivamente all'incarico professionale, di cui in premessa, ha scaricato ed analizzato i documenti presenti nel fascicolo telematico della procedura.

All'interno del predetto fascicolo è presente la relazione notarile

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

redatta dal notaio *Omissis*, Notaio in *Omissis*, iscritto presso il Collegio Notarile dei distretti Riuniti di *Omissis* sostitutiva della documentazione ipotecaria e catastale ventennale.

CAPITOLO 2: LE OPERAZIONI PERITALI

2.1 Inizio delle operazioni peritali (quesito n.2)

Lo scrivente d'intesa con il custode, ha comunicato alle parti la data di inizio delle operazioni peritali fissata per giorno 29/11/2023.

Le predette sono iniziate alle ore 15:00 e sono terminate alle ore 17:30 del medesimo giorno.

Si riportano nell'allegato n.1 le comunicazioni effettuate al custode e alle parti sulle operazioni peritali e nell'allegato n.2 il verbale delle operazioni peritali redatto giorno 29/11/2023.

CAPITOLO 3: RISPOSTE AL QUESITO N.3

PROVVEDA l'esperto:

I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

I beni immobili, oggetto di pignoramento, sono i seguenti:

1. **appartamento per civile abitazione** sito in Carlentini, con ingresso da Via Collodi n.13, posto al piano primo, composto da sei vani e accessori.

   Confinante con:

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

- proprietà altra ditta e corpo scala;
- Via Collodi;
- Via Virgilio;
- rampa comune di accesso.

Censito al Catasto Fabbricati del comune di Carlentini al foglio 19, particella 1377, subalterno 6, Via Carlo Collodi n.13, piano 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, vani 6,5, totale: 147 mq. totale escluse aree scoperte 138 mq, rendita catastale euro 402,84;

2. **locale garage** sito in Carlentini con accesso da Via Virgilio n. 12, posto al piano seminterrato.

   Confinante con:

   - rampa comune di accesso;
   - proprietà di altra ditta per due lati;
   - spazio comune (intercapedine).

   Censito al Catasto Fabbricati del comune di Carlentini al foglio 19, particella 1377, subalterno 4, Via Virgilio n.12, piano s1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 35 mq, totale: 38 mq, rendita catastale euro 101,23;

3. **locale deposito** sito in Carlentini con accesso da Via Collodi n.13, posto al piano seminterrato.

   Confinante con:

   - proprietà altra ditta per due lati;
   - spazio comune (intercapedine) per due lati.

   Censito al Catasto Fabbricati del comune di Carlentini al foglio

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

19, particella 1377, subalterno 9, Via Virgilio n.12, piano s1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 7 mq, totale: 9 mq, rendita catastale euro 14,46.

Si riportano nell'allegato n.3 i documenti catastali dei beni precedentemente indicati.

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.

Esiste una esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Ciò premesso, avendo i beni oggetto di esecuzione subito delle modifiche rispetto a quanto assentito nell'ultima concessione edilizia n.36 del 8 luglio 2003 (per maggiori dettagli si rimanda alla risposa fornita al quesito quattro punto VI), lo scrivente ha ritenuto necessario rilevarli (sotto diversi profili: planimetrico, altimetrico e fotografico) e restituirli digitalmente.

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato n.4, contenente le planimetrie dei beni oggetto di esecuzione con i coni ottici per le foto ed in scala 1.100 e all'allegato n.5 contenente il relativo rilievo fotografico.

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

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.

I beni immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento per civile abitazione e da due locali quali un garage ed un deposito, come indicati nella risposta al quesito n.4 punto n.I.

I predetti locali ubicati, al piano seminterrato, nello stesso edificio del bene principale (appartamento) hanno una natura accessoria/pertinenziale rispetto all'immobile principale, quest'ultimo ubicato nel medesimo corpo di fabbrica al primo piano, in quanto:

- il locale garage è nato per rispondere all'esigenza di realizzare per legge (L. n.122 del 1989 c.d. "Tognoli" e s.m.i.), sulla base della volumetria di progetto dell'intero edificio, una superficie minima da destinare a parcheggio.

  Attraverso lavori edili e pratica catastale difformi dall'ultimo titolo edilizio del 2003 (si rimanda per maggiori dettagli all'allegato n.10), il predetto locale è stato diviso in due ambienti ed uno di essi è stato assegnato con atto di divisione del 2007, (vedere l'allegato n.6 per approfondimenti), in via esclusiva agli attuali debitori.

  Allo stato della perizia, il predetto bene è accessibile internamente ed esternamente dall'edificio;

- il locale deposito secondo il progetto allegato all'ultimo titolo

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

edilizio del 2003 (si rimanda per maggiori dettagli all'allegato n.10), faceva parte di uno ambiente più ampio e comune all'intero edificio denominato "locale vasche e deposito".

Attraverso lavori edili e pratica catastale difformi dal titolo edilizio del 2003, il predetto locale è stato separato dall'intero ed è stato assegnato con atto di divisione del 2007 (vedere l'allegato n.6 per approfondimenti) in via esclusiva agli attuali debitori. Il predetto bene è raggiungibile, direttamente, solo dall'interno dell'edificio.

Si aggiunge inoltre che i predetti beni sono usati in via esclusiva, come ambienti accessori, dai debitori.

Per i motivi sopra indicati, lo scrivente ritiene che tutti i beni, oggetto di pignoramento, siano venduti in un unico lotto di vendita.

CAPITOLO 4: RISPOSTE AL QUESITO N.4

Si riporta di seguito la sezione relativa all'unico lotto di vendita.

4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
   I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi.

I beni immobili, oggetto di pignoramento, sono i seguenti:

1. **appartamento per civile abitazione** sito in Carlentini, con ingresso da Via Carlo Collodi n.13, posto al piano primo, composto da sei vani e accessori.

   Confinante con:

   - proprietà altra ditta e corpo scala;
   - Via Collodi;
   - Via Virgilio;
   - rampa comune di accesso.

   Censito al Catasto Fabbricati del comune di Carlentini al foglio 19, particella 1377, subalterno 6, Via Collodi n.13, piano 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, vani 6,5, totale: 147 mq. totale escluse aree scoperte 138 mq, rendita catastale euro 402,84;

2. **locale garage** sito in Carlentini con accesso da Via Virgilio n. 12, posto al piano seminterrato.

   Confinante con:

   - rampa comune di accesso;
   - proprietà di altra ditta per due lati;
   - spazio comune (intercapedine).

   Censito al Catasto Fabbricati del comune di Carlentini al foglio 19, particella 1377, subalterno 4, Via Virgilio n.12, piano s1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 35 mq,

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

totale: 38 mq, rendita catastale euro 101,23;

3. **locale deposito** sito in Carlentini con accesso da Via Collodi n.13, posto al piano seminterrato.

   Confinante con:

   - proprietà altra ditta per due lati;
   - spazio comune (intercapedine) per due lati.

   Censito al Catasto Fabbricati del comune di Carlentini al foglio 19, particella 1377, subalterno 9, Via Virgilio n.12, piano s1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 7 mq, totale: 9 mq, rendita catastale euro 14,46.

Le coordinate GPS degli accessi ai beni sono le seguenti:

- civico n.13 di via Carlo Collodi a Carlentini Lat: 37.293994° e Long: 15.013637°;
- civico n.12 di via Virgilio a Carlentini Lat: 37.293951° e Long: 15.013934°.

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

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

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).

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti rispettivamente da:

1) appartamento per civile abitazione sito al piano primo con accesso da via C. Collodi n.13 a Carlentini;
2) un locale garage sito al piano seminterrato con accesso, carrabile, da via Virgilio n.12 a Carlentini e pedonale da via C. Collodi n.13 a Carlentini;
3) un locale deposito sito al piano seminterrato con accesso da via C. Collodi n.13 a Carlentini;

e non rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

Prima di procedere alla descrizione dei beni, costituenti nell'insieme il lotto oggetto di vendita, lo scrivente ritiene necessario effettuare una descrizione dell'edificio che li contiene.

Il fabbricato, ove all'interno sono ubicati i beni oggetto di analisi, ricade nel comune di Carlentini in c/da Balate-Zacco Piscitello, all'interno del Piano Particolareggiato di recupero omonimo.

L'edificio presenta tre elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato, a

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

pianta pressoché rettangolare, ricadente ab origine all'interno di un lotto riportato al catasto dei terreni del comune di Carlentini al Fg.19, P.lla 274 e di superficie catastale pari a 548 mq.

A seguito di tipo mappale del 15/03/2005 pratica n.SR0022417, il predetto fabbricato ricade nel Fg.19, P.lla 1377 del comune di Carlentini.

I piani rialzato, primo e secondo sono destinati a civile abitazione mentre il piano seminterrato è destinato a garage. La copertura è in parte piana ed in parte a tetto a più spioventi.

Gli accessi all'edificio sono i seguenti:

- pedonale da via Carlo Collodi n.13 a Carlentini;
- carrabile da via Virgilio n.12 a Carlentini.

L'edificio presenta strutture portanti in cemento armato e solai in latero cemento. Infine, l'immobile presenta i prospetti ancora da completare così come il corpo scala comune, sulla via C. Collodi, con i paramenti murari esterni ancora visibili e con le rampe allo stato grezzo.

Ciò detto, l'accesso all'appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo del predetto edificio oggetto di pignoramento avviene dalla via C. Collodi n.13 a Carlentini percorrendo un corpo scala comune, privo di ascensore.

L'immobile è costituito dai seguenti ambienti: una cucina, un salone, tre camere, due bagni, un disimpegno e un ripostiglio.

Sono inoltre presenti, con i parapetti di protezione ancora de terminare, i seguenti balconi/verande:

- sulla via Carlo Collodi con una sup. pari a circa 10,05 mq;

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

- sulle vie Virgilio e Carlo Collodi con una sup. pari a circa 13,60 mq;
- sulla via Virgilio e sulla rampa carrabile interna con una sup. pari a circa 8,15 mq;
- sulla rampa carrabile interna pari a circa 11,31 mq.

Il bene immobile presenta le seguenti finiture, interne ed esterne, di seguito riportate.

Finiture interne:

- pavimenti con battiscopa in ceramica o similare;
- porte in legno massello con schermatura in vetro;
- pareti tinteggiate con ducotone ad eccezione di alcune pareti della cucina e dei bagni che sono rivestite in ceramica.

Finiture esterne:

- infissi in alluminio di colore legno, con vetro camera come tamponature e persiane con lamelle orientabili sempre in alluminio del medesimo colore come schermature;
- porta di ingresso in metallo con rivestimento in legno.

Gli impianti presenti sono: idrico-sanitario, elettrico e di climatizzazione.

Per quanto concerne la produzione dell'acqua calda sanitaria e per la climatizzazione invernale è presente sul balcone prospiciente la rampa carrabile una caldaia istallata il 02/11/2018 fabbricante BALTUR S.P.A., modello " COLIBRI Rep CA 26 K", matricola 17051293, combustibile metano, fluido termovettore acqua, potenza termica utile 25,5 KWh (per maggiori dettagli si rimanda al verbale di sopralluogo

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

riportato nell'allegato n.2). Oltre alla predetta caldaia sono presenti nell'immobile tre climatizzatori senza nessun documento e non registrati al Catasto Unico Regionale Impianti.

Uno di essi, marca KELON by Hisense[1], è ubicato nella cucina e gli altri due marca VEXA, modello "VMI-35AR18/VMDC-35AX", sono ubicati: uno nel disimpegno ed uno nel salone.

In conclusione, l'immobile è in buono stato conservativo (si rimandano, per maggiori dettagli, agli allegati nn.4-5 contenenti rispettivamente le planimetrie dei beni oggetto di esecuzione con i coni ottici per le foto, in scala 1:00 ed il rilievo fotografico).

Al piano seminterrato del predetto edificio è ubicato il locale garage. Il predetto bene è raggiungibile:

- dal civico n.13 di via C. Collodi a Carlentini con accesso pedonale percorrendo il corpo scala comune interno all'edificio;
- dal civico n.12 di via Virgilio a Carlentini con accesso carrabile dalla rispettiva rampa.

Il predetto bene è costituito da un unico ambiente usato come locale garage, è inoltre presente, all'interno, in una zona un soppalco.

Il bene presenta le seguenti finiture, interne ed esterne, di seguito riportate.

Finiture interne:

- pavimenti con battiscopa in ceramica o similare;
- pareti tinteggiate con ducotone;

[1] Non è stato possibile reperire ulteriori informazioni sul climatizzatore, in quanto la sua scheda identificativa non era accessibile per la ridotta distanza con la partizione interna.

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

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

- porta in legno massello.

Finiture esterne:

- infissi esterno in metallo a tre ante.

Gli impianti presenti sono: idrico ed elettrico.

Sempre al piano seminterrato del predetto edificio è ubicato il locale deposito. Il predetto bene è raggiungibile dal civico n.13 di via C. Collodi a Carlentini percorrendo il corpo scala comune interno all'edificio e successivamente il disimpegno ubicato al piano seminterrato.

Il predetto bene è costituito da un unico ambiente usato dai debitori come deposito e presenta le finiture di seguito riportate:

- pavimenti con battiscopa in ceramica o similare;
- pareti tinteggiate con ducotone;
- porta in legno massello.

Oltre alla porta di accesso al locale sono presenti sui muri di separazione con il disimpegno due prese d'aria. Sotto il profilo impiantistico è presente solo l'impianto elettrico.

In conclusione per maggiori dettagli sui beni oggetto di esecuzione si rimanda agli allegati nn.4-5 contenenti rispettivamente le planimetrie degli immobili con i coni ottici per le foto, in scala 1:100 ed il rilievo fotografico.

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

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

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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.

I beni immobili, oggetto di pignoramento, sono nel possesso dei debitori Sigg.ri *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* con C.F.: *Omissis* e *Omissis*, nata *Omissis* il *Omissis*, con C.F.: *Omissis* coniugi in regime legale dei beni.

Sui beni immobili oggetto di esecuzione, come dichiarato dai debitori durante il verbale di sopralluogo riportato in atti, non sono mai stati stipulati contratti di locazione o comodato anche a titolo gratuito.

All'interno dei predetti immobili, come emerge dalle immagini fotografiche riportate nell'allegato n.5, sono presenti beni appartenenti ai morosi.

Con riferimento alle provenienze nel ventennio, a seguito di analisi della certificazione notarile a firma del Notaio *Omissis*, già in atti e delle indagini effettuate dallo scrivente è possibile asserire quanto di seguito riportato:

- con atto di compravendita a rogito notaio *Omissis* di *Omissis*, in data 8 maggio 1995, repertorio n. 20052, trascritto a Siracusa il 12 maggio 1995 ai nn. 6991/5213 i signori:
  - *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* con C.F.: *Omissis* e *Omissis* nata a *Omissis* il *Omissis* con C.F.: *Omissis* coniugi in regime di comunione legale;

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

- *Omissis* nato a *Omissis*) il *Omissis* con C.F.: *Omissis* e *Omissis* nata a *Omissis* il *Omissis* con C.F.: *Omissis* coniugi in regime di comunione legale;
- *Omissis* (debitore) nato a *Omissis* il *Omissis* con C.F.: *Omissis* e *Omissis* (debitrice) nata a *Omissis* il *Omissis* con C.F.: *Omissis* coniugi in regime di comunione legale;

hanno acquistato per 1/6 ciascuno della piena proprietà un lotto di terreno in Carlentini, contrada "Balate di Zacco - Piscitello", della estensione effettiva di mq 498 (quattrocentonovantotto) e catastale di mq 548 (cinquecentoquarantotto); censito al Catasto Terreni del Comune di Carlentini al foglio 19, particella 274, are 5.48 (che ha generato l'ente urbano censito al Fg.19 P.lla 1377, ove sorge l'edificio che contiene i beni oggetto di esecuzione);

– che sul detto terreno edificabile i predetti signori hanno realizzato un edificio per civile abitazione come descritto a pag.24 della presente relazione;
– con atto di divisione a rogito Notaio *Omissis* del 09/01/2007, rep. n.902/185, trascritto il 24/01/2007 ai numeri 2284/1532, sono state assegnate ai coniugi *Omissis* (debitore) nato a *Omissis* il *Omissis* con C.F.: *Omissis* e *Omissis* (debitrice), nata a *Omissis* il *Omissis*, con codice fiscale *Omissis* in proprietà esclusiva le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento come indicati in risposta al quesito 4 punto n.I.

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

Per maggiori dettagli, si riporta nell'allegato n.6 l'atto di divisione precedentemente indicato.

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).

Per quanto concerne l'eventuale presenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni e che resteranno a carico dell'acquirente è possibile asserire, dal certificato di destinazione urbanistica del comune di Carlentini del 08/11/2023 riportato nell'allegato n.7, che l'area di sedime su cui è stato edificato il fabbricato di cui al Fg. 19, P.lla 1377 ricade all'intero della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "B6" oggetto di piano attuativo denominato B6 (PPR Balate Zacco) del comune di Carlentini.

Ciò detto, al punto n.2 del predetto certificato viene riportato che la superficie contraddistinta dalla particella 1377 del foglio n.19 interessa una zona gravata da vincolo di tutela, ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - assoggettata alla prescrizioni dettate dal "Piano Paesaggistico Regionale -Ambiti 14 e 17 – "Siracusa" Approvato con D.A. n.5040 del 20.10.2017.

Non essendo riportati nel predetto certificato in modo dettagliato le tipologie di vincoli gravanti (totalmente/parzialmente) sull'area di

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

sedime su cui sorge il fabbricato, ove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha ritenuto opportuno e necessario effettuare ulteriori indagini ed approfondimenti consultando il Geoportale Regione Siciliana - Infrastruttura Dati Territoriali (sito web: https://www.sitr.regione.sicilia.it/geoportale/).

Dalle predette consultazioni è stato possibile individuare i vincoli di seguito indicati:

a) l'area di sedime su cui sorge il fabbricato ricade nell'area denominata Borgo San Leonardo, ricadente nel comune di Carlentini.

   La predetta area è stata dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi e per gli effetti dell'art.136, c.1, lettera d) del D.Lgs. n.42/2004 a seguito di Decreto Assessoriale del 30/08/2005, pubblicato nella gazzetta ufficiale della regione Siciliana il 07/10/2005;

b) parte dell'area di sedime su cui sorge il fabbricato rientra tra le aree tutelate per legge ai sensi all'art.142, comma 1, lettera c) del D.Lgs. n.42/2004 quali: fiumi, torrenti, e corsi d'acqua (…..) e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

c) l'area di sedime sui cui sorge il fabbricato fa parte delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art.134 comma 1, lettera c) del codice e sottoposte a tutela dal Piano Paesaggistico Regionale – Ambiti 14 e 17 – Siracusa, approvato con D.A. n.5040 del 20/10/2017.

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

Su tali aree si applica l'art.20 delle relative norme di attuazione.

Ciò detto, è possibile asserire che l'area di sedime su cui sorge il fabbricato, così come individuata nel superiore Piano paesaggistico, fa parte del:

- paesaggio locale 04: "Agrumeti di Lentini, Carlentini e Francofonte", Contesto 4a, Livello di tutela 1 di cui all'art.20 delle norme di attuazione, giusto D.A. n.5040 del 20/10/2017;

d) l'area di sedime sui cui sorge il fabbricato è soggetta a vincolo idrogeologico di cui alla legge 3917/1811 e al R.D.L. n.3263 del 30/12/1923 e s.m.i.

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato n.8 contenente, tramite il ricorso ad immagini estratte dal Geoportale Regione Siciliana - Infrastruttura Dati Territoriali -S.I.T.R., l'individuazione della tipologia di vincoli che interessano (totalmente/parzialmente) l'area di sedime su cui sorge il fabbricato, ove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento.

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:*

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

- *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 condominiali 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;*

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

- *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Per quanto concerne i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente si rimanda alla risposta fornita al quesito n.4 punto n.IV.

Per quanto concerne ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.: quali iscrizioni di ipoteche e trascrizione di pignoramenti è possibile asserire che dai riscontri effettuati dallo scrivente utilizzando l'archivio digitale dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa e dal confronto con la relazione del Notaio *Omissis*, Notaio in *Omissis*, iscritto presso il Collegio Notarile *Omissis*, già presente in atti sono emersi le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

1. Iscrizione del 03/05/2007 – registro generale n.11047, registro particolare n.2390.

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/04/2007 numero di repertorio 5479/1213 a rogito Notaio *Omissis* sede di *Omissis*.

Capitale 70.000,00 euro, Tasso interesse annuo 5,45%, Interessi 35.000,00 euro, Durata 20 anni, Totale euro 105.000,00 euro.

A favore di:

- *Omissis* sede *Omissis*, C.F.: *Omissis* (Domicilio Ipotecario eletto a Lentini-Piazza Raffaello N.5/7).

Contro:

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

- *Omissis* nato il *Omissis* a *Omissis* con C.F. *Omissis*, per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale;
- *Omissis* nata il *Omissis* a *Omissis* con C.F. *Omissis* ciascuno per la quota di ½ in piena proprietà in regime di comunione legale.

Sui seguenti beni costituenti l'unità negoziale n.1 costituita come segue:

-Immobile n.1-

Iscritto al N.C.E.U. del comune di Carlentini al Fg. 19, P.lla 1377, subalterno 6, Natura: A3-ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza 6,5 vani, Via Collodi n.13, Piano 1;

-Immobile n.2-

Iscritto al N.C.E.U. del comune di Carlentini al Fg.19, P.lla 1377, subalterno 4, Natura: C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, consistenza 35 metri quadri, Via Virgilio n.12, Piano S1;

-Immobile n.3-

Iscritto al N.C.E.U. del comune di Carlentini al Fg.19, P.lla 1377, subalterno 9, Natura: C2-MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 7 metri quadri, Via Virgilio n.12, Piano S1.

TRASCRIZIONI

1. Trascrizione del 13/09/2023 – registro generale n.17339, registro particolare n.13681.

Atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento immobili del 21/08/2023 numero di repertorio n.3019.

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

A favore di:

- *Omissis* sede *Omissis* con C.F.: *Omissis*.

Contro:

- *Omissis* nato il *Omissis* a *Omissis* con C.F. *Omissis*, per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale;
- *Omissis* nata il *Omissis* a *Omissis* con C.F. *Omissis* ciascuno per la quota di ½ in piena proprietà in regime di comunione legale.

Sui seguenti beni costituenti l'unità negoziale n.1 costituita come segue:

-Immobile n.1-

Iscritto al N.C.E.U. del comune di Carlentini al Fg.19, P.lla 1377, subalterno 4, Natura: C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE, Via Virgilio n.12;

-Immobile n.2-

Iscritto al N.C.E.U. del comune di Carlentini al Fg. 19, P.lla 1377, subalterno 6, Natura: A3-ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza 6,5 vani, Via Carlo Collodi n.13;

-Immobile n.3-

Iscritto al N.C.E.U. del comune di Carlentini al Fg.19, P.lla 1377, subalterno 9, Natura: C2-MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, consistenza 7 metri quadri, Via Virgilio n.12.

Si riportano nell'allegato n.9 le ispezioni ipotecarie a nome dei debitori.

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

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.

Prima di procedere all'analisi delle irregolarità edilizie ed urbanistiche del lotto di vendita, lo scrivente ritiene necessario effettuare un excursus storico dei beni oggetto di vendita.

-EXCURSUS STORICO-

Il fabbricato, ove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento, è stato edificato in esecuzione della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Carlentini n.25 del 31/03/1999 e trascritta a Siracusa il 9/04/1999 ai nn.4672/3500.

Successivamente è stata rilasciata dal comune di Carlentini la concessione edilizia n.36 del 08/07/2003 (si riportano nell'allegato n.10 i documenti urbanistici precedentemente indicati con annessi elaborati grafici).

Ciò detto, dall'analisi dei documenti presenti all'interno delle concessioni sopra citate presenti presso l'archivio del comune di Carlentini, è stata rilevata dallo scrivente una raccomandata del 13/07/2006 prot. n. 12731 inviata dal predetto comune alla Ditta *Omissis* (committente), all'Ing. *Omissis* e p.c. al Comando di Polizia

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

Municipale Settore edilizia, con oggetto: Scadenza validità Concessione edilizia per decorrenza dei termini di ultimazione lavori.

Nella predetta comunicazione venivano richiamati:

- la concessione edilizia n. 36 del 08/07/2003;
- la data di inizio dei lavori del 08/07/2003 e veniva comunicato che la C.E. era scaduta in data 07/07/2006;
- si faceva presente che non era stata inoltrata alcuna comunicazione inerente sullo stato dei lavori degli interventi previsti in concessione e che entro il termine di validità della concessione nessuna richiesta di proroga motivata era stata inoltrata per l'ultimazione dei lavori.

Effettuate le superiori premesse, il comune di Carlentini avvertiva i destinatari su conseguenze ed adempimenti da porre in essere (si riporta nell'allegato n.11 la predetta raccomandata).

A seguito della superiore missiva, lo scrivente ha inoltrato in data 14/02/2024 una pec all'ente locale chiedendo se i lavori eseguiti in forza della seconda concessione edilizia n.36 del 08/07/2003 sono da considerarsi regolari o meno (si riporta nell'allegato n.12 la predetta pec).

Alla predetta istanza lo scrivente non ha ricevuto da parte del comune di Carlentini alcuna risposta.

Alla luce dei fatti esposti, lo scrivente prende atto della dichiarazione ed attestazione congiunta dei condividenti riportata nella sezione denominata: "Disposizioni Comuni" dell'atto di divisione del 09/01/2007 repertorio n.902, raccolta n.185 a rogito notaio *Omissis*, registrato a

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

Lentini il 22/01/2007 n.140 serie 1t (riportato nell'allegato n.6 della presente relazione) con riferimento alle due concessioni edilizie rilasciate dal comune di Carlentini per la realizzazione dell'edificio ove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento.

Infine da comunicazione del comune di Carlentini del 10/11/2023 protocollo partenza n.23032/2023 (riportato nell'allegato n.12 della presente relazione) non risultano, a far data dal 2007, ulteriori titoli edilizi, certificati di abitabilità o SCA (a meno di essere presenti all'interno delle concessioni sopra citate) procedure amministrative e/o sanzionatorie intestate ad *Omissis*.

Ciò premesso, si procederà di seguito ad indicare per i beni oggetto di pignoramento le difformità edilizie ed urbanistiche rispetto all'ultimo titolo edilizio c.e. n.36 del 08/07/2023.

1) Appartamento per civile abitazione sito in Carlentini, con ingresso da Via Collodi n.13, posto al piano primo.

Difformità edilizie-urbanistiche riscontrate:

1.1. Demolizione della parete che da progetto separava il salone dalla camera e successiva diversa articolazione dello spazio interno mediante la realizzazione di tre ambienti (bagno n.2, camera n.3 e salone);

1.2. realizzazione tra la cucina ed il nuovo salone di una porzione di parete divisoria e di una porta interna;

1.3. posa in opera tra la camera n.3 ed il salone di una porta;

1.4. demolizione del muretto presente da progetto nella cucina;

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

1.5. demolizione di n.2 pareti del disimpegno e successiva realizzazione di una nuova parete con porta interna per delimitare il nuovo disimpegno;

1.6. demolizione della parete che da progetto separava la lavanderia dalla cucina;

1.7. rimozione della porta che secondo il progetto collegava la camera con il disimpegno. Chiusura del predetto foro. Realizzazione sul predetto muro in adiacenza di un nuovo foro con successiva collocazione di una porta interna ;

1.8. realizzazione di un camino all'interno della cucina con relativa canna fumaria esterna per l'estrazione dei fumi prodotti dalla combustione;

1.9. demolizione e nuova ricollocazione della parete tra ripostiglio e disimpegno;

1.10. rimozione della porta tra il locale lavanderia ed il disimpegno;

1.11. spostamento della parete tra la camera n.2 (da progetto indicata come camera) e la lavanderia;

1.12. realizzazione di una nuova porta-finestra esterna nel bagno n.2;

1.13. riduzione, oltre la tolleranza prevista per legge, della larghezza della porta-finestra esterna della camera n.3;

1.14. riduzione, oltre la tolleranza prevista per legge, della larghezza della porta esterna della cucina;

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

1.15. ubicazione di parte della parete esterna lato nord-est prospiciente la via Virgilio diversamente dall'ultimo titolo edilizio;

1.16. modifiche dei parapetti riguardanti i balconi/verande.

2. **Locale garage** sito in Carlentini con accesso da Via Virgilio n. 12, posto al piano seminterrato.

Difformità edilizie-urbanistiche riscontrate:

2.1. Realizzazione di due pareti divisorie per permettere l'accesso al predetto locale anche internamente attraverso il vano scala, trasformando di fatto l'intercapedine, prevista nell'ultimo titolo edilizio, in un disimpegno;

2.2. realizzazione e posa in opera di una porta interna di collegamento tra il locale garage e l'attuale disimpegno (prima denominato intercapedine);

2.3. divisione tramite pareti dell'ambiente che da ultimo titolo edilizio era destinato ad un singolo garage in due garage di cui: uno oggetto di pignoramento ed il secondo di proprietà di altro soggetto estraneo alla procedura;

2.4. realizzazione in una parte del locale garage, oggetto di pignoramento, di un soppalco in acciaio.

3. **Locale deposito** sito in Carlentini con accesso da Via Collodi n.13, posto al piano seminterrato.

Difformità edilizie-urbanistiche riscontrate:

3.1. divisione tramite pareti del locale vasche e deposito che da ultimo titolo edilizio era uno spazio comune all'intero edificio.

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

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

Successivamente il predetto ambiente attraverso lavori edili e pratica catastale difformi dal titolo edilizio ha dato origine a tre ambienti. Uno di questi ambienti, il sub.9, è stato assegnato con l'atto di divisione del 2007, ai debitori esecutati;

3.2. realizzazione di una porta per permettere l'accesso al locale deposito, attraverso l'attuale disimpegno (prima denominato intercapedine);

3.3. realizzazione di n.2 fori sulle pareti di separazione tra il deposito e l'attuale disimpegno (prima intercapedine).

Infine, con riferimento all'ultima parte del quesito relativa al rilascio del certificato di destinazione urbanistica ed alla presenza di vincoli gravanti sull'area di sedime su cui sorge l'edificio, ove sono ubicati i beni oggetti di pignoramento, si rimanda alla risposta già fornita dallo scrivente al quesito n.4 punto n.IV.

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

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

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.

Essendo presenti, come già indicato nella risposta al quesito n.4 punto n.VI, per i beni oggetti di pignoramento delle difformità edilizie-urbanistiche successive al rilascio dell'ultimo titolo edilizio, si procederà di seguito a verificare l'eventuale possibilità di una regolarizzazione ex post.

-Appartamento per civile abitazione-

Le difformità edilizie-urbanistiche relative all'appartamento per civile abitazione, indicate nelle pagg. 40-42, sono classificabili, interessando anche le modifiche ai prospetti, nell'insieme come parziali difformità al permesso di costruire.

Ciò detto, si potrebbe ipotizzare di regolarizzarle attraverso l'applicazione dell'art.14 della L.R. 16/2016 (recepimento con modifiche dell'art.36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.) ma ciò non è possibile in quanto l'area di sedime, su cui sorge il fabbricato, è soggetta ai vincoli di tutela paesaggistica (come indicato nella risposta al quesito 4, punto n.IV) e gli interventi edili in difformità riscontrati non rientrano

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

nei casi per cui è possibile applicare l'accertamento di compatibilità paesaggistica attraverso l'applicazione dell'art.167 c.4 del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.

Ciò detto, non potendo regolarizzare le difformità edilizie ed urbanistiche precedentemente indicate nelle pagg.40-42 per i motivi superiormente esposti, bisognerà intervenire per riportare l'immobile in conformità rispetto all'ultimo titolo edilizio.

Per determinare i costi da sostenere lo scrivente ha redatto un computo metrico estimativo (sulla base del prezzario regionale dei lavori pubblici attualmente in vigore nella regione Sicilia) e, ove non applicabile, una analisi dei prezzi riportati nell'allegato n.14.

Ne segue quindi che il costo dei lavori per le opere edili non sanabili è di 24.206,99 euro (esclusa IVA).

Al costo di cui sopra si ritiene necessario, per tenere in considerazione eventuali imprevisti non prevedibili allo stato di fatto, considerare un incremento del 5%.

Ciò premesso, il costo dei lavori per le opere edili non sanabili, incrementato del 5% per eventuali imprevisti, è pari a 25.417,34 euro.

-Locali garage e deposito-

Le difformità edilizie ed urbanistiche, indicate nelle pagg. 42 e 43, riscontrate rispetto all'ultimo titolo edilizio sui locali garage e deposito di proprietà dei debitori esecutati dovrebbero essere regolarizzate tramite l'applicazione dell'art.14 della L.R. 16/2016 (recepimento con modifiche dell'art.36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.), ma ciò non è possibile in quanto l'area di sedime, su cui sorge il fabbricato, è soggetta ai

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

vincoli di tutela paesaggistica (come indicato nella risposta al quesito 4, punto n.IV) e gli interventi edili realizzati in difformità, con particolare riferimento alla trasformazione dell'intercapedine ubicata nel piano seminterrato in un disimpegno e quindi con nuova superficie utile e volume per la parte fuori terra, non rientrano nei casi per cui è possibile applicare l'accertamento di compatibilità paesaggistica attraverso l'applicazione dell'art. 167 c.4 del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.

Ciò detto, non potendo regolarizzare le difformità edilizie ed urbanistiche precedentemente indicate nelle pagg.42-43 per i motivi superiormente esposti, bisognerà intervenire per riportare i predetti ambienti in conformità rispetto all'ultimo titolo edilizio.

Per determinare i costi da sostenere lo scrivente ha redatto un computo metrico estimativo (sulla base del prezzario regionale dei lavori pubblici attualmente in vigore nella regione Sicilia) e, ove non applicabile, una analisi dei prezzi riportati nell'allegato n.15.

Ne segue quindi che il costo dei lavori per le opere edili non sanabili è di 4.338,14 euro (esclusa IVA).

Al costo di cui sopra si ritiene necessario, per tenere in considerazione eventuali imprevisti non prevedibili allo stato di fatto, considerare un incremento del 5%.

Ciò premesso, il costo dei lavori per le opere edili non sanabili, incrementato del 5% per eventuali imprevisti, è pari a 4.555,05 euro.

VIII. L'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

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

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose.

Lo scrivente ha chiesto al Dipartimento Energia ed Ambiente della regione Sicilia per l'appartamento oggetto di esecuzione il rilascio dell'attestato di prestazione energetica eventualmente già depositato.

Il predetto Dipartimento ha comunicato al sottoscritto che l'attestato di prestazione energetica dell'immobile sito nel comune di Carlentini, foglio n.19, particella n.1377, subalterno n.6, non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel sistema informatico APE-SICILIA (per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione riportata nell'allegato n.16).

Ciò detto, allo stato attuale non è possibile redigere l'attestato di prestazione energetica dell'immobile, oggetto di esecuzione, in quanto sono presenti nel predetto bene difformità edilizie-urbanistiche non sanabili, come già indicato nella risposta al quesito n.4 punto n.VII.

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

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

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.

Calcolo delle superfici

Per la determinazione delle superfici utile e non residenziale dei beni costituenti il lotto di vendita si rimanda alle planimetrie riportata nell'allegato n.4.

Ciò premesso, per il calcolo della superficie commerciale dell'appartamento e dei locali garage e deposito si è fatto riferimento al D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138 e s.m.i.

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

Ne segue quindi che la superficie commerciale del lotto di vendita è la seguente:

Superficie commerciale lotto di vendita-

-Appartamento-

a) superficie dei vani principali e dei relativi accessori a servizio diretto:		
	PARZIALI	TOTALE
Piano primo	137,82 mq	137,82 mq
	Totale superficie a) =	**137,82 mq**
b) superficie dei balconi, terrazzi e simili computate nella misura del 30%, fino a metri quadrati 25 e del 10% per la quota eccedente qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a):		
Balconi e verande	43,11 mq di cui: 25 x 0,30 = 7,50 mq 18,11x0,1=1,81 mq	
	Totale superficie b) =	**9,31 mq**
	Totale superfici a) + b) =	147,13 mq
	Totale superficie approssimata =	**147,00 mq**

-Locale garage-

a) superficie dei vani principali e dei relativi accessori a servizio diretto:		
	PARZIALI	TOTALE
Piano seminterrato	38,81 mq	38,81 mq
	Totale superficie a) =	**39,00 mq**

-Locale deposito-

a) superficie dei vani principali e dei relativi accessori a servizio diretto:		
	PARZIALI	TOTALE
Piano seminterrato	8,56 mq	8,56 mq
	Totale superficie a) =	**9,00 mq**

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

Criteri e procedimenti di stima utilizzati

Per la stima del valore venale dei beni costituenti il lotto di vendita, lo scrivente ritiene opportuno, nel caso in esame, applicare i metodi di stima "comparativo o diretto" e "indiretto o a capitalizzazione del reddito".

Il procedimenti scelti, tra quelli offerti dalla metodologia estimativa, sono idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

È doveroso osservare che il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui è stata elaborata e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il valore complessivo del lotto di vendita sarà ottenuto dalla media dei predetti valori determinati con i metodi precedentemente indicati, decurtando gli oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica.

Fonti di informazione per la stima

Per quanto concerne le fonti di informazione utilizzate per la stima si è fatto riferimento ai valori presenti nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) relativi al secondo semestre del 2023 con riferimento alla provincia, al comune, fascia/zona, alla tipologia prevalente, alla destinazione d'uso, alla

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

tipologia[2] dei beni oggetto di analisi e considerando lo stato di conservazione normale.

-VALORI MEDI PER LE ABITAZIONI CIVILI-

Fonti di informazione	Descrizioni	Valori mercato (€/m²)	Valori di locazione (€/m²xmese)
Valore OMI massimo	Anno 2023 - 2 Semestre - Provincia di Siracusa - Comune di Carlentini - Zona: Extraurbana/Zone Rurali - Tipologia prevalente: Non presente – Destinazione: Residenziale Tipologia: Abitazioni civile - Stato conservativo: normale.	780,00	3,1
Valore OMI minimo	Anno 2023 - 2 Semestre - Provincia di Siracusa - Comune di Carlentini - Zona: Extraurbana/Zone Rurali – Tipologia prevalente: Non presente – Destinazione: Residenziale – Tipologia: Abitazioni civile - Stato conservativo: normale.	520,00	2,2
	Valori medi =	**650,00**	**2,65**

[2] Pur essendo l'immobile principale oggetto di pignoramento catastato come A/3, lo scrivente ritiene, più rispondente al caso in esame, considerare i valori OMI che si riferiscono alla tipologia di abitazione civile, piuttosto che a quelli che si riferiscono alla tipologia di abitazione di tipo economico.

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

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

-VALORI MEDI PER BOX-

Fonti di informazione	Descrizioni	Valori mercato (€/m²)	Valori di locazione (€/m²xmese)
Valore OMI massimo	Anno 2023 - 2 Semestre - Provincia di Siracusa - Comune di Carlentini - Zona: Extraurbana/Zone Rurali - Tipologia prevalente: Non presente – Destinazione: Residenziale Tipologia: Box - Stato conservativo: normale.	430,00	1,5
Valore OMI minimo	Anno 2023 - 2 Semestre - Provincia di Siracusa - Comune di Carlentini - Zona: Extraurbana/Zone Rurali - Tipologia prevalente: Non presente – Destinazione: Residenziale Tipologia: Abitazioni civile - Stato conservativo: normale.	295,00	1
	Valore medi =	**362,50**	**1,25**

-VALORI MEDI PER MAGAZZINI-

Fonti di informazione	Descrizioni	Valori mercato (€/m²)	Valori di locazione (€/m²xmese)
Valore OMI	Anno 2023 - 2 Semestre - Provincia di Siracusa - Comune 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: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

massimo	Carlentini - Zona: Extraurbana/Zone Rurali - Tipologia prevalente: Non presente – Destinazione: Residenziale Tipologia: Magazzini - Stato conservativo: normale.	285,00	1
Valore OMI minimo	Anno 2023 - 2 Semestre - Provincia di Siracusa - Comune di Carlentini - Zona: Extraurbana/Zone Rurali - Tipologia prevalente: Non presente – Destinazione: Residenziale Tipologia: Magazzini - Stato conservativo: normale.	195,00	0,7
	Valore medi =	**240,00**	**0,85**

Determinazione dei coefficienti globali

Dopo aver determinato le superfici commerciali dei beni, aver indicato le fonti di informazione nonché i valori medi di mercato, è necessario individuare i coefficienti correttivi distintivi di ogni unità immobiliare, dal cui prodotto, per ognuna di esse, sarà determinato lo specifico coefficiente globale.

Ciò detto, si procede ad indicare per i beni oggetto di pignoramento i singoli coefficienti correttivi, suddivisi per caratteristiche intrinseche e esterne, dal cui prodotto si otterrà il rispettivo coefficiente globale.

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

-Appartamento-

Caratteristiche intrinseche	
Piano	Coefficienti
Piani primo, senza ascensore=	0,95
Stato conservativo	
Buono=	1,05
Affaccio	
Su più di due lati=	1,00
Esposizione	
Discretamente assolata=	1,00
Altezza soffitti	
Media=	1,00
Vista	
Prevalentemente libera =	1,00
Regime locativo	
Libero da locazione=	1,00
Caratteristiche estrinseche	
Tipologia	Coefficienti
Non intensivo=	1,00
Stato di conservazione	
Medio =	1,00
Spazi condominiali	
Senza rilevanti spazi=	1,00
Coefficiente globale approssimato=	**1,00**

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

-Locale garage-

Caratteristiche intrinseche	
	Coefficienti
Stato conservativo	
Buono=	1,05
Conformità impiantistica	
Non a norma/assente =	0,90
Altezza dei soffitti	
Media altezza dei soffitti =	1,00
Caratteristiche estrinseche	
Stato di conservazione	Coefficienti
Medio =	1,00
Coefficiente globale approssimato=	**0,95**

-Locale deposito-

Caratteristiche intrinseche	
	Coefficienti
Stato conservativo	
Buono=	1,05
Conformità impiantistica	
Non a norma/assente =	0,90
Altezza dei soffitti	
Media altezza dei soffitti =	1,00
Caratteristiche estrinseche	
Stato di conservazione	Coefficienti
Medio =	1,00

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

Coefficiente globale approssimato=	**0,95**

Ciò detto, si procede di seguito alla stima del valore del lotto di vendita con i metodi sopra descritti (tabella n.1 e n.2) fino ad ottenere dalla media il valore complessivo del lotto di vendita (tabella n.3) al lordo degli oneri di regolarizzazione.

1. Metodo diretto o comparativo

Il valore di ogni singolo bene, in applicazione del metodo diretto o comparativo, scaturirà dal seguente prodotto:

Superficie commerciale x Coefficiente globale x valore unitario medio

Ciò detto, si riporta nella successiva tabella n.1 per i beni costituenti il lotto di vendita il più probabile valore di mercato, in applicazione del predetto metodo.

tabella n.1

Beni immobili oggetto di stima	Sup. comm. dei beni (mq)	Coefficienti globali	Valore medio (euro/mq)	Valore di mercato V_{M1}(euro)
Appartamento	147,00	1,00	650,00	95.550,00
Garage	39,00	0,95	362,50	13.430,63
Deposito	9,00	0,95	240,00	2.052,00
Totale valore lotto di vendita =				**111.032,63**

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

2. Metodo indiretto o a capitalizzazione del reddito

Il valore di mercato di ogni bene, in applicazione del metodo "indiretto o a capitalizzazione del reddito" , scaturirà dal seguente rapporto:

Valore di mercato = Valore locativo netto/saggio di capitalizzazione.

Ciò detto, considerando per ognuno di essi i seguenti dati:

- valore di locazione mensile medio in (euro/mese);
- la superficie commerciale in (mq);
- il numero di mesi in un anno cioè al (mese);

si determinano nella tabella n.2 i valori: lordo di locazione annuale in (euro) ed infine netto in (euro) di mercato dei beni considerando un saggio di capitalizzazione del 4%.

tabella n.2

N.	Imm	Val. di loc. mensile (euro/m) -V_{lm}-	Sup. comm. del bene (mq) -S_c-	N. mesi in un anno -N_m-	Valore lordo di loc. ann. (euro) -$V_L=V_{lm}x S_c x N_m$-	Valore netto di loc. annuale (euro) -$V_N=V_L-20\%V_L$ -	Valore di Mercato V_{M2} (euro) $V_M=V_N/S_c$
1.	App.	2,65	147	12	4.674,60	3.739,68	93.492,00
2.	Gar.	1,19[3]	39	12	556,92	445,54	11.138,50
3	Mag.	0,81	9	12	87,21	69,98	1.749,50
						Totale valore lotto di vendita =	**106.380,00**

[3] Il valore locativo lordo medio è stato corretto moltiplicandolo con il rispettivo coefficiente globale, così come effettuato nel metodo diretto.

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

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

Attraverso la media dei valori determinati nelle tabelle n.1 e n.2 si otterrebbe il valore di mercato del lotto di vendita (in euro) riportato nella successiva tabella n.3.

tabella n.3

El.	Bene immobile oggetto di stima	Valore di mercato del bene (secondo il metodo di stima diretto) (euro) - V_{M1} -	Valore di mercato del bene (secondo il metodo di stima indiretto) (euro) - V_{M2} -	Valore di mercato medio in euro -V_{LM}= $((V_{M1}+V_{M2})/(2))$-
1.	Lotto di vendita	**111.032,63**	**106.380,00**	**108.706,32**

Alla cifra di **108.706,32 euro** bisogna detrarre gli oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica di seguito determinati.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA		
A	**LAVORI EDILI**	
1	Per le opere edili non sanabili riguardanti l'appartamento ubicato al piano primo come da calcolo riportato a pag.46=	25.417,34 €
	TOTALE Lavori edili non sanabili relativi al piano primo con IVA al 22% =	**31.009,15 €**
2	Per le opere edili non sanabili riguardanti i locali garage e deposito ubicati al piano seminterrato come da calcolo riportato a pag.47=	4.555,05 €
	TOTALE Lavori edili non sanabili relativi al piano seminterrato con IVA al 22% =	**5.557,16 €**
	TOTALE Lavori edili non sanabili con IVA al	

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

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

	22%= 1.+2.=	**36.566,31 €**
B	**SPESE TECNICHE**	
1	Per la pratica edile e la successiva direzione dei lavori =	5,390,00 €
2	Per le pratiche catastali riguardanti, l'appartamento ed i locali garage e deposito circa =	900,00 €
	TOTALE Spese Tecniche =	**6.290,00** €
C	**DIRITTI DI SEGRETERIA**	
1	Per le pratiche catastali, tramite procedura "DOCFA", presso Agenzia delle Entrate, direzione Provinciale di Siracusa pari a circa=	150,00 €
2	Per la pratica edile presso il comune di Carlentini comprese le comunicazione di inizio e fine lavori pari a circa =	340,00 €
3	Per l'autorizzazione paesaggistica presso la Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Siracusa =	62,00 €
	TOTALE Diritti di Segreteria =	**552,00** €
	TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA[4] (A.+B.+C.)=	**43.408,31 €**

[4] Lo scrivente ha determinato gli oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica che il/i futuro/i acquirente/i dovrà/anno verosimilmente sostenere per riportare i beni oggetti di pignoramento allo stato legittimo corrispondente all'ultimo titolo edilizio (C.E. n.36 del 08/07/2003) rilasciato dal comune di Carlentini.
Ai predetti costi andranno aggiunti quelli riguardanti l'acquisizione della SCA (c.d. Segnalazione Certificata di Agibilità) al momento non determinati in quanto, ad oggi, il prospetto esterno dell'intero edificio, ove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento, è ancora da completare (come emerge dalle foto riportate nell'allegato n.5 alla presente relazione).

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

In conclusione, il valore finale del lotto di vendita al netto degli oneri di regolarizzazione precedentemente indicati, è:

108.706,32 € - 43.408,31 € = 65.298,01 €

Valore arrotondato 65.000,00 €

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.

Il pignoramento grava sull'intera proprietà dei beni.

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.

Il pignoramento gravante sui beni oggetto di disamina, non riguarda né la nuda proprietà, né l'usufrutto, né il diritto di superficie.

CAPITOLO 5: ELENCO ALLEGATI

Il Consulente Tecnico di Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.64 pagine digitate al computer e n.17 allegati di seguito

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

specificati:

1. comunicazioni effettuate dal CTU per fissare la data delle operazioni peritali:
   – pec con ricevute di ritorno inviate ai legali del creditore procedente e al custode della procedura;
   – raccomandate con ricevute di ritorno inviate ai debitori;
2. verbale delle operazioni peritali di giorno 29/11/2023;
3. documenti catastali dei beni oggetto di pignoramento:
   – estratto di mappa;
   – elaborato planimetrico;
   – visure;
   – planimetrie;
4. planimetrie dei beni oggetto di pignoramento, con i coni ottici per le foto ed in scala 1:100, costituite da:
   a) appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo di via Carlo Collodi n.13 a Carlentini;
   b) locale garage sito in Carlentini, con accesso da via Virgilio n.12, posto al piano seminterrato;
   c) locale deposito sito in Carlentini, con accesso da via Carlo Collodi n.13, posto al piano seminterrato;
5. rilievo fotografico, costituito da n.42 fotografie, delle parti esterne ed interne dei beni oggetto di pignoramento;
6. atto di divisione del 09/01/2007 repertorio n. 902 e raccolta n.185;
7. certificato di destinazione urbanistica del 08/11/2023;
8. individuazione della tipologia di vincoli gravanti

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

(totalmente/parzialmente) sull'area di sedime su cui sorgono i beni oggetto di pignoramento;

9. ispezioni ipotecarie sui debitori:
   - Sig.re *Omissis*;
   - Sig.ra *Omissis*;
10. documenti urbanistici dell'edificio ove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento:
   - concessione edilizia n.25 del 31/03/1999;
   - nota di trascrizione del 09/04/1999, registro generale n.4672, registro particolare n. 3500;
   - concessione edilizia n.36 del 08/07/2003 con elaborati grafici allegati;
11. raccomandata del 13/07/2006 prot. n.12731 inviata dal comune di Carlentini alla Ditta *Omissis* (committente), all'Ing. *Omissis* e p.c. al Comando di Polizia Municipale Settore edilizia, con oggetto: Scadenza validità Concessione edilizia per decorrenza dei termini di ultimazione lavori;
12. pec inviata in data 14/02/2024 dallo scrivente al comune di Carlentini avente ad oggetto: richiesta informazione, da parte del CTU Ing. Angelo Severino Rosario Circo della Esec. Imm. n.205/2023 del tribunale di Siracusa, sulla c.e. n.36 del 08/07/2003 in testa alla ditta Strano Alfio;
13. comunicazione del comune di Carlentini protocollo partenza n.23032/2023 del 10/11/2023;
14. stima delle opere edili non sanabili dell'appartamento ubicato al

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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

piano primo:

–computo metrico estimativo;

–analisi dei prezzi;

15. stima delle opere edili non sanabili relative ai locali (garage e deposito) ubicati al piano seminterrato:

–computo metrico estimativo;

–analisi dei prezzi;

16. corrispondenza tra il CTU e il Dipartimento Regionale dell'Energia in merito agli attestati di prestazione energetica relativi ai beni oggetto di esecuzione;

17. attestazione relativa agli adempimenti inerenti agli invii ed il deposito della perizia;

di aver assolto l'incarico ricevuto, ringrazia il Giudice Esecutore Dott.ssa Concita Cultrera per la fiducia accordatagli e rimane a sua disposizione per qualsiasi chiarimento.

Lentini, 29/04/2024 Con la dovuta osservanza

Il C.T.U.

Ing. Circo Angelo Severino Rosario

Firmato Da: CIRCO ANGELO SEVERINO ROSARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b9e95cb21880dcc5f372eecb308a948

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