



# TRIBUNALE DI SIRACUSA



SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Es. Immobiliare n. 216/2020 r.g.

*OMISSIS*



---

*G.E.: D.ssa. Alessia ROMEO*

*C.T.U.: Ing. Antonino **CULTRERA***

---



## SOMMARIO

<b>PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>DECRETO DI NOMINA, QUESITI, GIURAMENTO.....</b>	<b>3</b>
<b>TRATTAZIONE DEI QUESITI.....</b>	<b>11</b>
1 - Controlli effettuati.....	11
2 - Comunicazioni.....	12
3.I - Identificazione del bene oggetto del pignoramento.....	12
3.II - Rispondenza dei dati specificati nel pignoramento.....	13
3.III - Formazione dei lotti.....	14
4.I - Individuazione del bene.....	14
4.II - Descrizione complessiva e sintetica del bene.....	15
4.III - Stato di possesso dei beni.....	16
4.IV - Esistenza formalità, vincoli o oneri che resteranno all'acquirente.....	16
4.V - Esistenza formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati.....	17
4.VI - Verifica regolarità edilizia e urbanistica del bene.....	17
4.VII - Sanabilità irregolarità urbanistica o edilizia.....	18
4.VIII - Attestazione di prestazione energetica.....	20
4.IX - Valutazione del bene.....	20
- Calcolo della superficie commerciale.....	20
- Criterio di stima utilizzato.....	21
- Fonti di informazioni utilizzate per la stima.....	21
- Valore per metro quadro e valore complessivo del bene.....	23
- Analitica indicazione adeguamenti e correzioni della stima.....	23
- Valore finale del bene, al netto delle spese stimate.....	23
- Caso di immobile totalmente abusivo.....	24
- Valore locativo dell'immobile.....	24
4.X - Relazione nel caso che il bene risulti divisibile.....	24
4.XI - Valore stimato del solo diritto pignorato.....	24
<b>CONSIDERAZIONI FINALI.....</b>	<b>24</b>
<b>ALLEGATI.....</b>	<b>25</b>



## RELAZIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### PREMESSA

Avanti la Sezione Esecuzioni Mobiliari ed Immobiliari del Tribunale di Siracusa pende la **procedura esecutiva n. 216/2020 R.G. Es.** in danno della debitrice sig.ra *omissis*.

In detto giudizio di esecuzione fu disposta la stima del bene pignorato così come infra descritto:

*“fabbricato di proprietà esclusiva di omissis ubicato nel Comune di Floridia in via Verdi n.29, composto di tre vani ed accessori dislocati tra piano terra, primo e secondo, censito al catasto fabbricati del Comune di Floridia al foglio 21 particella 167 subalterno 6, Cat. Catastale A/4, vani 4, Piano T-1-2”.*

### DECRETO DI NOMINA, QUESITI, GIURAMENTO

Con Decreto del 12/01/2021, il Giudice dell'Esecuzione presso questo Tribunale Dott.ssa Alessia Romeo, nominò C.T.U. lo scrivente Dott. Ing. Antonino Cultrera, invitandolo a depositare telematicamente la dichiarazione di accettazione dell'incarico entro giorni quindici dal suddetto provvedimento.

Il nominato C.T.U. dichiarò in data 13/01/2021 di accettare l'incarico e prestò il giuramento di rito.

Il G.E. dato atto di quanto sopra pose all'esperto i seguenti quesiti:

**1. CONTROLLI**, 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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

n. 216/2020 R.G. Es.

G.E. Dott.ssa Alessia Romeo



relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

**2. COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

### **3. PROVVEDA:**

I. all'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;

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

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

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

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

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

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



- iscrizioni di ipoteche;
- trascrizioni di pignoramenti;



iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;



- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del



titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

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



26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

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



- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

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

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e 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 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 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. 166bis 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;

**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, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

## TRATTAZIONE DEI QUESITI

### 1 - Controlli effettuati

Per rispondere compiutamente ai quesiti posti dal sig. G.E. il C.T.U. ha effettuato accessi ai seguenti Uffici Pubblici:

- 1) – Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Siracusa Sezione Fabbricati, per effettuare ed ivi procedere a visure catastali attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare eventuale planimetria catastale al fine di riscontrare l'esatta rispondenza tra il bene esaminato, la posizione catastale relativa e la produzione documentale depositata in atti dal creditore precedente;
- 2) – Agenzia delle Entrate di Siracusa – per verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati non risolti; dal riscontro pervenuto in data 23/12/2021 all'istanza di accesso agli Atti trasmessa all'AdE di Siracusa in data 15/07/2021 il C.T.U. non ha rilevato l'esistenza di contratti di alcun genere.
- 3) – Comune di Floridia - Ufficio Tecnico (Sezione Urbanistica) - per ivi procedere alla ricerca sia di eventuali pratiche edilizie di qualsiasi genere che dell'avvenuto rilascio del certificato di abitabilità/agibilità relativamente all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Inoltre, attraverso l'effettuazione di ispezioni ipotecarie, ha verificato la



certificazione notarile per il ventennio precedente l'atto di pignoramento, redatta dalla Dott.ssa Anna Calvelli, Notaio in Rende, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, riscontrando il sottoscritto una discrepanza nella produzione documentale depositata in atti dal creditore precedente relativamente ai dati catastali del bene in oggetto; nello specifico sull'atto di pignoramento l'immobile è identificato con la p.lla 167 sub 6, differentemente sia dalla relazione notarile che dalle visure catastali da cui invece risulta solo la p.lla 167 con l'assenza del subalterno.

## 2 - Comunicazioni

In esecuzione del mandato conferito il C.T.U., preavvertite la parte procedente e la parte esecutata per tramite del custode del cespite pignorato, si recò sui luoghi di perizia in data 19 luglio 2021, ivi era presente il custode . . . . .

consentiva cordialmente l'accesso all'immobile, per cui il sottoscritto iniziava le operazioni peritali e provvedeva a svolgere i rilievi metrici necessari ed a raccogliere un'ampia documentazione fotografica sulla scorta delle indicazioni fornite dall'atto di pignoramento e dalla documentazione affollata all'istanza di vendita.

### 3.1 - Identificazione del bene oggetto del pignoramento

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da una casa palazzata del tipo contiguo, monofamiliare su tre piani fuori terra, ad uso civile abitazione con accesso da via Verdi civ. 29; ricade in zona urbana intensamente edificata.

L'immobile è pervenuto a forza dell'atto di compravendita del 27/07/2009, confina con proprietà

proprietà l'invest con via Verdi dalla quale ha l'accesso, risulta essere censito nel N.C.E.U. del Comune di Floridia come dai seguenti dati:

Foglio	P.Illa	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
21	167	-	-	A/4	4	4 vani	Tot. mq 87 Escluse Aree scoperte mq 81	€ 142,54

Indirizzo: via Verdi n.29 P.T. -1° - 2°

Intestati	
Omissis	Proprietà Per 1/1

### 3.II - Rispondenza dei dati specificati nel pignoramento

Come già riportato è stata riscontrata un'anomalia nei dati catastali per il bene, identificato nell'Atto di pignoramento con la p.Illa 167 sub. 6, mentre nella produzione documentale degli atti catastali l'immobile *de quo* risulta individuato con la sola p.Illa 167 senza il subalterno numerico (sub 6).

Dalla comparazione dello stato dei luoghi con la scheda planimetrica depositata in data 29/06/1992 presso l'Ufficio territoriale Provinciale (Catasto) lo scrivente ha riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni, nonché un ampliamento a piano secondo (vedasi rilievo allegato).

Per regolarizzare la difformità sopra menzionata relativa alle modifiche interne dovrebbe essere presentata al competente Ufficio, Agenzia delle Entrate di Siracusa, la richiesta di variazione con la prevista procedura "Docfa", per la quale in

base alle tariffe degli Ordini Professionali si rende necessaria la somma di € 150.000 oltre oneri previsti per legge.

In merito all'ampliamento del vano a piano secondo, trattandosi di un abuso edilizio, sarà rappresentato in seguito.

### 3.III - Formazione dei lotti

Trattandosi di un'unica unità immobiliare a piano terra, primo e secondo chiaramente viene identificato in un unico lotto vendibile in quanto bene non divisibile.

### 4.1 - Individuazione del bene

#### Lotto unico

L'immobile oggetto del pignoramento risulta ubicato nella periferia sud est del Comune di Floridia (SR), prospetta sulla predetta via Verdi ed è costituito da un fabbricato a piano terra, primo e secondo che costituisce un'unica unità immobiliare per civile abitazione; la tipologia rispetto ai fabbricati limitrofi è contigua tipica del centro urbano ove insiste il cespite pignorato.

E' riportato nel N.C.E.U. del Comune di Floridia come di seguito specificato:

Foglio	P.IIIa	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
21	167	-	-	A/4	4	4 vani	Tot. mq 87 Escluse Aree scoperte mq 81	€ 142,54

Indirizzo: via Verdi n.29 P.T. -1° - 2°

<b>Intestati</b>	
Omissis	Proprietà Per 1/1



E' stata rilevata l'esatta individuazione geografica del fabbricato attraverso l'utilizzo di strumento elettronico, pertanto è stata determinata la latitudine e longitudine dell'immobile con le seguenti coordinate GPS:

**Latitudine Nord 37°04'43.83''**

**Longitudine Est 15°09'35.45''**

#### 4.II - Descrizione complessiva e sintetica del bene

L'immobile la cui costruzione come riportato nell'atto di compravendita è stata iniziata in data antecedente al 1967, è stato trasferito dalla \_\_\_\_\_ on Atto di compravendita del 27/07/2009 all' \_\_\_\_\_ siste in un corpo di fabbrica a tre piani fuori terra, con pianta irregolare ed insiste su un'area di sedime di circa mq 43. Il fabbricato si presenta in buone condizioni seppur con finiture senza particolare pregio, i tre piani fuori terra sono messi in comunicazione da una scala in muratura, l'unità immobiliare risulta così organizzata:

*Al Piano terra si trovano:*

Ingresso-soggiorno, vano scala e cameretta per complessivi circa mq 43,00, altezza interna m 3,13.

*Al Piano primo si trovano:*

Disimpegno, vano scala, bagno, camera da letto e balcone per una superficie coperta pari a mq 43 circa e con altezza interna pari a m 3,00.

*Al Piano secondo si trovano:*

Cucinino, ripostiglio, vano scala, veranda e terrazzino; la superficie coperta risulta pari a circa mq 32 e l'altezza libera di piano risulta compresa tra m. 2,28 e m 2,62



Caratteristiche tecniche costruttive:Strutture:

- Struttura verticale mista in cemento armato e muratura;
- Solai in latero cemento;
- Copertura a tetto con struttura in legno;
- Scala in muratura rivestita con pedata in legno e con ringhiera in ferro;

Rifiniture:

- Porta di accesso blindata;
- Infissi esterni in alluminio preverniciato con persiane;
- Infissi interni in legno tamburato;
- Bagno con rivestimento in ceramica;
- Pavimentazione in ceramica.
- Pareti con intonaco cementizio e pittura a tinte tenui.

Impianti:

- Lo smaltimento delle acque nere e l'approvvigionamento idrico avviene con allaccio alle reti Comunali;
- Allaccio alle reti elettrica e telefonica nazionali;
- L'unità immobiliare è dotata di due climatizzatori a pompa di calore.

L'immobile, sia internamente che esternamente, si mostra in buono stato di manutenzione, gli ambienti si presentano asciutti senza tracce di umidità ed infiltrazioni d'acqua, come pure il prospetto presenta un'accurata manutenzione.

**4.III - Stato di possesso dei beni**

L'immobile in questione quale abitazione risulta occupato dalla debitrice esecutata.

**4.IV - Esistenza formalità, vincoli o oneri che resteranno all'acquirente**

vedasi certificazione Notarile ed ispezioni ipotecarie allegate.



#### 4.V - Esistenza formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati

vedasi certificazione Notarile ed ispezioni ipotecarie allegate;

#### 4.V-i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, quali:

- domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, altri pesi anche derivanti da regolamenti condominiali;

- nessun vincolo di cui al presente punto resterà a carico dell'acquirente;

#### 4.V-ii. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. quali:

- iscrizioni di ipoteche, trascrizioni di pignoramenti;
- vedasi certificazione Notarile ed ispezioni ipotecarie allegate;

#### 4.V-iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati, importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali scadute e/o non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- Nessun vincolo risulta in merito al presente punto.

#### 4.VI - Verifica regolarità edilizia e urbanistica del bene

Dagli atti rilasciati dal Comune di Floridia si evince che per l'immobile *de quo* è stata rilasciata alla *sig.ra C. S. S. S.* in data 14/05/2009 la

Concessione Edilizia n. 20/09, ai sensi dell'Art.36 del D.P.R. 380/2001, ex Art.13

della L.47/85, "per la costruzione di un edificio composto da un piano terra destinato a parcheggio e deposito, primo e secondo piano destinati a civile abitazione".

- Non risulta negli Atti depositati al Comune il certificato di agibilità.

#### **4.VII - Sanabilità irregolarità urbanistica o edilizia**

Dal confronto dello stato dei luoghi con la suddetta Concessione, si riscontra:

*Al piano terra* - una diversa destinazione d'uso (da garage e deposito a vani abitativi);

*Al piano primo* - una diversa distribuzione degli spazi interni;

*Al piano secondo* - una diversa distribuzione degli spazi interni nonché la realizzazione della veranda.

Dalle risultanze con gli uffici preposti del Comune di Floridia oltre alla predetta Concessione Edilizia non risulta nessun'altra richiesta di procedura urbanistica che possa giustificare le difformità soprariportate.

Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG del Comune di Floridia nel caso in esame impongono - *l'obbligo di dotare od integrare l'immobile degli spazi per parcheggio privato fino al raggiungimento della misura minima stabilita dalle norme di legge.* Ritenuto che il progetto approvato n.20/2009 destinava già parte del piano terra all'uso del parcheggio (garage), in merito si rende necessaria la realizzazione dell'accesso carrabile per il ripristino della destinazione d'uso in conformità al progetto approvato n. 20/2009.

A tal fine per i lavori edili necessari comprensivi della fornitura e posa di opportuno infisso si stima la somma di € 3.200,00.

A queste vanno aggiunte le spese tecniche per l'autorizzazione urbanistica (SCIA) e quelli per la pratica strutturale presso il Genio civile, le quali vengono stimate in complessivi € 2.000,00.

Le modifiche interne a piano primo e la realizzazione della veranda a piano secondo (terzo fuori terra) realizzata in legno, si configurano come interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia che non creano ulteriore volumetria e rientrano pertanto nella disciplina della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), con conseguente applicazione nel presente caso di violazione dell'art. 22 del DPR 380/2001, con il pagamento della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 36 DPR 380/2001, pari ad € 1.000,00 oltre ad € 100,00 per spese di istruttoria e diritti di segreteria.

Ai fini della regolarizzazione della veranda si applicano le disposizioni di cui all'Art.20 L.R. n.4/2003; dai rilievi fatti in sede di sopralluogo per la veranda risulta occupata una superficie di mq 14,16, quindi nel presente caso l'importo sanzionatorio è pari ad € 50 al mq quindi si ha una spesa pari ad € 708,00 (per arr. € 750,00).

Per tutto quanto esaminato si riporta nell'ordine il riepilogo relativo alla regolarizzazione urbanistica del fabbricato *de quo*:

a) Per lavori edili a P.T. al fine di realizzare il parcheggio	€ 3.200,00
b) Per spese tecniche urbanistica ed adempimenti Genio Civile	€ 2.000,00
c) Per sanzione pecuniaria e spese di istruttoria e segreteria	€ 1.100,00
d) Per regolarizzazione della veranda	€ 750,00
SOMMANO	<u>€ 7.050,00</u>

In ultimo si riportano le spese per la procedura "Docfa" ai fini della regolarizzazione catastale menzionate in precedenza il cui costo risulta pari ad € 450,00 oltre oneri di legge; pertanto le spese complessive ammontano ad € 7.500,00.

#### 4.VIII - Attestazione di prestazione energetica

In riferimento all'unità in oggetto non risulta alcuna certificazione energetica, in quanto la costruzione del fabbricato è iniziata in epoca precedente all'entrata in vigore del Decreto Legislativo n.192 dell'8/10/2005 modificato con la Legge n. 90/2013 (Attestato di Certificazione Energetica) e Decreto "Linee guida APE 2015" che fissava le direttive relative al rendimento energetico nell'edilizia; alla precedente normativa di riferimento sono state apportate ulteriori modifiche con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del Decreto Legislativo 10/06/2020, n.48 che modifica il D.Lgs. 192/2005, attuando così la Direttiva UE n. 844 del 30/05/2018 sulla prestazione energetica degli edifici.

Pertanto l'APE relativo all'immobile oggetto di stima è stato redatto dal C.T.U. e prodotto tra gli allegati alla presente relazione (All.09).

#### 4.IX - Valutazione del bene

##### - Calcolo della superficie commerciale

Ai fini della determinazione del valore venale dell'immobile sulla base delle misurazioni effettuate sul posto, è stata rilevata la superficie commerciale di vendita in base all'allegato C del D.P.R. n° 138/98, che può essere riassunta dalla seguente tabella di calcolo:

Abitazione	Superficie lorda in mq	Coefficiente di Raguaglio	Superf. Comm. ragguagliata
Piano Terra	43,30	100%	43,30
Piano primo			
Vani principali	43,30	100%	43,30
Balcone	2,88	30%	0,86

<b>Piano Secondo</b>			
Vani principali	19,86	100%	19,86
Veranda	14,16	60%	8,50
Aree scoperte (chiostrina-ter- razza e balcone)	10,86	30%	3,26
<b>Totale superficie commerciale dell'immobile mq</b>			<b>119,08</b>

### Criterio di stima utilizzato

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in dipendenza dal criterio di stima adottato o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Detto valore, comunque, non può e non deve discostarsi significativamente da quello che il bene assumerebbe in un mercato costituito, in *astratto*, esclusivamente da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato per redigere la presente C.T.U., il tecnico ha ritenuto quello sintetico comparativo il più adatto alla valutazione dei fabbricati - come nel caso della presente stima - il cui andamento dei prezzi è più sensibile alla maggiore o minore dinamicità del contesto economico nel quale insistono.

Per la stima, la superficie commerciale viene moltiplicata per il valore unitario ottenuto al metro quadrato, tenendo in conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, con particolare riferimento all'ubicazione ed allo stato di manutenzione e conservazione attuale.

### Fonti di informazioni utilizzate per la stima

Nel procedere alla stima del fabbricato urbano, il C.T.U. ha preso in considerazione:

(a) i dati dei valori immobiliari relativi ai fabbricati della zona, desunti dalla Banca

Dati dell'Osservatorio Immobiliare Nomisma e dal Borsino Immobiliare dei Prezzi;



(b) questi sono stati, inoltre, opportunamente trattati mediante l'adozione di coefficienti di differenziazione affinché potesse tenersi conto dell'ubicazione, della qualità e dello stato dell'immobile, così come consigliato dall'ampia pubblicistica al riguardo (come la rivista "Il consulente immobiliare" edita da "Il Sole 24 ore");



(c) i dati dei valori immobiliari dall'OMI nel Comune di Floridia (SR) zone "B1 centrale - D2 e D3 periferiche" (essendo l'immobile in oggetto sito al confine delle tre zone summenzionate) per il rispettivo segmento di mercato al fine di valutarne la variabilità temporale;

(d) i valori dichiarati di compravendita riferiti ad immobili compravenduti nelle vicinanze aventi caratteristiche similari estrapolati dal sito dell'Agenzia delle Entrate;

(e) successivamente, i valori sono stati corretti, integrati e mediati, con le risultanze di un'accurata indagine con beni similari al bene da stimare effettuata dal C.T.U. nel circondario ove insiste il fabbricato in esame (ciò ha consentito di tener conto anche di alcune caratteristiche peculiari dell'immobile riscontrate in sede di sopralluogo);



(f) al fine di ottenere parametri di confronto attendibili per una maggiore congruenza della stima tesa al raggiungimento un valore finale del cespite più corrispondente ad una compravendita e, dunque, effettuare la migliore stima possibile del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare *de quo* lo scrivente ha effettuato anche un'analisi comparativa di annunci apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi



natura e destinazione simili. L'analisi ha coperto un arco temporale di sei mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

- Valore per metro quadro e valore complessivo del bene

I valori accertati procedendo *ut supra* sono stati, in ultimo, riferiti all'unità di consistenza (metri quadrati, trattandosi di una unità immobiliare unifamiliare a piano terra e primo) ed organizzati in serie omogenee nella costruzione delle quali sono stati esclusi tutti i valori eccezionali (in eccesso ed in difetto) ottenuti.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, il prezzo unitario emerso dalle valutazioni di cui sopra risulta determinato in € 425,00/mq.

Quindi applicando i valori unitari sopra determinati alla superficie commerciale ragguagliata (calcolata ai sensi dell'all. C del D.P.R. n° 138/98) si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Floridia (SR) via Verdi n. 29 riportato in catasto al foglio 21, particella 167 Cat. A/4 Cl. 3 vani 4 - P.T.-1°-2°:

$$\text{mq } 119,08 \times \text{€}/\text{mq } 425,00 = \text{€ } 50.609,00$$

- Analitica indicazione adeguamenti e correzioni della stima

Spese per la regolarità urbanistica	€ 7.050,00
Spese per procedura "Docfa" ai fini della regolarizzazione catastale	€ 450,00
<b>SOMMANO LE SPESE</b>	<b>€ 7.500,00</b>

- Valore finale del bene, al netto delle spese stimate

Valore complessivo netto del bene € 50.609,00 - € 7.500,00 = € 43.109,00

**Valore complessivo dell'Esecuzione Immobiliare € 43.109,00**

Diconsi euro quarantatremilacentonove/00

- Caso di immobile totalmente abusivo
- l'immobile in oggetto risulta regolarizzabile.
- Valore locativo dell'immobile



Dalla consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate l'esperto stimatore ha evidenziato che i valori del canone locativo per la zona in cui risulta ubicato l'immobile *de quo* variano tra i 2,10 ed i 2,90 €/mq x mese da cui è possibile estrapolare il valore locativo medio pari a 2,50 €/mq x mese; moltiplicando tale valore per la superficie commerciale dell'immobile pari a 119,08 mq si ottiene il valore locativo medio per l'immobile in oggetto pari a 297,70 €/mese e di conseguenza 3.572,40 €/anno. Lo scrivente, infine, confrontando i valori sopra riportati con i risultati di ricerche di mercato effettuate nella zona d'interesse ha potuto stimare per l'immobile pignorato il seguente valore locativo: **300,00 €/mese** oppure **3.600,00 €/anno**.

#### ***4.X - Relazione nel caso che il bene risulti divisibile***

- non ci troviamo nel caso in questione, tale quesito non ha alcuna risposta.

#### ***4.XI - Valore stimato del solo diritto pignorato***

- non ci troviamo nel caso in questione, tale quesito non ha alcuna risposta.

### **CONSIDERAZIONI FINALI**

Lo scrivente, ringraziando l'Ill.mo G.E. per la fiducia accordatagli, rassegna le conclusioni estese *ut supra* nella serena convinzione di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferitogli con prontezza nel fornire riscontro ad ogni richiesta di chiarimenti il Giudice dell'Esecuzione dovesse formulare.





**ALLEGATI**

All.1 - Elaborato fotografico contenente n. 16 istantanee;

All.2 - Verbale di sopralluogo;

All.3 - Visura storica, EdM e planimetria catastale;

All.4 - Richiesta e copia titolo di proprietà;

All.5 - Istanza di accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate di Siracusa e risposta;

All.6 - Istanza accesso agli atti al Comune di Floridia per pratiche edilizie e risposta;

All.7 - Elaborato grafico;

All.8 - Visura CEFA fg.21, p.lla 167 (APE non presente);

All.9 - APE\_20220118-089009-53556 con QR code APE Sicilia;

All.10 - Certificazione notarile;

All.11 - Ispezioni ipotecarie.



*Siracusa, 18 Gennaio 2022*

*Il C.T.U.*

*Ing. Antonino Cultrera*



*n. 216/2020 R.G. Es.*

*G.E. Dott.ssa Alessia Romeo*

