



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE **UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura n. 217/2021 r.g.es.



OMISSIS

c/

OMISSIS



G.E.: D.ssa Concita CULTRERA
C.T.U.: Ing. Antonino CULTRERA



SOMMARIO

PREMESSA.....	3
DECRETO DI NOMINA, QUESITI E GIURAMENTO.....	3
QUESITI INTEGRATIVI DEL MANDATO	11
RISCONTRO AI QUESITI	12
1 - Controlli effettuati.....	12
2 - Comunicazioni.....	12
3.I - Identificazione del bene oggetto del pignoramento.....	13
3.II - Rispondenza dei dati specificati nel pignoramento	14
3.III - Formazione dei lotti	14
4.I - Individuazione del bene	14
4.II - Descrizione complessiva e sintetica del bene	16
4.III - Stato di possesso dei beni	17
4.IV - Esistenza formalità, vincoli o oneri che resteranno all'acquirente.....	18
4.V - Esistenza formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati.....	18
4.VI - Verifica regolarità edilizia e urbanistica del bene	18
4.VII - Sanabilità irregolarità urbanistica o edilizia.....	19
4.VIII - Attestazione di prestazione energetica	19
4.IX - Valutazione del bene.....	19
- Calcolo della superficie commerciale	19
- Criterio di stima utilizzato	20
- Fonti di informazioni utilizzate per la stima.....	20
- Valore per metro quadro e valore complessivo del bene.....	22
- Analitica indicazione adeguamenti e correzioni della stima.....	22
- Valore finale del bene, al netto delle spese stimate	22
- Caso di immobile totalmente abusivo.....	23
- Valore locativo dell'immobile	23
4.X - Relazione nel caso che il bene risulti divisibile.....	23
4.XI - Valore stimato del solo diritto pignorato	23
RISCONTRO QUESITI INTEGRATIVI.....	24
CONSIDERAZIONI FINALI.....	26
ALLEGATI.....	27

RELAZIONE

PREMESSA

Avanti la Seconda Sezione Civile Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa pende la **procedura esecutiva n. 217/2021 R.G. Es.** in danno del debitore esecutato sig. **omissis**.

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

-A *“appartamento sito in Canicattini Bagni, Via Paolo Rio n.4, posto a piano primo, scala B, interno 2, composto di 6,5 vani catastali, Riportato nel N.C.E.U.*

del predetto Comune al foglio 13, p.lla 790, sub 34;

-B *“box per auto a piano terra dello stesso edificio, della superfice catastale di mq 31, riportato nel N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 13, p.lla 790, sub 15.*

Entrambi gli immobili, con ogni accessorio, pertinenza e servitù.

DECRETO DI NOMINA, QUESITI E GIURAMENTO

Con Decreto del 21/01/2021, il Giudice dell'Esecuzione presso questo Tribunale 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. in data 25/01/2022 accettava l'incarico prestando il giuramento di rito con dichiarazione di assenza di incompatibilità.

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 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 acces-

sori, 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 tota-

le inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3^{ter}; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- 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 va-

- lore 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 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.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;

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; allegghi 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, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

QUESITI INTEGRATIVI DEL MANDATO

Il G.E. con nota del 05/04/2022 ha integrato il mandato con ulteriori quesiti:

Specifichi l'esperto se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare:

- A.** *il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura);*
- B.** *la trascrizione della convenzione;*
- C.** *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.);*
- D.** *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);*
- E.** *i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidato ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n.151 G.U. 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.*

RISCONTRO AI QUESITI

1 - Controlli effettuati

Per rispondere compiutamente ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E. il C.T.U. ha effettuato accessi ai seguenti Uffici Pubblici:

- 1) – Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Siracusa Sezione Fabbricati, per ivi procedere effettuando visure catastali attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare le planimetrie catastali dei cespiti al fine di riscontrare l'esatta rispondenza tra i beni esaminati, la posizione catastale relativa e la produzione documentale depositata in atti dal creditore procedente;
- 2) – Agenzia delle Entrate di Siracusa – per verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati non risolti ed acquisire copia degli stessi.
- 3) – Comune di Canicattini Bagni - Ufficio Tecnico - per ivi procedere alla ricerca sia di eventuali pratiche edilizie di qualsiasi genere che dell'avvenuto rilascio del certificato di abitabilità/agibilità che di eventuali procedure di edilizia convenzionata relativamente agli immobili 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 dal Dott. Gigino Rollo, Notaio in Novoli, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Lecce, riscontrando il sottoscritto l'esatta rispondenza dei dati catastali tra il bene esaminato e la produzione documentale depositata in atti dal creditore procedente.

2 - Comunicazioni

Lo scrivente, preavvertiva la parte procedente a mezzo PEC ed informata la parte esecutata dal custode del compendio pignorato, disponeva l'apertura delle



operazioni peritali per giorno 11/03/2022.

In tale data il C.T.U. si recò sui luoghi di perizia, ivi era presente il custode Avv. Tania Cavalieri ed il debitore proprietario dei beni. L'esecutato consentiva cordialmente l'accesso agli immobili, 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

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da n° 1 appartamento per civile abitazione e da un box auto posti rispettivamente al piano primo ed al piano terra del complesso edilizio denominato "MAZZINI 85 Soc. Cooperativa Edilizia" sito in Via Paolo Rio n 4, Canicattini Bagni (SR).

L'appartamento oggetto della presente perizia estimativa confina a nord ed ovest con cortile condominiale ad est con appartamento di diversa proprietà, il box a piano terra confina ad est con il cortile condominiale dal quale ha l'accesso, a nord con il vano scala condominiale, a sud con box di altra ditta. Gli immobili risultano censiti nel N.C.E.U. del Comune di Canicattini Bagni (SR) come dai seguenti dati:

N.C.E.U. COMUNE DI CANICATTINI BAGNI								
Foglio	P.Illa	Sub	Zona Cens	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
13	790	34	-	A/3	3	6,5 vani	Tot. mq 128 Tot. Escluse Aree scoperte mq 123	€ 537,12
Indirizzo: Via Vittorio Emanuele III S.n.c. - Scala B interno 2 - P.1°								

N.C.E.U. COMUNE DI CANICATTINI BAGNI								
Foglio	P.Ila	Sub	Zona Cens	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
13	790	15	-	C/6	3	27 mq	Tot. 31 mq	€ 132,47
Indirizzo: Via Vittorio Emanuele III S.n.c. – Piano Terra								
Intestati: <i>omissis</i> Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.								

3.II - Rispondenza dei dati specificati nel pignoramento

Dal confronto dell'Atto di Pignoramento con le risultanze catastali il sottoscritto ha riscontrato una discrepanza limitatamente alla toponomastica; la Palazzina in cui ricadono gli immobili in conformità all'Atto di pignoramento è ubicata in via Paolo Rio 4, diversamente in Catasto risulta in via Vittorio Emanuele s.n.c..

Al fine di regolarizzare tale incongruenza toponomastica occorre presentare tramite portale SISTER del catasto una variazione con procedura DOCFA per la quale risulta necessaria una spesa stimata in € 400,00 oltre oneri di legge.

3.III - Formazione dei lotti

Pur trattandosi di due unità immobiliari, appartamento a piano primo e garage a piano terra con accesso da cortile condominiale, viene identificato in uno come bene non divisibile e quindi vendibile in unico lotto.

4.I - Individuazione del bene

Lotto unico

La palazzina in cui risultano ricompresi i beni oggetto di esecuzione realizzata nel 2005 è ubicata nella periferia est del Comune di Canicattini Bagni in zona ampiamente edificata; comprende due scale "A" e "B" ed è costituita complessi-

vamente da quattro piani fuori terra. Il piano terra è totalmente adibito a box auto e cortili condominiali i piani superiori a civile abitazione.

I beni pignorati identificati con accesso dalla scala “B” comprendono un box auto a piano terra della superficie coperta di circa mq 30 con accesso dal cortile interno condominiale ed un appartamento a piano primo di circa mq 124 con affaccio nei predetti cortili; tali cespiti sono riportati presso l’Agenzia delle Entrate di Siracusa Uffici del Territorio Comune di Canicattini Bagni secondo i seguenti dati:

N.C.E.U. COMUNE DI CANICATTINI BAGNI								
Foglio	P.IIa	Sub	Zona Cens	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
13	790	34	-	A/3	3	6,5 vani	Tot. mq 128 Tot. Escluse Aree scoperte mq 123	€ 537,12
Indirizzo: Via Vittorio Emanuele III S.n.c. - Scala B interno 2 - P.1°.								

N.C.E.U. COMUNE DI CANICATTINI BAGNI								
Foglio	P.IIa	Sub	Zona Cens	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
13	790	15	-	C/6	3	27 mq	Tot. 31 mq	€ 132,47
Indirizzo: Via Vittorio Emanuele III S.n.c. – Piano Terra								

Intestati:

omissis

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

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°01’43.76’’ - Longitudine Est 15°04’20.45’’.

4.II - Descrizione complessiva e sintetica del bene

La Palazzina in cui ricadono gli immobili pignorati è stata realizzata dalla Cooperativa denominata XXXXXXXXXX con sede in Siracusa (SR) via Europa n.28, secondo l'Atto Unilaterale d'Obbligo ricevuto da Notaio Bellucci in data 27/06/2005 rep. N.99135 reg.to a Siracusa il 30/06/2005 al n.1868 trascritto il 4/07/2005 ai nn.ri 16820/9638.

Ad ultimazione dei lavori, al fine di procedere all'assegnazione in favore dei soci degli appartamenti e relativi box auto, la cooperativa in conformità alla prenotazione e previo accertamento dei requisiti richiesti ai soci dalle vigenti leggi in materia di edilizia economica e popolare, ha provveduto all'assegnazione in favore degli stessi soci degli alloggi facenti parte del complesso edilizio realizzato, con Deliberazione adottata dal Consiglio di Amministrazione in data 20/11/2007, ratificata dall'Assessorato Cooperazione della Regione Siciliana in data 02/04/2008 Prot. n.ro 2546 e in data 29/09/2009 Prot. n.ro 5949.

Pertanto con Atto di "Assegnazione Alloggi" del 01/10/2009 Notaio Angelo Bellucci, sono stati assegnati all'odierno debitore esecutato i due immobili *de quo*.

Appartamento – ubicato a piano primo con una superficie coperta di circa mq 124, con affaccio sui lati nord ed ovest nel cortile comune comprende ingresso, disimpegno, cucina-soggiorno, tre camere, W.C., bagno, ripostiglio, veranda e balcone. Le rifiniture di discreta qualità sono costituite da pavimentazione in gres porcellanato, da rivestimenti con piastrelle in ceramica, le porte interne in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno con persiane e le pareti interne risultano tinteggiate con normali pitture lavabili. L'altezza libera di piano risulta pari a m 2,77.



Alla visita peritale l'immobile risulta in buone condizioni di manutenzione, gli ambienti ben distribuiti e soleggiati si presentano asciutti senza tracce visibili di umidità.

Caratteristiche tecniche costruttive:

Strutture:

- Struttura verticale con pilastri in cemento armato;
- Solai in latero cemento;
- Copertura a tetto;

Impianti:

- Lo smaltimento delle acque nere e l'approvvigionamento idrico vengono agevolati tramite allaccio alle reti Comunali;
- Impianto elettrico e telefonico con allaccio alle reti nazionali;
- Caldaia per ACS e riscaldamento splitter a parete;

La qualità complessiva dei materiali e delle finiture è discreta, l'immobile di recente costruzione (circa anni 15), si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione come si evince dalle istantanee allegate.

Box auto – ubicato a piano terra copre una superficie di circa mq 30; presenta accesso dal cortile condominiale per mezzo di anta a ribalta in lamierino zincato, risulta dotato di pavimentazione in gres porcellanato e mostra intonaco cementizio alle pareti. L'altezza libera di piano di m 2,44. Al sopralluogo peritale l'immobile si presenta asciutto ed in buone condizioni.

4.III - Stato di possesso dei beni

L'immobile in questione risulta occupato dal debitore esecutato.

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

vedasi relazione Notarile allegata.

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

La realizzazione della palazzina in cui ricadono gli immobili pignorati è avvenuta con progetto per la costruzione di 18 alloggi approvato con Concessione Edilizia n.43/2003 rilasciata alla ditta “”



Dagli Atti depositati al Comune di Canicattini Bagni risulta concessa in data 26/11/2008 l'Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità. Dal sopralluogo e confronto con gli Atti di cui alla Concessione Edilizia sopra richiamata si evince la perfetta conformità con i due immobili oggetto di pignoramento.

4.VII - Sanabilità irregolarità urbanistica o edilizia

Per quanto sopra tale quesito non ha risposta.

4.VIII - Attestazione di prestazione energetica

In riferimento all'unità in oggetto non risulta alcuna certificazione energetica, pertanto l'APE relativo all'immobile oggetto di stima è stato redatto dal C.T.U. e prodotto tra gli allegati della presente relazione.

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 Primo			
Vani principali	123,00	100%	123,00
Veranda	4,61	35%	1,61
Balcone	12,80	25%	3,20
Totale superficie commerciale dell'Appartamento mq			127,81
Piano Terra			
Box auto	29,51	100%	29,51
Totale superficie commerciale Box auto mq			29,51

- Criterio di stima utilizzato

Come è noto, ad un bene 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 sia dell'appartamento che del box auto, vengono moltiplicati per il valore unitario ottenuto al metro quadrato, tenendo in conto le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, con particolare riferimento all'ubicazione ed allo stato di manutenzione e conservazione attuale.

- Fonti di informazioni utilizzate per la stima

Nel procedere alla stima degli immobili, 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 Canicattini Bagni zone “*DI periferica*” 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 simili 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 simili 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 come sopra descritto sono stati, in ultimo, riferiti all'unità di consistenza (metri quadrati, trattandosi di appartamento e box auto) ed organizzati in serie omogenee nella costruzione delle quali sono stati esclusi tutti i valori eccezionali (in eccesso ed in difetto) ottenuti.

Considerandone le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili la determinazione del prezzo unitario espresso dalle risultanze di cui sopra viene stabilito in € 820,00/mq per l'abitazione ed € 460/mq per il box auto a piano terra.

Pertanto applicando i valori unitari sopra determinati alla superficie commerciale ragguagliata (calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138/98) si ottiene il seguente valore di mercato degli immobili siti nel Comune di Canicattini Bagni via Paolo Rio n. 4 piano primo scala "B" interno 2, foglio 13 p.lla 790 sub 34 e piano terra scala "B" foglio 13 p.lla 790 sub 15:

Immobile	Sup. mq	Valore €/mq	Valore €
Appartamento P. 1°	127,81	820,00	104.804,20
Box P. Terra	29,51	460,00	13.574,60
Valore complessivo dei beni			€ 118.378,80

In C.T. € 118.400,00 diconsi euro centodiciottomilaquattrocento/00.

- Analitica indicazione adeguamenti e correzioni della stima

Come già relazionato, alla stima del più probabile valore di mercato dell'appartamento occorre detrarre la spesa valutata in € 400,00.

Valore finale del bene, al netto delle spese stimate

Si esprime il valore complessivo dell'Esecuz. Immob. in C.T.: € 118.000,00

Diconsi euro centodiciottomila/00.

- Caso di immobile totalmente abusivo

- non ci si trova nel caso del presente quesito.

- 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 2,3 ed i 3,4 €/mq x mese per l'appartamento e tra 1,1 e 1,6 €/mq per il box auto, da cui è possibile estrapolare il valore locativo medio pari a 2,85 €/mq x mese per l'appartamento ed € 1,35 €/mq x mese per il box auto.

Moltiplicando tali valori per la superficie commerciale degli immobili si ottiene il valore locativo medio per l'appartamento pari ad € 364,26 €/mese (2,85 €/mese x mq x 127,81 mq) e dunque 4.371,12 €/anno; analogamente per il box auto si ha un valore locativo medio mensile pari a 39,84 € / mese (1,35 € / mese x mq x 29,51 mq) e dunque 478,08 € / anno.

Lo scrivente, confrontando i valori sopra riportati con i risultati di ricerche di mercato effettuate nella zona d'interesse produce una stima del valore locativo per i cespiti pignorati considerando congrui i seguenti canoni:

Valore locativo per l'appartamento: 350,00 € / mese ovvero 4.200,00 € / anno;

Valore locativo per il box auto: 50,00 € / mese ovvero 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.



RISCONTRO QUESITI INTEGRATIVI

Sulla base dell'Atto Unilaterale d'Obbligo (v. All.04) acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattini B. stipulato presso Notaio Bellucci in Siracusa in data 27/06/2005 Rep.99135 lo scrivente può riscontrare gli ulteriori quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione e riportati a pag. 11 della presente relazione peritale.

Si precisa che l'impresa di costruzioni [REDACTED] proprietaria dei terreni e della Concessione Edilizia n.43/2003 del 04/11/2003 ha trasferito in uno tale progetto con i terreni sui quali edificare alla Società [REDACTED] con sede in Siracusa via Europa n.28.

La suddetta cooperativa è stata inserita nella graduatoria del piano di utilizzazione degli stanziamenti previsti dalla L.R. 79/75 acquistando con Atto di compravendita del 12/07/2005 la piena proprietà dello stacco di terreno in territorio di Canicattini Bagni zona est traversa di via Vittorio Emanuele (oggi via Paolo Rio n.4) di mq 1.988 circa censito nel catasto terreni del Comune di Canicattini B. al foglio 13 p.lla 790 con relativo progetto approvato. Successivamente all'ultimazione dei lavori con Atto di "Assegnazione Alloggi" del 01/10/2009 rogato dal Notaio Angelo Bellucci, i beni p.lla 790 sub 34 e p.lla 790 sub 15 oggi pignorati furono assegnati all'esecutato. Di seguito in dettaglio il riscontro ai quesiti:

A) Produzione in atti del fascicolo telematico della procedura della convenzione di cui trattasi;

- (vedasi All.04).

B) Produzione in atti del fascicolo telematico della procedura della trascrizione della convenzione in oggetto;

- Nota di Trascrizione reg. gen n.16320, reg part. n.9638 del 04/07/05 (v. All.04).



C) *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.);*

- Il prezzo massimo di prima cessione degli immobili ai soci da parte della cooperativa (per i cespiti *de quo* il prezzo di cessione risulta pari ad € 120.000,00 come da Atto di assegnazione alloggi ai soci, v. All.05) risulta determinato dall'art.6 della convenzione in cui è prevista la possibilità di successive alienazioni o locazioni dei beni anche nei primi 5 anni (previa autorizzazione regionale) successivi alla data di stipula dell'Atto di Mutuo con rivalutazione del prezzo regolata da criteri anch'essi riportati nel medesimo art.6. La vendibilità non è riservata solo ad alcuni soggetti; il prezzo massimo di vendita per le successive alienazioni va rivalutato mediante aggiornamento biennale agli indici ISTAT dei costi di costruzione successivi alla stipula della convenzione; occorre applicare il deprezzamento dell'1% annuo dal 6° anno fino al 25° dalla data del certificato di Agibilità. al valore così determinato si sommano le spese di manutenzione straordinaria dell'ultimo decennio non rivalutabili; l'eventuale canone di locazione non può essere superiore al 3,07 % del prezzo di prima cessione da rivalutarsi secondo indici ISTAT ogni tre anni od in occasione di nuova locazione (art.8). In tal caso il valore massimo di vendita è pari ad € 126.904,54 (non si rilevano spese per manutenzione straordinaria nell'ultimo decennio) mentre il canone locativo massimo iniziale mensile è pari ad € 307,00 che a seguito di rivalutazione secondo indici ISTAT diventa pari ad € 398,48 (tutti valori calcolati per entrambi i cespiti).

D) *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); - Non risulta alcuna affrancazione trascritta.

E) Costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidato ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n.151 G.U. 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;

Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49-bis, 49-ter, 49-quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ed è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la seguente espressione:

CRV = C_{c. 48} * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC in cui si ha:

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli;

C_{c. 48} = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, legge

n. 448/1998 e come modificato dall'art. 1, comma 392, legge n. 147/2013;

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare;

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione;

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV è moltiplicato per un coefficiente di

riduzione pari a 0,5 secondo la seguente formula: $CRVs = CRV * 0,5$.

Dunque, considerando il costo del terreno di sedime pari ad € 2.070.000,00, le quote millesimali dell'esecutato, la durata della convenzione pari a 25 anni ed il tempo trascorso dalla stipula della stessa pari a 17 anni, risulta agevole calcolare il corrispettivo per la rimozione dei vincoli che ammonta ad € **17.046,86**.

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.01 - Elaborato fotografico contenente n. 16 istantanee;
- All.02 - Verbale di sopralluogo;
- All.03 - Planimetrie, visure catastali attuali e storiche;
- All.04 - Copia Atto Unilaterale d'Obbligo e nota di trascrizione;
- All.05 - Copia titolo di proprietà;
- All.06 - Istanza accesso atti AdE e relativa risposta;
- All.07 - Ist. accesso atti UTC di Canicattini B. e C.E. n.43 22-Dic-04 con variante;
- All.08 - Autorizzazione di Abitabilità ed Agibilità;
- All.09 - Visura CEFA ed APE redatto dal C.T.U.;
- All.10 - Certificazione notarile;
- All.11 - Ispezioni ipotecarie;
- All.12 - Comunicazioni.

Siracusa, 30 Giugno 2022

Il C.T.U.

Ing. Antonino Cultrera