

CTU  
ING. ALBERTO DI PIETRO

Via Lentini 83, 96100 Siracusa  
Albo degli Ingegneri Prov. Di Siracusa n.2234 Sez. A  
P.IVA. 01950740892  
Cell. 3894841510  
Email: ingalbertodipietro@gmail.com  
Email pec: alberto.dipietro@ordineingegnerisiracusa.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
nella PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSO DA

**CONTRO**

OMISSIS +1

Procedura n. Es.268/2024

GIUDICE: Dott.ssa Cultrera Concita

DATA UDIENZA 08 aprile 2025

C.T.U.: Ing. Alberto Di Pietro



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Al fine di rendere più ordinato e chiaro il lavoro svolto, si è suddivisa la relazione in 4 parti:

1. PREMESSA .....	3
2. QUESITI.....	4
3. SVOLGIMENTO INCARICO .....	8
4. CONCLUSIONI .....	20





## 2. **QUESITI**

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 dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;
3. **PROVEDA**:
  - 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;
  - I. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione

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

II. 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;

III. 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);

IV. 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;*

V. 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;

VI. 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;

VII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con



esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;



VIII. 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;

IX. 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;

X. 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;

### 3. SVOLGIMENTO INCARICO

#### 3.1 Risposta al quesito 1 (*Controllo documentazione ipotecaria e catastale allegata*)

La relazione ipo-catastale del 09.09.2024, rilasciata ai sensi dell'art. 567 c.p.c. dal Notaio [REDACTED] [REDACTED], attesta la proprietà dell'immobile agli esecutati, elencando le formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli nel ventennio anteriore al pignoramento. Tale relazione riporta altresì la storia del dominio e della particella catastale. Quindi la documentazione risulta completa e regolare.

L'immobile pignorato è pervenuto ai debitori in piena proprietà a seguito di atto di compravendita rogato dal notaio [REDACTED] in data 11 settembre 2006 numero di repertorio 106854/23438 trascritto a Siracusa in data 13 settembre 2006 al nn. 24400/13681 si veda allegato **A**.

#### 3.2 Risposta al quesito 2 (*Comunicazione inizio operazioni peritali*)

Sulla scorta degli atti depositati nel fascicolo il sottoscritto C.T.U., di concerto con il custode avv. Barbara De Cristofaro hanno fissato l'inizio delle operazioni peritali per giorno 25.11.2024 alle ore 16:00, ma come si evince dal verbale allegato alla presente, le operazioni peritali sono state rimandate a giorno 27.11.2024 sempre alle ore 16:00 per impedimento da parte della [REDACTED]. Le stesse sono state regolarmente espletate in data 27.11.2024 si veda l'allegato **B**.

#### 3.3 Risposta al quesito 3.I (*Identificazione beni oggetto di pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali*)

Dall'atto di pignoramento si evince che il bene pignorato con il presente procedimento è composto da un immobile e un locale deposito sito in Siracusa in via Salvatore Monteforte n. 42 (SR) identificato al nuovo **N.C.E.U del Comune di Siracusa al foglio:**

- **33 – particella 1387 – sub. 93** zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, 139 mq, rendita euro 503,55; in allegato **C1** si riporta la visura catastale e la planimetria catastale del 12.07.1974 prot. n. 1519907.
- **33 – particella 1387 – sub. 21** zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, rendita euro 119,92; in allegato **C2** si riporta la visura catastale e la planimetria catastale del 14.10.1974 prot. n. 1519783.



Gli immobili risultano intestati ai signori **OMISSIS** e **OMISSIS** per la quota rispettivamente di  $\frac{1}{2}$  ciascuno. Poiché durante il sopralluogo si è constatato che il compendio pignorato è composto da due unità distinte lo scrivente ha individuato 2 lotti di vendita.

#### Conformità catastale

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi.



#### **LOTTO 1 APPARTAMENTO**

Dal raffronto tra i dati acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate e, a seguito di sopralluogo, è possibile affermare che l'immobile identificato al foglio 33 p.lla 1387 sub 93 confina con:

- A nord su cortile interno;
- A sud su cortile interno;
- A est su cortile interno;
- A ovest su cortile interno.



#### **LOTTO 2 BOX AUTO**

Il locale deposito identificato al foglio 33 p.lla 1387 sub 21 confina con:

- A nord con locale autoclave;
- A sud su cortile interno;
- A est su cortile interno;
- A ovest con androne condominiale.



#### **3.4 Risposta al quesito 3.II (Accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali)**

Si fa presente che i dati presenti nell'atto di pignoramento e nella trascrizione corrispondono con i dati catastali dei beni immobili visionati durante il sopralluogo.



#### **3.5 Risposta al quesito 3.III (Formazione uno o più lotti di vendita)**

Dall'atto di pignoramento si evince che il bene pignorato è composto da due unità distinte, per cui, nel caso specifico, sono stati individuati due lotti di vendita.



### LOTTO 1 - APPARTAMENTO

Appartamento ubicato in Siracusa in via Salvatore Monteforte n. 42 identificato al nuovo N.C.E.U del Comune di Siracusa al foglio 33 – particella 1387 – sub. 93 zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, 139 mq, rendita euro 503,55.

### LOTTO 2 - BOX AUTO

Locale deposito ubicato in Siracusa via Salvatore Monteforte n. 42 identificato al nuovo N.C.E.U del Comune di Siracusa al foglio 33 – particella 1387 – sub. 21 zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, rendita euro 119,92.

### 3.6 Risposta al quesito 4 (Esatta individuazione dei beni lotto 1 e lotto 2)

Dall'atto di pignoramento si evince che il bene pignorato con il presente provvedimento esecutivo è composto da un appartamento e da un locale deposito, sito nel Comune di Siracusa in Via Salvatore Monteforte n. 42. L'esatta ubicazione degli immobili è determinata dalle seguenti coordinate GPS: **37°09'40''N e 15°28'93'' E**



Individuazione immobile su ortofoto

### 3.7 Risposta al quesito 4.I (Descrizione sintetica dei beni lotto 1 e lotto 2)

Il fabbricato ove sono ubicati i due lotti in esame è sito in Siracusa (Sr) in Via Salvatore Monteforte n. 42. Esso è caratterizzato da otto elevazioni fuori terra, con struttura portante intelaiata e solai latero cemento gettati in opera con copertura piana. Il collegamento tra i diversi livelli avviene mediante scala interna e ascensore. I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco del tipo civile per esterni, nel complesso l'intero fabbricato non presenta segni di degrado strutturale e le condizioni degli intonaci esterni sono buone.

#### **LOTTO 1**

Il lotto 1 consiste in un appartamento ubicato al piano quarto prima descritto ed è costituito da 6,5 vani. L'immobile è composto da: salone, tre camere da letto, un servizio igienico, una cucina e uno sgabuzzino il tutto collegato mediante corridoio. La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in gres porcellanato. Il servizio igienico è dotato di n. 4 pezzi (lavabo a colonna, vaso igienico e bidet e vasca da bagno) inoltre presenta pavimento e pareti rivestite con piastrelle in gres. Le porte sono in legno tamburato, l'intonaco presente è del tipo civile, mentre la tinteggiatura è realizzata con pittura lavabile in diverse tinte. Tutti gli ambienti sono illuminati ed aerati, gli infissi esterni sono realizzati con telai in lamiera e serrande avvolgibili come dispositivi oscuranti.

Gli impianti sottotraccia sono funzionanti, anche se non è stato possibile riscontrare nessuna certificazione, per tale ragione l'impianto elettrico è da verificare, così come l'impianto idrico e fognario. E' presente impianto di riscaldamento a metano e impianto di climatizzazione con split.

L'altezza netta interna degli ambienti è di 3,00 m.

Nel complesso l'immobile versa in normale stato di conservazione valutato in base allo stato di manutenzione e alla natura delle finiture interne.

La planimetria rilevata in sede di sopralluogo è difforme da quella riportata sia in catasto che nella concessione edilizia a completamento di quanto descritto si rinvia alla documentazione fotografica in allegato **D**.

#### **LOTTO 2**

Il lotto 2 consiste in un box auto sito al piano terra dello stabile, lo stesso è caratterizzato da una pavimentazione in graniglia di marmo, intonaco del tipo civile sulle pareti che risultano tinteggiate con pittura lavabile in varie tinte. E' presente altresì un soppalco realizzato con travi di legno ammassate nella muratura e sormontato da tavolato in legno. L'altezza netta interna di tale locale è 4,00 m.

Anche in questo caso la planimetria rilevata in sede di sopralluogo è difforme da quella riportata sia in catasto che nella concessione edilizia, vedi allegato **D**.

### 3.8 Risposta al quesito 4.II (*Stato di possesso degli immobili lotto 1 e lotto 2*)

Da quanto si è potuto riscontrare durante il sopralluogo, gli immobili costituenti i due lotti risultano essere utilizzati e abitati dalla signora **OMISSIS** e dai suoi figli minori. Lo scrivente segnala inoltre che, nonostante vari tentativi esperiti, non è riuscito a ottenere dall'Amministratore di Condominio le quote millesimali, le eventuali spese condominiali insolute e il Regolamento di Condominio.

### 3.9 Risposta al quesito 4.III (*Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*)

L'immobile dal punto di vista urbanistico, ricade nel P.R.G. vigente, approvato con Determina Dirigenziale n° 669 del 3 agosto 2007, all'interno del comparto edificatorio identificato con la sigla **B4C- Tessuto edificato a media densità - Tipo C.**

In allegato **E** si riporta lo stralcio del P.R.G. e l'art.24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'area dove ricade l'immobile non è soggetta a vincolo da parte della Soprintendenza ai beni culturali di Siracusa.

### 3.10 Risposta al quesito 4.IV (*Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati*)

Dall'analisi delle visure storiche acquisite dal sottoscritto e dalla relazione ipocatastale depositata nel fascicolo telematico, redatta dalla [REDACTED] si desume che, relativamente ai beni in questione, esistono le seguenti formalità pregiudizievoli, nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento:

- **Iscrizione nn. 24401/7684 del 13/09/2006** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 11/09/2006, notaio [REDACTED] numero di repertorio 106855/23439 contro i signori **OMISSIS** e **OMISSIS** a ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione legale dei beni;
- **Trascrizione nn. 17396/13656 del 05/09/2024**, Tribunale di Siracusa, ivi trascritto il 09/08/2024 numero di repertorio [REDACTED] contro i signori **OMISSIS** e **OMISSIS** a ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione legale dei beni;

### 3.11 Risposta al quesito 4.V (*Regolarità edilizia e urbanistica*)

Presso l'ufficio Tecnico del Comune di Siracusa sono state esaminate le seguenti pratiche edilizie:

1. Licenza Edilizia per l'esecuzione dei lavori edili rilascia in data 04.08.1967 con pratica n. 422 per la costruzione di un complesso a nome del sig. [REDACTED] poi volturata alla [REDACTED] si veda allegato **F1**;

2. Licenza edilizia n. 1394 del 31.08.1968 (variante al progetto), con i relativi elaborati grafici, a nome della ██████████ si veda allegato **F2**;
3. Abitabilità prot. n. 18037/Ig del 16.11.1974 si veda allegato **F3**.

### 3.12 Risposta al quesito 4.VI (Irregolarità urbanistica)

L'analisi della documentazione di cui al punto 3.11, ha consentito di accertare che lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo avvenuto in data 27.11.2024 non è conforme né al progetto approvato né alla planimetria catastale.

Rispetto alla Licenza Edilizia n. 422 e alla variante n. 1394 lo scrivente ha accertato le seguenti difformità:

#### LOTTO 1 - APPARTAMENTO:

- a) diversa distribuzione spazi interni.

#### LOTTO 2 – BOX AUTO:

- b) diversa realizzazione rispetto ai progetti approvati.

Per quanto riguarda le difformità del **LOTTO 1**, nel corso degli accertamenti urbanistici, non si è rinvenuto alcun titolo autorizzativo regolarmente rilasciato che giustifichi le variazioni rilevate.



Planimetria stato di fatto

A tal proposito, per regolarizzare la situazione dal punto di vista urbanistico, occorrerà protocollare telematicamente al SUE del Comune di Siracusa, ai sensi dell'art.6 c.2 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. (recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. 16/2016 della Regione Sicilia, una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A) è bene precisare che la mancata comunicazione per le opere già realizzate comporterà oggi l'erogazione di una sanzione pari a 1.000,00 € ai sensi dell'art. 3 c. 5 L.R. 16/2016. Il costo amministrativo di tale procedura è di 78,00 € per "diritti esame progetto" e 46,80 € per "diritti di segreteria". Per quanto attiene il profilo catastale si dovrà procedere con l'aggiornamento della planimetria predisponendo e presentando un modello DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (procedura telematica tramite portale SISTER). Il costo amministrativo di tale procedura è 70,00 €. Compiute le suddette pratiche urbanistiche e catastali, si dovrà infine protocollare telematicamente una SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) parziale, relativa alla sola unità immobiliare oggetto della presente stima, resa ai sensi degli artt. 24 e 82 del D.P.R. 380/2001 come modificato dal D.Lgs. n. 222/2016. Il costo amministrativo di tale procedura è di 231,00 € per "sanzione amministrativa pecuniaria ai sensi dell'art. 24 c. 3 del DPR 380/01" e 46,80 € per "diritti di segreteria"

La redazione e la presentazione della "CILA", del modello "DOCFA" e della "SCA" dovrà essere affidato ad un tecnico abilitato, il cui onorario si stima complessivamente in 2.600,00 € oltre iva e cassa se dovuti.

Alla luce di quanto sopra, si conclude che il costo complessivo della procedura di regolarizzazione del **LOTTO 1** ammonta a 4.072 €, oltre eventuali valori bollati. Tale importo compensa tutti gli oneri amministrativi e gli onorari tecnici scaturenti dall'espletazione della pratica sia urbanistica che catastale.

Per quanto attiene al **LOTTO 2**, la difformità riscontrata è del tipo strutturale (presente pilastro in posizione diversa rispetto al progetto approvato) che non può essere oggetto di demolizione.

### 3.13 Risposta al quesito 4.VII (*Attestazione di prestazione energetica*)

Per quanto potuto accertare, nell'atto di compravendita (si veda allegato **A**), non vi è nessun riferimento al certificato di prestazione energetica dell'immobile, lo stesso è dotato di impianto di riscaldamento a metano (termosifoni) e raffrescamento mediante condizionatori (split). Non è presente nessun libretto degli impianti termici. Poiché l'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto degli impianti presenti nell'immobile debba essere allegato all'attestato di prestazione energetica e poiché ai sensi del Decreto del MISE del 10 febbraio 2014, "il libretto dell'impianto è obbligatorio per tutti gli impianti di climatizzazione invernale e/o estiva,

indipendentemente dalla loro potenza termica, sia esistente che di nuova installazione”, per tale ragione non è stato possibile produrre l’Attestato di Prestazione Energetica per il **LOTTO 1**.

Il **LOTTO 2** non necessita di attestato di prestazione energetico essendo un box auto.

### 3.14 Risposta al quesito 4.VIII (Valutazione del bene)

Per Superficie Commerciale Vendibile deve intendersi una superficie basata sulla somma delle “superfici ponderate” che compongono l’immobile. Esso rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari. Per calcolo della superficie vendibile dell’immobile in esame, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). La superficie commerciale è comprensiva delle murature. La superficie netta di pavimento (S.N.P) del LOTTO 1 è:

#### Appartamento

camera padronale	17,37 mq
camera 1	13,05 mq
camera 2	12,06 mq
cucina	15,39 mq
disimpegno	8,67 mq
ripostiglio	4,42 mq
bagno	5,84 mq
salone	33,48 mq

TOT. S.N.P. 110,28 mq

SUP. MURI 13,60 mq

TOT. SUP. COMPRESIVA MURI **123,88 mq**

#### Balconi

balcone salone	4,85 mq
balcone cucina	7,23 mq
balcone camera	4,67 mq

TOT. **16,75 mq**

La Superficie Netta di Pavimento (S.N.P.) è di **mq 110,28**.

La superficie dei balconi è di **mq 16,75**.

La superficie comprensiva delle murature interne ed esterne (considerate al 50% quelle a confine con altra proprietà) dell’appartamento, risulta di circa **mq 123,88**

La superficie commerciale è pertanto la seguente:

- appartamento mq 123,88 x 1,00 = mq 123,88
  - balconi mq 16,75 x 0,35 = mq 5,86
- Sommano mq 129,74**

Al fine di pervenire alla stima del valore immobiliare del bene pignorato, lo scrivente ha ritenuto di procedere adottando i seguenti metodi di stima:

- 1) metodo di capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto (che si basa su redditi dell'immobile);
- 2) metodo sintetico comparativo (che si basa sul confronto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di perizia, rispetto ad altri beni sostanzialmente analoghi presenti nella zona, di cui si è accertato il prezzo di vendita mediante indagine di mercato).

Il risultato della media aritmetica dei valori attenuati sarà assunto come il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile.

1) Stima per capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, a seguito di accurate indagini effettuate sul mercato di Siracusa, quartiere Grottasanta, per immobili simili a quello da stimare, si fissa un canone anticipato di euro 500,00 al lordo delle tasse.

Decurtando dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 35% (IRPEF e IMU), otterremo il "canone al netto delle imposte" che, moltiplicato per i 12 mesi, darà come risultato il "reddito annuo al netto delle imposte". Capitalizzando al 3,5% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V = \text{"reddito annuo al netto delle imposte"} \div \text{"tasso di capitalizzazione"} \times \text{"incidenza spese"}$$

canone lordo (euro/mese)	canone al netto delle imposte (euro/mese)	reddito annuo al netto delle imposte	tasso di capitalizzazione	incidenza spese
500	325	3.900	3,5%	10%
				<b>111.428,00</b>

2) Stima mediante metodo sintetico comparativo

Si utilizza il criterio basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti di mercato.

Fonti di informazione assunte per la stima.

Le indagini di mercato sono state effettuate avvalendosi di diverse fonti: indagini in loco presso operatori del settore immobiliare e professionisti, esame dei prezzi di vendita e confronto con i valori rilevati su "Osservatorio Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio.

Quotazioni di mercato

1. Osservatorio del mercato immobiliare – Agenzia delle Entrate

Nel predetto osservatorio, in zona OMI denominata D2 “Periferica/BOSCO MINNITI-VIALE ZECCHINO-F.JUVARA-DIODOROSICULO-P.NOVELLI-A.SPECCHI-FILLIOLEJ MONTELEONE-S.FERRERO-PRETI-VANVITELLI-DE CAPRIO” vengono attribuiti in normali condizioni di manutenzione i seguenti valori unitari:

- Abitazioni civili: Min. €/mq 910 – Max. €/mq 1050 (stato conservativo normale), si veda **allegato G.**

2. Borsino Immobiliare

Nelle predette quotazioni, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione i seguenti valori unitari.

- Abitazioni in stabili di fascia media (appartamenti in stabili di qualità nella media di zona) €/mq (Minimo 723 – Medio 870 – Massimo 1.018).

Si evidenzia che i valori sopra citati sono riferiti ad immobili in normale stato di conservazione, ovvero di commerciabilità.

Lo scrivente, analizzati i dati statistici, considerato lo stato manutentivo dell'immobile, degli impianti, dei serramenti ecc, reputa congruo applicare il valore commerciale unitario pari a €/mq 860,00 e procede alla seguente stima:

$V'' = \text{Valore Commerciale unitario} \times \text{Sup. Commerciale complessiva}$

$$V'' = \text{€/mq } 860,00 \times 129,74 \text{ mq} = \text{€ } 111.576,00$$

Dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima si ottiene il più probabile valore di mercato del LOTTO 1, in particolare:

$$V' + V'' = \text{€ } (111.428,00 + 111.357,00) / 2 = 111,401,50 \text{ €}$$

Al quale vanno detratte le spese pari a € 4.072 necessarie per la regolarizzazione urbanistica descritta al punto 3.12.

Per tale ragione il valore del LOTTO 1 è pari a € **107.329,50 € (euro centosetteemilatrecentoventinove/50);**

La superficie netta di pavimento (S.N.P) del LOTTO 2 è:

Box auto		
deposito		22,90 mq
TOT. S.N.P.		22,90 mq
SUP. MURI		3,00 mq
TOT. SUP. COMPRESIVA MURI		<b>25,90 mq</b>

La Superficie Netta di Pavimento (S.N.P.) è di **mq 22,90**

La superficie comprensiva delle murature interne ed esterne (considerate al 50% quelle a confine con altra proprietà) dell'appartamento, risulta di circa **mq 25,90**

La superficie commerciale è pertanto la seguente:

- locale deposito mq 25,90 x 1,00 = **mq 25,90**

Anche per il LOTTO 2 si applicano i criteri di stima riportati al capitolo 3.14 in particolare:

1) Stima per capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, a seguito di accurate indagini effettuate sul mercato di Siracusa, quartiere Grottasanta, per immobili simili a quello da stimare, si fissa un canone anticipato di euro 100,00 al lordo delle tasse.

Decurtando dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 35% (IRPEF e IMU), otterremo il "canone al netto delle imposte" che, moltiplicato per i 12 mesi, darà come risultato il "reddito annuo al netto delle imposte". Capitalizzando al 3,5% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V = \text{"reddito annuo al netto delle imposte"} \div \text{"tasso di capitalizzazione"} \times \text{"incidenza spese"}$$

canone lordo (euro/mese)	canone al netto delle imposte (euro/mese)	reddito annuo al netto delle imposte	tasso di capitalizzazione	incidenza spese
100	65	780	3,5%	10%
				<b>22.285</b>

2) Stima mediante metodo sintetico comparativo

Si utilizza il criterio basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti di mercato.

Fonti di informazione assunte per la stima.

Le indagini di mercato sono state effettuate avvalendosi di diverse fonti: indagini in loco presso operatori del settore immobiliare e professionisti, esame dei prezzi di vendita e confronto con i valori rilevati su “Osservatorio Immobiliare” dell’Agenzia del Territorio.

Quotazioni di mercato

1. Osservatorio del mercato immobiliare – Agenzia delle Entrate

Nel predetto osservatorio, in zona OMI denominata D2 “Periferica/BOSCO MINNITI-VIALE ZECCHINO-F.JUVARA-DIODOROSICULO-P.NOVELLI-A.SPECCHI-FILLIOLEJ MONTELEONE-S.FERRERO-PRETI-VANVITELLI-DE CAPRIO” vengono attribuiti in normali condizioni di manutenzione i seguenti valori unitari:

- Box: Min. €/mq 630 – Max. €/mq 910 (stato conservativo normale), si veda **allegato G**.

2. Borsino Immobiliare

Nelle predette quotazioni, vengono attribuiti, in normali condizioni di manutenzione i seguenti valori unitari.

- Box e locali adibiti a parcheggio (box in stabili di qualità nella media di zona) €/mq (Minimo 351 – Medio 417 – Massimo 483).

Si evidenzia che i valori sopra citati sono riferiti a box e locali a parcheggio in normale stato di conservazione, ovvero di commerciabilità.

Lo scrivente, analizzati i dati statistici, considerato lo stato manutentivo dell’immobile, degli impianti, dei serramenti ecc, reputa congruo applicare il valore commerciale unitario pari a €/mq 700,00 e procede alla seguente stima:

$V'' = \text{Valore Commerciale unitario} \times \text{Sup. Commerciale complessiva}$

$V'' = \text{€/mq } 700,00 \times 25,90 \text{ mq} = \text{€ } 18.130$

Dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima si ottiene il più probabile valore di mercato del LOTTO 2, in particolare:

$$V'+V'' = \text{€ } (22.285 + 18.130) / 2 = \text{€ } 20.207 \text{ € (euro ventimiladuentosette/00)}$$

### 3.15 Risposta al quesito 4.IX (Quota indivisa)

Nel caso in esame, l'immobile è da valutare in due lotti poiché è divisibile.

### 3.16 Risposta al quesito 4.X (Usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie)

Anche in questo caso l'immobile oggetto di pignoramento è da valutare nella piena proprietà.

## 4. CONCLUSIONI

Riportando i valori ottenuti al capitolo 3.14 si ha:

- che il valore della piena proprietà del LOTTO 1, civile abitazione, sito in via Salvatore Monteforte n. 42 piano quarto, Siracusa, in catasto al foglio 33 - particella 1387 - sub. 93 ammonta a **€ 107.329,50 (euro centosettemilatrecentoventinove/50)**;
- che il valore della piena proprietà del LOTTO 2, box auto, sito in via Salvatore Monteforte n. 42 piano terra, Siracusa, in catasto al foglio 33 - particella 1387 - sub. 21 ammonta a **€ 20.207 (euro ventimiladuecentosette/00)**;

Con la presente relazione che si compone di n.20 pagine dattiloscritte e di n. 07 allegati che ne costituiscono parte integrante, il C.T.U ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Siracusa, lì 02/03/2025

Il C.T.U

Ing. Alberto Di Pietro



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Allegati:

- allegato A – titolo di proprietà;
- allegato B – verbale di sopralluogo;
- allegato C – Visure catastali e planimetriche;
- allegato D – documentazione fotografica;
- allegato E – stralcio prg;
- allegato F1, F2, F3 – licenza edilizia e abitabilità;
- allegato G – documentazione utile per la stima;

Si allega inoltre:

- attestazione invio relazione tecnica alle parti.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

