



TRIBUNALE DI SIRACUSA



ESECUZIONI IMMOBILIARI



**RELAZIONE DI STIMA
DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**



Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 272/2023

Giudice Esecutore: Dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO

Creditore procedente: PRISMA SPV S.R.L. e per essa DO VALIIE S.P.A.

Esperto della stima dei beni pignorati: Ing. Nicola FERLA

Siracusa (SR), lì 13.06.2024





1. DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO STIMATORE	3
2. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....	6
2.1. CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI	7
4. CONCLUSIONI.....	12
5. ELENCO ALLEGATI	12



1. DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 272/2023, Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, con *decreto di nomina dell'esperto stimatore* ha nominato il sottoscritto Ing. Nicola Ferla, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa al n°1700, esperto per la stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 568 del c.p.c., ponendo i sottoelencati quesiti:

....

3. PROVVEDA:

- I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
- III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

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

- I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
- II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare:
 - 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura);
 - 2- la trascrizione della convenzione;
 - 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.);
 - 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119);
 - 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)
- III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- 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;
- 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 obbligazioni 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 refluì 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;
-





2. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il bene che risulta oggetto della procedura esecutiva immobiliare, registrata nel R.G.E. del Tribunale di Siracusa al n. 272 del 2023 - il cui valore di mercato è definito con la presente trattazione - è così individuabile:

1. **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**, sito in Augusta (SR) in c.da Cannatello – Costa Saracena, individuata al N.C.E.U. al foglio n.6, particella n.189 sub 4.

Per lo svolgimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione agli atti del procedimento, si sono esaminati quelli disponibili presso le Amministrazioni preposte nonché si sono effettuate le necessarie attività per acquisire una profonda conoscenza dei beni in oggetto, così da maturare il giudizio di stima che viene esposto ed argomentato nella presente relazione.



2.1. CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

In via preliminare, il sottoscritto ha esaminando i documenti agli atti nonché quelli disponibili presso i competenti Uffici pubblici.

Per prendere visione del bene oggetto della procedura è stato eseguito in data 04.04.2024 il sopralluogo sul posto, dove è stato possibile eseguire le necessarie attività di verifica e constatazione.



3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI

Quesito n.1: "... 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"

La proprietà pignorata è sita in Augusta (SR), in c.da Cannatello – Costa Saracena, alle coordinate GPS 36.585114, 15.121384; risulta costituita da un appartamento posto al piano terra di un fabbricato per civile abitazione di complessivi 2 piani fuori terra.

Il bene, individuato in catasto al foglio n. 6, particella n. 189 sub 4, risulta nella piena proprietà degli



Quesito n.2: "... descrizione complessiva e sintetica dei beni"

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento posto al piano terra di un fabbricato per civile abitazione di complessivi 2 piani fuori terra, la cui costruzione è stata ultimata nel 1975.

Il bene si presenta in condizioni di manutenzione in parte discrete ed in parte da rinnovare, in particolare per la parte di ciellino della veranda esterna (chiusa in modo abusivo).

Gli interni sono rifiniti in modo semplice: le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con colorazione principale in bianco, con illuminazione su soffitto, la pavimentazione è in gres porcellanato, gli infissi sia interni che esterni in legno.

L'ingresso si sviluppa sulla veranda esterna che è stata chiusa e vi è stata realizzata una cucina, si accede poi ad un salottino da cui si raggiunge il resto dell'appartamento:

- tramite un corridoio si accede alla stanza da letto, al bagno e ad una piccola stanza (utilizzata come ripostiglio);
- il resto dell'appartamento è costituito da un'altra stanza da letto, un bagno (realizzato ampliando abusivamente la superficie coperta dell'appartamento) ed un cortiletto su cui è stata realizzata una copertura in struttura metallica (abusiva anch'essa).

Il bene ha uno sviluppo complessivo di 110 mq circa di cui 100 coperti.

In merito agli impianti, si fa presente che la casa è dotata di impianto idrico ed elettrico sottotraccia, funzionanti.

All'esterno, i prospetti si presentano in scarso stato di manutenzione.

Complessivamente lo stato di manutenzione della casa può ritenersi in condizioni accettabili, necessitando di interventi di rinnovamento.





Quesito n.3: "...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"

I locali risultano occupati dagli esecutati.

Quesito n.4: "... 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)"

Sull'unità immobiliare in oggetto non risultano gravare formalità, vincoli o oneri.

Quesito n.5: "... 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"*

Per quanto attiene il punto "ii", dall'esame delle iscrizioni e trascrizioni risulta che sul bene oggetto di stima sono presenti i seguenti vincoli che saranno cancellati e/o regolarizzati al momento della vendita:





TRASCRIZIONE del 14/06/2005 - Registro Particolare 8481 Registro Generale 14739
Pubblico ufficiale FIORITO ADRIANA Repertorio 414527/14677 del 30/05/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 14/06/2005 - Registro Particolare 4485 Registro Generale 14740
Pubblico ufficiale FIORITO ADRIANA Repertorio 414528/14678 del 30/05/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 15/11/2023 - Registro Particolare 16905 Registro Generale 21729
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3867 del 17/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Quesito n.6: "... 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 costruzione del fabbricato è stata realizzata in assenza di concessione edilizia e di progetto approvato. E' stata presentata al Comune di Augusta la documentazione per la concessione in sanatoria in data 07.05.1986 prot 19279 (pratica in sanatoria n.3498/80 e condono edilizio n.4166/86), con il pagamento dell'intera oblazione.



Quesito n.7: "... 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"

Rispetto a quanto riportato in atti (planimetrie catastali) si rilevano alcune modifiche interne degli spazi interni e la realizzazione di opere abusive che vanno rimosse.



Quesito n.8: "... 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. 1 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"

L' attestato di prestazione energetica viene allegato alla presente relazione.

Quesito n.9: "... 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"*

Nella seguente tabella viene riportato il calcolo delle superfici del bene oggetto di stima:

	Spazi dell'unità immobiliare	Superficie rilevata [mq.]	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale [mq.]	
A	Superfici coperte, comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale	Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli e corridoi) con altezza superiore a 150 cm	110	100%	110



TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	110,00
--------------------------------------	---------------

Per ciò che attiene alla metodologia di stima utilizzata per la determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima si è preso a riferimento il valore determinato facendo un'attenta valutazione per la determinazione del valore di mercato oltre ad una analisi di quanto riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Il più probabile prezzo dell'immobile in oggetto è pari a 35.750,00 € (prezzo unitario pari a 325 €/mq).

Il costo complessivo per l'eliminazione degli abusi e per le spese tecniche è pari a 7.500,00 €

Più probabile prezzo del bene oggetto di stima = 28.250,00 €
Prezzo unitario ricavato del bene oggetto di stima = 256,82 €/mq

Quesito n.10: "... nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota"

Il quesito non è applicabile al caso in esame.

Quesito n.11: "... nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato"

Il quesito non è applicabile al caso in esame.





4. CONCLUSIONI

Nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto nel migliore dei modi, si deposita con modalità telematica la presente relazione in originale, la quale si compone di n. 12 pagine, nonché degli allegati di cui al successivo elenco.

Si ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che la S.V. Ill.ma e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.



5. ELENCO ALLEGATI

Per ogni singolo lotto viene raccolta la documentazione sottoelencata e così suddivisa:

- Documentazione agli atti presso uffici competenti;
- Documentazione fotografica;
- Titolo di provenienza del bene;
- APE;
- Verbale di sopralluogo.

Siracusa (SR), lì 13/06/2024





Direzione Provinciale di Siracusa Ufficio Provinciale – Territorio – Direttore MARIA MANTEGNA
 Firmato Da: NICOLA FERLA Emesso Da: ARUBAPEU EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2aba65e1a2a413ef
 Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: (SR) AUGUSTA Scala originale: 1:1000 19-Mag-2024 11:15:44
 Foglio: 6 All: E Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri Protocollo pratica T10284/2024

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



MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

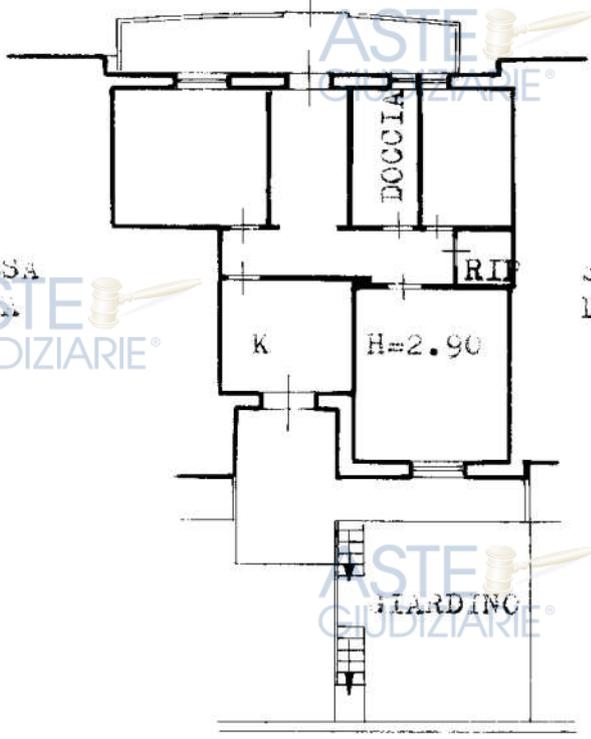
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di AUGUSTA via C/SA CANTARELLIO CIV.

ASTE GIUDIZIARIE®
PIANO TERRA

ASTE GIUDIZIARIE®

INTERNO 3
STESSA DITTA



ASTE GIUDIZIARIE®
STESSA DITTA

ASTE GIUDIZIARIE®
STESSA DITTA

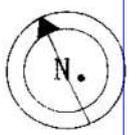
STRADA PRIVATA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

1703076

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal ING. LUIGI
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali

MESSINA
iscritto all'albo de INGEGNERI



Data presentazione: 10/12/1990 - Data: 03/04/2024 - n. T370006 - Richiedente: FRLNCL79B011754Y

Totale scheda n. 1 - Formato di acquisizione: PDF - Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto degli Edificati - Situazione al 03/04/2024 - Comune di AUGUSTA (A494) - < Foglio 6 - Particella 189 - Subalterno 4 -
Immu 01
Firmato dal UFFICIO CATASTALE DEL TRIBUNALE DI MESSINA - CA G1 Serial#: 2aba65e1a2a413ef



COMUNE DI AUGUSTA

PROVINCIA DI SIRACUSA
Settore Urbanistica Ufficio Condono Edilizio

IL DIRIGENTE INCARICATO

VISTA l'istanza presentata dalla Sig.a Saverino Silvana in data 20/04/2005 registrata al protocollo Generale del Comune al n° 9233;

VISTI gli atti d'Ufficio, Prat. Edil. in Sanatoria n.3498/80, e Condono Edilizio N.4166/86;

VISTA la Legge 28/02/1985 n.47;

VISTA la Legge Regionale 10/08/1985 n° 37 art. 23;

VISTO il Decreto Legislativo n.42 del 22/01/2004;

VISTA la Legge Regionale 16/04/2003 n.4;

VISTA la Legge 02/02/1974 n.64 ed il D.M.LL.PP. del 23.09.1981;

ATTESTA

Che il fabbricato sito in c.da "Cannatello" in catasto al foglio n° 6 particella n. 189 sub 3-4-5-, ricade in area soggetta a:

- Vincolo di tutela paesaggistica derivante dall'art.142 del Decreto Legislativo n.42 del 22/01/2004, e dell'art.15 della Legge Regionale n.78/76. precisando che l'immobile rientra nei casi previsti dall'art.17, comma 11, della Legge Regionale 16/04/2003 n.4, in quanto dagli atti allegati alla pratica in argomento risulta realizzato nell'anno 1975 e quindi in epoca antecedente alla apposizione del vincolo di tutela.
- Vincolo di dichiarazione sismica dell'intero territorio comunale di Augusta istituito con D.M.LL.PP.23/09/1981.

Si rilascia il presente per gli usi consentiti dalla Legge.

Li 20 MAG 2005

IL COORDINATORE
UFFICIO
(Geom. Sebastiano Carubba)



Il Dirigente del IV Settore
Ing. N. Mannino



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: _____ GIUDIZIARIE VALIDO FINO AL: _____



DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: <u>E.1</u>	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: <u>1</u>	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualficazione energetica <input type="checkbox"/> Altro: _____
---	--	---

Dati identificativi																																					
Regione: Sicilia Comune: AUGUSTA Indirizzo: C.da Cannattello Piano: piano T Interno: Coordinate GIS: Lat. 36.585114 Long. 15.121384	Zona climatica: B Anno di costruzione: Superficie utile riscaldata (m ²): 110 Superficie utile raffrescata (m ²): 0 Volume lordo riscaldato (m ³): 458 Volume lordo raffrescato (m ³): 0																																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td colspan="2">Comune catastale</td> <td colspan="2">Siracusa</td> <td colspan="2">Sezione</td> <td colspan="2">Foglio</td> <td>6</td> <td colspan="2">Particella</td> <td>189</td> </tr> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da</td> <td>4</td> <td>a</td> <td>da</td> <td>a</td> <td>da</td> <td>a</td> <td>da</td> <td>a</td> <td>da</td> <td>a</td> </tr> <tr> <td colspan="12">Altri subalterni</td> </tr> </table>		Comune catastale		Siracusa		Sezione		Foglio		6	Particella		189	Subalterni	da	4	a	da	a	da	a	da	a	da	a	Altri subalterni											
Comune catastale		Siracusa		Sezione		Foglio		6	Particella		189																										
Subalterni	da	4	a	da	a	da	a	da	a	da	a																										
Altri subalterni																																					

Servizi energetici presenti			
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione	
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. Acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose	

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="background-color: #e0f0e0;">INVERNO</td> <td style="background-color: #e0f0e0;">ESTATE</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale <div style="text-align: center;"> + Più efficiente - Meno efficiente </div> <div style="border: 2px solid green; padding: 10px; text-align: center; margin-top: 10px;"> EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA E 149,8 kWh/m²anno </div>	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: B 76,0 Se esistenti: E 149,8
INVERNO	ESTATE							





PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un suo standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (u.m.)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	2003	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno <u>149,8</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1267	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL		Sm ³	
<input type="checkbox"/>	Carbone		kg	
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno <u>8,6</u>
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		kg	
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		kg	
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		kWh	
<input type="checkbox"/>	Solare termico		kWh	
<input type="checkbox"/>	Eolico			Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno <u>31,2</u>
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		kWh	
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
 INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}		Si / No			0 0,0 kWh/m ² anno
R _{EN2}		Si / No			
R _{EN3}		Si / No			
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					

Firmato Da: NICOLA FERLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATEES CA G1 Serial#: 2aba65e1a2a413ef





ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,0	kWh/anno	Vettore energetico:	Radiazione solare
-------------------	-----	----------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	458	m ³
S - Superficie disperdente	291	m ²
Rapporto S/V	0,64	
EP _{H,nd}	83,9	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,008	-
Y _{IE}	0,36	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale		EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale	Simulato			Gas naturale		0,73	η _H	0,0	114,3
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva						0,00	η _C		
	-	-	-	-	-				
Prod. Acqua calda sanitaria				En. Elettrica		0,30	η _w	8,6	35,5
Impianti combinati							η _{HW}		
Produzione da fonti rinnovabili	Fotovoltaico			Rad. Solare	5	0,10	η _{FV}	0,0	0,0
	Solare termico			Rad. Solare	4	0,50	η _{ST}	0,0	0,0
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: _____ VALIDO FINO AL: _____



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.



SOGGETTO CERTIFICATORE

 Ente/Organismo pubblico

 Tecnico abilitato

 Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Ing. Nicola Ferla
Indirizzo	via monti iblei 4
E-mail	nicola.ferla@ordineingegnerisiracusa.it
Telefono	
Titolo	
Ordine/iscrizione	Ordine Ingegneri Siracusa
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n.75, al fine di poter svolgere con indipendenza e imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonchè rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere nè coniuge, nè parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75.
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No
---	--

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data emissione 13.06.2024

Firma e timbro del tecnico o firma digitale _____





LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato : indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero : edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti : raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati : la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.





TRIBUNALE DI SIRACUSA



ESECUZIONI IMMOBILIARI



**RELAZIONE DI STIMA
DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**



- CHIARIMENTI ALLA RELAZIONE DEL CUSTODE -



Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 272/2023

Giudice Esecutore: Dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO



Creditore procedente: PRISMA SPV S.R.L. e per essa, DO VALUE S.P.A.



Esperto della stima dei beni pignorati: Ing. Nicola FERLA

Siracusa (SR), lì 02.07.2024



1. CHIARIMENTI ALLA RELAZIONE DEL CUSTODE

Con per del 28.06.2024 il custode Avv. Stefania D'Agostino ha richiesto i seguenti chiarimenti:

- 1) *l'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali (esame planimetrie catastali e visure catastali);*
- 2) *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 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)*
- 3) *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; 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; nonché la specifica degli abusi e dei costi per la sanatoria e le difformità con le piantine catastali*

Pertanto, lo scrivente fornisce a seguire quanto richiesto:

1. Nell'atto di pignoramento il bene risulta correttamente individuato in catasto.
Rispetto alla planimetria catastale in atti serve procedere al suo aggiornamento mediante pratica DOCFA per recepire alcune modifiche degli spazi interni.
2. Il bene non risulta rientrare nella nozione di edilizia convenzionata.
3. Risulta correttamente presentata la richiesta del titolo in sanatoria ed eseguito il pagamento degli oneri necessari.
Serve eliminare il bagnetto realizzato nella parte posteriore poiché non sanabile in quanto costituisce aumento di volumetria.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

I singoli costi sono i seguenti:

- Pratica DOCFA: 500,00 €
- Spese tecniche per documentazione tecnica sanatoria: 2.000,00 €
- Spese per lavori: 5.000,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

Siracusa (SR), li 02/07/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®





TRIBUNALE DI SIRACUSA



ESECUZIONI IMMOBILIARI



**RELAZIONE DI STIMA
DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**



- CHIARIMENTI ALLA RELAZIONE DEL CUSTODE -



Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 272/2023

Giudice Esecutore: Dott.ssa Concita CULTRERA

Creditore procedente: PRISMA SPV S.R.L. e per essa, DO VALUE S.P.A.

[REDACTED]

Esperto della stima dei beni pignorati: Ing. Nicola FERLA

Siracusa (SR), lì 06.12.2024





1. CHIARIMENTI ALLA RELAZIONE DEL CUSTODE

Premesso che:

- con PEC del 28.06.2024 il custode Avv. Stefania D'Agostino aveva richiesto alcuni chiarimenti allo scrivente;
- lo scrivente, con propria nota del 02.07.2024, ha fornito i chiarimenti richiesti senza specificare l'assenza del titolo "ABITABILITA'" considerato che aveva indicato che il titolo abilitativo in sanatoria non è stato rilasciato;
- nel corso dell'udienza del 15.11.2024 l'Avv. del creditore procedente ha richiesto specifica dichiarazione in merito al rilascio del titolo ABITABILITA'.

Pertanto, preso atto di quanto sopra, lo scrivente chiarisce che non può essere rilasciata l'ABITABILITA' in quanto non è stato concluso l'iter per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.

Siracusa (SR), lì 06/12/2024

