



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. Antonino **CULTRERA**

Via Brenta, 65 - 96100 Siracusa



mail: acultrera@katamail.com
pec: antonino.cultrera@ordineingegnerisiracusa.it

Cell. 347 4551003 - Tel. 0931 67883 - Fax 0931 68299

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ES. MOBILIARI ED IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Es. Immobiliare n. 40/2019 R.G.

UNICREDIT S.P.A.

C/

ASTE GIUDIZIARIE® **OMISSIS**

G.D.: Dott.ssa Concita *CULTRERA*

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





RELAZIONE

Avanti la Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa pende la procedura esecutiva **R.G. Es. 40/2019** in danno del signor **OMISSIS**.

In detto giudizio di esecuzione fu disposta la stima sul seguente immobile pignorato così come infra descritto:

- Immobile in corso di costruzione sito nel Comune di Solarino, nella Contrada “Balatazza” snc, costituito da una villetta unifamiliare composta da piano primo, piano secondo e copertura a tetto formata da due falde di 565 metri cubi circa, confinante con eredi Mangiafico e con trazzera locaria da due lati, censito nel catasto urbano del Comune di Solarino al foglio 6 particella 303;

DECRETO DI NOMINA, GIURAMENTO E QUESITI

Con provvedimento del 05/04/2019, la Dott.ssa Concita Cultrera, Giudice dell'Esecuzione presso questo Tribunale di Siracusa, nominò C.T.U. lo scrivente Ing. Antonino Cultrera disponendone la comparizione personale per il conferimento dell'incarico di stima.

Ivi, il nominato C.T.U. dichiarò di accettare l'incarico e prestò il giuramento di rito in data 12/04/2019.

Il sig. 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 **ovvero, in caso di contestuale nomina di un Custode Giudiziario, concordi unitamente a quest'ultimo, l'inizio delle operazioni e l'accesso agli immobili;**

3. **PROVVEDA:**

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

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

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

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e





accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S.

dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

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

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

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

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

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

- iscrizioni di ipoteche;
- trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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



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

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui



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

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

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



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

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

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

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita (a mezzo posta elettronica





certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria);

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.

TRATTAZIONE DEI QUESITI

1. Controlli effettuati

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



1) – Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Siracusa Sezione Fabbricati, per effettuare ed ivi procedere a visure catastali attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare eventuale planimetria catastale al fine di riscontrare l'esatta rispondenza tra il bene esaminato, la posizione catastale relativa e la produzione documentale depositata in atti dal creditore procedente;

2) – Agenzia delle Entrate di Siracusa – per verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati non risolti;

3) – Comune di Solarino - Ufficio Tecnico (Sezione Urbanistica) - per ivi procedere alla ricerca di eventuali pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare ed inoltre richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Inoltre, attraverso l'effettuazione di ispezioni ipotecarie, ha verificato la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale per il ventennio precedente l'atto di pignoramento redatta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone iscritta nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, trovando il sottoscritto l'esatta corrispondenza tra il bene esaminato e la produzione documentale depositata in atti dal creditore procedente.

2. Comunicazioni

In esecuzione del mandato conferito il C.T.U. – preavvertita la parte procedente a mezzo PEC e la parte debitrice a mezzo racc. con avviso di ricevimento – si recò sui luoghi di perizia in data 23.05.2019, ivi era presente l'esecutato **OMISSIS**.

Il C.T.U. iniziava le operazioni peritali e provvedeva a svolgere i rilievi metrici necessari ed a raccogliere una documentazione fotografica sulla scorta delle



indicazioni fornite dall'atto di pignoramento e dalla documentazione affollata all'istanza di vendita.

3.I - Identificazione del bene oggetto del pignoramento

Come riportato nell'Atto di Pignoramento e dalla verifica delle visure catastali, il bene immobile oggetto di esec. immobiliare risulta essere una villetta unifamiliare ubicata nel Comune di Solarino (SR), in contrada "Balatazza" piano terra e primo.

Il lotto di terreno di circa mq 3.544,00 su cui insiste la costruzione, confina a nord con proprietà Mangiafico, ovest con stradella locaria dalla quale vi si accede, a sud con altra stradella locaria, la villetta risulta essere censita nel N.C.E.U. del Comune di Solarino come dai seguenti dati:

Foglio	P.lla	Sub	Categ.	Cl.	Consistenza	Rendita
6	303	--	In corso di costruz.			

3.II – Rispondenza dei dati specificati nel pignoramento

Dal sopralluogo e comparazione con i dati catastali lo scrivente non ha riscontrato l'esatta rispondenza in merito alla categoria catastale del fabbricato, poiché i dati catastali riportano un fabbricato "*in corso di costruzione*" e pertanto nessuna scheda planimetrica è stata depositata, lo stato dei luoghi presenta il piano terra completo e rifinito identificabile in una unità immobiliare autonoma mentre i locali a piano primo che completano l'unità immobiliare sono in corso di definizione.

Per regolarizzare la difformità sopra menzionata va presentata al competente Ufficio, Agenzia delle Entrate di Siracusa, la richiesta di variazione con la prevista procedura "Docfa" per la quale in base alle tariffe degli Ordini Professionali si rende necessaria la somma di **€ 600,00 oltre oneri previsti per legge.**



3.III – formazione dei lotti

Trattandosi di villetta con terreno di pertinenza si considera un unico lotto vendibile in quanto bene non divisibile.

4.I – individuazione del bene

Lotto unico

Il bene oggetto dell'esecuzione ricade in C.da "Balatazza" nel Comune di Solarino trattasi di una villetta a piano terra e primo con terreno di pertinenza di complessivi circa mq 3.544,00 con accesso da stradella locaria.

L'immobile ubicato a nord ovest del Comune di Solarino è facilmente raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale "Balatazza Trigona" prima per circa km 3+500 e successivamente a sud la stradella locaria per circa km 0+100.

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

Foglio	P.lla	Sub	Categ.	Cl.	Consistenza	Rendita
6	303	--	In corso di costruz.	--	--	--
Contrada "Balatazza" piano terra e primo Intestato a						
Russo Domenico nato a Solarino il 21/01/1964 proprietà 1000/1000						

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°06'28.63'' - longitudine est 15°05'29.19''



4.II - Descrizione complessiva e sintetica del bene

L'immobile la cui costruzione è stata realizzata circa nell'anno 2001/2002 consiste in una villetta unifamiliare con affaccio su quattro lati nel terreno di pertinenza. È ubicata in c.da "Balatazza" in zona con discreta quantità di insediamenti ad uso stagionale.

La villetta risulta essere in buone condizioni seppur con finiture senza particolare pregio, si sviluppa su due livelli messi in comunicazione da una scala con struttura in muratura e gradini in legno e consta di una zona giorno al piano terra e una zona notte al primo piano.

La zona giorno (P.T.) con superficie coperta di circa mq 117, è costituita da un ampio soggiorno in cui trova posto la scala, la cucina, la camera ed il W.C. dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia. L'altezza libera di piano è pari a m. 2,81; in tali ambienti in buono stato di manutenzione ben rifiniti, il pavimento omogeneo in tutti gli ambienti è in gres porcellanato, i rivestimenti sono – esclusi i bagni e l'angolo cottura – ad intonaco civile con idropittura al ducotone in varie tinte.

I bagni sono rivestiti con piastrelle in gres fino ad un'altezza di 2,20 m, la cucina realizzata in muratura ha il rivestimento relativamente alla zona cottura, gli infissi interni sono in legno tamburato quelli esterni in alluminio color legno con persiane.

Il piano primo (zona notte) con superficie coperta di circa mq 86 è costituito da vani non ultimati, mancanti di pavimento, rivestimento, infissi interni, esterni e pezzi igienico-sanitari; dalle attuali tramezzature interne realizzate con laterizi forati, si può identificare che al momento dell'ultimazione saranno realizzate tre camere da letto, un ripostiglio e W.C., inoltre si individuano due terrazze a livello una sul



prospetto nord e l'altra sul prospetto sud. La copertura a tetto ha un'altezza di m 2,43 al punto di imposta del solaio e m. 2,75 al colmo.

Strutture:

- ☐ la struttura portante verticale è costituita da pilastri in cemento armato;
- ☐ i solai sono in latero cemento; sul solaio di copertura sono stati posti dei pannelli aventi funzione coibentante (termocopertura);

Impianti:

- ☐ smaltimento delle acque nere in fossa settica tipo IMHOFF; da notizie apprese presso l'Ufficio Tecnico Comunale non risulta che sia stata rilasciata alcuna autorizzazione per lo scarico dei liquami; pertanto per l'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico per diritti di segreteria, bolli e sanzioni secondo le tariffe del comune di Solarino si rende necessaria la somma di circa Euro 1500,00 alla quale vanno aggiunti per spese tecniche euro 1000,00 oltre oneri di legge.
- ☐ l'approvvigionamento idrico avviene mediante autobotte autorizzato dal civico acquedotto in serbatoio in P.V.C. interrato;
- ☐ impianto elettrico con allaccio alle reti nazionali;

Alla visita peritale l'immobile risulta in sufficiente stato di manutenzione, non presenta né tracce di umidità né di infiltrazioni d'acqua, gli ambienti asciutti sono ben soleggiati in considerazione che trattasi di un immobile con affaccio su quattro lati, gli intonaci esterni sono in buone condizioni come si evince dalle fotografie allegate.



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 certificazione Notarile ed ispezioni ipotecarie allegate.

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

vedasi certificazione Notarile ed ispezioni ipotecarie allegate.

4.V- i. nessun vincolo di cui al presente punto resterà a carico dell'acquirente;

4.V- ii. vedasi certificazione Notarile ed ispezioni ipotecarie allegate.

4.V- iii. Nessun vincolo risulta in merito al presente punto, vedasi visura catastale e/o certificazione Notarile allegata.

4.VI - Regolarità edilizia e urbanistica

Sono stati reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Solarino i seguenti documenti tecnici:

- Concessione edilizia n.78 del 12/07/2001 rilasciata il 27/08/2001 (pratica edilizia n.17/2001) per la *“costruzione di un fabbricato, costituito da piano terra e primo, sito in C.da “Trigona”, riportato in catasto al foglio 6 particelle 2 e 106, destinato ad abitazione e magazzino – deposito attrezzi agricoli il piano terra e locale di sgombero, serbatoi ed accessori tecnici il sottotetto non abitabile ubicato a primo piano”*;

- Relativamente a tale C.E. n. 78 del 12/07/2001 non risulta prodotto in Atti il certificato di abitabilità o agibilità.

- Domanda di Condonò edilizio ai sensi dell'Art. 32 del Decreto Legge 30/09/2003, n.269, convertito con modificazioni dalla Legge 24/11/2003, n.326 (prot. 16134 del 10/12/2004) presentata dall'esecutato per *“Ampliamento fabbricato Piano terra e*



*cambio destinazione d'uso a piano primo, sito in C.da "Balatazza-Trigona",
riportato in catasto al foglio 6 particelle 2 e 106".*

4.VII – Irregolarità urbanistica

- la concessione edilizia n. 78/2001 è stata ottenuta per la *"costruzione di un
fabbricato, costituito da piano terra e primo, destinato ad abitazione e magazzino –
deposito attrezzi agricoli e locale di sgombero al piano terra e serbatoi ed accessori
tecnici nel sottotetto non abitabile ubicato a primo piano"*; con i seguenti dati plano-
volumetrici approvati:

Abitazione P.T.	Superficie mq	38,44	Volume mc	111,47
Magazzino P.T.	Superficie mq	38,44	Volume mc	111,47
Sottotetto	Superficie mq	76,88	Volume mc	153,76
Volume complessivo approvato			mc	376,70

- la domanda di Condonio edilizio di cui sopra, ai sensi dell'Art. 32 del Decreto
Legge 30/09/2003, n.269, per *"Ampliamento del fabbricato a Piano terra e cambio
destinazione d'uso del piano primo"* con la quale l'esecutato chiede un ampliamento
complessivo della superficie utile pari a mq 92,85, risulta imprecisa, poiché viene
riportata la sola superficie residenziale in aumento (s.u. mq 92,85), trascurando
l'abuso per il cambio di destinazione d'uso sia a piano Terra (da magazzino ad
abitazione), che a P. 1° (da sgombero e locale tecnico ad abitazione). Alla domanda
di condono non risulta allegato alcun elaborato tecnico (relazione, planimetrie ecc.).
Dai versamenti allegati alla domanda, risulta che l'esecutato per il condono della
superficie abusiva dichiarata, ha versato tre rate per oblazione di rispettivi € 1950,00
– 1950,00 – 1.671,13, per un importo complessivo di € 5.571,13, e 3 rate per oneri

concessori di rispettivi € 176,42 - 177,00 e 529,24, per un importo complessivo pari ad € 882,66.

- Lo stato di fatto comprende un villino per civile abitazione a piano terra e primo di cui si riportano i dati plano-volumetrici:

Abitazione P.T.	Superficie coperta mq	117,00	Volume mc	351,66
Abitazione P.1.	Superficie coperta mq	85,59	Volume mc	225,72
Volume complessivo realizzato			mc	577,38

Per quanto concerne la Concessione Edilizia in sanatoria, non si ravvisano elementi ostativi al fine del rilascio, salvo ulteriori adempimenti che dovessero emergere in fase di valutazione per l'imprecisione rilevata nella domanda di condono edilizio come suddetto, strettamente connessa all'esito di istruttoria da parte del competente Ufficio Comunale preposto al rilascio.

Analizzando i dati rilevati e quelli in possesso acquisiti presso il Comune di Solarino, vista la tabella allegata alla Legge 24 novembre 2003, n.326 in cui vengono indicati gli importi unitari per il calcolo dell'oblazione si riportano nel sottostante quadro i costi relativi all'oblazione ed agli oneri concessori per il conseguimento della sanatoria.

Importo oblazione

- Importo oblazione per cambio di destinazione d'uso € 60,00/mq:

PIANO TERRA			
Sup. Approvata	Sup. Utile	Oblaz. €/mq	Importo €
mq 38,44	mq 33,11	60,00	1.986,60

PIANO PRIMO			
Sup. Approvata	Sup. Utile	Oblaz. €/mq	Importo €
mq 38,44	mq 27,65	60,00	1.659,00

- Importo oblazione per ampliamento superficie realizzata in assenza del titolo abilitativo edilizio non conforme alle norme ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici € 100,00/mq.

PIANO TERRA					
S.U. complessiva Realizzata	S. U. Appr.	S.U. Ex Magazzino	Superficie oggetto di condono	Oblazione €/mq	Importo €
A	B	C	A – B – C		
mq 95,11	mq 31,25	mq 33,11	mq 30,75	100,00	3.075,00

PIANO PRIMO				
S.U. complessiva Realizzata	S.U. Ex Sgombero e Locali Tecnici	Superficie oggetto di condono	Oblazione €/mq	Importo €
A	B	A – B		
mq 66,50	mq 27,65	mq 38,85	100,00	3.885,00

Riepilogo Oblazione complessiva

Per cambio di destinazione d'uso P.T. € 1.986,60

Per aumento della Superficie utile P.T. € 3.075,00

Per cambio di destinazione d'uso P.1. € 1.659,00

Per aumento della Superficie utile P.1. € 3.885,00

Somma l'oblazione da pagare € 10.605,60

A detrarre l'Oblazione già versata € 5.571,00

Resta l'Oblazione da versare € 5.034,60

**Oneri concessori:**

Determinati dagli oneri di urbanizzazione e dal costo di costruzione, come rilevato dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del Comune di Solarino, tali contributi, per immobili residenziali, sono indicati nella misura di € 1,50/mc per gli oneri di urbanizzazione per fabbricati residenziali in zona agricola come nel presente caso, e per il costo di costruzione nella misura di circa il 7,50% del costo dell'edilizia convenzionata; nel caso del Comune di Solarino tale costo è pari ad € 350,00 mq.

Oneri di urbanizzazione:

Volume complessivo realizzato mc 577,38

Volume complessivo approvato mc 376,70

Resta il Volume in eccedenza mc 200,68

mc 200,68 x € 1,50 = € **301,02** (importo oneri di urbanizzazione)

Costo di costruzione:

PIANO TERRA	
Ambiente	Superficie netta mq
Soggiorno	mq 45,41
Cucina	mq 22,26
W.C.	mq 5,65
Camera	mq 20,54
Portico	mq 1,25
Somma la S. U.	mq 95,11





PIANO PRIMO in corso di definizione	
Ambiente	Superficie netta mq
Camera	mq 18,41
Ripostiglio	mq 4,44
W.C.	mq 5,14
Disimpegno	mq 8,70
Camera	mq 10,68
Ripostiglio	mq 2,80
Camera	mq 14,19
Scala	mq 2,14
Somma la S. U.	mq 66,50



Superficie complessiva realizzata P.T. e 1° - $95,11 + 66,50 =$ mq 161,61

Superficie utile approvata:

Piano Terra:

Abitazione mq 31,25

Magazzino deposito attrezzi mq 33,11

Somma la Sup. utile a P.T. mq 64,36

Piano Primo:

Sgombero e locale tecnici mq 27,65

Superficie utile complessiva approvata P.T. e P.1:

$\text{mq } 64,36 + 27,65 =$ mq 92,01

Superficie soggetta al costo di costruzione:

$\text{mq } 161,61 - 92,01 =$ mq 69,60 - applicando i parametri rilevati al Comune di

Solarino si ottiene un costo di costruzione pari a:

$\text{mq } (69,60 \times \text{€ } 350,00) \times 7,50\% = \text{€ } 1.827,00$

Pertanto l'importo complessivo degli oneri concessori è pari a:





- per oneri di urbanizzazione € 301,02

- per costo di costruzione € 1.827,00

Sommano € 2.128,02

da cui si detraggono le rate già versate pari ad € 882,66

€ 2128,02 – 882,66 = **1.245,36** (**importo oneri concessori da integrare**).

Per quanto esposto l'importo per il rilascio della Concessione in sanatoria si concretizza in € **5.034,60** per oblazione ed € **1.245,36** per oneri concessori.

4.VIII – Attestazione di prestazione energetica

In riferimento all'unità in oggetto non risulta alcuna certificazione energetica, in quanto la costruzione del fabbricato è iniziata in epoca precedente all'entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 192 dell' 8.10.2005 modificato con la Legge n. 90/2013 (Attestato di Certificazione Energetica) e Decreto "Linee guida APE 2015" che fissava le direttive relative al rendimento energetico nell'edilizia, tra l'altro trattandosi di unica unità immobiliare parzialmente abitabile, poiché il piano primo manca di infissi, a parere del sottoscritto, essendo al momento l'uso dell'immobile limitato al solo P.T. si ritiene di dover soprassedere alla redazione dell'attestato di prestazione energetica, posticipandola all'ultimazione dei lavori.

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 ragguaglio	Superf. Commmerc. ragguagliata
Piano Terra	117,00	100%	<u>117,00</u>
Piano Primo			
Vani principali	85,59	100%	85,59
Terrazze a livello	31,41	25%	7,85
Somma la superficie a piano primo mq			<u>93,44</u>
Totale superficie commerciale dell'immobile mq			210,44

Criterio di stima utilizzato

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

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

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

Nel presente caso, relativamente al solo piano primo che non risulta ultimato, per la stima, la superficie commerciale viene moltiplicata per il valore unitario ottenuto al

metro quadrato, a tale risultato viene applicato un coefficiente di svalutazione per le opere non ancora realizzate, identificate nella mancanza della pavimentazione, rivestimenti, infissi interni, esterni e pezzi igienico sanitari.

- Fonti di informazioni utilizzate per la stima

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

(a) i dati dei valori immobiliari relativi a villette singole in territorio agricolo del Comune di Solarino, desunti dall'Annuario Immobiliare redatto da Francesco Tamborrino ed edito da "Il Sole 24 Ore";

(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 (ad esempio, dalla rivista "Il consulente immobiliare" edita, ancora, da "Il Sole 24 ore");

(c) i dati dei valori immobiliari dall'OMI nel Comune di Solarino zona agricola per il rispettivo segmento di mercato.

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

(e) i valori accertati sono stati, quindi, riferiti all'unità di consistenza (metri quadrati, trattandosi di villetta unifamiliare) ed organizzati in serie omogenee nella

costruzione delle quali sono stati esclusi tutti i valori eccezionali (in eccesso ed in difetto) ottenuti.

- Valore del bene

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della villetta, rifiniture, patio, area agricola ecc., la determinazione del prezzo unitario espresso dalle risultanze di cui sopra viene determinato in € 800,00/mq.

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 dell'immobile sito nel Comune di Solarino in C.da Balatazza-Trigona riportato in catasto al foglio 6 p.lla 303 P.T. e P.1:

Immobile	Sup. Commerciale mq	Valore al mq €	Correzione Vetustà e/o stato di conservazione	Valore €
P. Terra	117,00	800,00	--	93.600,00
P. Primo	93,44	800,00	15%	63.539,20
Valore complessivo del bene €				157.139,20

(Diconsi euro centocinquantasettemilacentotrentanove/20).

RIEPILOGO DELLE SPESE:

Procedura "Docfa" € 600,00 + oneri previsti per legge

Oblazioni da versare € 5.034,60

Oneri concessori € 1.245,36

Fossa Imhoff - Oneri vari € 1.500,00

- Spese tecniche € 1.000,00 + oneri previsti per legge



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore complessivo dell'Esecuzione Immobiliare R.G. Es. n. 40/2019.

Valore complessivo dei beni	€ 157.139,20
Per regolarizzazione Agenzia delle Entrate	€ 600,00
Per regolarizzazione urbanistica	€ 6.279,96
Per regolarizzazione fossa Imhoff	€ 2.500,00

Valore complessivo Esecuz. Immobiliare € 166.519,16

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Diconsi euro centosessantaseimilacinquecentodiciannove/16.

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSIDERAZIONI FINALI ED ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si rassegnano le conclusioni estese ut supra nella serena convinzione di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ad ausilio del sig. Magistrato si allegano i seguenti atti e documenti:

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Elaborato fotografico contenente n. 23 istantanee;
2. Comunicazione inizio operazioni peritali;
3. Verbale di sopralluogo;
4. Estratto di mappa e visura catastale attuale;
5. Visure catastali storiche;
6. Copia titolo di proprietà;
7. Certificato di Destinazione Urbanistica;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8. Richiesta informazioni all'Agenzia delle Entrate Ufficio Direzione

Provinciale di SIRACUSA e relativa risposta;

9. Copia Concessione Ed. n. 78-2001 e richiesta Condonò Ed. 13-Dic-2004;

10. Elaborato planimetrico;

11. Copia certificazione notarile;

12. Ispezioni ipotecarie;

13. Attestazione invio copia relazione alle parti

Con prontezza a rispondere ad ogni richiesta di chiarimenti il sig. Giudice
dovesse formulare.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Siracusa, 28 Agosto 2019

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU

Ing. Antonino Cultrera

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

