



**TRIBUNALE DI SIRACUSA**



**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura esecutiva immobiliare n.47**

**R.G.Es. anno 2024**

**Giudice Esecutore: Dott.ssa Concita Cultrera**



**Custode:**

- Avv.to Domenico Borzi



**Parti nel procedimento**

**Creditore procedente:**

- FIRE s.p.a. e per essa POP NPLs 2019 S.r.l.;

*Omissis*



**Debitori:**

- *Omissis*;

- *Omissis*;

- *Omissis*.



Lentini, 21/09/2024



Con la dovuta osservanza

Il C.T.U.

*Ing. Circo Angelo Severino Rosario*





**INDICE**

**PREMESSA.....3**

Introduzione.....3

**CAPITOLO 1: CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE**

**DI CUI ALL'ART.567 CO.II C.P.C.....17**

1.1 Analisi degli atti (quesito n.1)..... 17

**CAPITOLO 2: LE OPERAZIONI PERITALI.....17**

2.1 Inizio delle operazioni peritali (quesito n.2)..... 17

**CAPITOLO 3: RISPOSTE AL QUESITO N.3.....18**

**CAPITOLO 4: RISPOSTE AL QUESITO N.4.....20**

**CAPITOLO 5: ELENCO ALLEGATI.....60**





## PREMESSA



## Introduzione

Il sottoscritto Ing. CIRCO Angelo Severino Rosario iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania alla sez.A con il n.5758 con studio tecnico in via Atri n.2 a Lentini (SR), in data 10/05/2024 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito per la procedura esecutiva immobiliare n.47/2024.

Si riportano di seguito i quesiti per la stima degli immobili pignorati ed i tempi e le modalità per il deposito della perizia.

## QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

(artt. 568 e 569 c.p.c., 161 e 173bis disp. att. c.p.c.)

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 vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
- 2. COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova



dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato  
d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

**3. PROVVEDA:**

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

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati  
nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di  
difficoltà, 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;

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; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;



VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005,

salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, 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;

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 locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

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

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

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

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o 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; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura omissis - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

7. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori precedenti, 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, alleghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'esecuzione altresì:

1. autorizza l'esperto ad **accedere agli uffici pubblici** per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di **collaboratore**, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;

2. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;

3. dispone a suo favore **acconto** di euro 500,00 per spese e compensi a carico del creditore procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali; onera l'esperto a

**relazionare tempestivamente** per iscritto al giudice qualora i creditori, appositamente diffidati, non abbiano corrisposto l'acconto entro trenta giorni dalla richiesta (da trasmettersi via pec);

4. autorizza il ritiro dei fascicoli di parte;

5. ricorda all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse **proroghe** soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate;

6. rammenta all'esperto che **le operazioni peritali devono essere iniziate senza dilazione** subito dopo l'accettazione dell'incarico (previa richiesta e corresponsione di acconto secondo le modalità sopra stabilite);

7. ricorda all'esperto che la **segnalazione di urgenza** deve essere apposta alle istanze soltanto nel caso in cui vi sia effettiva necessità di provvedimenti non dilazionabili (ad esempio, in caso di pericolo per persone e cose), mentre non deve essere apposta, a titolo esemplificativo, alle relazioni relative al mancato accesso ai luoghi, alle note riguardati la mancata corresponsione di acconto o alle istanze di proroga.

Il Giudice, infine, dispone che **l'istanza di liquidazione** venga disposta nel rispetto delle seguenti indicazioni:

i. istanza ex art. 13 d.m. 30.05.2002 per l'attività di stima, con indicazione del parametro medio, salvo la sussistenza di motivate ragioni per l'applicazione di diversa quantificazione; si

precisa che ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c., quale novellato dalla l. 132/2015, prima della vendita verrà liquidato un compenso ex art. 13 dimezzato; dopo la vendita (del cui esito verrà data notizia da parte del professionista delegato) l'esperto depositerà eventuale istanza di liquidazione integrativa per il compenso residuo, qualora l'aggiudicazione sia avvenuta per un prezzo superiore alla metà del valore di stima;

ii. istanza ex art. 11 d.m. 30.05.2002 per le verifiche urbanistico-edilizie;

iii. istanza ex art. 12 comma I d.m. 30.05.2002 per le verifiche di rispondenza tecnica;

iv. istanza ex art. 12 comma II d.m. 30.05.2002 per i rilievi topografici, planimetrici e altimetrici;

v. istanza ex art. 16 d.m. 30.05.2002 per la verifica di congruità del canone di locazione;

vi. istanza ex art. 1 d.m. 30.05.2002 per le attività atipiche non comprese nelle precedenti, tra cui:

a. ricerca ed esame della documentazione ipotecaria e catastale;

b. redazione di A.P.E. (specificandosi che verrà di regola corrisposto un compenso di euro 150,00 per ciascun

A.P.E.);

vii. specificazione della sussistenza di eventuali ragioni per l'aumento dell'onorario sino al doppio, atteso che trattasi di

prestazione di eccezionale importanza, complessità e difficoltà  
(art. 52 co. I d.P.R. 115/2002);

viii. specificazione della sussistenza del presupposto per la  
riduzione dell'onorario un terzo, atteso che la prestazione non è  
stata completata nel termine originariamente stabilito o entro  
quello prorogato per fatti sopravvenuti e non imputabili  
all'ausiliario (art. 52 co. II d.P.R. 115/2002);

ix. indicazione analitica delle spese vive sostenute, con  
allegazione dei relativi giustificativi debitamente indicizzati e  
numerati;

x. indicazione dell'indennità di trasferta dovuta, determinata, ai  
sensi dell'art. 55 t.u.s.g., nella misura di un quinto del prezzo di  
un litro di benzina super vigente al momento della missione,  
spettante per chilometro percorso, nonché il rimborso della  
spesa eventualmente sostenuta per pedaggio autostradale.

### TEMPI E MODALITA' PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

In merito ai tempi per il deposito della perizia e dei successivi invii alle  
parti, come stabilito al punto n.7-INVII dell'incarico precedentemente  
riportato, è doveroso asserire il deposito della perizia di stima con  
annessi ulteriori adempimenti dovrà avvenire almeno trenta giorni  
prima dell'udienza, la quale è prevista per giorno 29/10/2024.

**CAPITOLO 1: CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI  
ALL'ART.567 CO.II C.P.C.**

**1.1 Analisi degli atti (quesito n.1)**

Il sottoscritto Dott. Ing. CIRCO Angelo Severino Rosario  
successivamente all'incarico professionale, di cui in premessa, ha  
scaricato ed analizzato i documenti presenti nel fascicolo telematico  
della procedura.

All'interno del predetto fascicolo è presente la relazione notarile  
redatta dal notaio *Omissis*, Notaio in *Omissis* iscritta al Collegio  
Notarile di *Omissis*, sostitutiva della documentazione ipotecaria e  
catastale ventennale.

**CAPITOLO 2: LE OPERAZIONI PERITALI**

**2.1 Inizio delle operazioni peritali (quesito n.2)**

Lo scrivente, d'intesa con il custode, ha comunicato alle parti la data di  
inizio delle operazioni peritali fissandola per giorno 10/06/2024.

Le predette attività sono iniziate alle ore 9:00 e sono terminate alle ore  
10:10 del medesimo giorno.

Si riportano nell'allegato n.1 le comunicazioni effettuate al custode e  
alle parti in merito alle operazioni peritali e nell'allegato n.2 il verbale  
delle operazioni peritali redatto giorno 10/06/2024.



### CAPITOLO 3: RISPOSTE AL QUESITO N.3

**PROVEDA** l'esperto:

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

I beni oggetto di pignoramento riguardano la piena proprietà delle  
seguenti unità immobiliari:

1. abitazione di tipo popolare in Carlentini (SR), identificata al  
Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 88, mappale 5738  
sub 19, via Archimede n.117, piano T, z.c.1, cat. A/4, classe 3,  
vani 1,5, totale 38 mq, totale escluse aree scoperte 38 mq,  
rendita catastale € 48,81;

2. autorimessa in Carlentini (SR), identificata al Catasto Fabbricati  
di detto Comune al foglio 88, mappale 5738, mappale 8, via  
Archimede n.117, piano T, z.c.1, cat. C/6, classe 2, consistenza  
mq 24, superficie catastale 24 mq, rendita catastale € 50,82.

Gli immobili, complessivamente, presentano i seguenti confini:

- ad est con la via Archimede;
- a nord, a sud e ad ovest con proprietà di altri soggetti estranei  
alla procedura.

Si riportano nell'allegato n.3 i documenti catastali dei beni oggetto di  
pignoramento.

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.

Esiste una esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con gli identificativi catastali dei beni pignorati, anche se su entrambi non è stata effettuata la voltura catastale.

Ciò premesso, esistono delle incongruenze tra i documenti catastali, i documenti urbanistici (estratti dall'archivio del comune di Carlentini) e lo stato dei luoghi rilevato a seguito di sopralluogo, in riferimento al fatto che i beni risultano, ad oggi, costituenti un'unica abitazione e con un unico ingresso dal civico n.119 di via Archimede a Carlentini.

Si precisa, inoltre, che allo stato della perizia al civico n.117 è presente una finestra e non una porta.

A ragion di ciò, lo scrivente ha ritenuto necessario rilevarli sotto diversi profili: planimetrico, altimetrico e fotografico e restituirli digitalmente.

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato n.4, contenente lo schema dei subalterni e la planimetria attuale dei beni pignorati con i relativi coni ottici e all'allegato n.5 contenente il relativo rilievo fotografico.

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.

I beni immobili, oggetto di pignoramento, essendo allo stato della perizia uniti in un'unica unità abitativa con ingresso dal civico n.119 di via Archimede a Carlentini, ad oggi sono vendibili esclusivamente in un unico lotto di vendita.

#### CAPITOLO 4: RISPOSTE AL QUESITO N.4

Si riporta di seguito la sezione relativa all'unico lotto di vendita.

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 beni oggetto di pignoramento riguardano la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari:

1. abitazione di tipo popolare in Carlentini (SR), identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 88, mappale 5738 sub 19, via Archimede n.117, piano T, z.c.1, cat. A/4, classe 3, vani 1,5, totale 38 mq, totale escluse aree scoperte 38 mq, rendita catastale € 48,81;
2. autorimessa in Carlentini (SR), identificata al Catasto Fabbricati

di detto Comune al foglio 88, mappale 5738, mappale 8, via Archimede n.117, piano T, z.c. 1, cat. C/6, classe 2, consistenza mq 24, superficie catastale 24 mq, rendita catastale € 50,82.

Le coordinate GPS del civico n.119 di via Archimede a Carlentini sono:  
Lat: 37.275037° e Long: 15.014230°.

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).



Gli immobili oggetto di pignoramento presentano ad oggi l'accesso da via Archimede n.119 a Carlentini e non rientrano nella nozione di edilizia convenzionale e agevolata.

I predetti beni, a seguito del sopralluogo effettuato, è stato possibile constatare che hanno subito le seguenti variazioni: il garage è stato trasformato in una parte di unità abitativa ed è stato unito all'abitazione adiacente (per maggiori dettagli sulle difformità edilizie-urbanistiche si rimanda alla risposta fornita al quesito n.4 punto VII).

Operando in tal senso, attraverso anche una diversa e nuova articolazione degli spazi interni e modifiche del prospetto sulla via Archimede è stata creata, "de facto", una nuova e più grande unità abitativa con un unico accesso dalla via Archimede n.119 a Carlentini e precisamente dal bene comune non censibile sub. 20.

L'attuale abitazione, nascente dai beni oggetto di pignoramento come prima indicato, è ubicata al piano terra di un edificio a tre elevazioni fuori terra oltre il torrino scala e locale vasche, con strutture portanti in c.a.: travi di fondazione, pilastri travi aeree e solai in latero cemento.

(per maggiori dettagli si rimanda all'allegato n.4 contenente la planimetria attuale degli immobili oggetto di pignoramento con i relativi coni ottici e all'allegato n.5 contenente le relative fotografie).

L'immobile è di forma pressoché regolare ed ha una superficie lorda complessiva di circa 64,14 mq ed una superficie netta di circa 53,33 mq con un'altezza interna di circa 3,32 ml.

L'appartamento è costituito dai seguenti ambienti interni: cucina, camera da letto, disimpegno, bagno e ripostiglio (usato anche come locale vasche).

L'unità abitativa presenta le seguenti finiture, interne ed esterne, di seguito riportate.

Finiture interne:

- pavimenti con battiscopa in ceramica;
- porte in legno;
- pareti tinteggiate con ducotone ad eccezione di due pareti del bagno ed una parete della cucina che sono rivestite con piastrelle.

Le finiture esterne:

- infissi in alluminio con vetro come tamponature e persiane a lamelle orientabili ad asse orizzontale come schermature;
- porta di ingresso in legno;
- pareti tinteggiate con ducotone.

Gli impianti presenti sono: idrico-sanitario, elettrico e di climatizzazione.

Per quanto concerne l'acqua calda sanitaria è presente, nel bagno, uno scaldabagno elettrico SIMAT 50 V/2, mentre per quanto concerne il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo è presente nella cucina un condizionatore Comfeè modello: Larius 12 UI/Larius 12 UE da 12000 Btu.

In conclusione, l'immobile è in mediocri condizioni e risultano evidenti infiltrazioni presenti sul soffitto e sulle pareti della camera da letto,

nelle pareti del bagno, del disimpegno e del ripostiglio (si rimandano, per maggiori dettagli, agli allegati nn.4-5 contenenti rispettivamente la planimetria dei beni oggetto di esecuzione con i conii ottici per le foto e il rilievo fotografico).

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.

Gli immobili, costituenti l'unità abitativa, attualmente sono nel possesso del Sig. *Omissis* (debitore) nato a *Omissis* il *Omissis* con C.F. *Omissis*, figlio della debitrice *Omissis* la quale, durante il sopralluogo, comunicava allo scrivente che il Sig. *Omissis* risiede presso i beni oggetto di esecuzione e che all'interno dei predetti beni, sono presenti mobili appartenenti al debitore *Omissis* ed inoltre, sugli immobili oggetto di esecuzione, non sono presenti contratti di locazione, affitto o comodato (per maggiori dettagli si rimanda all'allegato n.2).

Sotto il profilo del diritto di proprietà, i beni, oggetto di pignoramento, sono di proprietà dei Sig.ri *Omissis* (debitrice) nata a *Omissis* il *Omissis* con C.F. *Omissis* per la quota di 4/6, *Omissis* (debitore) nato

a *Omissis* il *Omissis* con C.F. *Omissis* per la quota di 1/6 e *Omissis* (debitrice) nata a *Omissis* il *Omissis* con C.F. *Omissis* per la quota di 1/6.

Per quanto concerne la ricostruzione del diritto di proprietà, lo scrivente ha ritenuto necessario procedere in modo distinto per i due beni immobili oggetto di pignoramento, ricostruendo primariamente le provenienze dell'immobile iscritto al N.C.E.U. del **Comune di Carlentini al Fg.88, P.IIa 5738, Sub.19** (prima Fg.88, P.IIa 1758, Sub.19, prima ancora Fg.88, P.IIa 1758, Sub.5), **Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 1,5 vani** e secondariamente quelle relative all'immobile iscritto al **N.C.E.U. del Comune di Carlentini al Fg.88, P.IIa 5738, Sub.8** (ex.Fg.88, P.IIa 1758, Sub.8) **Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 24 mq.**

Ciò detto, con riferimento all'immobile iscritto al N.C.E.U. del **Comune di Carlentini al Fg.88, P.IIa 5738 Sub.19** (prima Fg.88 P.IIa 1758 Sub.19, prima ancora Fg.88, P.IIa 1758, Sub.5), **Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 1,5 vani**, il sottoscritto ha ritenuto necessario ricostruire il periodo compreso tra il 2024 al 1973, in quanto nell'atto di vendita del 1973 sono fornite informazioni in merito alla data di esistenza dell'immobile<sup>1</sup> ed inoltre nel medesimo anno viene effettuato l'accatastamento del bene.

Effettuata la superiore premessa, si rilevano le seguenti provenienze e formalità e specificatamente:

<sup>1</sup> L'immobile esisteva già nel 1936 in quanto oggetto di atto di compravendita.

1. l'immobile iscritto al N.C.E.U. del **Comune di Carlentini al**

**Fg.88, P.IIa 5738, Sub.19** (prima Fg.88, P.IIa 1758, Sub.19,  
prima ancora Fg.88, P.IIa 1758, Sub.5), **Categoria A/4, Classe**

**3, Consistenza 1,5 vani**, è pervenuto ai Sig.ri *Omissis* per la  
quota indivisa di 1/6 di piena proprietà, *Omissis* per la quota

indivisa di 1/6 di piena proprietà e *Omissis* per la quota indivisa  
di 1/6 di piena proprietà dell'immobile per accettazione tacita

dell'eredità nascente da atto per causa di morte del 30/10/2023  
rep. n.2787, trascritta il 12/04/2024 con registro particolare

n.5622, registro generale n.7077, in morte di *Omissis* nato il  
*Omissis* a *Omissis* con C.F.: *Omissis*, deceduto il *Omissis*.

Nella sezione D - Ulteriori informazioni viene riportato quanto  
segue: con detta ordinanza il giudice accoglie il ricorso, e per

l'effetto, dichiara l'accettazione tacita in capo ai signori *Omissis*,  
*Omissis* e *Omissis*, dell'eredità devoluta ex lege in morte di

*Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* e deceduto in data *Omissis*.  
La presente formalità è in rettifica alla precedente trascrizione

per l'indicazione di ulteriori beni dell'eredità relitta. Altra copia  
conforme del provvedimento e certificato di morte sono già

depositati presso codesto ufficio quali titoli della formalità  
oggetto di rettifica. Si esonera il conservatore da ogni

responsabilità.  
Si precisa che l'accettazione tacita di eredità rettificata cui si fa

riferimento è del 30/10/2023 numero di repertorio 2787 trascritta

il 29/12/2023 con numero di registro generale 24873 e registro particolare n.19263 e riguarda altri beni.

2. Ai sig.ri *Omissis* (attuale debitrice) e *Omissis*, la quota pari a 1/2

di piena proprietà ciascuno dell'immobile sito in Carlentini ed iscritto al N.C.E.U. Fg.88, P.IIa 1758, Sub.19 (oggi Fg.88, P.IIa

5738, Sub.19) era pervenuto in virtù dell'atto di divisione del

08/03/2007 rep. n.5376 racc. n.1132, trascritto a Siracusa il

14/03/2007 con registro particolare n.4114, registro generale

n.6517 tra i signori:

○ *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* con C.F.: *Omissis*, per la quota di 1/4 indivisa in piena proprietà;

○ *Omissis* nata a *Omissis* il *Omissis* con C.F.: *Omissis*, per la quota di 1/4 indivisa in piena proprietà;

○ *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* con C.F.: *Omissis*, per la quota di 1/4 indivisa in piena proprietà;

○ *Omissis* nata a *Omissis* il *Omissis* con C.F.: *Omissis*, per la quota di 1/4 indivisa in piena proprietà.

Si segnala, come indicato nella relazione notarile già in atti, che non risulta il ricongiungimento di usufrutto in morte dei venditori

*Omissis* e *Omissis*.

3. Ai sig.ri *Omissis*, *Omissis*, *Omissis* e *Omissis* la quota pari a 1/4

di nuda proprietà ciascuno dell'immobile sito in Carlentini ed iscritto al N.C.E.U. Fg.88, P.IIa 1758, Sub.5 (oggi Fg.88, P.IIa

5738, Sub.19) era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita

del 19/06/1984 rep. n.99680, trascritto il 03/07/1984 ai



nn.10308/8445, con riserva di usufrutto a favore dei venditori,  
da potere di:

- o *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* con C.F.: *Omissis*, per la quota di 1/2 indivisa in piena proprietà;
- o *Omissis* nata a *Omissis* il *Omissis* con C.F.: *Omissis*, per la quota di 1/2 indivisa in piena proprietà;

oggetto della vendita è:

una casa composta di due vani, cucina ed accessori al piano terra, con esclusione dell'area soprastante, di proprietà di terzi, sita in Carlentini, con ingressi da via Garibaldi, n.9 e dalla via Archimede, n.117 confinante a nord con via Archimede, ad est-sud con via Garibaldi, dagli altri lati con aventi causa *Omissis*.

Catastata alla partita 5720, fol.88, mappale 1758/5 – A/4-vani, con la rendita di lire 504.

La vendita viene fatta per la nuda proprietà, giacché i venditori se ne riserveranno l'usufrutto, vita loro natural durante.

La presente nota di trascrizione è già agli atti della procedura.

4. Ai sig.ri *Omissis* e *Omissis* la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno dell'immobile era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del 12/06/1973 repertorio n.89337, raccolta n.7207, trascritto il 20/06/1973 ai nn.18411/15698, da potere di:

- o *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis*;
- o *Omissis* nata a *Omissis* il *Omissis*;

e precisamente, il seguente immobile facente parte di altro immobile di maggior consistenza pervenuto come segue:



con atto di compravendita del'11 luglio 1936, ricevuto dal Notaio

*Omissis* da *Omissis*, reg.to al n.126, l'immobile fu acquistato da

*Omissis* per la proprietà e da *Omissis* per l'intero usufrutto; per

la successione di *Omissis* deceduto il *Omissis* (den.165,

vol.126) e successione di *Omissis* (den.95, vol.130 del

15/08/1950) la nuda proprietà rimase di proprietà dei fratelli

*Omissis* ed *Omissis*;

Infine per atto di divisione del 23/03/1951, ricevuto dal Notaio

*Omissis* da *Omissis*, reg.to al n.1291, l'immobile fu per intero

attribuito al venditore Dott. *Omissis*, fermo l'usufrutto alla Sig.ra

*Omissis*.

Pertanto il dottor *Omissis* nei nomi vende:

una casetta composta di due vani ed accessori al piano terra,

con esclusione dell'area soprastante, sita in Carlentini con

ingressi dalla via Garibaldi n.9 e dalla via Archimede n.117,

confinante a nord con via Archimede, a sud-est con via

Garibaldi e dagli altri lati con restante proprietà dei venditori,

salvi migliori confini.

Dipendente in catasto alla partita 3846, fol.88 e mappale 1758,

l'unità immobiliare venduta è stata scissa con la scheda serie D,

n.0391724, mentre la parte che rimane ai venditori viene

dichiarata con la scheda serie D. n.0391694...

Della vendita fa parte il minuscolo ammezzato soprastante il

corridoio centrale.



Si riportano nell'allegato n.6 le seguenti note di trascrizione ed atti di compravendita:

- nota di trascrizione del 12/04/2024, registro generale n.7077, registro particolare n.5622;
- nota di trascrizione del 29/12/2023, registro generale n.24873, registro particolare n.19263;
- atto di divisione del 08/03/2007 repertorio n.5376, raccolta n.1132, trascritto a Siracusa il 14/03/2007 registro generale n.6517, registro particolare n.4114;
- nota di trascrizione del 20/06/1973, registro generale n.18411, registro particolare n.15698;
- atto di compravendita del 12/06/1973 repertorio n.89337, raccolta n.7207.



Si riportano nell'allegato n.7 i documenti catastali presenti nella busta partita 5720 dell'immobile iscritto al N.C.E.U. del Fg.88, P.IIa 5738, Sub. 19 (prima Fg. 88, P.IIa 1758, Sub. 5):

- accatastamento dell'immobile del 27/06/1973 scheda n.0391724 con relativa planimetria catastale.

Si procede di seguito con la ricostruzione delle provenienze relative al secondo bene oggetto di esecuzione dal 2024 al 1976.



1. L'immobile **iscritto al N.C.E.U. del Comune di Carlentini al Fg.88, P.IIa 5738, Sub.8** (ex.Fg.88, P.IIa 1758, Sub.8) **Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 24 mq** è pervenuto ai Sig.ri *Omissis* per la quota indivisa di 1/6 di piena proprietà, *Omissis* per la quota indivisa di 1/6 di piena proprietà e *Omissis*



per la quota indivisa di 1/6 di piena proprietà dell'immobile per accettazione tacita dell'eredità nascente da atto per causa di morte del 30/10/2023 rep. n.2787, trascritta il 12/04/2024 con registro particolare n.5622, registro generale n.7077, in morte di *Omissis* nato il *Omissis* a *Omissis* con C.F.: *Omissis*, deceduto il 01/10/2021.

Nella sezione D - Ulteriori informazioni viene riportato quanto segue: con detta ordinanza il giudice accoglie il ricorso, e per l'effetto, dichiara l'accettazione tacita in capo ai signori *Omissis*, *Omissis* e *Omissis*, dell'eredità devoluta ex lege in morte di *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* e deceduto in data *Omissis*.

La presente formalità è in rettifica alla precedente trascrizione per l'indicazione di ulteriori beni dell'eredità relitta. Altra copia conforme del provvedimento e certificato di morte sono già depositati presso codesto ufficio quali titoli della formalità oggetto di rettifica. Si esonera il conservatore da ogni responsabilità.

Si precisa che l'accettazione tacita di eredità rettificata cui si fa riferimento è del 30/10/2023 numero di repertorio 2787 trascritta il 29/12/2023 con numero di registro generale 24873 e registro particolare n.19263 e riguarda altri beni.

2. Ai sig.ri *Omissis* (attuale debitrice) e *Omissis*, la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno dell'immobile sito in Carlentini ed iscritto al N.C.E.U. Fg.88, P.IIa 1758, Sub.8 (oggi Fg.88, P.IIa 5738, Sub.8) era pervenuto in virtù dell'atto di divisione del

08/03/2007 rep. n.5376 racc. n.1132, trascritto a Siracusa il

14/03/2007 con registro particolare n.4114, registro generale

n.6517 tra i signori:

o *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* con C.F.: *Omissis*, per la quota di 1/4 indivisa in piena proprietà;

o *Omissis* nata a *Omissis* il *Omissis* con C.F.: *Omissis*, per la quota di 1/4 indivisa in piena proprietà;

o *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* con C.F.: *Omissis*, per la quota di 1/4 indivisa in piena proprietà;

o *Omissis* nata a *Omissis* il *Omissis* con C.F.: *Omissis*, per la quota di 1/4 indivisa in piena proprietà.

3. Ai sig.ri *Omissis*, *Omissis*, *Omissis* e *Omissis* l'immobile in

esame (come indicato nell'atto di divisione del 2007) per la

quota pari a 1/4 ciascuno di proprietà è pervenuto per atto di

compravendita a rogito notaio *Omissis* del 05/04/1976 rep.

n.92374, registrato a Lentini in data 15/04/1976 rep. n.654 e

trascritto a Siracusa in data 13/04/1976 ai nn.5992/4928 da

potere di:

o *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis*.

Oggetto della vendita è:

Un vano terrano di vecchia costruzione adibito a garage,

nonché l'area libera soprastante l'attigua casa di proprietà dei

coniugi *Omissis*, delle superficie di circa metri quadrati novanta,

sita in Carlentini, nella via Archimede, n.119, confinante con via

Archimede, coniugi *Omissis*, restante casa del venditore e *Omissis*, salvo se altri.

Il vano-garage è catastato alla partita 3846, fol.88, mappale 1758/6.-C/6-mq.44 con la rendita di lire 308, mentre l'area della casa attigua insiste sul mappale 1758 sub.5-fol.88, partita catastale 5720.

Si riportano nell'allegato n.8 la nota di trascrizione e l'atto di compravendita del 1976:

- nota di trascrizione del 13/04/1976, registro generale n.5992, registro particolare n.4928;
- atto di compravendita del 05/04/1976, repertorio n.92374, raccolta n.8353.

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).

Per quanto concerne l'eventuale presenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente è possibile asserire, sulla base del certificato di destinazione urbanistica del comune di Carlentini del 14/06/2024 e riportato nell'allegato n.9, che il terreno su cui sorgono i beni immobili oggetto di esecuzione (attualmente con unico ingresso dal civico n.119

di via Archimede a Carlentini) è ubicato all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "A1", classificata come **Agglomerato Urbano di carattere Storico, Artistico o di Particolare Pregio Ambientale**, oggetto di pianificazione urbanistica, ai sensi della L.R. 10/07/2015 n.13 con l'approvazione del Piano attuativo denominato "**Recupero del Patrimonio Edilizio del Centro Storico**", adottato con delibera di CC. n.2 del 13.03.2017.

Inoltre, la presente superficie identificata dalla particella n.5738 del foglio n.88 è gravata da vincolo, ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n.42 poiché tutelata come Bene Culturale di Interesse Storico e Artistico, ai sensi dell'art. 21 c.4 del D.Lgs. n.42/2004.

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.*

Per quanto concerne i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente si rimanda alla risposta fornita al quesito n.4 punto n.IV.

Per quanto concerne ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.: quali iscrizioni di ipoteche e trascrizione di pignoramenti è possibile asserire che dai riscontri effettuati dallo scrivente utilizzando l'archivio digitale

dell'Agazia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa e dal  
confronto con la relazione del Notaio *Omissis*, Notaio in *Omissis*,  
iscritta al collegio Notarile di *Omissis*, già presente in atti sono emersi  
le seguenti formalità:

### ISCRIZIONI

**Iscrizione del 03/08/2009 – registro generale n.17353, registro  
particolare n.3687.**

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo  
fondiario del 31/07/2009 repertorio n.7285/2497 Notaio *Omissis* sede  
di *Omissis*.

Capitale 35.000,00 euro, Tasso interesse annuo 5,98%, Interessi  
17.500,00 euro, Totale 52.500,00 euro, Durata 15 anni.

A favore di:

- *Omissis* sede *Omissis* C.F. *Omissis*.

Contro:

- *Omissis* (in qualità di terzo datore di ipoteca) nato il *Omissis* a  
*Omissis* con C.F.: *Omissis*, per il diritto di proprietà per la quota  
di  $\frac{1}{2}$ ;
- *Omissis* (in qualità di terzo datore di ipoteca) nata il *Omissis* a  
*Omissis* con C.F.: *Omissis*, per il diritto di proprietà per la quota  
di  $\frac{1}{2}$ ;
- *Omissis* (in qualità di debitore non datore di ipoteca) nato il  
*Omissis* a *Omissis* con C.F.: *Omissis*.

Sui beni costituenti l'unità negoziale n.1 di seguito indicati:

Immobile n.1

Comune di Carlentini, Catasto Fabbricati, Fg. 88, P.Illa 5738,  
Subalterno 19, Natura: A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE,  
Consistenza 1,5 vani, Via Archimede n.117, Piano T.

Immobile n.2

Comune di Carlentini, Catasto Fabbricati, Fg. 88, P.Illa 5738,  
Subalterno 8, Natura: C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE  
AUTORIMESSE, Consistenza 24 mq, Via Archimede n.117, Piani T.

**TRASCRIZIONI**

**Trascrizione del 07/03/2024 – registro generale n.4758, registro  
particolare n.3766.**

Atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento  
immobili del 19/02/2024 numero di repertorio n.400.

A favore di:

– POP NPLS 2019 S.R.L. sede Conegliano (TV) con C.F.  
05043330264.

Contro:

– *Omissis* nata il *Omissis* a *Omissis* con C.F. *Omissis* per il diritto  
di proprietà per la quota di 4/6;

– *Omissis* nato il *Omissis* a *Omissis* con C.F.: *Omissis* per il diritto  
di proprietà per la quota di 1/6;

– *Omissis* nata il *Omissis* a *Omissis* con C.F. *Omissis* per il diritto  
di proprietà per la quota di 1/6.

Sui seguenti beni costituenti l'unità negoziale n.1 di seguito indicati:

Immobile n.1

Comune di Carlentini, Catasto Fabbricati, Fg. 88, P.Illa 5738,  
Subalterno 19, Natura: A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE,  
Consistenza 1,5 vani, Via Archimede n.117, Piano T.

Immobile n.2

Comune di Carlentini, Catasto Fabbricati, Fg. 88, P.Illa 5738,  
Subalterno 8, Natura: C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE  
AUTORIMESSE, Consistenza 24 mq, Via Archimede n.117, Piani T.

Si precisa che le note di iscrizione e trascrizione superiormente  
indicate sono già presenti negli atti della procedura.

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; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque  
natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e  
l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato.

Prima di procedere all'analisi delle irregolarità edilizie ed urbanistiche  
del lotto di vendita, lo scrivente ritiene necessario effettuare un  
excursus storico sotto il profilo edilizio-urbanistico per ognuno dei beni  
oggetto di esecuzione.

**-EXCURSUS STORICO-**

Abitazione iscritta al N.C.E.U Fg. 88, P.Illa 5738, Sub.19

del comune di Carlentini

Si tratta di un bene immobile di antica edificazione facente parte di un altro immobile di maggior consistenza già esistente nel 1936, come indicato nell'atto di compravendita del 12/06/1973 (vedere l'allegato n.6 della presente relazione).

L'unico titolo edilizio riconducibile al predetto bene è il nulla osta per l'esecuzione lavori edili pratica n.126 anno 1976 del 14/07/1976, pubblicato all'albo pretorio del comune di Carlentini dal 25/07/1976 al 26/07/1976. Il predetto titolo viene rilasciato a seguito di domanda dei Sig.ri *Omissis* e *Omissis* per la costruzione dei piani primo e secondo dell'abitazione sita in via Archimede n.119. Nel progetto oggetto di nulla osta, se pur presentato per la realizzazioni dei piani primo e secondo dell'edificio, sono riportati:

- la configurazione planimetrica dell'intero piano terra (già esistente) confinante con le vie Garibaldi ed Archimede;
- i calcolo dei volumi dell'intero edificio, quindi considerando anche il piano terra esistente;
- i prospetti dell'intero edificio piani terra, primo e secondo;
- una sezione verticale dell'edificio.

Quanto indicato nel progetto era di fatto necessario in quanto è da ritenere che non sarebbe stato possibile costruire i piani primo e secondo dell'edificio senza effettuare i calcoli urbanistici dell'intero. Ne segue quindi che il presente nulla osta se pur presentato per i piani primo e secondo dell'edificio, di fatto, a parere dello scrivente ha legittimato anche l'intero piano terra già esistente.

Ciò detto, il piano terra come emerge dal progetto del 1976 era costituito da una parte esistente e da una parte da realizzare, oggetto di prossima disamina.

La parte esistente era costituita da un'abitazione confinante con le vie Garibaldi ed Archimede e con ingressi, che all'epoca avvenivano dalle vie Garibaldi n.9 ed Archimede n.117. Oggi l'ingresso da via Garibaldi n.9 è ancora presente mentre quello su via Archimede n.117 non corrisponde più al presente bene ma al secondo immobile oggetto di esecuzione.

Ciò detto, entrando nel merito della descrizione, l'abitazione presente al piano terra come rappresentata nel progetto del 1976 era costituita dai seguenti ambienti: un ingresso da via Garibaldi n.9, due ambienti di cui uno d'angolo tra le vie Garibaldi ed Archimede e da un ambiente un tempo con ingresso dalla via Archimede n.117 (oggi senza numero civico e senza accesso su strada). Quest'ultimo ambiente rappresenta l'abitazione oggetto di pignoramento.

La predetta abitazione, come indicato precedentemente faceva parte di una unità abitativa più grande come emerge chiaramente nel progetto del 1976, successivamente senza nessun titolo edilizio è stata divisa per formare due unità abitative più piccole attraverso:

- 1) lavori edili separandola cioè dalla parte facente angolo con le vie Garibaldi ed Archimede;
- 2) pratiche catastali cioè costituendo i subb.18 e 19, di cui il 19 rappresenta il bene oggetto di pignoramento.

Quanto sopra asserito è ciò che emerge da un'analisi documentale.

A ragion di ciò, il bene oggetto di disamina nella planimetria catastale del 2006 (riportata nell'allegato n.3 della presente relazione) a cui si fa riferimento nell'atto di divisione del 08/03/2007 è rappresentato da una unità abitativa di 1,5 vani costituita da una stanza adibita a cucina/tinello e da un wc, con una porta di accesso e da una finestra sulla via Archimede.

Terminato l'exkursus storico del bene emerso dalla lettura dei documenti, lo scrivente, dopo avere effettuato il sopralluogo sui beni oggetto di esecuzione giorno 10/06/2024, ha potuto inoltre rilevare che l'abitazione è stata fusa con l'adiacente unità immobiliare oggetto di pignoramento (che in atti doveva essere una autorimessa rappresentante la superficie da destinare a parcheggio dei piani superiori) per formare un'unica e più grande unità abitativa con accesso dalla via Archimede n.119.

Ciò premesso, si riportano di seguito le difformità edilizie-urbanistiche dell'abitazione, oggetto di pignoramento (sub.19), rilevate tra lo stato dei luoghi emerso a seguito del sopralluogo, restituito graficamente nell'allegato n.4, ed il progetto cui si riferisce il nulla osta per esecuzione lavori edili del 14/07/1976 suddivise tra modifiche esterne ed interne.

Per quanto concerne le modifiche esterne:

- la porta di accesso che nel 1976 corrispondeva al civico n.117 di via Archimede è stata chiusa ed è stata trasformata in una finestra senza nessun numero civico;

- la finestra sulla via Archimede pur rimanendo il foro esterno e la grata di protezione, è stata murata internamente ed è stato rimosso il relativo infisso.

Per quanto concerne le modifiche interne:

- l'unità abitativa che secondo il progetto del 1976 si sviluppava tra le vie Garibaldi ed Archimede, con ingressi da via Garibaldi n.9 e via Archimede n.117 è stata divisa in due nuove unità, più piccole, mediante la rimozione della porta interna di collegamento e la chiusura del relativo varco;
- è stato demolito il muro di separazione con la parte oggetto di nuova realizzazione che secondo il progetto del 1976 avrebbe dovuto contenere un ripostiglio ed un locale vasche;
- all'interno di questa parte di abitazione divisa dalla, originaria, parte limitrofa sono stati creati, mediante la realizzazione di partizioni ed infissi, i seguenti ambienti: una camera da letto, un bagno, un disimpegno ed una cucina.

Infine per completezza espositiva si precisa che:

- questa parte di abitazione con i nuovi ambienti interni è attualmente unita con il secondo bene oggetto di pignoramento, che come sarà indicato di seguito è stato trasformato "sine titulo" da autorimessa con vincolo a parcheggio ad una parte di abitazione;
- il presente immobile non possiede il certificato di abitabilità;

il certificato di destinazione urbanistica dell'area di sedime sui cui sorge l'intero edificio, ove al piano terra è ubicato il bene oggetto di disamina, è stato già riportato nell'allegato n.9.

-EXCURSUS STORICO-

Autorimessa iscritta al N.C.E.U Fg. 88, P.IIa 5738, Sub.8  
del comune di Carlentini

Il primo titolo edilizio che ha interessato il presente bene è il nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n.126 del 14/07/1976. All'interno del predetto nulla osta si fa riferimento alla dichiarazione resa ai sensi dell'art.40 della L.R. n.19 del 31/03/1972 e successive. Ciò detto, però all'interno del progetto a cui è seguito il nulla osta del 14/07/1976 non vengono indicati i locali da mantenere in perpetuo nella misura prescritta dalla legge, a garages a disposizione della sopraelevazione di proprietà dei Sig.ri *Omissis* e *Omissis*.

A ragion di ciò, in data 03/06/1986 prot. n.10934 con pratica n.766 il Sig. *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* presenta una richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge n.47 del 28/02/1985 e L.R. n.37 del 10/08/1985 e s.m.i. per gli abusi di cui alla tipologia n.1-4 della tabella allegata alla legge n.47785, relativo al cambio di destinazione d'uso a piano terra da locale vasche e ripostiglio a garage e ripostiglio sotto scala (si tratta dell'immobile oggetto di pignoramento) e la sopraelevazione a piano terrazzo di un vano adibito a locale vasche (bene estraneo alla presente procedura), il tutto come variante del Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori n.126 del 14/07/1976.



In data 12/06/2002 il comune di Carlentini rilascia al Sig. *Omissis* la concessione edilizia in sanatoria n.23 del 12/06/2002 (ai sensi della l. n.47/85 e L.R. n.37/85 e successive modificazioni ed integrazioni).

Infine in data 21/03/2003 il comune di Carlentini rilascia, a seguito di istanza protocollo n.3544 del 20/02/2003 presentata dal Sig. *Omissis*, l'autorizzazione di abitabilità del fabbricato sito in Carlentini via Archimede n.117/119 censito al N.C.E.U. del comune di Carlentini, al Fg. n.88, P.IIa 1758 sub. 8 (bene oggetto di pignoramento), 12, 13 e 14 (beni estranei alla procedura).

Quanto sopra asserito è ciò che emerge da un'analisi documentale.

A ragion di ciò, il bene oggetto di disamina nella planimetria catastale del 1987 (riportata nell'allegato n.3 della presente relazione) a cui si fa riferimento nell'atto di divisione del 08/03/2007 è rappresentato da una autorimessa con relativo ripostiglio con unico accesso carrabile dal civico n.117 di via Archimede a Carlentini.

Terminato l'exkursus storico del bene emerso dalla lettura dei documenti, lo scrivente, dopo avere effettuato il sopralluogo sui beni oggetto di esecuzione giorno 10/06/2024, ha potuto inoltre rilevare che l'autorimessa con l'accessorio ha subito un cambio di destinazione d'uso, sine titolo, in abitazione ed è stata fusa con l'adiacente unità immobiliare oggetto di pignoramento per formare un'unica e più grande unità abitativa con accesso per altro dalla via Archimede n.119 a Carlentini (B.C.N.C sub.20).

Ciò premesso, si riportano di seguito le difformità edilizie-urbanistiche dell'autorimessa con accessorio, oggetto di pignoramento (sub.8),



rilevate tra lo stato dei luoghi emerso a seguito del sopralluogo, restituito graficamente nell'allegato n.4, ed il progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria n.23 del 12/06/2002 suddivise tra modifiche esterne ed interne.

Per quanto concerne le modifiche esterne:

- la porta di accesso che nel progetto del 2002 doveva permettere l'ingresso all'autorimessa è stata ridotta nelle due dimensioni ed è stata trasformata in finestra;
- la partizione di separazione tra l'autorimessa ed il vano scala (B.C.N.C. sub. 20) è stata traslata orizzontalmente verso quest'ultima di circa 28 cm riducendo la superficie da destinare a garage e contestualmente ampliando quella dell'ingresso al corpo scala;
- all'interno della predetta partizione è stata realizzata una porta per il collegamento tra il vano scala e l'autorimessa (oggi parte di abitazione).

Per quanto concerne le modifiche interne:

- l'autorimessa ha subito, rispetto al progetto del 2002, un cambio di destinazione d'uso in abitazione, precisamente è stata trasformata in una cucina. Il predetto ambiente, privo di un autonomo utilizzo è stato unito con l'unità abitativa confinante oggetto di pignoramento;
- il ripostiglio, che secondo il progetto del 2002 era comunicante con l'autorimessa senza nessuna parete divisoria, è stato

separato da quest'ultimo il quale come indicato in precedenza è stato trasformato in abitazione.

Infine per completezza espositiva si precisa che:

- il certificato di destinazione urbanistica dell'area di sedime sui cui sorge l'intero edificio, ove al piano terra è ubicato il presente bene è stato già riportato nell'allegato n.9.

Per approfondimenti si riportano nell'allegato n.10 i seguenti documenti urbanistici dei beni oggetto di esecuzione:

- domanda per ottenere la licenza edilizia del 25/05/1976, il progetto, il nulla osta per esecuzione dei lavori edili pratica edile n.126 del 14/07/1976 e dichiarazione vincolo a parcheggio;
- concessione edilizia in sanatoria n.23 del 12/06/2002 con relativo progetto;
- autorizzazione di abitabilità del 21/03/2003.

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.

Le difformità edilizie indicate al quesito n.4 punto n.VI sono secondo lo scrivente non regolarizzabili per i motivi riportati di seguito.

Per quanto concerne il bene oggetto di esecuzione costituito dall'autorimessa, iscritta al N.C.E.U Fg.88, P.IIa 5738, Sub.8 del comune di Carlentini, è possibile asserire che il predetto bene rappresentava l'area a parcheggio, prescritta dall'art.40 della L.R. n.19 del 31/03/1972 e successiva L.r. n.21, da prevedere "ex lege" per poter realizzare le unità immobiliari dei piani primo e secondo dell'edificio di via Archimede n.119 a Carlentini.

Pertanto non è possibile il cambio di destinazione d'uso in abitazione, in quanto la presenza di questo spazio rappresentava un presupposto necessario "ab origine" per il rilascio del titolo edilizio del 14/07/1976.

Ne segue quindi che sussiste l'onere in capo ai proprietari di mantenere la presente destinazione nel tempo.

Ciò detto, il predetto bene, non potendo essere regolarizzato nello stato in cui si trova, va riportato alla sua destinazione originaria come

rappresentato nel progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria n.23 del 12/06/2002.

Per quanto concerne invece il bene oggetto di esecuzione costituito dall'abitazione, iscritta al N.C.E.U Fg. 88, P.IIa 5738, Sub.19 del comune di Carlentini, è possibile asserire che:

– non potendo regolarizzare il cambio di destinazione d'uso dell'autorimessa in abitazione (come indicato superiormente) e quindi separando i due beni, il presente immobile non potrebbe rappresentare una unità abitativa autonoma senza una preventiva riprogettazione;

– non potendo sanare l'immobile nello stato in cui si troverebbe dopo la separazione dell'immobile limitrofo, oggetto di esecuzione, si potrebbe ipotizzare di ripristinarlo alla configurazione rilevabile dal progetto del 1976. Neanche quest'ultima soluzione è attuabile in quanto l'unità abitativa rappresentava una stanza di un'abitazione più grande, quest'ultima di proprietà di soggetti estranei alla procedura.

Effettuata la necessaria premessa, considerando la complessità in cui versa l'immobile, lo scrivente ritiene plausibile ipotizzare di ripristinare il prospetto dell'immobile alla sua configurazione prevista dal progetto del 1976, ripristinando così anche l'accesso sulla via Archimede (attualmente precluso) e conseguentemente riprogettare lo spazio abitativo considerando gli ambienti principali (per maggiori dettagli si riporta nell'allegato n.11 contenente le planimetrie dei beni oggetto di

esecuzione dopo gli interventi di ripristino/riconfigurazione in scala 1:100).

Per determinare i costi di demolizione e di ripristino/riconfigurazione dello stato dei luoghi lo scrivente ha redatto un computo metrico estimativo (sulla base del prezzario regionale dei lavori pubblici attualmente in vigore nella regione Sicilia) e, ove non applicabile, una analisi dei prezzi riportati nell'allegato n.12.

Ne segue quindi che il costo dei lavori per le opere edili non sanabili è di circa 21.981,02 euro (esclusa IVA).

Il costo precedentemente indicato sarà detratto in fase di stima del lotto di vendita e cioè nella risposta al quesito n.4 punto n.IX.

VIII. L'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, 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.

In data 22/05/2024 lo scrivente ha inviato tramite pec una istanza al Dipartimento Regionale dell'Energia per ricevere l'attestato di prestazione energetica dell'abitazione oggetto di pignoramento.

In data 31/05/2024, il predetto Dipartimento ha comunicato allo scrivente che l'attestato di prestazione energetica dell'immobile sito nel comune di Carlentini, foglio n. 88, particella n. 5738, subalterno n.19, non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE -SICILIA (si rimanda per maggiori dettagli all'allegato n.13).

Ciò detto, l'abitazione, oggetto di pignoramento, come indicato dettagliatamente nelle risposte al quesito n.4 punti VI e VII presenta delle difformità non sanabili. Ration per cui, attualmente, non è possibile redigere l'attestato di prestazione energetica (APE).

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

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

emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di  
demolizione, per un periodo di dieci anni;

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

### Calcolo delle superfici

Per la determinazione delle superfici utili dei beni uniti per formare allo  
stato dei luoghi un'unica abitazione, si rimanda alla planimetria  
riportata nell'allegato n.4.

Ciò premesso, per la determinazione della superficie commerciale  
dell'intero lotto di vendita si è fatto riferimento al D.P.R. 23 Marzo 1998  
n.138 e s.m.i., il cui calcolo è di seguito riportato.

### -Superficie commerciale del lotto di vendita-

#### -Abitazione-

a) superficie dei vani principali e dei relativi accessori a servizio diretto:		
	PARZIALI	TOTALE
Abitazione al piano terra con accesso dal civico n.119 di via Archimede a Carlentini	64,87 mq	64,87 mq
<b>Totale superficie a) =</b>		<b>64,87 mq</b>
<b>Totale superficie approssimata =</b>		<b>65,00 mq</b>

### **Criteri e procedimenti di stima utilizzati**

Per la stima del valore venale più probabile del lotto di vendita, attualmente costituito da un'unica abitazione con accesso dalla via Archimede n.119 a Carlentini, lo scrivente ritiene opportuno applicare i metodi di stima "comparativo o diretto" e "indiretto o a capitalizzazione del reddito". I procedimenti scelti, tra quelli offerti dalla metodologia estimativa, sono idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

È doveroso osservare che il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui è stata elaborata e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il valore complessivo del lotto di vendita sarà ottenuto dalla media dei predetti valori (opportunamente corretti con dei coefficienti), decurtando alla fine gli oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica.

### **Fonti di informazione per la stima**

Per quanto concerne le fonti di informazione utilizzate per la stima si è fatto riferimento ai valori presenti nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) relativi al secondo semestre del 2023 con riferimento alla provincia, al comune, fascia/zona, alla tipologia prevalente, alla destinazione d'uso, alla tipologia del bene oggetto di analisi considerando lo stato di conservazione normale.

**-PREZZO MEDIO PER LE ABITAZIONI-**

Fonti di informazione	Descrizione	Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	Valori di locazione (€/m <sup>2</sup> xmese)
Valore OMI massimo	Anno 2023 - 2 Semestre - Provincia di Siracusa - Comune di Carlentini - Zona: C1- semicentrale - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale Stato conservativo:	950,00	4,1
Valore OMI minimo	Anno 2023 - 2 Semestre - Provincia di Siracusa - Comune di Carlentini - Zona: C1- semicentrale - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale Stato conservativo:	670,00	2,8
Valori medi =		810,00	3,45

**Determinazione del coefficiente globale**

Dopo aver determinato la superficie commerciale dell'abitazione, aver indicato le fonti di informazione per la stima, è necessario individuare i coefficienti correttivi distintivi dal cui prodotto sarà determinato il coefficiente globale.

Ciò detto, si procede di seguito alla loro individuazione.



**-Abitazione-**

Caratteristiche intrinseche	
Piano	Coefficienti
Piani terra, senza ascensore=	0,90
Stato di conservazione	
Normale=	1,00
Affaccio	
Su un solo lato=	0,93
Altezza dei soffitti	
Media=	1,00
Vista	
Prevalentemente ostacolata =	0,95
Regime locativo	
Libero da locazione=	1,00
Caratteristiche estrinseche	
Tipologia del fabbricato	Coefficienti
Fabbricato non intensivo	1,00
Stato di conservazione del fabbricato	
Medio =	1,00
<b>Coefficiente globale=</b>	<b>0,80</b>

Ciò detto, si procede di seguito alla stima del valore del lotto di vendita con i metodi sopra descritti (tabella n.1 e n.2) fino ad ottenere dalla media il valore complessivo del lotto di vendita (tabella n.3) al lordo degli oneri di regolarizzazione.

**1. Metodo diretto o comparativo**

Il valore del bene, in applicazione del metodo diretto o comparativo, scaturirà dal seguente prodotto:

*Superficie commerciale x Coefficiente globale x valore unitario medio*

Ciò detto, si riporta nella successiva tabella n.1 per il lotto di vendita il più probabile valore di mercato, in applicazione del predetto metodo.

tabella n.1

Beni immobili oggetto di stima	Sup. comm. del bene (mq)	Coefficiente globale	Valore medio (euro/mq)	Valore di mercato V <sub>M1</sub> (euro)
Abitazione al piano terra con accesso dal civico n.119 di via Archimede a Carlentini	65,00	0,80	810,00	42.120,00
<b>Totale valore lotto di vendita =</b>				<b>42.120,00</b>

**2. Metodo indiretto o a capitalizzazione del reddito**

Il valore di mercato del bene, in applicazione del metodo "indiretto o a capitalizzazione del reddito", scaturirà dal seguente rapporto:

*Valore di mercato = Valore locativo netto/saggio di capitalizzazione*

Ciò detto, considerando i seguenti dati:

- valore di locazione mensile medio in (euro/mese);
- la superficie commerciale in (mq);

il numero di mesi in un anno cioè al (mese);

si determinano nella successiva tabella n.2 i valori: lordo di locazione annuale in (euro) ed infine netto in (euro) di mercato dell'abitazione considerando un saggio di capitalizzazione del 4%.

tabella n.2							
N	Imm	Val. di loc. mensile (euro/m)	Sup. com. del bene (mq)	N. mesi in un anno	Valore lordo di loc. ann. (euro)	Valore netto di loc. annuale (euro)	Valore di Mercato $V_{M2}$ (euro)
		$-V_{lm}-$	$-S_c-$	-	-	$-V_N=V_L-$	$V_M=V_N/S_c$
				$N_m$	$V_L=V_{lm} \times S_c \times N_m-$	$20\% V_L -$	
1.	Abi.	2,76 <sup>2</sup>	65	12	2.152,80	1.722,24	43.056,00
<b>Totale valore lotto di vendita =</b>							<b>43.056,00</b>

Attraverso la media dei valori determinati nelle tabelle n.1 e n.2 si otterrebbe il valore di mercato del lotto di vendita (in euro) riportato nella successiva tabella n.3.

tabella n.3				
El.	Bene immobile oggetto di stima	Valore di mercato del bene (secondo il metodo di stima diretto) (euro)	Valore di mercato del bene (secondo il metodo di stima indiretto) (euro)	Valore di mercato medio in euro
		$-V_{M1}-$	$-V_{M2}-$	$-V_{LM}= ((V_{M1}+V_{M2})/(2))-$
1.	Lotto di vendita	<b>42.120,00</b>	<b>43.056,00</b>	<b>42.588,00</b>

<sup>2</sup> Il valore locativo lordo medio è stato corretto moltiplicandolo con il rispettivo coefficiente globale, così come effettuato nel metodo diretto.

Alla cifra di **42.588,00 euro** bisogna detrarre gli oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica di seguito determinati.

### ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA<sup>3</sup>

#### A LAVORI EDILI

1	Per le opere edili non sanabili esclusa IVA come da calcolo riportato a pag.50=	21.981,02 €
---	---	-------------

#### TOTALE Lavori edili non sanabili con IVA

al 22% = **26.816,84 €**

#### B SPESE TECNICHE

1	Per la pratica edile presso l'ente locale pari a circa =	1.500,00 €
2	Per la direzione dei lavori =	659,00 €

3	Per le dichiarazioni di conformità degli impianti pari a circa=	450,00 €
---	---	----------

4	Per le voltture catastali dei beni immobili oggetto di esecuzione n.2 in totale =	400,00 €
---	---	----------

5	Per la pratica catastale, tramite procedura DOCFA, riguardante l'abitazione pari a circa =	350,00 €
---	--	----------

6	Per l'attestato di prestazione energetica (APE) riguardante l'abitazione pari a circa =	250,00 €
---	---	----------

7	Per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) per le due unità immobiliari pari a circa =	700,00 €
---	--	----------

**TOTALE Spese Tecniche = 4.309,00 €**

#### C DIRITTI E MARCHE DA BOLLO

1	Per la presentazione del permesso di costruire presso l'ente locale pari a circa =	150,00 €
---	--	----------

2	Per le comunicazioni di inizio e fine lavori pari a circa =	140,00 €
---	---	----------

<sup>3</sup> Gli oneri di regolarizzazione sono stati determinati sulla base delle conoscenze attuali dei beni (rilievi, titoli di proprietà ed edilizi etc) riportate nella presente relazione ed in funzione del titolo edilizio da conseguire. I predetti potranno subire modifiche per cause non prevedibili dallo scrivente e per eventuali ed ulteriori adempimenti/prescrizioni degli uffici competenti.

3	Per le volture catastali degli immobili n.2 in totale (escluse eventuali sanzioni) =	142,00 €
4	Per la pratica catastale tramite procedura DOCEFA da versare all'Agenzia del Territorio di Siracusa pari a circa =	50,00 €
5	Per la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) per due unità immobiliari presso l'ente locale pari a circa =	200,00 €
6	Per occupazione suolo pubblico pari a circa =	241,50 €
<b>TOTALE Diritti e marche da bollo =</b>		<b>923,50 €</b>
<b>TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE (A+B+C)=</b>		<b>32.049,34 €</b>

In conclusione il valore finale del lotto di vendita, al netto degli oneri di regolarizzazione, è:

$$42.588,00 € - 32.049,34 € = 10.538,66 €$$

**Valore arrotondato 11.000,00 €**

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.

Il pignoramento interessa l'intera proprietà dei due beni, in particolare:

– la Sig.ra *Omissis* (debitrice) nata a *Omissis* il *Omissis* con C.F.

*Omissis* possiede di ogni bene la quota di proprietà di 4/6 indivisa;

– il Sig. *Omissis* (debitore) nato a *Omissis* il *Omissis* con C.F.

*Omissis* possiede di ogni bene la quota di proprietà di 1/6

indivisa;

– Sig.ra *Omissis* (debitrice) nata a *Omissis* il *Omissis* con C.F.

*Omissis* possiede di ogni bene la quota di proprietà di 1/6

indivisa.

Ciò detto, non è possibile, considerando la tipologia, le caratteristiche e lo stato dei luoghi degli immobili, ipotizzare di suddividerli nel rispetto delle quote di proprietà dei debitori.

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.

Il pignoramento gravante sui beni oggetto di disamina interessa l'intera proprietà dei beni.

## CAPITOLO 5: ELENCO ALLEGATI

Il Consulente Tecnico di Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.63 pagine digitate al computer e n.14 allegati di seguito specificati:

1. comunicazioni effettuate dal CTU per fissare la data delle

operazioni peritali:

– pec con ricevute di ritorno inviate al legale del creditore  
precedente e al custode della procedura;

– raccomandate con ricevute di ritorno inviate ai debitori;

2. verbale delle operazioni peritali di giorno 10/06/2024;

3. documenti catastali degli immobili con ingresso da via Archimede  
n.119 a Carlentini:

– estratto di mappa;

– visure;

– planimetrie;

4. elaborati grafici:

– schema dei subalterni;

– planimetria attuale degli immobili oggetto di pignoramento con  
ingresso da via Archimede n.119 a Carlentini con i coni ottici per

le foto ed in scala 1:100;

5. rilievo fotografico costituito da n.17 fotografie delle parti esterne ed  
interne dei beni oggetto di pignoramento che allo stato della perizia  
costituiscono un'unica abitazione;

6. note di trascrizione ed atti:

– nota di trascrizione del 12/04/2024, registro generale n.7077,  
registro particolare n.5622;

– nota di trascrizione del 29/12/2023, registro generale n.24873,  
registro particolare n.19263;

– atto di divisione del 08/03/2007 repertorio n.5376, raccolta  
n.1132, trascritto a Siracusa il 14/03/2007 registro generale



n.6517, registro particolare n.4114;



– nota di trascrizione del 20/06/1973, registro generale n.18411,  
registro particolare n.15698;

– atto di compravendita del 12/06/1973 repertorio n.89337,  
raccolta n.7207;

7. documenti catastali presenti nella busta partita 5720 dell'immobile  
iscritto al N.C.E.U. del Fg.88, P.IIa 5738, sub. 19 (prima Fg. 88, P.IIa  
1758, Sub. 5):



– accatastamento dell'immobile del 27/06/1973 scheda  
n.0391724 con relativa planimetria catastale;

8. nota di trascrizione ed atto di compravendita del 1976:

– nota di trascrizione del 13/04/1976, registro generale n.5992,  
registro particolare n.4928;  
– atto di compravendita del 05/04/1976 repertorio n.92374,  
raccolta n.8353;



9. certificato di destinazione urbanistica relativo al Fg. 88, P.IIa 5738  
rilasciato dal comune di Carlentini il 14/06/2024;

10. documenti urbanistici dei beni oggetto di esecuzione:

– domanda per ottenere la licenza edilizia del 25/05/1976, il  
progetto, il nulla osta per esecuzione dei lavori edili pratica edile  
n.126 del 14/07/1976 e dichiarazione vincolo a parcheggio;  
– concessione edilizia in sanatoria n.23 del 12/06/2002 con  
relativo progetto;  
– autorizzazione di abitabilità del 21/03/2003;



11. planimetrie dei beni oggetto di esecuzione dopo gli interventi di



ripristino/riconfigurazione in scala 1:100;

12. stima delle opere edili non sanabili:

- computo metrico estimativo;
- analisi dei prezzi;

13. corrispondenza tra il CTU e il Dipartimento Regionale dell'Energia

in merito agli attestati di prestazione energetica relativi ai beni  
oggetto di esecuzione;

14. attestazione relativa agli adempimenti inerenti agli invii ed il  
deposito della perizia;

di aver assolto l'incarico ricevuto, ringrazia il Giudice Esecutore

Dott.ssa Concita Cultrera per la fiducia accordatagli e rimane a sua  
disposizione per qualsiasi chiarimento.

Lentini, 21/09/2024

Con la dovuta osservanza

Il C.T.U.

*Ing. Circo Angelo Severino Rosario*