

1. INCARICO	1
2. OPERAZIONI / ACCERTAMENTI	1
3. RISPOSTE AI QUESITI PERITALI	6
3.1 Identificazione catastale dei beni oggetto di stima	6
3.2 Formazione dei Lotti di Vendita	10
4. LOTTO DI VENDITA A	11
4.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto A	11
4.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto A	12
4.3 Stato di possesso degli immobili	14
4.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	15
4.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	15
4.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.	15
4.4.3 Altre informazioni per l'acquirente	16
4.5 Regolarità urbanistica degli immobili	17
4.6 Irregolarità urbanistica o edilizia	18
4.7 Attestazione di Prestazione Energetica	18
4.8 Valutazione complessiva dei beni	19
4.8.1 Consistenza e calcolo della superficie commerciale	20
4.8.2 Criteri di stima	22
4.8.3 Fonti di informazione utilizzate per la stima	22
4.8.4 Superfici e valore dell'immobile	22
4.8.5 Adeguamenti e correzioni della stima	23
4.8.6 Valore finale del bene	23
4.9 Valutazione dei beni in caso di quota indivisa	24
4.10 Valutazione dei beni in caso di altro diritto pignorato diverso dalla proprietà	24
5. LOTTO DI VENDITA B	24
5.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto B	24
5.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto B	25
5.3 Stato di possesso degli immobili	27
5.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	27





5.4.1	Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	27
5.4.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.	28
5.4.3	Altre informazioni per l'acquirente.....	29
5.5	Regolarità urbanistica degli immobili.....	30
5.6	Irregolarità urbanistica o edilizia.....	30
5.7	Attestazione di Prestazione Energetica.....	31
5.8	Valutazione complessiva dei beni	31
5.8.1	Consistenza e calcolo della superficie commerciale.....	32
5.8.2	Criteri di stima.....	33
5.8.3	Fonti di informazione utilizzate per la stima	34
5.8.4	Superfici e valore dell'immobile	34
5.8.5	Adeguamenti e correzioni della stima	34
5.8.6	Valore finale del bene	35
5.9	Valutazione dei beni in caso di quota indivisa	35
5.10	Valutazione dei beni in caso di altro diritto pignorato diverso dalla proprietà.....	35
6.	LOTTO DI VENDITA C.....	36
6.1	Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto C.....	36
6.2	Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto C	37
6.3	Stato di possesso degli immobili	39
6.4	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	40
6.4.1	Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	40
6.4.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.	40
6.4.3	Altre informazioni per l'acquirente.....	41
6.5	Regolarità urbanistica degli immobili.....	42
6.6	Irregolarità urbanistica o edilizia.....	43
6.7	Attestazione di Prestazione Energetica.....	43
6.8	Valutazione complessiva dei beni	44
6.8.1	Consistenza e calcolo della superficie commerciale.....	45
6.8.2	Criteri di stima.....	47
6.8.3	Fonti di informazione utilizzate per la stima	48



6.8.4	Superfici e valore dell'immobile	48
6.8.5	Adeguamenti e correzioni della stima	48
6.8.6	Valore finale del bene	49
6.9	Valutazione dei beni in caso di quota indivisa	49
6.10	Valutazione dei beni in caso di altro diritto pignorato diverso dalla proprietà	49
7.	LOTTO DI VENDITA D	50
7.1	Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto D	50
7.2	Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto D	51
7.3	Stato di possesso degli immobili	54
7.4	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	54
7.4.1	Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	54
7.4.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.	55
7.4.3	Altre informazioni per l'acquirente	56
7.5	Regolarità urbanistica degli immobili	57
7.6	Irregolarità urbanistica o edilizia	59
7.7	Attestazione di Prestazione Energetica	60
7.8	Valutazione complessiva dei beni	60
7.8.1	Consistenza e calcolo della superficie commerciale	61
7.8.2	Criteri di stima	64
7.8.3	Fonti di informazione utilizzate per la stima	64
7.8.4	Superfici e valore dell'immobile	64
7.8.5	Adeguamenti e correzioni della stima	65
7.8.6	Valore finale del bene	65
7.9	Valutazione dei beni in caso di quota indivisa	65
7.10	Valutazione dei beni in caso di altro diritto pignorato diverso dalla proprietà	66
8.	LOTTO DI VENDITA E	67
8.1	Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto E	67
8.2	Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto E	69
8.3	Stato di possesso degli immobili	70
8.4	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	71
8.4.1	Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	71

8.4.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.	71
8.4.3	Altre informazioni per l'acquirente.....	72
8.5	Regolarità urbanistica degli immobili.....	74
8.6	Irregolarità urbanistica o edilizia.....	76
8.7	Attestazione di Prestazione Energetica.....	76
8.8	Valutazione complessiva dei beni	77
8.8.1	Consistenza e calcolo della superficie commerciale.....	77
8.8.2	Criteri di stima.....	78
8.8.3	Fonti di informazione utilizzate per la stima	79
8.8.4	Superfici e valore dell'immobile	79
8.8.5	Adeguamenti e correzioni della stima	79
8.8.6	Valore finale del bene	80
8.9	Valutazione dei beni in caso di quota indivisa	80
8.10	Valutazione dei beni in caso di altro diritto pignorato diverso dalla proprietà.....	81
9.	LOTTO DI VENDITA F.....	81
9.1	Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto F	81
9.2	Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto F.....	83
9.3	Stato di possesso degli immobili	86
9.4	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	86
9.4.1	Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	86
9.4.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.	87
9.4.3	Altre informazioni per l'acquirente.....	89
9.5	Regolarità urbanistica degli immobili.....	90
9.6	Irregolarità urbanistica o edilizia.....	91
9.7	Attestazione di Prestazione Energetica.....	92
9.8	Valutazione complessiva dei beni	93
9.8.1	Consistenza e calcolo della superficie commerciale.....	93
9.8.2	Criteri di stima.....	97
9.8.3	Fonti di informazione utilizzate per la stima	98
9.8.4	Superfici e valore dell'immobile	98

9.8.5	Adeguamenti e correzioni della stima	98
9.8.6	Valore finale del bene	99
9.9	Valutazione dei beni in caso di quota indivisa	99
9.10	Valutazione dei beni in caso di altro diritto pignorato diverso dalla proprietà	100
10.	LOTTO DI VENDITA G.....	100
10.1	Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto G	100
10.2	Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto G	102
10.3	Stato di possesso degli immobili	104
10.4	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	104
10.4.1	Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	105
10.4.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.	105
10.4.3	Altre informazioni per l'acquirente.....	106
10.5	Regolarità urbanistica degli immobili.....	107
10.6	Irregolarità urbanistica o edilizia.....	108
10.7	Attestazione di Prestazione Energetica.....	108
10.8	Valutazione complessiva dei beni	109
10.8.1	Consistenza e calcolo della superficie commerciale.....	110
10.8.2	Criteri di stima.....	113
10.8.3	Fonti di informazione utilizzate per la stima	113
10.8.4	Superfici e valore dell'immobile	113
10.8.5	Adeguamenti e correzioni della stima	114
10.8.6	Valore finale del bene	114
10.9	Valutazione dei beni in caso di quota indivisa	115
10.10	Valutazione dei beni in caso di altro diritto pignorato diverso dalla proprietà	115
11.	CONCLUSIONI.....	116
12.	ALLEGATI	117



Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Siracusa



1. INCARICO

La S.V. Ill.ma nominava in data 13.09.2016 il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Ripullo, con studio in Siracusa, via Teofane n. 6, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4839, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento iscritto al N. 476/1996 R.G.Es. e, dopo aver prestato il giuramento di rito in data 29.09.2016, conferiva l'incarico di stima dei beni indicati nell'atto di pignoramento [ALLEGATO B].

Nel decreto di nomina si fissava l'udienza per le modalità della vendita in data 28.02.2017 e contestualmente veniva stabilito che il deposito dell'elaborato peritale avvenisse entro 30 giorni da tale data, pertanto entro il 29.01.2017.

In data 25.01.2017 veniva depositata istanza di proroga [ALLEGATO H] di 90 giorni per il deposito della relazione peritale, pertanto entro il 29.04.2017, poi concessa dal G.E. in data 26.01.2017. Il 20.04.2017 veniva depositata ulteriore istanza di proroga [ALLEGATO H] di 90 giorni per il deposito della relazione peritale, pertanto entro il 28.07.2017, poi concessa dal G.E. in data 03.05.2017.

2. OPERAZIONI / ACCERTAMENTI

In ottemperanza all'incarico ricevuto ed al fine di poter correttamente adempiere al mandato, in data 29 Settembre 2017 si è provveduto ad acquisire le prime informazioni dalla documentazione allegata al fascicolo d'ufficio depositato presso la Cancelleria del Tribunale, fotocopando altresì i documenti ritenuti necessari. Successivamente sono state acquisite informazioni anche dalla documentazione allegata al fascicolo degli atti depositati telematicamente presso la Cancelleria del Tribunale. Sono state avviate le opportune e necessarie indagini tecniche presso gli uffici di competenza al fine di effettuare i dovuti accertamenti utili per riscontrare la regolarità degli immobili e quindi intraprendere le operazioni di indagine di mercato per la determinazione dei valori economici.

Così come richiesto dal Giudice prima di ogni altra attività, è stata controllata la completezza della documentazione contenuta nei fascicoli di parte ed in particolare quella relativa all'art. 567, comma 2° c.p.c., resa nel caso in esame attraverso la certificazione notarile redatta dalla Dott.ssa Daniela Corsaro notaio in Belpasso (CT), in data 23.11.2015, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per l'immobile oggetto della procedura.

La documentazione in esame risulta essere completa e conforme a quella rilevata e ricostruita durante le indagini peritali dal sottoscritto CTU [ALLEGATO F] a meno dell'indicazione del successivo rinnovo del pignoramento, con trascrizione avvenuta in data 21.07.2016 al n. 9236



reg. particolare e n. 12168 reg. generale, essendo avvenuta in data successiva alla redazione della relazione notarile. Risulta tuttavia presente un errore nell'effettiva quota di proprietà in capo al debitore esecutato relativamente al bene sito in via Pier Capponi n. 34, fg. 427 p.la 6037 sub. 3 (ex fg. 430 p.la 587 sub. 3) individuato con la lettera e) nella relazione notarile, indicata nella misura di 1/6 anzichè quella effettiva di 1/12 come meglio si specifica nel successivo par. 3.1.

Non risultano infine riportate n. 4 iscrizioni di ipoteca legale gravanti su uno dei beni pignorati (Lotto F) che riguardano uno dei comproprietari ma non il debitore esecutato.

Il 20 Ottobre 2016 sono state reperite telematicamente alcune visure catastali e le planimetrie degli immobili pignorati [ALLEGATO E] utili per l'individuazione dei beni e per il successivo sopralluogo tecnico.

In data 22 Ottobre 2016 è stata inviata tramite PEC la comunicazione di inizio operazioni peritali, al debitore esecutato ed ai creditori, previsto per il successivo 25.10.2016 con sopralluogo tecnico sui luoghi [ALLEGATO C].

Giorno 24 ottobre 2016 sono state eseguite ulteriori ricerche per reperire telematicamente le visure catastali dei beni a causa della soppressione di alcune particelle e l'assegnazione di un nuovo identificativo catastale a gran parte dei beni pignorati [ALLEGATO E].

Il 25 Ottobre 2016, lo scrivente ha eseguito un primo sopralluogo tecnico in gran parte dei beni pignorati espletando le previste operazioni peritali [ALLEGATO D] consistenti nella presa visione dei luoghi, nell'individuazione dei beni e nei necessari rilievi metrici e fotografici nonché nell'acquisizione delle caratteristiche termiche degli involucri e degli impianti per la successiva redazione degli attestati di prestazione energetica. Si è altresì accertato che solo uno degli immobili visionati risultava occupato da terzi.

In data 03 Novembre 2016 è stato reperito telematicamente l'estratto di mappa catastale di uno dei beni pignorati, non visionato durante il primo sopralluogo, necessario per l'individuazione dello stesso [ALLEGATO E].

Il 09 Novembre 2016, avendo riscontrato un errore nell'atto di pignoramento del 15.07.2014 (trascritto in data 30.07.2014 ai nn. 12490/8856) riguardante l'identificativo catastale di uno dei beni appartenenti al compendio (Lotto G), veniva inviata una richiesta di chiarimenti al G.E. sulle modalità di prosecuzione delle operazioni peritali. Successivamente in data 25.11.2016 il G.E. sospendeva le operazioni peritali limitatamente al bene in questione [ALLEGATO G].

Giorno 07 Dicembre 2016 sono state eseguite telematicamente, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Siracusa le ispezioni catastali per l'immobile non ancora visionato (Lotto F) ed ulteriori visure catastali dei terreni originari il bene in esame [ALLEGATI E-F].

Il 21 Dicembre 2016 lo scrivente si recava presso l'Archivio Notarile Distrettuale della Provincia di Siracusa per richiedere copia degli atti di provenienza di alcuni degli immobili oggetto della procedura non presenti agli atti [ALLEGATO O].

In data 04 Gennaio 2017 venivano ritirate le copie precedentemente richieste presso l'Archivio Notarile Distrettuale della Provincia di Siracusa [ALLEGATO O].

Giorno 19 Gennaio 2017, poichè il debitore esecutato dichiarava di non possedere più le chiavi di uno dei beni pignorati (Lotto F) in seguito alle ricerche eseguite dal CTU è stato possibile contattare telefonicamente uno dei comproprietari, escluso dalla procedura, che si rendeva disponibile per consentire l'accesso agli immobili. In tale data sono state inviate le comunicazioni per mezzo PEC ai creditori ed al debitore esecutato [ALLEGATO C].

Il 23 Gennaio 2017 lo scrivente ha eseguito il sopralluogo tecnico nel bene pignorato (Lotto F) non visionato in precedenza espletando le previste operazioni peritali [ALLEGATO D]. Si è altresì accertato che l'immobile risultava in evidente stato di abbandono, in parte utilizzato da uno dei comproprietari, come ricovero di mezzi e prodotti agricoli.

In data 25 Gennaio 2017 è stata depositata istanza di proroga [ALLEGATO H] di 90 giorni per il deposito della relazione peritale, pertanto entro il 29.04.2017, poi concessa dal G.E. in data 26.01.2017, a causa delle difficoltà di accesso in uno dei beni pignorati che avevano richiesto un secondo sopralluogo per l'estensione e la complessità del compendio pignorato che richiedevano accertamenti di conformità presso gli uffici tecnici di competenza.

Il 13 Aprile 2017 veniva presentata richiesta di copia dell'atto di locazione riguardante uno dei beni pignorati (Lotto C) presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa [ALLEGATO P].

Giorno 14 Aprile 2017 sono state protocollate telematicamente presso gli uffici tecnici dei comuni di Noto e di Avola le istanze per la documentazione attestante la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni oggetti della procedura nonché la richiesta per il certificato di destinazione urbanistica relativa al Lotto F ricadente nel Comune di Avola [ALLEGATI M-N].

In data 18 Aprile 2017 sono state eseguite telematicamente ulteriori ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Siracusa relative ad uno dei beni pignorati (Lotto G) ed all'atto di pignoramento in rettifica [ALLEGATO F].

Il 20 Aprile 2017 è stata depositata ulteriore istanza di proroga [ALLEGATO H] di 90 giorni per il deposito della relazione peritale, pertanto entro il 28.07.2017, poi concessa dal G.E. in data 03.05.2017, a causa del ritardo nell'acquisizione delle pratiche edilizie, del certificato di destinazione urbanistica (Lotto F), del contratto di locazione (Lotto C) e delle quote condominiali di alcuni dei beni pignorati (Lotti D-E). Contestualmente veniva richiesto al G.E. di procedere con la stima anche del Lotto G avendo riscontrato che nel rinnovo del pignoramento il bene fosse stato identificato correttamente.

In data 04 Maggio 2017 veniva ritirato presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Noto il certificato di residenza della ex moglie del debitore esecutato al fine di inviare copia della perizia [ALLEGATO S].

Giorno 15 Maggio 2017, poichè il debitore esecutato dichiarava di non avere accesso ad uno dei beni pignorati (Lotto G) in seguito alle ricerche eseguite dal CTU è stato possibile

contattare telefonicamente la comproprietaria, esclusa dalla procedura, che si rendeva disponibile per consentire l'accesso all'immobile. In tale data sono state inviate le comunicazioni per mezzo PEC ai creditori ed al debitore esecutato [ALLEGATO C].

Il 16 Maggio 2017 lo scrivente ha eseguito il sopralluogo tecnico nel bene pignorato (Lotto G) non visionato in precedenza espletando le previste operazioni peritali [ALLEGATO D]. Si è altresì accertato che l'immobile risultava regolarmente abitato dalla famiglia della sorella del debitore esecutato che possiede la quota maggioritaria di 11/12.

Nella stessa data (16.05.2017) ci si recava presso l'ufficio Tecnico del comune di Noto per eseguire le ricerche delle pratiche relative ad alcuni dei beni pignorati. In seguito a tale indagini veniva inviata ulteriore documentazione integrativa in data 19.05.2017 per mezzo mail affinché l'ufficio potesse eseguire le dovute ricerche [ALLEGATO M].

Giorno 24 Maggio 2017, in seguito ai colloqui telefonici avuti con il funzionario responsabile dell'Agenzia delle Entrate in merito al mancato reperimento dell'atto di locazione precedentemente richiesto relativo ad uno dei beni pignorati (Lotto C), veniva inviata per mezzo PEC, alla Direzione Provinciale di Siracusa, la richiesta di attestazione relativa al mancato ritrovamento dell'atto in questione [ALLEGATO P].

In data 26 Maggio 2017 sono state ritirate presso l'URP del Comune di Noto le copie delle concessioni edilizie e dei grafici relativi a due dei beni esecutati (Lotti D-E), risultando irreperibili le restanti pratiche [ALLEGATO M].

Nella stessa data (26.05.2017) è stato ritirato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avola il Certificato di Destinazione Urbanistica del Lotto F [ALLEGATO N] e verificata l'esistenza di alcune pratiche edilizie riguardanti il bene in questione [ALLEGATO M].

Giorno 29 Maggio 2017 sono state eseguita telematicamente, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Siracusa ulteriori ispezioni ipotecarie su alcuni dei beni pignorati [ALLEGATO F].

In data 01 Giugno 2017 veniva contattato l'Amministratore del Condominio di cui alcuni dei beni pignorati fanno parte (Lotti D ed E) e contestualmente veniva inviata la richiesta via e-mail per la documentazione necessaria al fine di rispondere esaurientemente ai quesiti peritali [ALLEGATO R].

Nella stessa data (01.06.2017), in seguito ai colloqui telefonici avuti con il funzionario responsabile dell'Agenzia delle Entrate si apprendeva che l'atto di locazione precedentemente richiesto (Lotto C) risultava registrato a Noto e pertanto, veniva nuovamente inviata per mezzo PEC alla Direzione Provinciale di Siracusa - Ufficio Territoriale di Noto, la richiesta di copia dell'atto in questione [ALLEGATO P]. Lo stesso giorno (01.06.2017) sono state eseguite telematicamente, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Siracusa ulteriori ispezioni ipotecarie su alcuni dei beni esecutati [ALLEGATO F].

Giorno 05 Giugno 2017 sono state eseguita telematicamente, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Siracusa ulteriori ispezioni ipotecarie su alcuni dei beni pignorati [ALLEGATO F].

Il 06 Giugno 2017 ci si recava presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Siracusa per effettuare delle ricerche in merito all'iscrizione di un ipoteca su alcuni dei beni pignorati che non risultava telematicamente [ALLEGATO F].

In data 07 Giugno 2017, avendo ricevuto comunicazione per mezzo PEC che il contratto di locazione (Lotto C) precedentemente richiesto non era più custodito presso l'Ufficio di Noto dell'Agenzia delle Entrate, veniva inviata ulteriore richiesta dell'atto in questione per mezzo mail all'Archivio di Stato - Sezione di Noto [ALLEGATO P].

Giorno 08 Giugno 2017 sono state eseguite telematicamente, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Siracusa ulteriori ispezioni ipotecarie su alcuni dei beni eseguiti non risultanti dalla documentazione notarile in atti [ALLEGATO F].

Il 09 Giugno 2017 sono state ritirate presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Avola le copie delle pratiche edilizie e dei grafici relativi ad uno dei beni eseguiti (Lotto F) [ALLEGATO M], nonchè eseguiti i dovuti accertamenti per l'eventuale regolarizzazione dello stesso.

Giorno 15 Giugno 2017 si è provveduto a trasmettere telematicamente alcuni degli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) presso il Dipartimento Energia della Regione Sicilia e al censimento di parte degli immobili in esame mediante la registrazione al Catasto Energetico dei Fabbricati (CEFA) della Regione Sicilia [ALLEGATO L].

In data 16 Giugno 2017 veniva ritirata copia dell'atto di locazione relativo ad uno dei beni eseguiti (Lotto C), in precedenza richiesto, presso l'archivio di Stato - Sezione di Noto [ALLEGATO P].

Il 20 Giugno 2017 si è provveduto a trasmettere telematicamente gli ulteriori Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) presso il Dipartimento Energia della Regione Sicilia e al censimento dei restanti immobili in esame mediante la registrazione al Catasto Energetico dei Fabbricati (CEFA) della Regione Sicilia [ALLEGATO L].

Giorno 29 Giugno 2017 è stata inviata la relazione di stima al debitore esecutato ed ai creditori per mezzo PEC e contestualmente veniva depositata telematicamente presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari [ALLEGATO T]. Copia della perizia è stata inviata anche alla ex moglie del debitore esecutato per mezzo di raccomandata A/R, poichè il Lotto B al momento dell'acquisto era di proprietà di entrambi in regime di comunione legale dei beni.

3. RISPOSTE AI QUESITI PERITALI

3.1 Identificazione catastale dei beni oggetto di stima

“Provveda all’identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali; 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; ”

I beni indicati nell’atto di pignoramento del 15.07.2014 (trascritto in data 30.07.2014 ai nn. 12490/8856) promosso dal creditore procedente Island Refinancing s.r.l. in rettifica del pignoramento trascritto in data 25.07.1996 ai nn. 11761/9563, risultano essere i seguenti:

- 1) *Negoziato posto nel Comune di Noto in via Zanardelli nn. 23-25, riportato al catasto fabbricati dello stesso Comune al Foglio n. 430 Particella n. 683, cat. C/1, (già indicato in NCEU fg. 430, p.lla 683 sub. 1 e 2), attualmente identificato al fg. 427 p.lla 7679, di seguito individuato come LOTTO A;*
- 2) *Appartamento posto nel Comune di Noto in piazza Sgroi n. 18, riportato al catasto fabbricati dello stesso Comune al Foglio n. 254 Particella n. 539 sub. 4, cat. A/2, di seguito individuato come LOTTO D;*
- 3) *Garage posto nel Comune di Noto in piazza Sgroi n. 18, riportato al catasto fabbricati dello stesso Comune al Foglio n. 254 Particella n. 539 sub. 13, cat. C/6, di seguito individuato come LOTTO E;*
- 4) *Casa posta nel Comune di Noto in via Corrado Sbrano nn. 18-21, riportata al catasto fabbricati dello stesso Comune al Foglio n. 427 Particella n. 374 sub. 1-2-3, cat. A/5, attualmente identificata al fg. 427 p.lla 5752 sub. 1-2-3, di seguito individuata come LOTTO C;*
- 5) *1/3 indiviso del Fabbricato con terreno antistante posto nel Comune di Avola in c.da Cozzo Marotta, denominato Villa Movida, riportato al catasto fabbricati dello stesso Comune al Foglio n. 73 Particella n. 181 sub. 1-2 (già indicato in NCT fg. 73, p.lle 21, 177, 179), cat. D/8, di seguito individuato come LOTTO F;*
- 6) *1/6 indiviso della Casa posta nel Comune di Noto in via Pier Capponi n. 34, riportato al catasto fabbricati dello stesso Comune al Foglio n. 430 Particella n. 587 sub. 5, cat. A/4, attualmente identificato al fg. 427 p.lla 6037 sub. 3, di seguito individuato come LOTTO G;*
- 7) *Garage posto nel Comune di Noto in via Pier Capponi n. 24, riportato al catasto fabbricati dello stesso Comune al Foglio n. 430 Particella n. 573, sub. 1, cat. C/6, attualmente identificato al fg. 427 p.lla 7621 sub. 6, di seguito individuato come LOTTO B.*

NOTE DI PRECISAZIONE E CHIARIMENTO

In riferimento all'elenco sopra riportato, in seguito ai sopralluoghi eseguiti ed alle indagini condotte, si riportano le seguenti precisazioni.

Il bene indicato nel *punto 1)* dell'atto di pignoramento, costituente il **Lotto di vendita A**, presenta attualmente un'unico accesso dalla via Zanardelli e precisamente dal civico n. 23, anzichè dai nn. 23-25.

Il bene indicato nel *punto 3)* dell'atto di pignoramento, costituente il **Lotto di vendita E**, presenta attualmente un'unico accesso dalla Piazza Sgroi ma sui luoghi non è indicato il numero civico, che comunque seguendo la numerazione dei beni limitrofi dovrebbe essere il civico n. 21, anzichè il n. 18.

Gli immobili indicato nel *punto 4)* dell'atto di pignoramento, costituenti il **Lotto di vendita C**, presentano attualmente un'unico accesso dalla via Corrado Sbano e precisamente dal civico n. 18, anzichè dai nn. 18-21.

Gli immobili indicati nel *punto 5)* dell'atto di pignoramento, costituenti il **Lotto di vendita F**, sono classificati catastalmente come D/8 limitatamente al sub. 1, mentre il sub. 2 risulta censito come A/3 classe 2.

Per quanto riguarda il **bene riportato nel punto 6)** si rileva la **presenza di un errore nel pignoramento del 15/07/2014** (trascritto in data 30/07/2014 ai nn. 12490/8856) promosso dal creditore procedente Island Refinancing s.r.l. in rettifica del pignoramento trascritto in data 25.07.1996 ai nn. 11761/9563. **Il bene risulta effettivamente censito come Fg. 430 p.IIIa n. 587 sub. n. 3 (attualmente fg. 427 p.IIIa 6037 sub. 3** per bonifica identificativo catastale ed allineamento mappe) **mentre nel pignoramento del 2014 e nella relativa trascrizione si fa riferimento al sub. n. 5, a cui non corrisponde alcun immobile.**

Tale incongruenza è stata rilevata anche nella relazione notarile redatta ai sensi del II co. dell'art. 567 c.p.c. a cura del Notaio Dott. Daniela Corsaro di Belpasso depositata in data 24.11.2015 [Immobile identificato dalla *lettera e*]).

Nel pignoramento iniziale, trascritto in data 25.07.1996, il bene in questione era invece riportato con gli identificativi catastali corretti, cioè con il sub. 3 anzichè con il sub. 5.

Tale incongruenza è stata segnalata al G.E. mediante richiesta di chiarimenti del 09.11.2016 in seguito alla quale in data 25.11.2016 disponeva la sospensione delle operazioni peritali limitatamente al bene in questione.

Tuttavia nel successivo rinnovo del pignoramento, con trascrizione avvenuta in data 21.07.2016 al n. 9236 reg. particolare e n. 12168 reg. generale, il bene in questione veniva correttamente indicato con gli identificativi catastali attuali, fg. 427 p.IIIa 6037 sub. 3.

Pertanto, in seguito ad ulteriore istanza di chiarimenti depositata il 20.04.2017, il G.E. in data 03.05.17 disponeva la prosecuzione delle operazioni peritali anche nel Lotto G in questione.

Si rileva infine, relativamente allo stesso bene di cui al punto 6), un'incongruenza tra la quota pignorata che risulta nella misura di 1/6 e la quota effettiva di proprietà di 1/12 riportata nella visura catastale storica [ALLEGATO E].

Il bene risultava di proprietà dei genitori del debitore esecutato nella quota di 1/2 indiviso ciascuno. In seguito alla successione n. 239 vol. 207 del 12.05.1987 aperta in seguito alla morte del padre del debitore esecutato, ai 4 figli sono andati i 2/3 della quota di proprietà del padre (1/2), cioè la quota di 1/12 ciascuno, mentre la restante quota 1/3 di 1/2 è andata alla madre del debitore stesso, che pertanto era in possesso di 8/12. Successivamente con atto di compravendita del 09.07.2002 rep. n. 44200 rogato dal Notaio Alì Giovanni, trascrizione del 09.08.2002 ai nn. 14080/10788, le quota della madre (8/12) e di due fratelli (1/12+1/12) furono trasferite ad un'altra sorella, attuale occupante dell'immobile [ALLEGATO F]. Si ritiene pertanto che la quota effettiva di proprietà in capo al debitore esecutato sia di 1/12 e non di 1/6.

Il bene indicato nel punto 7) dell'atto di pignoramento, costituente il Lotto di vendita B, seppure risulti di proprietà del debitore esecutato e della moglie nella quota di 1/2 indiviso ciascuno, essendo stato acquistato in regime di comunione legale dei beni, risulta intestato nella visura catastale al solo debitore esecutato nella quota di 1/1 senza indicazione del regime patrimoniale.

Il presente elaborato peritale ed i relativi allegati facenti parte integranti dello stesso, riguardano tutti i beni pignorati di seguito indicati come LOTTO A, B, C, D, E, F e G.

Riepilogando i beni costituenti i lotti di vendita di cui alla presente relazione di stima si ha:

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI NOTO (SR)									
LOTTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CAT.	CLASSE	CONS.	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
A	427 (ex 430)	7679 (ex 683)	-	T-1°	C/1	6	54 mq	Totale: 96 mq	€ 1.096,03
B	427 (ex 430)	7621 (ex 573)	6 (ex 1)	T	C/6	3	58 mq	Totale: 58 mq	€ 218,67
C	427	5752 (ex 374)	1	T	A/5	3	1,5 vani	Totale: 77 mq Totale escluse aree scoperte**: 73 mq	€ 45,71
			2	1°		3	2,5 vani	Totale: 32 mq Totale escluse aree scoperte**: 32 mq	€ 76,18
			3	2°		1	1 vano	Totale: 32 mq	€ 22,21

D	254	539	4	1°	A/2	1	10,5 vani	Totale escluse aree scoperte**: 29 mq Totale: 327 mq Totale escluse aree scoperte**: 316 mq	€ 759,19
E	254	539	13	S1	C/6	1	82 mq	Totale: 100 mq	€ 224,45
G	427 (ex 430)	6037 (ex 587)	3	1°	A/4	4	7,5 vani	Totale: 123 mq Totale escluse aree scoperte**: 122 mq	€ 325,37

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI AVOLA (SR)									
LOTTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CAT.	CLASSE	CONS.	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
F	73	181	1	T	D/8	-	-	-	€ 9.448,58
			2	1°	A/3	2	4 vani	Totale: 118 mq Totale escluse aree scoperte**: 108 mq	€ 268,56

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

I dati catastali rilevati corrispondono con quanto riportato nell'atto di pignoramento del 15.07.2014 (trascritto in data 30.07.2014 ai nn. 12490/8856) ad esclusione del bene costituente il Lotto G. Con successiva rinnovazione del pignoramento del 15.07.1996 trascrizione n. 12168 reg. generale e n. 9236 reg. particolare del 21.07.2016 è stato correttamente indicato l'identificativo catastale attuale del Lotto G e cioè fg. 427 p.lla 6037 sub. 3 (ex fg.430 p.lla 587 sub. 3) anziché sub. 5 come erroneamente indicato nella rettifica del pignoramento del 15.07.2014.

Le planimetrie catastali risultano avere in alcuni casi, in particolare per il Lotto C ed il Lotto F, delle difformità con lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo consistenti in una sagoma leggermente differente in alcuni punti, lievi modifiche interne e spostamenti di aperture lungo i prospetti. Negli altri lotti di vendita si riscontrano solo modeste variazioni interne. Nella descrizione dei singoli lotti verrà indicata nello specifico la consistenza e l'entità delle variazioni riscontrate.

Per una migliore comprensione dello stato di fatto dei luoghi si rimanda agli elaborati grafici che a questa relazione di stima si allegano [ALLEGATO I].

3.2 **Formazione dei Lotti di Vendita**

“Provveda 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”.

Dalle indagini effettuate attraverso le documentazioni catastali e dai sopralluoghi eseguiti si ritiene che i beni immobili, sottoposti a pignoramento, possano formare i seguenti lotti di vendita:

- **Lotto A:** fabbricato sito nel comune di Noto in via Zanardelli n. 23, censito al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi:
 - Foglio 427 P.IIIa 7679, piano terra - primo, categoria C/1, classe 6 (ex fg. 430 p.IIIa 683).
- **Lotto B:** garage sito nel comune di Noto in via Pier Capponi n. 24, censito al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi:
 - Foglio 427 P.IIIa 7621 sub. 6, piano terra, categoria C/6, classe 3 (ex fg. 430 p.IIIa 573 sub. 1).
- **Lotto C:** casa sita nel comune di Noto in via Corrado Sbrano n. 18, censito al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi:
 - Foglio 427 P.IIIa 5752 sub. 1, piano terra, categoria A/5, classe 3 (ex fg. 427 p.IIIa 374 sub. 1);
 - Foglio 427 P.IIIa 5752 sub. 2, piano primo, categoria A/5, classe 3 (ex fg. 427 p.IIIa 374 sub. 2).
 - Foglio 427 P.IIIa 5752 sub. 3, piano secondo, categoria A/5, classe 1 (ex fg. 427 p.IIIa 374 sub. 3).
- **Lotto D:** appartamento sito nel comune di Noto in piazza Sgroi n. 18, censito al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi:
 - Foglio 254 P.IIIa 539 sub. 4, piano primo, categoria A/2, classe 1.
- **Lotto E:** garage sito nel comune di Noto in piazza Sgroi n. 21, censito al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi:
 - Foglio 254 P.IIIa 539 sub. 13, piano seminterrato, categoria C/6, classe 1.
- **Lotto F:** fabbricato e relativo terreno antistante sito nel comune di Avola in c.da Cozzo Marotta, censito al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi:
 - Foglio 73 P.IIIa 181 sub. 1, piano terra, categoria D/8;

- Foglio 73 P.IIIa 181 sub. 2, piano primo, categoria A/3, classe 2.

▪ **Lotto G:** fabbricato sito nel comune di Noto in via Pier Capponi n. 34, censito al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi:

- Foglio 427 P.IIIa 6037 sub. 3, piano primo, categoria A/4, classe 4 (ex fg. 430 p.IIIa 587 sub. 3).

4. LOTTO DI VENDITA A

4.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto A

“Indichi l'esatta indicazione e 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”.

Dati catastali ed ubicazione: L'immobile è sito in via Zanardelli n. 23 - Noto. È censito al Catasto Fabbricati del comune di Noto (SR) al:

- Foglio 427 P.IIIa 7679 (ex fg. 430 p.IIIa 683), piano terra - primo, categoria C/1, classe 6, consistenza 54 mq., rendita € 1.096,03.



Individuazione Lotto A su Google Earth

Tipologia: Il Lotto A è costituito da un fabbricato [Foto nn. 1-2-3] indipendente a due piani fuori terra con corpo scala interno e copertura in prevalenza a falde. L'ingresso è posto lungo il prospetto ovest su via Zanardelli n. 23. Confina lungo gli altri tre lati con altre ditte costituite da fabbricati in aderenza: nella zona retrostante sud/est si trova un piccolo pozzo luce appartenente ad altra ditta [Foto n. 10].

Accessi: L'accesso al piano terra avviene attraverso un'apertura posizionata lungo il prospetto ovest su via Zanardelli n. 23, posizionata in corrispondenza di un ingresso/vano scala interno che conduce al piano superiore.

Pertinenze ed accessori: non risultano pertinenze ed accessori relative al bene in questione.

Millesimi di parti comuni: Non è istituito alcun condominio in quanto trattasi di fabbricato indipendente.

Coordinate UTM e GPS dei beni: 506415 m E - 4082625 m N (coordinate UTM); 36°53'22" N Lat 15°4'19" E Long (coordinate geografiche), + 107 m. s.l.m.

4.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto A

“Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni;”

Il Lotto A è costituito da un fabbricato [Foto nn. 3-4-5-6] indipendente a due elevazioni fuori terra, con copertura a falde inclinate [Foto nn. 10-11-12-13-14] con accesso lungo il confine ovest su via Zanardelli, Noto. Lungo gli altri lati confina con altra ditte.

Il sistema costruttivo è in muratura portante, esternamente risulta intonacato, le condizioni manutentive dei prospetti esterni possono considerarsi pessime, con ampie porzioni distaccate e decoese ed alterazioni cromatiche. L'immobile, in passato adibito a gioielleria, risulta attualmente non utilizzato ed in evidente stato di abbandono.

Dall'ingresso prospiciente il prospetto ovest in cui si trova il corpo scala [Foto nn. 4-5] si accede ad un ambiente unico (vano 1) adibito a sala espositiva [Foto nn. 6-7], anch'esso con aperture/vetrine verso ovest. Tale vano comunica con un retrostante ambiente, presumibilmente adibito ad ufficio [Foto nn. 8-9], con apertura verso un pozzo luce di proprietà di terzi [Foto n. 10], in cui è presente un piccolo servizio igienico dotato di lavabo e wc [Foto nn. 11-12].

Un corpo scala interno conduce al piano primo. Qui da un disimpegno centrale [Foto n. 19] si accede ad un ambiente unico (vano 2) anch'esso adibito a sala espositiva e con aperture e ballatoi prospicienti la via Zanardelli [Foto nn. 14-15-16-17-18], ad un vano ripostiglio con apertura verso il pozzo luce [Foto nn. 20-21] e ad un servizio igienico dotato di lavabo, wc, bidet e vasca in mediocre stato conservativo [Foto n. 22]. Tale servizio igienico presenta un lucernario [Foto n. 23], non facilmente accessibile che presumibilmente conduce ad un piccolo lastrico solare in corrispondenza del piano copertura.

Le condizioni manutentive interne appaiono mediocri, l'immobile risulta non utilizzato da diversi anni. Si evidenziano segni di degrado dovuti ad umidità da risalita in tutto il piano terra e da infiltrazione soprattutto lungo i confini sud ed est. Al piano superiore oltre a segni di umidità in corrispondenza del prospetto principale ovest e lungo il confine sud si segnalano anche segni di umidità discendente dalla soprastante copertura a falde in corrispondenza del vano ripostiglio con distacco di intonaco dal corrispondente soffitto. L'impianto elettrico risulterebbe fuori norma e come quello idrico attualmente non funzionante. Il fabbricato è allacciato alla rete fognaria pubblica, è privo di impianto di condizionamento/riscaldamento. Sono presenti due boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria in corrispondenza dei due servizi igienici.

Lo stato generale di manutenzione interna ed esterna si ritiene complessivamente mediocre.

Contesto, caratteristiche e destinazione della zona: L'immobile si trova in pieno centro storico nel Comune di Noto, in prossimità del Corso Vittorio Emanuele e dei principali monumenti e palazzi storici della città.

La zona in esame è caratterizzata da un tessuto edilizio molto denso con fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale con caratteristiche analoghe a quelle del bene in questione. Sono altresì presenti diverse strutture turistico - ricettive quali alberghi, B&B, case vacanze, bar, pizzerie, ristoranti etc.

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione e dei servizi principali, quali alimentari e piccole botteghe.

Caratteristiche delle zone confinanti: Anche le zone limitrofe a quella in cui è ubicato l'immobile possono considerarsi centrali con prevalenza di residenze ad alta densità.

Altezza utile interna: Al piano terra è stata misurata un'altezza utile interna massima di ml. 4,40 in corrispondenza del vano principale (vano 1) e di 2,70 ml. nei locali accessori retrostanti. Al piano primo è stata misurata un'altezza utile interna massima di circa ml. 3,75 in corrispondenza del vano principale (vano 2) e di circa 2,85 ml. nei locali retrostanti.

Caratteristiche strutturali

Fondazioni: considerata l'epoca di costruzione del fabbricato le fondazioni sono presumibilmente in muratura poste al di sotto dei maschi murari rinvenibili. Non si rilevano danni da cedimenti.

Strutture verticali: la struttura portante dell'immobile è costituita da pareti in muratura con conci irregolari di pietra arenaria. Non si rilevano lesioni strutturali.

Solai: sono presumibilmente con putrelle in acciaio e voltine in laterizio, con volte in canne e gesso in corrispondenza dell'intradosso.

Copertura: le coperture sono realizzati con falde inclinate con struttura portante in legno e presenza di volte in canne e gesso in corrispondenza dell'intradosso [Foto nn. 3-21].

Scale: risulta presente una scala interna di collegamento realizzata con struttura portante in muratura e rivestita in marmo [Foto nn. 4-5-13].

Infissi esterni: gli infissi al piano terra sono in alluminio schermati con saracinesche metalliche. Al piano superiore gli infissi lungo il prospetto principale sono in ferro e schermati con tapparelle avvolgibili in plastica. Il ripostiglio presenta un vecchio infisso in legno.

Caratteristiche interne

Infissi interni: tutti gli infissi interni risultano essere del tipo in legno tamburato.

Tramezzature interne: le tramezzature interne sono realizzate con forati da 8 cm di spessore o con blocchi in muratura di maggior spessore. Tutte le pareti interne degli ambienti, ad eccezione dei servizi rivestiti con piastrelle di ceramica smaltata, presentano una rifinitura con intonaco civile per interni e relativa tinteggiatura con idropittura di varie tonalità. Le rifiniture si presentano in pessimo stato di conservazione con alterazioni cromatiche ed esfoliazione a causa dei fenomeni di umidità che caratterizzano il fabbricato.

Pavimentazione: i due vani espositivi a piano terra e piano primo presentano una pavimentazione del tipo sintetica, mentre negli altri ambienti sono presenti pavimentazione in ceramica di varia natura e tipologia.

Impianto elettrico: l'impianto non risulterebbe rispondente alle norme vigenti in materia e non è stato possibile provarne il funzionamento per l'attuale mancanza di alimentazione.

Impianto idrico: il fabbricato è collegato alla rete idrica comunale.

Impianto termico: l'immobile non è dotato di impianto termico di riscaldamento/raffreddamento.

4.3 Stato di possesso degli immobili

“Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a 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; ...”

Durante il sopralluogo l'immobile non risultava non utilizzato nè occupato da terzi, ma nella piena disponibilità del debitore esecutato.

4.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

"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 sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche); indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;"

4.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;

Non risultano altre domande giudiziali e trascrizioni che interessano il bene esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura;

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano il bene esecutato.

- Altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esecutato.

4.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

Alla data del 29.05.2017 da ispezioni effettuate telematicamente presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F]:

- Iscrizioni di ipoteche;
- 1. Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 25.11.1994, Tribunale di Siracusa, iscritta il 23.12.1994 ai nn. 19036/2295, per Lire 110.000.000 (sorta capitale Lire 52.901.494) a favore di SICILCASSA s.p.a. - Palermo, per la quota di 1/1 e contro il debitore esecutato per la quota di proprietà di 1/1, gravante su vari beni tra cui l'immobile censito al C.F. del comune di Noto (SR) al fg. 430 p.lla 683 sub. 1-2 (attualmente fg. 427 p.lla 7679). Detta ipoteca è stata iscritta in rinnovazione, per conto di Cross Factor s.p.a. - Milano, in data 12.12.2014 ai nn. 20297/1894, per Euro 56.000,00 (sorte capitale Euro 27.000,00);
- 2. Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 09.06.1995, Tribunale di Siracusa, iscritta il 17.06.1995 ai nn. 8897/1126, per Lire 130.000.000 (sorta capitale Lire 64.369.560) a favore di BANCO DI SICILIA s.p.a. - Palermo, contro il debitore esecutato e la moglie, per la quota di 1/1 di piena proprietà del debitore esecutato, gravante su vari beni tra cui

l'immobile censito al C.F. del comune di Noto (SR) al fg. 430 p.lla 613 sub. 1-2. Detta ipoteca è stata iscritta in rinnovazione, per conto di Cross Factor s.p.a. - Milano, in data 16.06.2015 ai nn. 8577/1035, per Euro 50.000,00 (sorte capitale Euro 33.240,00). **Si rileva che la particella oggetto di ipoteca presenta l'identificativo catastale sbagliato indicato come 613 anzichè come 683, mentre l'indirizzo del bene corrisponde a quello effettivo. Tale errore viene riportato anche nella successiva rinnovazione del 16.06.2015.**

- *Trascrizioni di pignoramenti;*
- 1. Verbale di Pignoramento immobili del 15.07.1996, Tribunale di Siracusa, trascritto a Siracusa in data 25.07.1996 ai nn. 11761/9563, a favore di BANCO DI SICILIA s.p.a. - Palermo contro il debitore esecutato e la moglie, per la quota di 1/1 di piena proprietà del debitore esecutato, gravante su vari beni tra cui l'immobile censito al C.F. del comune di Noto (SR) al fg. 430 p.lla 613 sub. 1-2. Si rileva che la particella oggetto di pignoramento presentava l'identificativo catastale sbagliato indicato come 613 anzichè come 683, mentre l'indirizzo del bene corrisponde a quello effettivo (tuttavia tale errore verrà corretto nella successiva rettifica del 15.07.2014).
- 2. Verbale di Pignoramento immobili del 15.07.2014, Tribunale di Siracusa, trascritto a Siracusa in data 30.07.2014 ai nn. 12490/8856, in rettifica del pignoramento trascritto il 27.07.1996 ai nn. 11761/9563 a favore di ISLAND REFINANCING s.r.l. - Milano contro il debitore esecutato e la moglie, per la quota di 1/1 di piena proprietà del debitore esecutato, gravante su vari beni tra cui l'immobile censito al C.F. del comune di Noto (SR) al fg. 430 p.lla 683 (attualmente fg. 427 p.lla 7679).
- 3. Verbale di Pignoramento immobili del 15.07.1996, Tribunale di Siracusa, trascritto a Siracusa in data 21.07.2016 ai nn. 12168/9236, in rinnovazione del pignoramento trascritto il 27.07.1996 ai nn. 11761/9563 a favore di ISLAND REFINANCING s.r.l. - Milano contro il debitore esecutato e la moglie, per la quota di 1/1 di piena proprietà del debitore esecutato, gravante su vari beni tra cui l'immobile censito al C.F. del comune di Noto (SR) al fg. 430 p.lla 683 (attualmente fg. 427 p.lla 7679).

4.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- *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;*

Il diritto di proprietà sul bene pignorato non deriva da censi, livelli o usi civici che vi gravano o per l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ma è pervenuto al debitore esecutato in piena proprietà in virtù dell'atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni Alì, del 28.06.1985 rep. n. 13577 e n. 6388 della raccolta, trascritto a Siracusa in data 23.07.1985 ai nn. 11633/9393 [ALLEGATO O]. Tuttavia nell'atto non si fa riferimento al regime patrimoniale del debitore esecutato che risultava comunque coniugato dal 05.08.1981. In data 13.04.1993, giusto atto del Notaio Giovanni Alì il debitore e la moglie hanno modificato il regime

patrimoniale della loro famiglia optando per quello della separazione dei beni. Infine, tra i coniugi è stata pronunciata dal Tribunale di Siracusa sentenza di separazione giudiziale n. 578/2000 del 01.08.2000.

- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)*

L'immobile non è gravato da spese condominiali in quanto indipendente.

- *Eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute*

L'immobile non è gravato da spese condominiali in quanto indipendente.

- *Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

L'immobile non è gravato da spese condominiali in quanto indipendente.

- *Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Dalle ricerche eseguite, dai dati in possesso a questa CTU e dalla stessa relazione notarile prodotta agli atti non risultano procedimenti giudiziari pendenti relativi al bene pignorato.

4.5 **Regolarità urbanistica degli immobili**

“Verifica della regolarità edilizia ed 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”

L'immobile che costituisce il **lotto di vendita A** risulta individuato al C.F. del comune di Noto al **Fg. 427 p.IIIa 7679 (ex fg. 430 p.IIIa 683)** ed è sito in via Zanardelli n. 23 in Noto. Il fabbricato è ubicato in centro storico (Zona A ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968). Gli interventi consentiti, secondo le Norme tecniche di attuazione con le modifiche approvate con D.A. n. 634 del 22.11.2001 del PRG vigente del Comune di Noto, sono relativi esclusivamente al restauro conservativo ed al risanamento igienico ed edilizio degli immobili che risultano ricadenti in zona sottoposta a vincolo della Soprintendenza ai BB. CC. e AA. di Siracusa.

Il fabbricato originario risulta essere una costruzione risalente presumibilmente agli inizi del '900, pertanto in un'epoca in cui non era necessario il rilascio di licenza edilizia.

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noto per l'immobile in questione risulta essere stata presentata una pratica per il cambio di destinazione d'uso da abitazione a negozio in data 05.05.1987 dal debitore esecutato, mediante fusione di due unità immobiliari (sub. 1 e 2), pratica tuttavia non reperita presso gli stessi uffici. **L'immobile è altresì dotato di certificato di agibilità rilasciato in data 12.06.1989**, anch'esso non rinvenuto presso gli

uffici del Comune di Noto. Tuttavia copia di tale certificato era allegata alla precedente relazione di CTU e si riproduce in copia allegandola anche alla presente relazione [ALLEGATO Q].

Dal punto di vista planimetrico, a seguito del sopralluogo tecnico effettuato è stata rilevata una sostanziale conformità rispetto la planimetria catastale presente, fatta eccezione per la rappresentazione dello spessore di alcuni muri e ad alcune imprecisioni dimensionali di alcuni ambienti interni.

Per una migliore comprensione dello stato di fatto e per una rappresentazione più fedele dello stato dei luoghi si rimanda all'elaborato grafico [ALLEGATO I] ed alla documentazione fotografica [ALLEGATO A] che a questa relazione di stima si allegano.

4.6 Irregolarità urbanistica o edilizia

“In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR del 06/06/2001 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 dell'art. 40, comma VI, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del DPR del 06/06/2011 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;”

L'immobile risulta essere regolarmente edificato, trattandosi di un edificio storico di inizio novecento ed il rilascio del certificato di agibilità dimostra altresì la regolarità urbanistica dell'avvenuta fusione ed il cambio di destinazione d'uso da abitazione a negozio così come indicato nel precedente par. 4.5.

4.7 Attestazione di Prestazione Energetica

“Indicazione dell'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 art. 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 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;"

Dalla ricerca effettuata in data 29.05.2017 presso il Catasto Energetico dei Fabbricati (CEFA), servizio on-line mediante il quale il Dipartimento Energia della Regione Siciliana gestisce l'archiviazione e la consultazione informatizzata dei dati degli A.P.E., per l'immobile in questione non risultava presente tale attestazione. Si è pertanto proceduto alla sua redazione.

A seguito del sopralluogo i dati raccolti sono stati opportunamente elaborati mediante il software certificato *Termus* versione 42.00b dell'ACCA Software, n. di serie 10110606-1981F, per la verifica delle prestazioni energetiche degli edifici e la certificazione energetica conforme alla Norma UNI/TS 11300.

Dall'elaborazione condotta è emerso che l'immobile in questione risulta essere in **Classe Energetica G** con valore di consumo energetico pari a circa 161,02 kW/m²anno.

Il presente attestato di prestazione energetica, denominato APE 002/2017 del 15.06.2017, ha una validità di anni 10 dalla sua emissione, se non intervengono modifiche all'involucro dell'edificio e alla condizione degli impianti. L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in questione è stato trasmesso telematicamente presso il Dipartimento Energia della Regione Sicilia e l'immobile in esame censito dal punto di vista energetico mediante la registrazione al Catasto Energetico dei Fabbricati (CEFA) della Regione Sicilia [ALLEGATO L].

4.8 Valutazione complessiva dei beni

“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;"

4.8.1 Consistenza e calcolo della superficie commerciale

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è calcolata la Superficie Commerciale come somma tra la Superficie Lorda dell'immobile e l'eventuale superficie degli accessori (terrazze, balconi, scale, etc.) calcolati in quota parte, e cioè:

$$Sc = Sl + aA + bB + cC + \dots$$

In cui:

Sc = Superficie commerciale;

Sl = Superficie Lorda (calcolata come somma delle superfici calpestabili o nette, delle superfici dei tramezzi, delle superfici dei muri perimetrali esterni e confinanti con altre proprietà calcolati secondo il DPR n. 138/98)

a, b, c, ... = Coefficienti di omogenizzazione da applicare alle superfici dei relativi accessori;

A, B, C, ... = Superfici degli accessori;

Nel caso in esame si è operato applicando i seguenti coefficienti di omogenizzazione:

- Superficie utile netta dell'immobile = 100%;
- Superfici delle tramezzature interne e relativi vani porta = 100%;
- Superfici delle pareti perimetrali esterne e relativi vani finestra, fino ad uno spessore massimo di 50 cm = 100%
- Superfici delle pareti perimetrali esterne in aderenza con altre proprietà, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, = 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di 25 cm
- Superficie dei balconi comunicanti con i vani principali ed i vani accessori = 30% fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente i 25 mq;
- Superficie delle pertinenze accessorie, (garages, ripostigli, etc.) non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del 50% della superficie, qualora comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, e nella misura del 25% qualora non comunicanti.

Nel caso in esame non ci sono pertinenze accessorie.

Il riferimento grafico è quello prodotto dalla scrivente CTU in seguito al rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo [ALLEGATO I] che rappresenta lo stato di fatto attuale del bene ed ha evidenziato delle modeste difformità rispetto all'elaborato planimetrico soprattutto nella proporzione tra gli ambienti e nello spessore effettivo delle murature. Per il calcolo della superficie dei muri di confine la misura riportata tiene conto di un coefficiente di omogeneizzazione del 50%.

Di seguito si riportano i conteggi in formato tabellare:

RIF. PLANIMETRICO	DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFFICIENTE O CRITERIO DI PONDERAZIONE APPLICATO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE
I	Ingresso	4,85	100%	4,85	Ovest	Mediocre
V1	Vano 1	32,64	100%	32,64	Ovest	Mediocre
U	Ufficio	8,15	100%	8,15	Sud	Mediocre
WC1	Servizio Igienico	1,42	100%	1,42	-	Mediocre
CS	Corpo scala	3,71	100%	3,71	-	Mediocre
-	Muri perimetrali esterni	14,66	100%	14,66	-	Mediocre
-	Divisori interni	3,95	100%	3,95	-	Mediocre
TOTALE PARZIALE Piano Terra		69,38	-	69,38	-	-
V2	Vano 2	37,09	100%	37,09	Ovest	Scadente
R	Ripostiglio	7,17	100%	7,17	Sud	Scadente
WC2	Servizio Igienico	3,72	100%	3,72	-	Mediocre
D	Disimpegno	6,73	100%	6,73	Ovest	Mediocre
B	Balcone	3,92	30% fino a 25 mq, 10% oltre i 25 mq	1,18	Ovest	Mediocre
-	Muri perimetrali esterni	12,59	100%	12,59	-	Mediocre
-	Divisori interni	2,88	100%	2,88	-	Mediocre

RIF. PLANIMETRICO	DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFFICIENTE O CRITERIO DI PONDERAZIONE APPLICATO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE
TOTALE PARZIALE Piano Primo		74,10	-	71,36	-	-
TOTALE LOTTO "A"		143,48	-	140,74	-	-
TOTALE LOTTO "A" (arrotondando)		143	-	141	-	-

4.8.2 Criteri di stima

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Si tralascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità.

La stima verrà pertanto risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

4.8.3 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

4.8.4 Superfici e valore dell'immobile

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: il periodo di costruzione, l'ubicazione, l'accessibilità, il piano e l'esposizione, il layout interno, le finiture interne ed esterne, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di

stima, hanno un valore di mercato pari a **650,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 4.8.1 *Consistenza e calcolo della superficie commerciale*) relativamente alla attuale destinazione d'uso come negozio. Lo stato di degrado e abbandono dell'immobile condiziona la stima del bene esecutato.

Riepilogando il bene esecutato indicato come **LOTTO A** che possiede le caratteristiche precedentemente dettagliate ha il seguente **Valore di mercato**:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE (€)
143	141	650	91.650,00

4.8.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni che di seguito si riportano.

Si precisa l'immobile risulta regolare dal punto di vista urbanistico e catastale ad eccezione di una più precisa rappresentazione grafica del bene in questione. Tali costi verranno pertanto detratti dal valore finale del bene:

a) Spese tecniche per l'aggiornamento cartografico, probabile correzione dell'inserimento in mappa presso l'Agenzia del Territorio (planimetria catastale e pratica DOCFa):

- Forfait di competenze tecniche e spese catastali per la redazione degli elaborati grafici e della documentazione necessaria € 800,00

TOTALE € **800,00**

4.8.6 Valore finale del bene

In definitiva, per le considerazioni e valutazioni sinora addotte, i beni esecutati possono essere stimati come di seguito:

Valore del bene esecutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 91.650,00
a) Oneri di regolarizzazione catastale	€ 800,00
<u>VALORE FINALE DEI BENI (netto)</u>	€ 90.850,00
<u>VALORE FINALE DEI BENI (netto arrotondato)</u>	€ 90.000,00

4.9 Valutazione dei beni in caso di quota indivisa

"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;"

L'immobile non presenta quote indivise in quanto di proprietà esclusiva del debitore esecutato per la quota di 1/1.

Si precisa tuttavia quanto specificato nel par. 4.4.3 e cioè che il bene fu acquistato in data 23.07.1985 dal debitore esecutato che a quella data risultava coniugato in regime di comunione dei beni.

4.10 Valutazione dei beni in caso di altro diritto pignorato diverso dalla proprietà

"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 in rettifica del 15.07.2014, trascritto a Siracusa in data 30.07.2014 ai nn. 12490/8856 così come il pignoramento, trascritto a Siracusa in data 21.07.2016 ai nn. 12168/9236, in rinnovazione del pignoramento trascritto il 27.07.1996 ai nn. 11761/9563 relativo alla procedura in oggetto, riguardano il diritto di proprietà dell'immobile oggetto di stima in capo al debitore esecutato.

Il valore di stima rimane pertanto quello determinato nel precedente par. 4.8 essendo il diritto pignorato quello della proprietà.

5. LOTTO DI VENDITA B

5.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto B

"Indichi l'esatta indicazione e 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".

Dati catastali ed ubicazione: L'immobile è sito in via Pier Capponi n. 24 - Noto. È censito al Catasto Fabbricati del comune di Noto (SR) al:

- Foglio 427 P.IIa 7621 sub. 6 (ex fg. 430 p.IIa 573 sub. 1), piano terra, categoria C/6, classe 3, consistenza 58 mq., rendita € 218,67.



Individuazione Lotto B su Google Earth

Tipologia: Il Lotto B è costituito da una porzione del piano terra di un fabbricato [Foto nn. 24-25] a due elevazioni fuori terra e copertura a falde. L'unica apertura che consente l'ingresso è posta lungo il prospetto est su via Pier Capponi n. 24. Confina lungo gli altri tre lati con altra ditte costituiti da fabbricati in aderenza o da altre unità immobiliari appartenenti allo stesso fabbricato.

Accessi: L'accesso al piano terra avviene attraverso un'apertura posizionata lungo il prospetto est su via Pier Capponi n. 24, di dimensioni tali da considerarsi anche carrabile.

Pertinenze ed accessori: Non risultano pertinenze ed accessori relative al bene in questione.

Millesimi di parti comuni: L'immobile risulta indipendente dal fabbricato di cui fa parte pertanto dalle ricerche eseguite e dalle informazioni raccolte non risulta istituito alcun condominio.

Coordinate UTM e GPS dei beni: 506339 m E - 4082633 m N (coordinate UTM); 36°53'23" N Lat 15°4'16" E Long (coordinate geografiche), + 109 m. s.l.m.

5.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto B

“Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni;”

Il Lotto B è costituito da un immobile indipendente ubicato al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, con copertura a falde inclinate [Foto nn. 24-25] con accesso lungo il confine est su via Pier Capponi, Noto. Lungo gli altri lati confina con altra ditte.

Il sistema costruttivo è in muratura portante, esternamente risulta intonacato, le condizioni manutentive dei prospetti esterni possono considerarsi pessime, con ampie porzioni distaccate e decoese ed alterazioni cromatiche. L'immobile risulta attualmente adibito a deposito da parte del debitore ma con evidenti segni di degrado e mancanza di manutenzione anche all'interno.

Dall'ingresso prospiciente il prospetto est si accede ad un ambiente unico privo di aperture [Foto nn. 26-27-28-29-30]. La parte posteriore presenta una sagoma più estesa rispetto quello antistante.

Le condizioni manutentive interne appaiono mediocri, l'immobile risulta poco utilizzato. Si evidenziano segni di degrado dovuti ad umidità da risalita in tutti i paramenti murari con distacco di intonaco ed alterazioni cromatiche. In corrispondenza dell'intradosso del solaio di chiusura si rilevano segni di umidità da infiltrazione estesa a quasi tutta la superficie con distacco di intonaco e caduta di calcinacci: si segnala anche la presenza di putrelle in acciaio parzialmente ossidate [Foto nn. 28-31].

L'impianto elettrico risulterebbe fuori norma e come quello idrico attualmente non funzionante. Il bene è privo di impianto di condizionamento/riscaldamento.

Lo stato generale di manutenzione interna ed esterna si ritiene complessivamente pessimo.

Contesto, caratteristiche e destinazione della zona: L'immobile si trova in pieno centro storico nel Comune di Noto, in prossimità del Corso Vittorio Emanuele e dei principali monumenti e palazzi storici della città.

La zona in esame è caratterizzata da un tessuto edilizio molto denso con fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale con caratteristiche analoghe a quelle del bene in questione. Sono altresì presenti diverse strutture turistico - ricettive quali alberghi, B&B, case vacanze, bar, pizzerie, ristoranti etc.

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione e dei servizi principali, quali alimentari e piccole botteghe.

Caratteristiche delle zone confinanti: Anche le zone limitrofe a quella in cui è ubicato l'immobile possono considerarsi centrali con prevalenza di residenze ad alta densità.

Altezza utile interna: Al piano terra è stata misurata un'altezza utile interna di ml. 3,10 costante nell'intero ambiente.

Caratteristiche strutturali

Fondazioni: considerata l'epoca di costruzione del fabbricato le fondazioni sono presumibilmente in muratura poste al di sotto dei maschi murari rinvenibili. Non si rilevano danni da cedimenti.

Strutture verticali: la struttura portante dell'immobile è costituita da pareti in muratura con conci irregolari di pietra arenaria. Non si rilevano lesioni strutturali.

Solai: sono con putrelle in acciaio e voltine in laterizio [Foto n. 31].

Infissi esterni: l'unico infisso presente è in legno [Foto n. 25].

Caratteristiche interne

Pavimentazione: è presente un'unica pavimentazione in ceramica.

Impianto elettrico: l'impianto non risulterebbe rispondente alle norme vigenti in materia e non è stato possibile provarne il funzionamento per l'attuale mancanza di alimentazione.

Impianto idrico: il fabbricato è collegato alla rete idrica comunale ed è presente un unico lavandino che al momento risulterebbe non funzionante.

5.3 Stato di possesso degli immobili

“Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a 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; ...”

Durante il sopralluogo l'immobile non risultava occupato da terzi, ma nella piena disponibilità del debitore esecutato ed utilizzato dallo stesso come deposito.

5.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

“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 sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche); indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;”

5.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;

Non risultano altre domande giudiziali e trascrizioni che interessano il bene esecutato.

• Atti di asservimento e cessioni di cubatura;

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano il bene esecutato.

• Altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esecutato.

5.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

Alla data del 29.05.2017 da ispezioni effettuate telematicamente presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F]:

• Iscrizioni di ipoteche;

1. Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 25.11.1994, Tribunale di Siracusa, iscritta il 23.12.1994 ai nn. 19036/2295, per Lire 110.000.000 (sorta capitale Lire 52.901.494) a favore di SICILCASSA s.p.a. - Palermo, per la quota di 1/2 indiviso e contro il debitore esecutato per la quota di proprietà di 1/2 indiviso, gravante su vari beni tra cui l'immobile censito al C.F. del comune di Noto (SR) al fg. 430 p.lla 587 sub. 3 (attualmente fg. 427 p.lla 7621 sub. 6). Detta ipoteca è stata iscritta in rinnovazione, per conto di Cross Factor s.p.a. - Milano, in data 12.12.2014 ai nn. 20297/1894, per Euro 56.000,00 (sorte capitale Euro 27.000,00);

2. Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 09.06.1995, Tribunale di Siracusa, iscritta il 17.06.1995 ai nn. 8897/1126, per Lire 130.000.000 (sorta capitale Lire 64.369.560) a favore di BANCO DI SICILIA s.p.a. - Palermo, contro il debitore esecutato e la moglie, per la quota di 1/1 (pari a 1/2 indiviso ciascuno), gravante su vari beni tra cui l'immobile censito al C.F. del comune di Noto (SR) al fg. 430 p.lla 587 sub. 3 (attualmente fg. 427 p.lla 7621 sub. 6). Detta ipoteca è stata iscritta in rinnovazione, per conto di Cross Factor s.p.a. - Milano, in data 16.06.2015 ai nn. 8577/1035, per Euro 50.000,00 (sorte capitale Euro 33.240,00).

• Trascrizioni di pignoramenti;

1. Verbale di Pignoramento immobili del 15.07.1996, Tribunale di Siracusa, trascritto a Siracusa in data 25.07.1996 ai nn. 11761/9563, a favore di BANCO DI SICILIA s.p.a. - Palermo contro il debitore esecutato e la moglie, per la quota di 1/1 (pari a 1/2 indiviso ciascuno), gravante su vari beni tra cui l'immobile censito al C.F. del comune di Noto (SR) al fg. 430 p.lla 587 sub. 3 (attualmente fg. 427 p.lla 7621 sub. 6).

2. Verbale di Pignoramento immobili del 15.07.2014, Tribunale di Siracusa, trascritto a Siracusa in data 30.07.2014 ai nn. 12490/8856, in rettifica del pignoramento trascritto il

27.07.1996 ai nn. 11761/9563 a favore di ISLAND REFINANCING s.r.l. - Milano contro il debitore esecutato e la moglie, per la quota di 1/1 (pari a 1/2 indiviso ciascuno), gravante su vari beni tra cui l'immobile censito al C.F. del comune di Noto (SR) al fg. 430 p.lla 587 sub. 3 (attualmente fg. 427 p.lla 7621 sub. 6).

3. Verbale di Pignoramento immobili del 15.07.1996, Tribunale di Siracusa, trascritto a Siracusa in data 21.07.2016 ai nn. 12168/9236, in rinnovazione del pignoramento trascritto il 27.07.1996 ai nn. 11761/9563 a favore di ISLAND REFINANCING s.r.l. - Milano contro il debitore esecutato e la moglie, per la quota di 1/1 (pari a 1/2 indiviso ciascuno), gravante su vari beni tra cui l'immobile censito al C.F. del comune di Noto (SR) al fg. 430 p.lla 587 sub. 3 (attualmente fg. 427 p.lla 7621 sub. 6).

5.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- *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;*

Il diritto di proprietà sul bene pignorato non deriva da censi, livelli o usi civici che vi gravano o per l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ma è pervenuto al debitore esecutato in piena proprietà ed in regime di comunione legale dei beni con la moglie in virtù dell'atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni Ali, del 21.12.1989 rep. n. 21685 e n. 9817 della raccolta, trascritto a Siracusa in data 12.01.1990 ai nn. 729/626 [ALLEGATO O]. In data 13.04.1993, giusto atto del Notaio Giovanni Ali il debitore e la moglie hanno modificato il regime patrimoniale della loro famiglia optando per quello della separazione dei beni. Infine, tra i coniugi è stata pronunciata dal Tribunale di Siracusa sentenza di separazione giudiziale n. 578/2000 del 01.08.2000.

- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)*

L'immobile non è gravato da spese condominiali in quanto indipendente.

- *Eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute*

L'immobile non è gravato da spese condominiali in quanto indipendente.

- *Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

L'immobile non è gravato da spese condominiali in quanto indipendente.

- *Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Dalle ricerche eseguite, dai dati in possesso a questa CTU e dalla stessa relazione notarile prodotta agli atti non risultano procedimenti giudiziari pendenti relativi al bene pignorato.

5.5 **Regolarità urbanistica degli immobili**

“Verifica della regolarità edilizia ed 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”

L'immobile che costituisce il **lotto di vendita B** risulta individuato al C.F. del comune di Noto al **Fg. 427 p.IIIa 7621 sub. 6** (ex fg. 430 p.IIIa 573 sub. 1) ed è sito in via Pier Capponi n. 24 in Noto. Il fabbricato è ubicato in centro storico (Zona A ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968). Gli interventi consentiti, secondo le Norme tecniche di attuazione con le modifiche approvate con D.A. n. 634 del 22.11.2001 del PRG vigente del Comune di Noto, sono relativi esclusivamente al restauro conservativo ed al risanamento igienico ed edilizio degli immobili che risultano ricadenti in zona sottoposta a vincolo della Soprintendenza ai BB. CC. e AA. di Siracusa.

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte risulta essere una costruzione risalente presumibilmente agli inizi del'900, pertanto in un'epoca in cui non era necessario il rilascio di licenza edilizia.

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noto per l'immobile in questione non risulta essere stata presentata alcuna pratica edilizia ed all'interno non risultano essere state apportate modifiche rispetto la conformazione originale. Per lo stesso motivo, trattandosi di un immobile storico non risulta presente il certificato di agibilità.

Dal punto di vista planimetrico, a seguito del sopralluogo tecnico effettuato è stata rilevata una sostanziale conformità rispetto la planimetria catastale presente, fatta eccezione per la rappresentazione dello spessore di alcuni muri e ad alcune imprecisioni nelle dimensioni di alcuni ambienti interni.

Per una migliore comprensione dello stato di fatto e per una rappresentazione più fedele alla realtà dello stato dei luoghi si rimanda all'elaborato grafico [ALLEGATO I] ed alla documentazione fotografica [ALLEGATO A] che a questa relazione di stima si allegano.

5.6 **Irregolarità urbanistica o edilizia**

“In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR del 06/06/2001 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 dell'art. 40, comma VI, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del DPR del 06/06/2011 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;"

L'immobile risulta essere regolarmente edificato, trattandosi di un edificio storico di inizio novecento, così come indicato nel precedente par. 5.5.

5.7 Attestazione di Prestazione Energetica

"Indicazione dell'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 art. 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 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;"

Il bene in questione utilizzato e classificato catastalmente come C/6 (Garage/box auto/stalle/scuderie etc.) rientra tra le categorie di beni la cui destinazione d'uso è esclusa dalla redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) in quanto il suo utilizzo effettivo non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi di climatizzazione.

5.8 Valutazione complessiva dei beni

"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;"

5.8.1 Consistenza e calcolo della superficie commerciale

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è calcolata la Superficie Commerciale come somma tra la Superficie Lorda dell'immobile e l'eventuale superficie degli accessori (terrazze, balconi, scale, etc.) calcolati in quota parte, e cioè:

$$Sc = SI + aA + bB + cC + \dots$$

In cui:

Sc = Superficie commerciale;

SI = Superficie Lorda (calcolata come somma delle superfici calpestabili o nette, delle superfici dei tramezzi, delle superfici dei muri perimetrali esterni e confinanti con altre proprietà calcolati secondo il DPR n. 138/98)

a, b, c, ... = Coefficienti di omogenizzazione da applicare alle superfici dei relativi accessori;

A, B, C, ... = Superfici degli accessori;

Nel caso in esame si è operato applicando i seguenti coefficienti di omogenizzazione:

- Superficie utile netta dell'immobile = 100%;
- Superfici delle tramezzature interne e relativi vani porta = 100%;
- Superfici delle pareti perimetrali esterne e relativi vani finestra, fino ad uno spessore massimo di 50 cm = 100%
- Superfici delle pareti perimetrali esterne in aderenza con altre proprietà, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, = 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di 25 cm

Nel caso in esame non ci sono pertinenze accessorie.

Il riferimento grafico è quello prodotto dalla scrivente CTU in seguito al rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo [ALLEGATO I] che rappresenta lo stato di fatto attuale del bene ed ha evidenziato delle modeste difformità rispetto all'elaborato planimetrico soprattutto nella

proporzione tra gli ambiente e nello spessore effettivo delle murature. Per il calcolo della superficie dei muri di confine la misura riportata tiene conto di un coefficiente di omogeneizzazione del 50%.

Di seguito si riportano i conteggi in formato tabellare:

RIF. PLANIMETRICO	DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFFICIENTE O CRITERIO DI PONDERAZIONE APPLICATO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE
D	Deposito	62,67	100%	62,67	Est	Mediocre
-	Muri perimetrali esterni	10,71	100%	10,71	-	Mediocre
-	Divisori interni	1,51	100%	1,51	-	Mediocre
TOTALE PARZIALE Piano Terra		74,89	-	74,89	-	-
TOTALE LOTTO "B"		74,89	-	74,89	-	-
TOTALE LOTTO "B" (arrotondando)		74	-	75	-	-

5.8.2 Criteri di stima

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Si tralascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità.

La stima verrà pertanto risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

5.8.3 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

5.8.4 Superfici e valore dell'immobile

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: il periodo di costruzione, l'ubicazione, l'accessibilità, il piano e l'esposizione, il layout interno, le finiture interne ed esterne, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato pari a **440,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 5.8.1 Consistenza e calcolo della superficie commerciale). Lo stato di degrado dell'immobile, soprattutto per quanto riguarda la mancanza di manutenzione nell'intradosso del solaio, condiziona la stima del bene esecutato.

Riepilogando il bene esecutato indicato come **LOTTO B** che possiede le caratteristiche precedentemente dettagliate ha il seguente **Valore di mercato**:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE (€)
74	75	440	33.000,00

5.8.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni che di seguito si riportano.

Si precisa l'immobile risulta regolare dal punto di vista urbanistico e catastale ad eccezione di una più precisa rappresentazione grafica del bene in questione. Tali costi verranno pertanto detratti dal valore finale del bene:

a) Spese tecniche per l'aggiornamento cartografico, probabile correzione dell'inserimento in mappa presso l'Agenzia del Territorio (planimetria catastale e pratica DOGFA):

- Forfait di competenze tecniche e spese catastali per la redazione degli elaborati grafici e della documentazione necessaria € 800,00

TOTALE

€ 800,00

5.8.6 Valore finale del bene

In definitiva, per le considerazioni e valutazioni sinora addotte, i beni esegutati possono essere stimati come di seguito:

Valore del bene esegutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 33.000,00
a) Oneri di regolarizzazione catastale	€ 800,00
<u>VALORE FINALE DEI BENI (netto)</u>	€ 32.200,00
<u>VALORE FINALE DEI BENI (netto arrotondato)</u>	€ 32.000,00

5.9 Valutazione dei beni in caso di quota indivisa

“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;”

L’immobile è di proprietà del debitore esegutato e della moglie per la quota di 1/2 indiviso ciascuno. Il bene, considerata la sua conformazione e le sue dimensioni, non risulta fisicamente divisibile. **Pertanto le singole quote pignorate, rispettivamente in capo al debitore esegutato e alla moglie, risultano pari ad € 16.000,00 ciascuno, per un totale di € 32.000,00.**

5.10 Valutazione dei beni in caso di altro diritto pignorato diverso dalla proprietà

“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 in rettifica del 15.07.2014, trascritto a Siracusa in data 30.07.2014 ai nn. 12490/8856 così come il pignoramento, trascritto a Siracusa in data 21.07.2016 ai nn. 12168/9236, in rinnovazione del pignoramento trascritto il 27.07.1996 ai nn. 11761/9563 relativo alla procedura in oggetto, riguardano il **diritto di proprietà** dell’immobile oggetto di stima in capo al debitore esegutato ed alla moglie nella quota di 1/2 indiviso ciascuno.

Il valore di stima rimane pertanto quello determinato nel precedente *par.* 5.8 essendo il diritto pignorato quello della proprietà.

ASTE GIUDIZIARIE®
ni componenti il Lotto

o interno), dei da
rti comuni, nonché

Accessori, degli
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE®
4 sub. 2), piano primo

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®
 Ing. Alessandro Ripullo
 Direzione provinciale di Milano



Tipologia: Il Lotto C è costituito da un fabbricato [Foto nn. 32-33-34] indipendente a tre piani fuori terra con corpo scala interno e copertura in parte a falde ed in parte a terrazza. L'ingresso è posto lungo il prospetto sud su via Corrado Sbanò n. 18. Confina lungo gli altri tre lati con altre ditte costituiti da fabbricati in aderenza [Foto n. 32].

Accessi: L'accesso al piano terra avviene attraverso un'apertura posta lungo il prospetto sud su via Corrado Sbanò n. 18, posizionata in un ingresso in cui si trova anche una prima rampa di scala interna che conduce ai piani superiori.

Pertinenze ed accessori: non risultano pertinenze ed accessori relativi al bene in questione.

Millesimi di parti comuni: Non è istituito alcun condominio in quanto trattasi di fabbricato indipendente.

Coordinate UTM e GPS dei beni: 506277 m E - 4083147 m N (coordinate UTM); 36°53'39" N Lat 15°4'13" E Long (coordinate geografiche), + 161 m. s.l.m.

6.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto C

“Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni;”

Il Lotto C è costituito da un fabbricato [Foto nn. 32-33-34] indipendente a tre elevazioni fuori terra, con copertura in parte a falde inclinate ed in parte a terrazza [Foto nn. 32-34-54] con accesso lungo il confine sud su via Corrado Sbanò, Noto. Lungo gli altri lati confina con altra ditte.

Il sistema costruttivo è in muratura portante, esternamente risulta in gran parte rivestito con materiale lapideo e nella restante parte intonacato, le condizioni manutentive dei prospetti esterni possono considerarsi discrete, solo con modeste zone degradate. L'immobile risulta attualmente utilizzato come abitazione da terzi.

Dall'ingresso prospiciente il prospetto sud in cui si trova il corpo scala si accede ad un ambiente unico adibito a piccolo soggiorno [Foto nn. 35-36]. Ad est di tale ambiente, al di sotto della seconda rampa di scala che conduce ai piani superiori, è ricavato un servizio igienico dotato di lavabo, wc, bidè e vasca [Foto nn. 37-38], con apertura prospiciente la via Sbanò.

Al piano primo dal corpo scala si accede ad un soggiorno con apertura e piccolo balcone prospiciente la via Sbanò [Foto nn. 41-44], comunicante con un ambiente cucina dotato di apertura sul retro [Foto nn. 42-43]. Dal soggiorno si accede altresì ad una rampa di scala che conduce al piano superiore [Foto nn. 46-47]. Dalla scala si accede direttamente ad una camera da letto con apertura verso sud su un piccolo terrazzino prospiciente la via Sbanò [Foto nn. 48-49]. La terrazza risulta essere stata in parte ridotta per la creazione di un volume in cui è stato ricavato un servizio igienico direttamente accessibile dalla camera da letto, dotato di lavabo, wc, bidè e piatto doccia [Foto nn. 51-52-53-54].

Le condizioni manutentive interne appaiono discrete con segni di degrado dovuti ad umidità da infiltrazione e da condensa soprattutto lungo i muri perimetrali. Al piano primo si segnalano anche alcune lesioni nell'intonaco, con alterazioni cromatiche e porzioni distaccate dello stesso. L'impianto elettrico e quello idrico risultano funzionanti. Il fabbricato è allacciato alla rete fognaria pubblica ed è dotato di un'unico condizionatore in corrispondenza della camera da letto posta al secondo piano. Sono presenti due boiler elettrici per la produzione di acqua calda sanitaria in corrispondenza dei due servizi igienici.

Lo stato generale di manutenzione interna ed esterna si ritiene complessivamente discreto.

Contesto, caratteristiche e destinazione della zona: L'immobile si trova in centro storico nel Comune di Noto, a nord dei principali monumenti e palazzi storici della città.

La zona in esame è caratterizzata da un tessuto edilizio molto denso con fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale e caratteristiche analoghe a quelle del bene in questione. Sono altresì presenti alcune strutture turistico - ricettive quali B&B e case vacanze etc.

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione e dei servizi principali, quali alimentari e piccole botteghe.

Caratteristiche delle zone confinanti: Anche le zone limitrofe a quella in cui è ubicato l'immobile possono considerarsi centrali o semicentrali con prevalenza di residenze ad alta densità.

Altezza utile interna: Al piano terra è stata misurata un'altezza utile interna di ml. 3,40, al piano primo di circa ml. 2,97, al piano superiore un'altezza media di 3,20 ml. in corrispondenza della camera da letto e di circa 2,50 ml. nel limitrofo servizio igienico.

Caratteristiche strutturali

Fondazioni: considerata l'epoca di costruzione del fabbricato le fondazioni sono presumibilmente in muratura poste al di sotto dei maschi murari rinvenibili. Non si rilevano danni da cedimenti.

Strutture verticali: la struttura portante dell'immobile è costituita da pareti in muratura con conci irregolari di pietra arenaria.

Solai: sono presumibilmente con putrelle in acciaio e voltine in laterizio.

Copertura: le coperture sono realizzate in parte a terrazza ed in parte a falde inclinate con struttura portante in legno in buono stato conservativo.

Scale: risulta presente una scala interna di collegamento realizzata con struttura portante in muratura lungo il confine est [Foto nn. 36-39-47].

Infissi esterni: gli infissi sono in alluminio schermati con persiane anch'esse in alluminio ad eccezione del portone di ingresso in legno.

Caratteristiche interne

Infissi interni: tutti gli infissi interni risultano essere del tipo in legno tamburato.

Tramezzature interne: le tramezzature interne sono realizzate con forati da 8 cm di spessore o con blocchi in muratura di maggior spessore. Tutte le pareti interne degli ambienti, ad eccezione dei servizi rivestiti con piastrelle di ceramica smaltata, presentano una rifinitura con intonaco civile per interni e relativa tinteggiatura con idropittura di varie tonalità. Le rifiniture si presentano in discreto stato di conservazione soprattutto ai piani superiori ed in corrispondenza dei confini con zone caratterizzate da alterazioni cromatiche ed esfoliazione a causa dei fenomeni di umidità di infiltrazione e condensa che caratterizzano il fabbricato.

Pavimentazione: gli ambienti presentano delle pavimentazioni in ceramica di varia natura e tipologia.

Impianto elettrico: l'impianto risulta funzionante.

Impianto idrico: il fabbricato è collegato alla rete idrica comunale.

Impianto termico: l'immobile non è dotato di impianto termico di riscaldamento/raffreddamento ad eccezione di un vecchio condizionatore posto nella camera da letto al secondo piano.

6.3 Stato di possesso degli immobili

“Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a 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; ...”

Durante il sopralluogo l'immobile risultava utilizzato come abitazione da terzi. Dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate ed in seguito presso l'Archivio di Stato - Sezione di Noto è stato possibile reperire copia dell'atto di locazione stipulato per il bene in questione [ALLEGATO P]. L'atto risalente al 28.05.1999, registrato a Noto il 17.06.1999 al n. 1322, aveva una durata quadriennale dal 01.06.1999 al 31.05.2003, ed è stato stipulato tra il debitore esecutato ed il marito dell'attuale conduttrice dell'immobile. Analizzando l'atto risulta che il contratto si intendeva rinnovato per altri quattro anni qualora non vi era disdetta comunicata per mezzo raccomandata A/R almeno sei mesi prima da parte del conduttore, per cui si intendeva valido sino al 31.05.2007. Ad oggi, dalle ricerche eseguite, il contratto non è stato oggetto di ulteriori rinnovi per cui si ritiene scaduto.

6.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

“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 sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche); indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;”

6.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;

Non risultano altre domande giudiziali e trascrizioni che interessano il bene esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura;

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano il bene esecutato.

- Altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esecutato.

6.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

Alla data del 01.06.2017 da ispezioni effettuate telematicamente presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F]:

- Iscrizioni di ipoteche;
- 1. Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 25.11.1994, Tribunale di Siracusa, iscritta il 23.12.1994 ai nn. 19036/2295, per Lire 110.000.000 (sorta capitale Lire 52.901.494) a favore di SICILCASSA s.p.a. - Palermo, per la quota di 1/1 e contro il debitore esecutato per la quota di proprietà di 1/1, gravante su vari beni tra cui gli immobili censiti al C.F. del comune di Noto (SR) al fg. 427 p.lla 374 sub. 1-2-3 (attualmente fg. 427 p.lla 5752 sub. 1-2-3). Detta ipoteca è stata iscritta in rinnovazione, per conto di Cross Factor s.p.a. - Milano, in data 12.12.2014 ai nn. 20297/1894, per Euro 56.000,00 (sorte capitale Euro 27.000,00);
- 2. Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 09.06.1995, Tribunale di Siracusa, iscritta il 17.06.1995 ai nn. 8897/1126, per Lire 130.000.000 (sorta capitale Lire 64.369.560)

a favore di BANCO DI SICILIA s.p.a. - Palermo, contro il debitore esecutato e la moglie, per la quota di 1/1 di piena proprietà del debitore esecutato, gravante su vari beni tra cui gli immobili censiti al C.F. del comune di Noto (SR) al fg. 427 p.lla 374 sub. 1-2-3 (attualmente fg. 427 p.lla 5752 sub. 1-2-3). Detta ipoteca è stata iscritta in rinnovazione, per conto di Cross Factor s.p.a. - Milano, in data 16.06.2015 ai nn. 8577/1035, per Euro 50.000,00 (sorte capitale Euro 33.240,00).

- *Trascrizioni di pignoramenti;*
- 1. Verbale di Pignoramento immobili del 15.07.1996, Tribunale di Siracusa, trascritto a Siracusa in data 25.07.1996 ai nn. 11761/9563, a favore di BANCO DI SICILIA s.p.a. - Palermo contro il debitore esecutato e la moglie, per la quota di 1/1 di piena proprietà del debitore esecutato, gravante su vari beni tra cui gli immobili censiti al C.F. del comune di Noto (SR) al fg. 427 p.lla 374 sub. 1-2-3 (attualmente fg. 427 p.lla 5752 sub. 1-2-3).
- 2. Verbale di Pignoramento immobili del 15.07.2014, Tribunale di Siracusa, trascritto a Siracusa in data 30.07.2014 ai nn. 12490/8856, in rettifica del pignoramento trascritto il 27.07.1996 ai nn. 11761/9563 a favore di ISLAND REFINANCING s.r.l. - Milano contro il debitore esecutato e la moglie, per la quota di 1/1 di piena proprietà del debitore esecutato, gravante su vari beni tra cui gli immobili censiti al C.F. del comune di Noto (SR) al fg. 427 p.lla 374 sub. 1-2-3 (attualmente fg. 427 p.lla 5752 sub. 1-2-3).
- 3. Verbale di Pignoramento immobili del 15.07.1996, Tribunale di Siracusa, trascritto a Siracusa in data 21.07.2016 ai nn. 12168/9236, in rinnovazione del pignoramento trascritto il 27.07.1996 ai nn. 11761/9563 a favore di ISLAND REFINANCING s.r.l. - Milano contro il debitore esecutato e la moglie, per la quota di 1/1 di piena proprietà del debitore esecutato, gravante su vari beni tra cui gli immobili censiti al C.F. del comune di Noto (SR) al fg. 427 p.lla 5752 sub. 1-2-3.

6.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- *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;*

Il diritto di proprietà sul bene pignorato non deriva da censi, livelli o usi civici che vi gravano o per l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ma è pervenuto al debitore esecutato in piena proprietà in virtù dell'atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni Alì, del 28.07.1994 rep. n. 30412 e n. 12958 della raccolta, trascritto a Siracusa in data 03.08.1994 ai nn. 12430/9619 [ALLEGATO O]. Nell'atto si fa riferimento al regime patrimoniale del debitore esecutato, che risultava essere di separazione dei beni a seguito dell'atto del 13.04.1993 a rogito del Notaio Giovanni Alì con il quale il debitore e la moglie hanno modificato il regime patrimoniale della loro famiglia optando per la separazione dei beni. Infine, tra i coniugi è stata pronunciata dal Tribunale di Siracusa sentenza di separazione giudiziale n. 578/2000 del 01.08.2000.

- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)*

L'immobile non è gravato da spese condominiali in quanto indipendente.

- *Eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute*

L'immobile non è gravato da spese condominiali in quanto indipendente.

- *Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

L'immobile non è gravato da spese condominiali in quanto indipendente.

- *Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Dalle ricerche eseguite, dai dati in possesso a questa CTU e dalla stessa relazione notarile prodotta agli atti non risultano procedimenti giudiziari pendenti relativi al bene pignorato.

6.5 Regolarità urbanistica degli immobili

“Verifica della regolarità edilizia ed 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”

L'immobile che costituisce il **lotto di vendita C** risulta individuato al C.F. del comune di Noto al **Fg. 427 p.IIIa 5752 sub. nn. 1-2-3** (ex fg. 427 p.IIIa 374 sub. 1-2-3) ed è sito in via Corrado Sbrano n. 18 in Noto. Il fabbricato è ubicato in centro storico (Zona A ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968). Gli interventi consentiti, secondo le Norme tecniche di attuazione con le modifiche approvate con D.A. n. 634 del 22.11.2001 del PRG vigente del Comune di Noto, sono relativi esclusivamente al restauro conservativo ed al risanamento igienico ed edilizio degli immobili che risultano ricadenti in zona sottoposta a vincolo della Soprintendenza ai BB. CC. e AA. di Siracusa.

Il fabbricato originario risulta essere una costruzione risalente presumibilmente agli inizi del '900, pertanto in un'epoca in cui non era necessario il rilascio di licenza edilizia.

Dal rilievo eseguito risulta la realizzazione di un volume abusivo in corrispondenza della terrazza al secondo piano, al cui interno è stato realizzato un servizio igienico. Per tale irregolarità, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noto non risultano essere state presentate pratiche edilizie o in sanatoria.

Non risultano presentate altresì richieste di certificato di abitabilità [ALLEGATO M].

Dal punto di vista planimetrico, a seguito del sopralluogo tecnico effettuato sono state rilevate delle difformità rispetto le planimetrie catastali presenti, riguardanti la rappresentazione

dello spessore di alcuni muri, una diversa suddivisione di alcuni ambienti interni e la suddetta chiusura di una porzione di terrazza per la realizzazione del servizio igienico a secondo piano.

Per una migliore comprensione dello stato di fatto e per una rappresentazione più fedele alla realtà dello stato dei luoghi si rimanda all'elaborato grafico [ALLEGATO I] ed alla documentazione fotografica [ALLEGATO A] che a questa relazione di stima si allegano.

6.6 Irregolarità urbanistica o edilizia

“In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR del 06/06/2001 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 dell'art. 40, comma VI, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del DPR del 06/06/2011 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;”

L'immobile risulta essere regolarmente edificato, trattandosi di un edificio storico di inizio novecento, ad eccezione del volume realizzato in corrispondenza della terrazza al secondo piano di cui al precedente par. 6.5.

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici tecnici comunali **l'abuso è risultato non sanabile** perchè l'irregolarità consiste in un aumento di cubatura all'interno del centro storico che non è possibile sanare ai sensi della L. 326/2003 di condono edilizio e del D.Lgs 42/2004 codice dei beni culturali e del paesaggio.

Pertanto, si deve prevedere il ripristino dello stato dei luoghi antecedenti alle modiche eseguite, mediante la demolizione del volume irregolare eseguito. Per tali motivazioni si ritiene necessario conteggiare il **costo di ripristino dello stato dei luoghi** mediante la demolizione del volume abusivo realizzato che verrà scomputato dal valore del bene eseguito così come indicato nel Par. 6.8.5.

6.7 Attestazione di Prestazione Energetica

“Indicazione dell'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 art. 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 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;"

Dalla ricerca effettuata in data 29.05.2017 presso il Catasto Energetico dei Fabbricati (CEFA), servizio on-line mediante il quale il Dipartimento Energia della Regione Siciliana gestisce l'archiviazione e la consultazione informatizzata dei dati degli A.P.E., per l'immobile in questione non risultava presente tale attestazione. Si è pertanto proceduto alla sua redazione.

A seguito del sopralluogo i dati raccolti sono stati opportunamente elaborati mediante il software certificato *Termus* versione 42.00b dell'ACCA Software, n. di serie 10110606-1981F, per la verifica delle prestazioni energetiche degli edifici e la certificazione energetica conforme alla Norma UNI/TS 11300.

Dall'elaborazione condotta è emerso che l'immobile in questione risulta essere in **Classe Energetica G** con valore di consumo energetico pari a circa 132,43 kW/m²anno.

Il presente attestato di prestazione energetica, denominato APE 003/2017 del 15.06.2017, ha una validità di anni 10 dalla sua emissione, se non intervengono modifiche all'involucro dell'edificio e alla condizione degli impianti. L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in questione è stato trasmesso telematicamente presso il Dipartimento Energia della Regione Sicilia e l'immobile in esame censito dal punto di vista energetico mediante la registrazione al Catasto Energetico dei Fabbricati (CEFA) della Regione Sicilia [ALLEGATO L].

6.8 Valutazione complessiva dei beni

“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;"

6.8.1 Consistenza e calcolo della superficie commerciale

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è calcolata la Superficie Commerciale come somma tra la Superficie Lorda dell'immobile e l'eventuale superficie degli accessori (terrazze, balconi, scale, etc.) calcolati in quota parte, e cioè:

$$Sc = SI + aA + bB + cC + \dots$$

In cui:

Sc = Superficie commerciale;

SI = Superficie Lorda (calcolata come somma delle superfici calpestabili o nette, delle superfici dei tramezzi, delle superfici dei muri perimetrali esterni e confinanti con altre proprietà calcolati secondo il DPR n. 138/98)

a, b, c, ... = Coefficienti di omogenizzazione da applicare alle superfici dei relativi accessori;

A, B, C, ... = Superfici degli accessori;

Nel caso in esame si è operato applicando i seguenti coefficienti di omogenizzazione:

- Superficie utile netta dell'immobile = 100%;
- Superfici delle tramezzature interne e relativi vani porta = 100%;
- Superfici delle pareti perimetrali esterne e relativi vani finestra, fino ad uno spessore massimo di 50 cm = 100%
- Superfici delle pareti perimetrali esterne in aderenza con altre proprietà, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, = 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di 25 cm
- Superficie dei balconi e delle terrazze comunicanti con i vani principali ed i vani accessori = 30% fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente i 25 mq;
- Superficie delle pertinenze accessorie, (garages, ripostigli, etc.) non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del 50% della superficie, qualora comunicanti con i vani principali

e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, e nella misura del 25% qualora non comunicanti.

Nel caso in esame non ci sono pertinenze accessorie.

Il riferimento grafico è quello prodotto dallo scrivente CTU in seguito al rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo [ALLEGATO I] che rappresenta lo stato di fatto attuale del bene ed ha evidenziato delle difformità rispetto all'elaborato planimetrico soprattutto nella suddivisione degli ambienti, nello spessore effettivo delle murature e nella presenza di un volume aggiuntivo. Per il calcolo della superficie dei muri di confine la misura riportata tiene conto di un coefficiente di omogeneizzazione del 50%.

Di seguito si riportano i conteggi in formato tabellare:

RIF. PLANIMETRICO	DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFFICIENTE O CRITERIO DI PONDERAZIONE APPLICATO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE
I	Ingresso	13,72	100%	13,72	Sud	Discreto
WC1	Servizio Igienico	4,52	100%	4,52	Sud	Discreto
CS	Corpo scala	5,37	100%	5,37	-	Discreto
-	Muri perimetrali esterni	6,53	100%	6,53	-	Discreto
-	Divisori interni	2,81	100%	2,81	-	Discreto
TOTALE PARZIALE Piano Terra		32,95	-	32,95	-	-
K	Cucina	10,56	100%	10,56	Nord	Discreto
S	Soggiorno	10,74	100%	10,74	Sud	Discreto
B	Balcone	1,40	30% fino a 25 mq, 10% oltre i 25 mq	0,42	Sud	Discreto
-	Muri perimetrali esterni	7,48	100%	7,48	-	Discreto
-	Divisori interni	1,59	100%	1,59	-	Discreto
TOTALE PARZIALE Piano Primo		31,77	-	30,79	-	-

RIF. PLANIMETRICO	DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFFICIENTE O CRITERIO DI PONDERAZIONE APPLICATO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE
L	Camera da letto	13,76	100%	13,76	-	Discreto
WC2	Servizio Igienico	4,32	100%	4,32	Sud	Discreto
D	Doccia	1,44	100%	1,44	Sud	Discreto
T	Terrazza	4,46	30% fino a 25 mq, 10% oltre i 25 mq	1,34	Sud	Discreto
-	Muri perimetrali esterni	6,19	100%	6,19	-	Discreto
-	Divisori interni	2,14	100%	2,14	-	Discreto
TOTALE PARZIALE Piano Secondo		32,31	-	29,19	-	-
TOTALE LOTTO "C"		97,03	-	92,93	-	-
TOTALE LOTTO "C" (arrotondando)		97	-	93	-	-

6.8.2 Criteri di stima

Il criterio del “più probabile valore di mercato” si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell’immobile in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Si tralascia quest’ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità.

La stima verrà pertanto risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell’unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando diversamente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

6.8.3 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

6.8.4 Superfici e valore dell'immobile

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: il periodo di costruzione, l'ubicazione, l'accessibilità, il piano e l'esposizione, il layout interno, le finiture interne ed esterne, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato pari a **500,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel *par. 6.8.1 Consistenza e calcolo della superficie commerciale*). La conformazione e lo stato manutentivo dell'immobile condiziona la stima del bene esecutato.

Riepilogando il bene esecutato indicato come **LOTTO C** che possiede le caratteristiche precedentemente dettagliate ha il seguente **Valore di mercato**:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE (€)
97	93	500	46.500,00

6.8.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni che di seguito si riportano.

L'abuso rilevato, consistente nella realizzazione di un volume in corrispondenza della terrazza al secondo piano, come già specificato al *par. 6.6*, risulta insanabile e pertanto occorre ripristinare lo stato dei luoghi mediante la demolizione.

La quantificazione per l'esecuzione di tali lavori è stata fatta a corpo e si attesta intorno ai 2.500,00 €.

Si precisa l'immobile presenta delle planimetrie catastali con alcune difformità, si ritiene pertanto necessario l'aggiornamento catastale. Tali costi verranno pertanto detratti dal valore finale del bene:

a) Spese di demolizione del volume irregolare:

€ 2.500,00

b) Spese tecniche per l'aggiornamento cartografico, probabile correzione dell'inserimento in mappa presso l'Agenzia del Territorio (planimetria catastale e pratica DOCTA);

- Forfait di competenze tecniche e spese catastali per la redazione degli elaborati grafici e della documentazione necessaria € 800,00

TOTALE a)+b)

€ 3.300,00

6.8.6 Valore finale del bene

In definitiva, per le considerazioni e valutazioni sinora addotte, i beni eseguiti possono essere stimati come di seguito:

Valore del bene eseguito al lordo di spese e decurtazioni	€ 46.500,00
a) Demolizione volume irregolare	€ 2.500,00
b) Oneri di regolarizzazione catastale	€ 800,00
<u>VALORE FINALE DEI BENI (netto)</u>	€ 43.200,00
<u>VALORE FINALE DEI BENI (netto arrotondato)</u>	€ 43.000,00

6.9 Valutazione dei beni in caso di quota indivisa

"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;"

L'immobile non presenta quote indivise in quanto di proprietà esclusiva del debitore eseguito per la quota di 1/1.

6.10 Valutazione dei beni in caso di altro diritto pignorato diverso dalla proprietà

"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 in rettifica del 15.07.2014, trascritto a Siracusa in data 30.07.2014 ai nn. 12490/8856 così come il pignoramento, trascritto a Siracusa in data 21.07.2016 ai nn. 12168/9236, in rinnovazione del pignoramento trascritto il 27.07.1996 ai nn. 11761/9563 relativo alla

procedura in oggetto, riguardano il **diritto di proprietà** dell'immobile oggetto di stima in capo al debitore esecutato.

Il valore di stima rimane pertanto quello determinato nel precedente *par. 6.8* essendo il diritto pignorato quello della proprietà.

7. LOTTO DI VENDITA D

7.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto D

“Indichi l’esatta indicazione e 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”.

Dati catastali ed ubicazione: L'immobile è sito in Piazza Carmelo Sgroi n. 18 , Noto. É censito al Catasto Fabbricati del comune di Noto (SR) con i seguenti identificativi:

- Foglio 254 P.IIIa 539 sub. 4, piano primo, categoria A/2, classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita € 759,19.

Nella visura catastale viene indicato il civico n. 1B mentre sui luoghi si è accertato che l'ingresso all'androne condominiale avviene in realtà dal civico n. 18.



Individuazione Lotto D su Google Earth

Tipologia: Il Lotto D è costituito da un appartamento al piano primo facente parte di un edificio in linea condominiale [Foto nn. 55-56] a quattro elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato, costituito da due corpi di fabbrica giuntati tra loro. La copertura dell'edificio è a terrazza. Il piano terra è adibito ad attività commerciali e terziarie, il piano seminterrato a garages e/o depositi mentre i tre piani in elevazione a residenza. L'immobile in esame è caratterizzato dalla fusione di due appartamenti di dimensioni standard, con ingressi indipendenti e servizi autonomi. L'ingresso all'androne ed al corpo scala/ascensore condominiale è posto lungo il prospetto nord su Piazza Sgroi n. 18. Confina lungo il confine est su via Vittorio Veneto, ad ovest con rampa condominiale che conduce la piano seminterrato e a sud con altro fabbricato.

Accessi: L'accesso all'androne e al corpo scala/ascensore condominiale posto in posizione centrale avviene attraverso un'apertura posizionata lungo il prospetto nord su piazza Sgroi. Dalla rampa condominiale, in corrispondenza del civico n. 21, si accede ai garages e da qui, tramite il corpo scala/ascensore condominiale, si può raggiungere il piano in questione. Tramite due accessi separati si accede alle due unità.

Pertinenze ed accessori: Le uniche pertinenze sono rappresentate dagli spazi comuni condominiali, quale androne, corpo scala, ascensore etc. Non risultano accessori legati al bene in questione, ad eccezione del garage/deposito indicato come Lotto E che si ritiene possa costituire un unità immobiliare indipendente.

Millesimi di parti comuni: Dalle informazione richieste all'Amministratore di Condominio risulta che i millesimi, riguardanti sia l'appartamento in questione (Lotto D) che il garage (Lotto E), risultano i seguenti:

Tabella "A" millesimi di proprietà: 249,74/1.000;

Tabella "B" millesimi scala: 562,72/1.000;

Tabella "C" millesimi ascensore: 205,24/1.000;

Tabella acqua: in parti uguali fra tutti i condomini.

Coordinate UTM e GPS dei beni: 506692 m E - 4082355 m N (coordinate UTM); 36°53'14" N Lat 15°4'30" E Long (coordinate geografiche), + 101 m. s.l.m.

7.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto D

“Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni;”

Il Lotto D è costituito da un immobile posto al piano primo di un fabbricato [Foto nn. 55-56] condominiale a quattro elevazioni fuori terra, con copertura a terrazza ed accesso lungo il confine nord su Piazza Sgroi n. 18, Noto.

Il sistema costruttivo è in c.a. con struttura intelaiata con travi e pilastri, esternamente risulta interamente intonacato, le condizioni manutentive dei prospetti esterni possono considerarsi buone.

L'immobile risulta costituito dalla fusione di due appartamenti "standard" con un estensione complessiva di oltre 300 mq, giuntati tra loro e con doppio ingresso in corrispondenza del corpo scala. Per una migliore individuazione del bene si rimanda all'elaborato grafico allegato in cui le due unità vengono identificate come EST ed OVEST [ALLEGATO I].

L'appartamento posizionato lungo il prospetto EST su via Vittorio Veneto risulta di dimensioni superiori rispetto quello posto ad ovest con aperture sulla rampa condominiale. Dall'ingresso posto in posizione centrale si accede ad un'ampia zona adibita a cucina/soggiorno con balcone ed aperture lungo la piazza Sgroi e la via Vittorio Veneto [Foto nn. 57-58-59-60-61-62]. Nella parte sud dell'appartamento si trovano una camera da letto ed un vano con aperture e balconi prospicienti ad est su via Vittorio Veneto, un servizio igienico ed un disimpegno con aperture su un piccolo cortile interno: dall'ingresso e dal disimpegno è possibile accedere ad un balcone posto a sud nel suddetto cortile interno. Il servizio igienico è dotato di doppio lavabo, vasca, wc e bidè [Foto nn. 63-64-65-66-67-68-69-70].

L'appartamento posto ad OVEST è caratterizzato da un'ampia zona adibita a soggiorno [Foto nn. 71-72-73-74] con apertura verso una terrazza posta nell'angolo sud/ovest del fabbricato [Foto n. 81]. Dalla zona ingresso è possibile accedere ad un servizio igienico/lavanderia [Foto nn. 75-76], con apertura sulla terrazza indicata precedentemente, dotato di wc, bidè, lavello, lavatoio e doccia e ad un servizio igienico con apertura verso ovest, dotato di wc, bidè, lavabo e vasca [Foto n. 77]. E' altresì possibile accedere ad un vano dotato di ballatoio prospiciente il confine ovest, ad una camera da letto e ad un piccolo studio con aperture verso nord su Piazza Sgroi [Foto nn. 78-79-80].

L'ingresso dell'appartamento est risulta comunicante con l'ingresso/soggiorno dell'appartamento ovest, anche se durante il sopralluogo era presente una tramezzatura che impediva la continuità tra i due appartamenti [Foto n. 58].

Le condizioni manutentive interne appaiono buone fatta eccezione per la terrazza posta nell'angolo sud/ovest che risulta inutilizzata e caratterizzata dalla presenza di guano di volatili oltre che da una caldaia non funzionante. L'impianto elettrico e quello idrico risultano funzionanti. Il fabbricato è allacciato alla rete fognaria pubblica ed è dotato di un'unico condizionatore in corrispondenza della camera da letto lungo il confine est. L'impianto termico di riscaldamento è caratterizzato dalla presenza di due caldaie autonome per i due appartamenti, di cui una attualmente non funzionante (appartamento ovest), e da piastre radianti metalliche ubicate in tutti gli ambienti.

Lo stato generale di manutenzione interna ed esterna si ritiene complessivamente buono.

Contesto, caratteristiche e destinazione della zona: L'immobile si trova in una zona semi-centrale Comune di Noto, a sud della villa comunale e del centro storico della città.

La zona in esame è caratterizzata da un tessuto edilizio molto denso con fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale e con attività commerciali e/o terziarie ai piani terra con caratteristiche analoghe a quelle del bene in questione.

Servizi offerti: La zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione e dei servizi principali, quali alimentari e piccoli market.

Caratteristiche delle zone confinanti: Le zone limitrofe a quella in cui è ubicato l'immobile possono hanno destinazione prevalentemente residenziale.

Altezza utile interna: In tutti gli ambienti è stata misurata un'altezza utile interna di 2,75 ml.

Caratteristiche strutturali

Fondazioni: le fondazioni sono in c.a. presumibilmente con travi rovesce. Non si rilevano danni da cedimenti.

Strutture verticali: la struttura portante dell'immobile è costituita da telai con travi e pilastri in c.a. I tamponamenti murari sono realizzati con doppia foderà di mattoni con camera d'aria ed isolante all'interno.

Solai: sono del tipo latero-cementizi con travetti in c.a. ed elementi di alleggerimento (pignatte) in laterizio.

Copertura: la copertura del fabbricato condominiale è a terrazza.

Scale: risulta presente una scala ed un ascensore condominiali di collegamento realizzati con struttura portante in c.a.

Infissi esterni: gli infissi sono in legno schermati con persiane anch'esse in legno ad eccezione delle porte di ingresso del tipo blindato.

Caratteristiche interne

Infissi interni: tutti gli infissi interni risultano essere del tipo in legno tamburato.

Tramezzature interne: le tramezzature interne sono realizzate con forati da 8 cm di spessore. Tutte le pareti interne degli ambienti, ad eccezione dei servizi rivestiti con piastrelle di ceramica smaltata, presentano una rifinitura con intonaco civile per interni e relativa tinteggiatura con idropittura di varie tonalità. Le rifiniture si presentano in buono stato di conservazione.

Pavimentazione: all'interno si rileva una pavimentazione in marmo della stessa natura e tipologia, uniforme in tutti gli ambienti.

Impianto elettrico: l'impianto risulta funzionante e a norma.

Impianto idrico: il fabbricato è collegato alla rete idrica comunale e l'impianto funzionante.

Impianto termico: l'immobile è dotato di impianto termico di riscaldamento autonomo ed indipendente per i due appartamenti con caldaia tradizionale a metano e piastre radianti metalliche alle pareti: è presente un unico condizionatore nella camera da letto esposta ad est.

7.3 Stato di possesso degli immobili

“Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a 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; ...”

Durante il sopralluogo l'immobile risultava nella piena disponibilità del debitore esecutato. In particolare l'appartamento EST risultava utilizzato come abitazione dal debitore esecutato, mentre quello OVEST utilizzato saltuariamente dal figlio del debitore stesso.

7.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

“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 sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche); indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;”

7.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;

Non risultano altre domande giudiziali e trascrizioni che interessano il bene esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura;

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano il bene esecutato.

- Altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esecutato.

7.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

Alla data del 05.06.2017 da ispezioni effettuate telematicamente presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F]:

- *Iscrizioni di ipoteche;*

1. Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 21.12.1990, rogato dal Notaio Giovanni Alì rep. n. 23541, iscritta il 18.01.1991 ai nn. 1858/164, per Lire 360.000.000 (sorta capitale Lire 180.000.000) a favore del BANCO DI SICILIA s.p.a. - Palermo, per la quota di 1/1 e contro la società costruttrice del fabbricato, gravante sulla piena proprietà del terreno censito al C.T. del comune di Noto (SR) al fg. 254 p.lle 829 e 539, con entrostante fabbricato in corso di costruzione. Detta ipoteca è stata iscritta in rinnovazione, per conto di Island Refinancing s.r.l. - Milano, in data 23.12.2010 ai nn. 28167/5492, per Euro 185.924,48 (sorte capitale Euro 92.962,24), per la quota di 1/1, contro la società costruttrice del fabbricato e contro il debitore esecutato, gravante esclusivamente sugli immobili censiti al C.F. del comune di Noto (SR) al fg. 254 p.lla 539 sub. 4 (LOTTO D) e sub. 13 (LOTTO E). Si precisa che tale ipoteca in rinnovazione, ispezionando il fabbricato in questione non figura in quanto risulta iscritta sempre sulle particelle nn. 829 e 539 (catasto terreni) per essere poi specificato esclusivamente nella Sezione D -Ulteriori Informazioni la precisazione riguardante la restrizione ai soli beni di cui al fg. 254 p.lla 539 sub. 4 (LOTTO D) e sub. 13 (LOTTO E) del Comune di Noto;
2. Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 25.11.1994, Tribunale di Siracusa, iscritta il 23.12.1994 ai nn. 19036/2295, per Lire 110.000.000 (sorta capitale Lire 52.901.494) a favore di SICILCASSA s.p.a. - Palermo, per la quota di 1/1 e contro il debitore esecutato per la quota di proprietà di 1/1, gravante su vari beni tra cui l'immobile censito al C.F. del comune di Noto (SR) al fg. 254 p.lla 539 sub. 4. Detta ipoteca è stata iscritta in rinnovazione, per conto di Cross Factor s.p.a. - Milano, in data 12.12.2014 ai nn. 20297/1894, per Euro 56.000,00 (sorte capitale Euro 27.000,00);
3. Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 09.06.1995, Tribunale di Siracusa, iscritta il 17.06.1995 ai nn. 8897/1126, per Lire 130.000.000 (sorta capitale Lire 64.369.560) a favore di BANCO DI SICILIA s.p.a. - Palermo, contro il debitore esecutato e la moglie, per la quota di 1/1 di piena proprietà del debitore esecutato, gravante su vari beni tra cui l'immobile censito al C.F. del comune di Noto (SR) al fg. 254 p.lla 539 sub. 4. Detta ipoteca è stata iscritta in rinnovazione, per conto di Cross Factor s.p.a. - Milano, in data 16.06.2015 ai nn. 8577/1035, per Euro 50.000,00 (sorte capitale Euro 33.240,00).

- *Trascrizioni di pignoramenti;*

1. Verbale di Pignoramento immobili del 15.07.1996, Tribunale di Siracusa, trascritto a Siracusa in data 25.07.1996 ai nn. 11761/9563, a favore di BANCO DI SICILIA s.p.a. - Palermo contro il debitore esecutato e la moglie, per la quota di 1/1 di piena proprietà del

debitore esecutato, gravante su vari beni tra cui l'immobile censito al C.F. del comune di Noto (SR) al fg. 254 p.lla 539 sub. 4.

2. Verbale di Pignoramento immobili del 15.07.2014, Tribunale di Siracusa, trascritto a Siracusa in data 30.07.2014 ai nn. 12490/8856, in rettifica del pignoramento trascritto il 27.07.1996 ai nn. 11761/9563 a favore di ISLAND REFINANCING s.r.l. - Milano contro il debitore esecutato e la moglie, per la quota di 1/1 di piena proprietà del debitore esecutato, gravante su vari beni tra cui l'immobile censiti al C.F. del comune di Noto (SR) al fg. 254 p.lla 539 sub. 4.
3. Verbale di Pignoramento immobili del 15.07.1996, Tribunale di Siracusa, trascritto a Siracusa in data 21.07.2016 ai nn. 12168/9236, in rinnovazione del pignoramento trascritto il 27.07.1996 ai nn. 11761/9563 a favore di ISLAND REFINANCING s.r.l. - Milano contro il debitore esecutato e la moglie, per la quota di 1/1 di piena proprietà del debitore esecutato, gravante su vari beni tra cui l'immobile censito al C.F. del comune di Noto (SR) al fg. 254 p.lla 539 sub. 4.

7.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- *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;*

Il diritto di proprietà sul bene pignorato non deriva da censi, livelli o usi civici che vi gravano o per l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ma è pervenuto al debitore esecutato in piena proprietà in virtù dell'atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni Alì, del 07.05.1991 rep. n. 24273 e n. 10775 della raccolta, trascritto a Siracusa in data 29.05.1991 ai nn. 9067/7243 [ALLEGATO O]. Nell'atto si fa riferimento al regime patrimoniale del debitore esecutato, che risultava essere a quella data di comunione dei beni. Successivamente con atto del 13.04.1993 del Notaio Giovanni Alì il debitore esecutato e la moglie hanno modificato il regime patrimoniale della loro famiglia optando per quello della separazione dei beni. Infine, tra i coniugi è stata pronunciata dal Tribunale di Siracusa sentenza di separazione giudiziale n. 578/2000 del 01.08.2000.

Analizzando tale sentenza, allegata alla precedente CTU in atti, si evince che: "...la casa coniugale, così come concordato dalle parti, era suddivisa in due unità abitative, assegnate a ciascuna di esse...". Dalle informazioni raccolte, anche durante il sopralluogo, l'appartamento ad EST era destinato al debitore esecutato mentre quello posto ad OVEST, di dimensioni minori, alla ex moglie.

- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)*

Dalla documentazione prodotta dall'amministratore di condominio si evince che l'importo medio annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese ordinarie) ammonta a circa

1.200 euro e riguarda complessivamente l'appartamento in questione (Lotto D) ed il relativo garage (Lotto E).

- *Eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute*

Non vi sono spese straordinarie già deliberate.

- *Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

L'Amministratore ha fornito i dati relativi agli anni di mancato pagamento che risultano:

Quote condominiali scadute e non pagate

▪ Consuntivo Anno 2015	€ 1.192,11
▪ Preventivo Anno 2016	€ 1.243,31
▪ Preventivo Anno 2017 (1° semestre)	€ 621,15

Sommano

TOTALE SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE (ULTIMI 2 ANNI) € 3.056,57

- *Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Dalle ricerche eseguite, dai dati in possesso a questa CTU e dalla stessa relazione notarile prodotta agli atti non risultano procedimenti giudiziari pendenti relativi al bene pignorato.

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio non risultano cause in corso.

7.5 Regolarità urbanistica degli immobili

“Verifica della regolarità edilizia ed 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”

L'immobile che costituisce il **lotto di vendita D** risulta individuato al C.F. del comune di Noto al **Fg. 254 p.IIIa 539 sub. n. 4** ed è sito in Piazza Sgroi n. 18 in Noto. Il fabbricato è ubicato in Zona B2 - *Zone di recente edificazione ed in via di completamento* del P.R.G. vigente approvato con D.A. n. 334/DRU dell'11.05.1993 con modifiche approvate con D.A. n. 634 del 22.11.2001. Gli interventi consentiti, secondo l'art. 18 delle Norme tecniche di attuazione, risultano quelli elencati di seguito con specificazione dei relativi indici:

- Con concessione singola sul preesistente allineamento stradale e senza piano di lottizzazione sono consentiti interventi di trasformazione, sopraelevazione, demolizione,

ricostruzione ed utilizzazione dei lotti interclusi, nei casi previsti dall'art. 21 della L.R. 27/12/78 n° 71, con le modalità in esso prescritte.

- Densità edilizia fondiaria massima mc/mq 5.

- Tipologie ammesse: edifici in aderenza, a schiera ed isolati.

- *Distanza minima tra i fabbricati: ai fini della distanza dei confini sono consentite le seguenti situazioni:*

a) *aderenza sul confine;*

b) *in caso di distacco, non inferiore a mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;*

- *Distanza minima dai confini: ai fini della distanza dei confini sono consentite le seguenti situazioni:*

a) *aderenza sul confine;*

b) *in caso di distacco mt. 5.00;*

c) *in presenza di costruzioni: mt. 10,00 da parete finestrata; il rispetto di detta distanza si applica nel caso di prospicienza diretta tra pareti o parti di pareti finestrate, non si applica nel caso di pareti non finestrate.*

- E' consentita la costruzione di un solo piano attico purchè contenuto, su ogni fronte, entro i piani inclinati a 45° condotti verso l'interno del fabbricato a partire dalle rette orizzontali poste alle altezze massime consentite.

- Rapporto di copertura: 1:1

- Altezza massima: ml. 11.

L'area in questione risulta ricadente in zona sottoposta a vincolo paesaggistico dalla Soprintendenza ai BB. CC. e AA. di Siracusa.

Il fabbricato risulta essere stato realizzato tra il 1989 ed il 1991 conformemente ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Noto - Ufficio Tecnico che di seguito si riportano [ALLEGATO M]:

Concessione edilizia n. 44/89 rilasciata il 04.09.1989 riguardante la realizzazione del fabbricato a tre elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato nelle p.lle di terreno nn. 829-539 del foglio 254;

Concessione edilizia n. 87/89 rilasciata il 17.01.1990 per la variante riguardante la realizzazione di un ulteriore piano in elevazione;

Concessione edilizia n. 60/90 rilasciata il 05.10.1991 per la variante riguardante la ridefinizione funzionale ed estetica;

Concessione edilizia n. 9/91 rilasciata il 09.03.1991 per la variante riguardante la distribuzione interna degli appartamenti al primo piano (LOTTO D in questione).

L'intero fabbricato e di conseguenza l'immobile in questione è dotato di certificato di agibilità n. 2 del 26.03.1991 rilasciato alla ditta costruttrice. Tale certificato, allegato alla precedente CTU presente agli atti, attualmente non risulta reperibile presso l'ufficio tecnico del comune di Noto come da certificazione rilasciata in data 22.05.2017 [ALLEGATO Q].

Dal punto di vista planimetrico, a seguito del sopralluogo tecnico effettuato non sono state rilevate difformità rispetto la planimetria catastale presente ed ai grafici allegati all'ultima concessione edilizia rilasciata (C.E. n. 9/1991) riguardante proprio le modifiche interne volute dal debitore esecutato.

Per una migliore comprensione dello stato di fatto e per una rappresentazione più chiara dello stato dei luoghi si rimanda all'elaborato grafico [ALLEGATO I] ed alla documentazione fotografica [ALLEGATO A] che a questa relazione di stima si allegano.

7.6 Irregolarità urbanistica o edilizia

"In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR del 06/06/2001 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 dell'art. 40, comma VI, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del DPR del 06/06/2011 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;"

L'immobile risulta essere regolarmente edificato secondo quanto riportato dettagliatamente nel precedente par. 7.5.

7.7 Attestazione di Prestazione Energetica

“Indicazione dell'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 art. 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 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;”

Dalla ricerca effettuata in data 29.05.2017 presso il Catasto Energetico dei Fabbricati (CEFA), servizio on-line mediante il quale il Dipartimento Energia della Regione Siciliana gestisce l'archiviazione e la consultazione informatizzata dei dati degli A.P.E., per l'immobile in questione non risultava presente tale attestazione. Si è pertanto proceduto alla sua redazione.

A seguito del sopralluogo i dati raccolti sono stati opportunamente elaborati mediante il software certificato *Termus* versione 42.00b dell'ACCA Software, n. di serie 10110606-1981F, per la verifica delle prestazioni energetiche degli edifici e la certificazione energetica conforme alla Norma UNI/TS 11300.

Dall'elaborazione condotta è emerso che l'immobile in questione risulta essere in **Classe Energetica F** con valore di consumo energetico pari a circa 81,10 kW/m²anno.

Il presente attestato di prestazione energetica, denominato APE 004/2017 del 15.06.2017, ha una validità di anni 10 dalla sua emissione, se non intervengono modifiche all'involucro dell'edificio e alla condizione degli impianti. L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in questione è stato trasmesso telematicamente presso il Dipartimento Energia della Regione Sicilia e l'immobile in esame censito dal punto di vista energetico mediante la registrazione al Catasto Energetico dei Fabbricati (CEFA) della Regione Sicilia [ALLEGATO L].

7.8 Valutazione complessiva dei beni

“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;"

7.8.1 Consistenza e calcolo della superficie commerciale

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è calcolata la Superficie Commerciale come somma tra la Superficie Lorda dell'immobile e l'eventuale superficie degli accessori (terrazze, balconi, scale, etc.) calcolati in quota parte, e cioè:

$$S_c = S_l + aA + bB + cC + \dots$$

In cui:

S_c = Superficie commerciale;

S_l = Superficie Lorda (calcolata come somma delle superfici calpestabili o nette, delle superfici dei tramezzi, delle superfici dei muri perimetrali esterni e confinanti con altre proprietà calcolati secondo il DPR n. 138/98)

$a, b, c, \dots$ = Coefficienti di omogenizzazione da applicare alle superfici dei relativi accessori;

$A, B, C, \dots$ = Superfici degli accessori;

Nel caso in esame si è operato applicando i seguenti coefficienti di omogenizzazione:

- Superficie utile netta dell'immobile = 100%;
- Superfici delle tramezzature interne e relativi vani porta = 100%;
- Superfici delle pareti perimetrali esterne e relativi vani finestra, fino ad uno spessore massimo di 50 cm = 100%
- Superfici delle pareti perimetrali esterne in aderenza con altre proprietà, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, = 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di 25 cm

- Superficie dei balconi e delle terrazze comunicanti con i vani principali ed i vani accessori = 30% fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente i 25 mq;
- Superficie delle pertinenze accessorie, (garages, ripostigli, etc.) non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del 50% della superficie, qualora comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, e nella misura del 25% qualora non comunicanti.

Nel caso in esame non ci sono pertinenze accessorie.

Il riferimento grafico è quello prodotto dalla scrivente CTU in seguito al rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo [ALLEGATO I] che rappresenta lo stato di fatto attuale del bene e che risulta tuttavia conforme all'elaborato planimetrico presente ed alla planimetria allegata all'ultima concessione rilasciata. Per il calcolo della superficie dei muri di confine la misura riportata tiene conto di un coefficiente di omogeneizzazione del 50%.

Di seguito si riportano i conteggi in formato tabellare:

RIF. PLANIMETRICO	DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFFICIENTE O CRITERIO DI PONDERAZIONE APPLICATO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE
I1	Ingresso	17,74	100%	17,74	Sud	Ottimo
L1	Camera da letto	21,86	100%	21,86	Est	Ottimo
V1	Vano 1	31,55	100%	31,55	Est	Ottimo
K-S	Cucina-Soggiorno	59,82	100%	59,82	Nord/Est	Ottimo
D1	Disimpegno	16,72	100%	16,72	Ovest	Ottimo
WC1	Servizio Igienico	9,66	100%	9,66	Ovest	Ottimo
B1	Balcone	17,58	30% fino a 25 mq, 10% oltre i 25 mq	5,27	Nord/Est	Ottimo
B2	Balcone	11,54	30% fino a 25 mq, 10% oltre i 25 mq	3,46	Est	Ottimo
B3	Balcone	8,81	30% fino a 25 mq, 10% oltre i 25 mq	2,64	Sud/Ovest	Ottimo

TRIBUNALE DI SIRACUSA – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento esecutivo immobiliare N.R.G.Es. 476/1996 – Elaborato peritale

RIF. PLANIMETRICO	DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFFICIENTE O CRITERIO DI PONDERAZIONE APPLICATO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE
-	Muri perimetrali esterni	16,44	100%	16,44	-	Ottimo
-	Divisori interni	3,28	100%	3,28	-	Ottimo
TOTALE PARZIALE Piano Primo LATO EST		215,00	-	188,45	-	-
I2	Ingresso	8,16	100%	8,16	-	Buono
L2	Camera da letto	13,50	100%	13,50	Nord	Buono
V2	Vano 2	10,01	100%	10,01	Ovest	Ottimo
S	Soggiorno	43,05	100%	43,05	Sud/Ovest	Buono
D2	Disimpegno	15,05	100%	15,05	-	Buono
St	Studio	16,81	100%	16,81	Nord	Ottimo
WC2-L	Servizio igienico-lavanderia	6,64	100%	6,64	Sud	Buono
WC3	Servizio igienico	5,07	100%	5,07	Ovest	Buono
B4	Balcone	6,40	30% fino a 25 mq, 10% oltre i 25 mq	1,92	Ovest	Buono
T	Terrazza	20,08	30% fino a 25 mq, 10% oltre i 25 mq	6,02	Sud/Ovest	Buono
-	Muri perimetrali esterni	13,64	100%	13,64	-	Ottimo
-	Divisori interni	3,13	100%	3,13	-	Buono
TOTALE PARZIALE Piano Primo LATO OVEST		161,54	-	143,00	-	-
TOTALE LOTTO "D"		376,54		331,45	-	-
TOTALE LOTTO "D" (arrotondando)		377		331	-	-

7.8.2 Criteri di stima

Il criterio del “più probabile valore di mercato” si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell’immobile in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Si tralascia quest’ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità.

La stima verrà pertanto risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell’unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

7.8.3 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio di Siracusa;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

7.8.4 Superfici e valore dell’immobile

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: il periodo di costruzione, l’ubicazione, l’accessibilità, il piano e l’esposizione, il layout interno, le finiture interne ed esterne, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell’immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato pari a **900,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 7.8.1 Consistenza e calcolo della superficie commerciale). Le rifiniture di qualità extra capitolato e la conformazione dell’immobile condiziona la stima del bene esecutato con un valore di mercato superiore alla media della zona.

Riepilogando il bene esecutato indicato come **LOTTO D** che possiede le caratteristiche precedentemente dettagliate ha il seguente **Valore di mercato**:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE (€)
377	331	900	297.900,00

7.8.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni che di seguito si riportano.

Si è considerata la rimozione della muratura attualmente presente tra le due zone dell'immobile. La quantificazione per l'esecuzione di tali lavori è stata fatta a corpo e si attesta intorno ai 500,00 €.

a) Spese di demolizione tramezzatura separazione ambienti;

€ 500,00

Per quanto riguarda le spese condominiali insolute è stata considerata un'aliquota dell'80% relativa all'appartamento (Lotto D) ed il restante 20% relativamente al garage (Lotto E).

b) Spese condominiali insolute;

€ 3.056.57 x 80% =

€ 2.445,26

TOTALE a)+b)

€ 2.945,26

7.8.6 Valore finale del bene

In definitiva, per le considerazioni e valutazioni sinora addotte, i beni esegutati possono essere stimati come di seguito:

Valore del bene esegutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 297.900,00
a) Demolizione tramezzatura separazione immobile	€ 500,00
b) Spese condominiali insolute (80%)	€ 2.445,26
<u>VALORE FINALE DEI BENI (netto)</u>	€ 294.954,74
<u>VALORE FINALE DEI BENI (netto arrotondato)</u>	€ 295.000,00

7.9 Valutazione dei beni in caso di quota indivisa

"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;"

Nell'atto di acquisto del bene da parte del debitore esecutato si fa riferimento al regime patrimoniale dello stesso che, a quella data, risultava in comunione dei beni. Successivamente con atto del 13.04.1993 del Notaio Giovanni Ali il debitore esecutato e la moglie hanno modificato il regime patrimoniale della loro famiglia optando per quello della separazione dei beni. Infine, tra i coniugi è stata pronunciata dal Tribunale di Siracusa sentenza di separazione giudiziale n. 578/2000 del 01.08.2000.

Analizzando tale sentenza, allegata alla precedente CTU in atti, si evince che: "...la casa coniugale, così come concordato dalle parti, era suddivisa in due unità abitative, assegnate a ciascuna di esse...". Dalle informazioni raccolte, anche durante il sopralluogo, l'appartamento ad EST era destinato al debitore esecutato mentre quello di dimensioni minori posto ad OVEST alla ex moglie.

Il CTU rimanda alle successive valutazioni e considerazioni del G.E. tale quesito.

L'immobile risulta comodamente divisibile, essendo caratterizzato dalla fusione di due appartamenti standard indipendenti dal punto di vista impiantistico e con accessi autonomi ed attualmente risulta già fisicamente diviso per la presenza di una tramezzatura posta tra i due ingressi/soggiorni. In questo caso occorrerebbe eseguire una pratica edilizia di frazionamento dell'unità immobiliare e conseguente variazione catastale. Si stima un valore di circa € 3.000,00 per tale variazioni che vengono detratte nella misura del 50% ciascuno alle due unità immobiliari, così come per le spese condominiali insolute.

Pertanto le quote relative ai due appartamenti risulterebbero le seguenti:

- **QUOTA 1:** Appartamento EST (debitore esecutato): 188 mq x 900 €/mq -1.500 € - 1.222,63 € = (in arrotondamento) **€ 166.000,00**
- **QUOTA 2:** Appartamento OVEST (ex moglie del debitore esecutato): €. 143 mq x 900 €/mq - 1.500 € -1.222,63 € = (in arrotondamento) **€ 126.000,00**

7.10 Valutazione dei beni in caso di altro diritto pignorato diverso dalla proprietà

"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 in rettifica del 15.07.2014, trascritto a Siracusa in data 30.07.2014 ai nn. 12490/8856 così come il pignoramento, trascritto a Siracusa in data 21.07.2016 ai nn. 12168/9236, in rinnovazione del pignoramento trascritto il 27.07.1996 ai nn. 11761/9563 relativo alla procedura in oggetto, riguardano il diritto di proprietà dell'immobile oggetto di stima in capo al debitore esecutato.

Il valore di stima rimane pertanto allo stato attuale quello determinato nel precedente *par.* 7.8. Nel caso in cui si volesse considerare la sentenza di separazione giudiziale n. 578/2000 del 01.08.2000 si rimanda al *par.* 7.9 per la valutazione delle quote.

8. LOTTO DI VENDITA E

8.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto E

“Indichi l’esatta indicazione e 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”.

Dati catastali ed ubicazione: L'immobile è accessibile dalla rampa con apertura carrabile su Piazza Carmelo Sgroi n. 21 - Noto. É censito al Catasto Fabbricati del comune di Noto (SR) con i seguenti identificativi:

- Foglio 254 P.IIIa 539 sub. 13, piano seminterrato, categoria C/6, classe 1, consistenza 82 mq, rendita € 224,45.

Nella visura catastale viene indicato il civico n. 1E mentre sui luoghi si è accertato che, seppur mancando il numero civico in corrispondenza dell'apertura carrabile, seguendo la numerazione progressiva delle aperture limitrofe, l'ingresso alla rampa condominiale che conduce al piano seminterrato avviene in realtà dal civico n. 21.



Individuazione Lotto E su Google Earth

Tipologia: Il Lotto E è costituito da un garage/deposito al piano seminterrato facente parte di un edificio in linea condominiale [Foto nn. 55-56] a quattro elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato, costituito da due corpi di fabbrica giunti tra loro. La copertura dell'edificio è a terrazza. Il piano terra è adibito ad attività commerciale e terziarie, il piano seminterrato a garages e/o depositi mentre i tre piani in elevazione a residenza. L'immobile in esame presenta due aperture su due lati e lo spazio interno è costituito da un ambiente unico senza partizioni e/o suddivisioni. L'ingresso alla rampa carrabile condominiale che conduce al piano seminterrato è posto lungo il prospetto nord su Piazza Sgroi n. 21. Il bene confina lungo il confine est su via Vittorio Veneto tramite un muro controterra, a nord con corsia di accesso ai box, ad ovest in parte con altra ditta ed in parte con corsia di accesso ai box, a sud con altro fabbricato [Foto nn. 82-83-84].

Accessi: Dalla rampa condominiale, lungo il civico n. 21 di Piazza Sgroi, si accede alla corsia di accesso ai box e da qui alle singole unità tra cui l'immobile in esame che presenta due aperture scorrevoli di grandi dimensioni [Foto nn. 85-86]. Dalla corsia interna, tramite il corpo scala/ascensore condominiale, si può raggiungere l'androne condominiale a piano terra dell'edificio con apertura al civico n. 18 di Piazza Sgroi.

Pertinenze ed accessori: Le uniche pertinenze sono rappresentati dagli spazi comuni condominiali, quale la rampa di accesso, la corsia interna dei box e l'eventuale utilizzo del corpo scala/ascensore. Non risultano accessori legati al bene in questione.

Millesimi di parti comuni: Dalle informazione richieste all'Amministratore di Condominio risulta che i millesimi, **riguardanti sia l'appartamento in questione (Lotto D) che il garage (Lotto E)**, risultano i seguenti:

Tabella "A" millesimi di proprietà: 249,74/1.000;

Tabella "B" millesimi scala: 562,72/1.000;

Tabella "C" millesimi ascensore: 205,24/1.000;

Tabella acqua: in parti uguali fra tutti i condomini.

Coordinate UTM e GPS dei beni: 506697 m E - 4082345 m N (coordinate UTM); 36°53'13" N Lat 15°4'30" E Long (coordinate geografiche), + 98 m. s.l.m.

8.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto E

“Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni;”

Il Lotto E è costituito da un immobile posto al piano seminterrato di un fabbricato [Foto nn. 55-56] condominiale a quattro elevazioni fuori terra, con copertura a terrazza con accesso tramite la rampa condominiale lungo il confine nord su Piazza Sgroi n. 21, Noto [Foto nn. 82-83].

Il sistema costruttivo è in c.a. con struttura intelaiata con travi e pilastri, con probabili pareti in c.a. controterra nel piano seminterrato in questione, esternamente risulta interamente intonacato, le condizioni manutentive dei prospetti esterni possono considerarsi buone.

L'immobile risulta costituito al suo interno da un ambiente unico, senza partizioni, con la presenza di un pilastro in c.a. in posizione pressoché centrale [Foto nn. 86-88]. Presenta due aperture rispettivamente lungo il prospetto nord ed ovest prospicienti la corsia condominiale, larghe oltre 3,50 ml e realizzate con portoni metallici scorrevoli lungo il lato interno [Foto nn. 84-85-87].

Lo stato generale di manutenzione interna ed esterna si ritiene complessivamente buono.

Contesto, caratteristiche e destinazione della zona: L'immobile si trova in una zona semi-centrale del Comune di Noto, a sud della villa comunale e del centro storico della città.

La zona in esame è caratterizzata da un tessuto edilizio molto denso con fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale e con attività commerciali e/o terziarie ai piani terra con caratteristiche analoghe a quelle dell'edificio di cui il bene esecutato fa parte.

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione e dei servizi principali, quali alimentari e piccoli market.

Caratteristiche delle zone confinanti: Le zone limitrofe a quella in cui è ubicato l'immobile possono considerarsi prevalentemente residenziali.

Altezza utile interna: E' stata misurata un'altezza utile interna di 2,30 ml.

Caratteristiche strutturali

Fondazioni: le fondazioni sono in c.a. presumibilmente con travi rovesce. Non si rilevano danni da cedimenti.

Strutture verticali: la struttura portante dell'immobile è costituita da telai con travi e pilastri in c.a. I tamponamenti murari sono realizzati con blocchi di mattoni forati ed in c.a. lungo i confini controterra.

Solai: sono del tipo latero-cementizi con travetti in c.a. ed elementi di alleggerimento (pignatte) in laterizio.

Copertura: la copertura del fabbricato condominiale è a terrazza.

Scale: risulta presente una scala ed un ascensore condominiali di collegamento realizzati con struttura portante in c.a.

Infissi esterni: le uniche aperture sono realizzate con portoni metallici scorrevoli su guide poste lungo il lato interno delle murature.

Caratteristiche interne

Tramezzature interne: non sono presenti tramezzature interne. I muri perimetrali presentano una rifinitura con intonaco civile per interni e relativa tinteggiatura con idropittura di colore bianco, in discreto stato di conservazione dovuto al normale utilizzo ed usura.

Pavimentazione: sia l'interno del bene esecutato che la corsia di accesso presentano una pavimentazione del tipo industriale in battuto di cemento e finitura in polvere di quarzo resistente al passaggio carrabile.

Impianto elettrico: l'impianto risulta funzionante e a norma.

8.3 Stato di possesso degli immobili

"Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a 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; ..."

Durante il sopralluogo l'immobile risultava nella piena disponibilità del debitore esecutato che lo utilizzava come deposito di oggetti di varia natura.

8.4 **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

"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 sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche); indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;"

8.4.1 **Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

- Domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;

Non risultano altre domande giudiziali e trascrizioni che interessano il bene esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura;

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano il bene esecutato.

- Altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esecutato.

8.4.2 **Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.**

Alla data del 05.06.2017 da ispezioni effettuate telematicamente presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F]:

- Iscrizioni di ipoteche;

1. Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 21.12.1990, rogato dal Notaio Giovanni Alì rep. n. 23541, iscritta il 18.01.1991 ai nn. 1858/164, per Lire 360.000.000 (sorta capitale Lire 180.000.000) a favore del BANCO DI SICILIA s.p.a. - Palermo, per la quota di 1/1 e contro la società costruttrice del fabbricato, gravante sulla piena proprietà del terreno censito al C.T. del comune di Noto (SR) al fg. 254 p.lle 829 e 539, con entrostante fabbricato in corso di costruzione. Detta ipoteca è stata iscritta in rinnovazione, per conto di Island Refinancing s.r.l. - Milano, in data 23.12.2010 ai nn. 28167/5492, per Euro 185.924,48 (sorte capitale Euro 92.962,24), per la quota di 1/1, contro la società costruttrice del fabbricato e contro il debitore esecutato, gravante esclusivamente sugli immobili censiti al C.F. del comune di Noto (SR) al fg. 254 p.lla 539 sub. 4 (LOTTO D) e sub. 13 (LOTTO E). Si precisa che tale ipoteca in rinnovazione, ispezionando il fabbricato in questione non figura in quanto risulta iscritta sempre sulle

particelle nn. 829 e 539 (catasto terreni) per essere poi specificato esclusivamente nella Sezione D -Ulteriori Informazioni la precisazione riguardante la restrizione ai soli beni di cui al fg. 254 p.lla 539 sub. 4 (LOTTO D) e sub. 13 (LOTTO E) del Comune di Noto;

2. Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 25.11.1994, Tribunale di Siracusa, iscritta il 23.12.1994 ai nn. 19036/2295, per Lire 110.000.000 (sorta capitale Lire 52.901.494) a favore di SICILCASSA s.p.a. - Palermo, per la quota di 1/1 e contro il debitore esecutato per la quota di proprietà di 1/1, gravante su vari beni tra cui l'immobile censito al C.F. del comune di Noto (SR) al fg. 254 p.lla 539 sub. 13. Detta ipoteca è stata iscritta in rinnovazione, per conto di Cross Factor s.p.a. - Milano, in data 12.12.2014 ai nn. 20297/1894, per Euro 56.000,00 (sorte capitale Euro 27.000,00);
 3. Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 09.06.1995, Tribunale di Siracusa, iscritta il 17.06.1995 ai nn. 8897/1126, per Lire 130.000.000 (sorta capitale Lire 64.369.560) a favore di BANCO DI SICILIA s.p.a. - Palermo, contro il debitore esecutato e la moglie, per la quota di 1/1 di piena proprietà del debitore esecutato, gravante su vari beni tra cui l'immobile censito al C.F. del comune di Noto (SR) al fg. 254 p.lla 539 sub. 13. Detta ipoteca è stata iscritta in rinnovazione, per conto di Cross Factor s.p.a. - Milano, in data 16.06.2015 ai nn. 8577/1035, per Euro 50.000,00 (sorte capitale Euro 33.240,00).
- *Trascrizioni di pignoramenti;*
 1. Verbale di Pignoramento immobili del 15.07.1996, Tribunale di Siracusa, trascritto a Siracusa in data 25.07.1996 ai nn. 11761/9563, a favore di BANCO DI SICILIA s.p.a. - Palermo contro il debitore esecutato e la moglie, per la quota di 1/1 di piena proprietà del debitore esecutato, gravante su vari beni tra cui l'immobile censito al C.F. del comune di Noto (SR) al fg. 254 p.lla 539 sub. 13.
 2. Verbale di Pignoramento immobili del 15.07.2014, Tribunale di Siracusa, trascritto a Siracusa in data 30.07.2014 ai nn. 12490/8856, in rettifica del pignoramento trascritto il 27.07.1996 ai nn. 11761/9563 a favore di ISLAND REFINANCING s.r.l. - Milano contro il debitore esecutato e la moglie, per la quota di 1/1 di piena proprietà del debitore esecutato, gravante su vari beni tra cui l'immobile censiti al C.F. del comune di Noto (SR) al fg. 254 p.lla 539 sub. 13.
 3. Verbale di Pignoramento immobili del 15.07.1996, Tribunale di Siracusa, trascritto a Siracusa in data 21.07.2016 ai nn. 12168/9236, in rinnovazione del pignoramento trascritto il 27.07.1996 ai nn. 11761/9563 a favore di ISLAND REFINANCING s.r.l. - Milano contro il debitore esecutato e la moglie, per la quota di 1/1 di piena proprietà del debitore esecutato, gravante su vari beni tra cui l'immobile censito al C.F. del comune di Noto (SR) al fg. 254 p.lla 539 sub. 13.

8.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- *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;*

Il diritto di proprietà sul bene pignorato non deriva da censi, livelli o usi civici che vi gravano o per l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ma è pervenuto al debitore esecutato in piena proprietà in virtù dell'atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni Alì, del 07.05.1991 rep. n. 24273 e n. 10775 della raccolta, trascritto a Siracusa in data 29.05.1991 ai nn. 9067/7243 [ALLEGATO O]. Nell'atto si fa riferimento al regime patrimoniale del debitore esecutato che, a quella data, risultava essere di comunione dei beni. Successivamente con atto del 13.04.1993 del Notaio Giovanni Alì il debitore esecutato e la moglie hanno modificato il regime patrimoniale della loro famiglia optando per quello della separazione dei beni. Infine, tra i coniugi è stata pronunciata dal Tribunale di Siracusa sentenza di separazione giudiziale n. 578/2000 del 01.08.2000.

Analizzando tale sentenza, allegata alla precedente CTU in atti, si evince che: "...la casa coniugale, così come concordato dalle parti, era suddivisa in due unità abitative, assegnate a ciascuna di esse...". In merito al garage, che costituisce il Lotto E in questione, non si fa alcun riferimento.

- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)*

Dalla documentazione prodotta dall'amministratore di condominio si evince che l'importo medio annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese ordinarie) ammonta a circa 1.200 euro e riguarda complessivamente l'appartamento (Lotto D) ed il relativo garage in questione (Lotto E).

- *Eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute*

Non vi sono spese straordinarie già deliberate.

- *Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

L'Amministratore ha fornito i dati relativi agli anni di mancato pagamento che risultano:

Quote condominiali scadute e non pagate

▪ Consuntivo Anno 2015	€ 1.192,11
▪ Preventivo Anno 2016	€ 1.243,31
▪ Preventivo Anno 2017 (1° semestre)	€ 621,15

Sommano

TOTALE SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE (ULTIMI 2 ANNI) € **3.056,57**

- *Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Dalle ricerche eseguite, dai dati in possesso a questa CTU e dalla stessa relazione notarile prodotta agli atti non risultano procedimenti giudiziari pendenti relativi al bene pignorato.

Dalla documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio non risultano cause in corso.

8.5 Regolarità urbanistica degli immobili

“Verifica della regolarità edilizia ed 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”

L'immobile che costituisce il **lotto di vendita E** risulta individuato al C.F. del comune di Noto al **Fg. 254 p.lla 539 sub. n. 13** ed è accessibile da Piazza Sgroi n. 21 in Noto. Il fabbricato condominiale di cui l'immobile fa parte è ubicato in Zona B2 - *Zone di recente edificazione ed in via di completamento* del P.R.G. vigente approvato con D.A. n. 334/DRU dell'11.05.1993 con modifiche approvate con D.A. n. 634 del 22.11.2001. Gli interventi consentiti, secondo l'art. 18 delle Norme tecniche di attuazione, risultano quelli elencati di seguito con specificazione dei relativi indici:

- Con concessione singola sul preesistente allineamento stradale e senza piano di lottizzazione sono consentiti interventi di trasformazione, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione ed utilizzazione dei lotti interclusi, nei casi previsti dall'art. 21 della L.R. 27/12/78 n° 71, con le modalità in esso prescritte.

- Densità edilizia fondiaria massima mc/mq 5.

- Tipologie ammesse: edifici in aderenza, a schiera ed isolati.

- *Distanza minima tra i fabbricati: ai fini della distanza dei confini sono consentite le seguenti situazioni:*

- a) *aderenza sul confine;*

- b) *in caso di distacco, non inferiore a mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;*

- *Distanza minima dai confini: ai fini della distanza dei confini sono consentite le seguenti situazioni:*

- a) *aderenza sul confine;*

- b) *in caso di distacco mt. 5.00;*

c) in presenza di costruzioni: mt. 10,00 da parete finestrata; il rispetto di detta distanza si applica nel caso di prospicienza diretta tra pareti o parti di pareti finestrate, non si applica nel caso di pareti non finestrate.

- E' consentita la costruzione di un solo piano attico purchè contenuto, su ogni fronte, entro i piani inclinati a 45° condotti verso l'interno del fabbricato a partire dalle rette orizzontali poste alle altezze massime consentite.

- Rapporto di copertura: 1:1

- Altezza massima: ml. 11.

L'area in questione risulta ricadente in zona sottoposta a vincolo paesaggistico dalla Soprintendenza ai BB. CC. e AA. di Siracusa.

Il fabbricato risulta essere stato realizzato tra il 1989 ed il 1991 conformemente ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Noto - Ufficio Tecnico che di seguito si riportano [ALLEGATO M]:

Concessione edilizia n. 44/89 rilasciata il 04.09.1989 riguardante la realizzazione del fabbricato a tre elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato nelle p.lle di terreno nn. 829-539 del foglio 254;

Concessione edilizia n. 87/89 rilasciata il 17.01.1990 per la variante riguardante la realizzazione di un ulteriore piano in elevazione;

Concessione edilizia n. 60/90 rilasciata il 05.10.1991 per la variante riguardante la ridefinizione funzionale ed estetica;

Concessione edilizia n. 9/91 rilasciata il 09.03.1991 per la variante riguardante la distribuzione interna degli appartamenti al primo piano (LOTTO D).

L'intero fabbricato e di conseguenza l'immobile in questione è dotato di certificato di agibilità n. 2 del 26.03.1991 rilasciato alla ditta costruttrice. Tale certificato, allegato alla precedente CTU presente agli atti, attualmente non risulta reperibile presso l'ufficio tecnico del comune di Noto come da certificazione rilasciata in data 22.05.2017 [ALLEGATO Q].

Dal punto di vista planimetrico, a seguito del sopralluogo tecnico effettuato non sono state rilevate difformità rispetto la planimetria catastale presente ed ai grafici allegati all'ultima concessione edilizia rilasciata (C.E. n. 9/1991).

Per una migliore comprensione dello stato di fatto e per una rappresentazione più chiara dello stato dei luoghi si rimanda all'elaborato grafico [ALLEGATO I] ed alla documentazione fotografica [ALLEGATO A] che a questa relazione di stima si allegano.



8.6 Irregolarità urbanistica o edilizia



"In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR del 06/06/2001 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 dell'art. 40, comma VI, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del DPR del 06/06/2011 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;"

L'immobile risulta essere regolarmente edificato secondo quanto riportato dettagliatamente nel precedente par. 8.5.



8.7 Attestazione di Prestazione Energetica



"Indicazione dell'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 art. 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 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;"

Il bene in questione utilizzato e classificato catastalmente come C/6 (Garage/box auto/stalle/scuderie etc.) rientra tra le categorie di beni la cui destinazione d'uso è esclusa dalla redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) in quanto il suo utilizzo effettivo non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi di climatizzazione.





8.8 Valutazione complessiva dei beni



“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;”*

8.8.1 Consistenza e calcolo della superficie commerciale

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull’Osservatorio del mercato immobiliare”* dell’Agenzia del Territorio, si è calcolata la Superficie Commerciale come somma tra la Superficie Lorda dell’immobile e l’eventuale superficie degli accessori (terrazze, balconi, scale, etc.) calcolati in quota parte, e cioè:

$$Sc = Sl + aA + bB + cC + \dots$$

In cui:

Sc = Superficie commerciale;

Sl = Superficie Lorda (calcolata come somma delle superfici calpestabili o nette, delle superfici dei tramezzi, delle superfici dei muri perimetrali esterni e confinanti con altre proprietà calcolati secondo il DPR n. 138/98)

a, b, c, ... = Coefficienti di omogenizzazione da applicare alle superfici dei relativi accessori;

A, B, C, ... = Superfici degli accessori;

Nel caso in esame si è operato applicando i seguenti coefficienti di omogenizzazione:

- Superficie utile netta dell’immobile = 100%;
- Superfici delle tramezzature interne e relativi vani porta = 100%;



- Superfici delle pareti perimetrali esterne e relativi vani finestra, fino ad uno spessore massimo di 50 cm = 100%
- Superfici delle pareti perimetrali esterne in aderenza con altre proprietà, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, = 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di 25 cm
- Superficie delle pertinenze accessorie, (garages, ripostigli, etc.) non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del 50% della superficie, qualora comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, e nella misura del 25% qualora non comunicanti.

Nel caso in esame non ci sono pertinenze accessorie.

Il riferimento grafico è quello prodotto dalla scrivente CTU in seguito al rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo [ALLEGATO I] che rappresenta lo stato di fatto attuale del bene e che risulta conforme all'elaborato planimetrico presente ed alla planimetria allegata all'ultima concessione rilasciata. Per il calcolo della superficie dei muri di confine la misura riportata tiene conto di un coefficiente di omogeneizzazione del 50%.

Di seguito si riportano i conteggi in formato tabellare:

RIF. PLANIMETRICO	DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFFICIENTE O CRITERIO DI PONDERAZIONE APPLICATO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE
G	Garage	83,63	100%	83,63	Ovest	Buono
-	Muri perimetrali esterni	10,31	100%	10,31	-	Buono
TOTALE PARZIALE Piano Seminterrato		93,94	-	93,94	-	-
TOTALE LOTTO "E"		93,94	-	93,94	-	-
TOTALE LOTTO "E" (arrotondando)		94	-	94	-	-

8.8.2 Criteri di stima

Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell'immobile in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Si

tralascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità.

La stima verrà pertanto risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

8.8.3 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

8.8.4 Superfici e valore dell'immobile

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: il periodo di costruzione, l'ubicazione, l'accessibilità, il piano e l'esposizione, il layout interno, le finiture interne ed esterne, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato pari a **500,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 8.8.1 Consistenza e calcolo della superficie commerciale).

Riepilogando il bene esecutato indicato come **LOTTO E** che possiede le caratteristiche precedentemente dettagliate ha il seguente **Valore di mercato**:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE (€)
94	94	500	47.000,00

8.8.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni che di seguito si riportano.

Per le spese condominiali insolute è stata considerata un'aliquota dell'20% relativa al garage in questione (Lotto E) ed il restante 80% relativamente all'appartamento (Lotto D), così come eseguito nel par. 8.8.5.

a) Spese condominiali insolute:

€ 3.056.57 x 20% =

€ 611,31

TOTALE a)

€ 611,31

8.8.6 Valore finale del bene

In definitiva, per le considerazioni e valutazioni sinora addotte, i beni esegutati possono essere stimati come di seguito:

Valore del bene esegutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 47.000,00
a) Spese condominiali insolute (20%)	€ 611,31
<u>VALORE FINALE DEI BENI (netto)</u>	€ 46.388,69
<u>VALORE FINALE DEI BENI (netto arrotondato)</u>	€ 46.000,00

8.9 Valutazione dei beni in caso di quota indivisa

"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;"

Nell'atto di acquisto del bene da parte del debitore esegutato si fa riferimento al regime patrimoniale dello stesso che, a quella data, risultava in comunione dei beni. Successivamente con atto del 13.04.1993 del Notaio Giovanni Ali il debitore esegutato e la moglie hanno modificato il regime patrimoniale della loro famiglia optando per quello della separazione dei beni. Infine, tra i coniugi è stata pronunciata dal Tribunale di Siracusa sentenza di separazione giudiziale n. 578/2000 del 01.08.2000.

Analizzando tale sentenza, allegata alla precedente CTU in atti, si evince che: "...la casa coniugale, così come concordato dalle parti, era suddivisa in due unità abitative, assegnate a ciascuna di esse....". In merito al garage, che costituisce il Lotto E in questione, non si fa alcun riferimento.

Il CTU rimanda alle successive valutazioni e considerazioni del G.E. tale quesito.

L'immobile tuttavia, per le sue dimensioni e conformazione, potrebbe essere divisibile, poichè presenta già due accessi carrabili. Si dovrebbero pertanto eseguire dei lavori edili per la separazione fisica dei due ambienti mediante tramezzatura e per la indipendenza impiantistica delle due unità. Si stima un importo di circa € 1.500 per la realizzazione dei suddetti lavori. Dal punto di vista autorizzativo occorrerebbe eseguire una pratica edilizia di frazionamento dell'unità immobiliare e conseguente variazione catastale. Si stima un valore di circa € 3.000,00 per tali variazioni, che vengono detratte nella misura del 50% ciascuno alle due unità immobiliari.

Pertanto le quote relative alla divisione del bene risulterebbero le seguenti:

- **QUOTA 1:** Garage EST: € $(46.388 - 4.500)/2 =$ (in arrotondamento) **€ 21.000,00**
- **QUOTA 2:** Garage OVEST: € $(46.388 - 4.500)/2 =$ (in arrotondamento) **€ 21.000,00**

8.10 Valutazione dei beni in caso di altro diritto pignorato diverso dalla proprietà

“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 in rettifica del 15.07.2014, trascritto a Siracusa in data 30.07.2014 ai nn. 12490/8856 così come il pignoramento, trascritto a Siracusa in data 21.07.2016 ai nn. 12168/9236, in rinnovazione del pignoramento trascritto il 27.07.1996 ai nn. 11761/9563 relativo alla procedura in oggetto, riguardano il diritto di proprietà dell'immobile oggetto di stima in capo al debitore esecutato.

Il valore di stima rimane pertanto allo stato attuale quello determinato nel precedente *par.* 8.8. Nel caso in cui anche il garage fosse oggetto di separazione giudiziale si rimanda al *par.* 8.9 per la valutazione delle quote.

9. LOTTO DI VENDITA F

9.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto F

“Indichi l’esatta indicazione e 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”.

Dati catastali ed ubicazione: L'immobile è sito in c.da Cozzo Marotta - Avola. È censito al Catasto Fabbricati del comune di Avola (SR) con i seguenti identificativi:

- Foglio 73 P.IIa 181 sub. 1, piano terra, categoria D/8, rendita € 9.448,58;
- Foglio 73 P.IIa 181 sub. 2, piano primo, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita € 268,56;

Nella visura catastale del sub. 2 l'immobile viene indicato come piano terra mentre sui luoghi si è accertato che è un piano primo.



Individuazione Lotto F su Google Earth

Tipologia: Il Lotto F è costituito da un antica villa a due elevazioni fuori terra isolata con terreno di pertinenza circostante denominata "Villa Movida" in passato adibita a ristorante e discoteca. Le sale principali e i servizi sono ubicati al piano terra mentre il piano primo, di estensioni decisamente inferiori rispetto al piano terra era in passato adibito a residenza del custode, ed in seguito ad ufficio privato legato all'attività. Sono presenti diverse terrazze piane di copertura, in parte accessibili. Lo spazio esterno è in gran parte adibito a giardino con diversi alberi ad alto fusto ed in parte pavimentato con la presenza di una pista da ballo esterna lungo il lato est del fabbricati [Foto nn. 95-96-97-98]. L'ingresso principale attuale avviene lungo il prospetto ovest del corpo posto più a nord [Foto n. 91] all'interno del lotto ma sono presenti aperture anche lungo gli altri lati. Il lotto nel suo insieme è delimitato a sud e ad est dalla stradella interpoderale che serve anche altre proprietà, mentre a nord ed est confina con altre ditte [Foto nn. 89-90-92].

Accessi: L'accesso principale al fabbricato avviene attraverso il corpo posto più a nord, con apertura sul prospetto est prospiciente la stradella interpoderale [Foto n. 91]. Lungo il confine sud

del lotto è presente un cancello attualmente non utilizzato che consentiva l'accesso alla proprietà ed in particolare al giardino [Foto n. 89]. Lungo il prospetto est del fabbricato sono presenti numerose aperture che conducono allo spazio esterno ed in particolare a quella che doveva essere la pista da ballo all'aperto. Infine anche lungo la zona sud ed ovest sono presenti alcune aperture verso l'esterno utilizzati in gran parte come vie d'uscita di emergenza.

Pertinenze ed accessori: Le pertinenze sono rappresentate dal giardino circostante con alberi ad alto fusto.

Millesimi di parti comuni: Trattandosi di un bene isolato e indipendente non vi sono parti in comune e non è istituito alcun condominio.

Coordinate UTM e GPS dei beni: 507348 m E - 4082438 m N (coordinate UTM); 36°53'16" N Lat 15°4'57" E Long (coordinate geografiche), + 121 m. s.l.m.

9.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto F

“Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni;”

Il Lotto F è costituito da un'antica villa isolata caratterizzata da un piano terra molto esteso, da un piccolo volume a piano primo e da diverse terrazze piane di copertura poste a quote diverse, il tutto all'interno di un lotto di pertinenza caratterizzato da verde ornamentale con piante ad alto fusto.

Il bene è raggiungibile percorrendo la S.S. 115 che collega Noto ad Avola da cui si dirama una stradella interpoderale, in prossimità della nuova area della Protezione Civile a poche centinaia di metri da Noto, che conduce al lotto in esame. Questo è situato su un poggio panoramico denominato Cozzo Marotta raggiungibile per mezzo di un tratto terminale di strada privata. L'intero lotto misura circa 2.988 mq di cui circa 510 mq. sono occupati dal piano terra dell'edificio.

Il sistema costruttivo è in muratura portante, esternamente risulta quasi interamente intonacato fatta eccezione per alcuni elementi decorativi in pietra bianca, le condizioni manutentive dei prospetti esterni possono considerarsi mediocri.

Il piano terra ha una forma rettangolare allungata costituito presumibilmente dalla fusione successiva di diversi corpi di fabbrica con quote diverse e dislivelli tra i vari ambienti. Dall'ingresso principale in corrispondenza del volume posto più a nord, attualmente adibito a deposito di prodotti agricoli [Foto nn. 101-102] da parte di uno dei comproprietari, si accede ad una prima ampia sala dove risultano i segni di un probabile angolo bar [Foto n. 103-106]. La sala durante il sopralluogo riversava in condizioni manutentive pessime con forti infiltrazioni di acqua piovana dalla soprastante terrazza ed ossidazione con rigonfiamento dei ferri, distacco di calcinacci e pignatte, e conseguenti rischi di natura statica oltre che igienico-sanitaria per la presenza di forti muffe, rigonfiamenti ed alterazioni cromatiche negli intonaci [Foto nn. 104-105]. La sala è caratterizzata da numerose aperture vetrate lungo il prospetto est che conducono sia alla pista da

ballo esterna, caratterizzata da alcune piccole gradonate laterali, che al giardino circostante [Foto nn. 96-97-98-99-100]. Dalla parte ovest della sala si accede alla zona servizi che solo in parte è stata ispezionata per le pessime condizioni igienico-sanitarie in cui si trovava [Foto nn. 124-125-126-127-128]. Risulta presente una cucina ed alcune stanze da letto oltre che i servizi igienici: in questa zona è altresì presente il corpo scala che conduce al piano rialzato superiore [Foto n. 129]. Dalla prima sala si accede in sequenza ad altre due sale contigue [Foto nn. 108-110] delimitate ad ovest da altri ambienti circostanti sgombri da mobili ed accessori [Foto nn. 109-112-113-120-121]. Nella parte terminale del fabbricato sono presenti altri ambienti, recentemente utilizzati come stalle [Foto nn. 114-115-116-117]. Si rileva altresì la presenza di un volume irregolare in corrispondenza del confine sud/ovest [Foto nn. 118-119]. Quasi tutte le zone esterne, ad eccezione della discoteca all'aperto, non sono state rilevate per la presenza di una fitta vegetazione che impediva fisicamente l'accesso oltre che per le pessime condizioni igienico-sanitarie in cui si trova l'intero fabbricato [Foto nn. 92-95-99].

Il piano superiore è caratterizzato da due vani collegati tra loro e dalla presenza di un piccolo vano/ripostiglio e di un servizio igienico: anche qui sono state riscontrate forti situazioni di degrado con materiali di varia natura abbandonati, infissi divelti, presenza di roditori ed in generale pessime condizioni igieniche [Foto nn. 131-132-133-134-135-136-137-138]. Lungo il confine sud si accede ad una terrazza praticabile [Foto nn. 139-140] e tramite un corpo scala in muratura lungo il prospetto est [Foto n. 141] si accede alla terrazza di copertura del fabbricato [Foto n. 142]. Dalla terrazza di copertura del piano primo è possibile accedere, tramite una piccola ed angusta scala metallica, alla sottostante terrazza di copertura del corpo nord [Foto n. 143]. Lo stato di manutenzione delle terrazze è pessimo, le guaine impermeabilizzanti sono in gran parte divelte e distaccate con conseguenti infiltrazioni di acqua piovana negli ambienti sottostanti.

Il giardino, degradante verso sud, è caratterizzato da alberi ad alto fusto non di pregio (olivi, pini, cipressi etc.).

Le condizioni manutentive, in particolare quelle interne, appaiono pessime, l'immobile risulta non utilizzato da diversi anni e privo di qualsiasi forma di manutenzione ordinaria. Si evidenziano segni di degrado dovuti ad umidità da risalita in tutto il piano terra e soprattutto da infiltrazione dalla soprastante terrazza di copertura particolarmente accentuati nell'ala nord, con copiosa caduta di acqua all'interno e solai completamente degradati. Si segnalano altresì la mancanza e la rottura di alcuni infissi, la presenza di numerosi rifiuti all'interno e all'esterno del fabbricato, roditori ed in generale delle condizioni igienico-sanitarie pessime. Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti che tuttavia da un primo esame visivo risulterebbero compromessi.

Contesto, caratteristiche e destinazione della zona: L'immobile si trova in una zona rurale del Comune di Avola a circa 5 km ad ovest della periferia urbana della città. Il lotto, seppur ricadente nel territorio di Avola, dista circa 500 metri in linea d'aria dalla periferia est di Noto.

La zona in esame è agricola, adibita anche a pascolo, con la presenza di isolati fabbricati rurali o case di villeggiatura.

Servizi offerti: la zona non è dotata di servizi essendo una zona rurale poco urbanizzata.

Caratteristiche delle zone confinanti: Le zone limitrofe a quella in cui è ubicato l'immobile possono considerarsi periferiche ed appartengono alla zona est della città di Noto caratterizzate prevalentemente da residenze e qualche piccola attività commerciale ed alimentare.

Altezza utile interna: essendo il fabbricato costituito da diversi corpi di fabbrica posti a quote diverse si rimanda all'elaborato grafico per l'individuazione delle singole altezze nei vari ambienti [ALLEGATO I].

Caratteristiche strutturali

Fondazioni: le fondazioni sono presumibilmente in muratura o con cordoli in c.a. Non si rilevano danni da cedimenti.

Strutture verticali: la struttura portante dell'immobile è costituita da murature in conci lapidei con probabili cordoli di chiusura sommitale in c.a.

Solai: sono del tipo latero-cementizi con travetti in c.a. ed elementi di alleggerimento (pignatte) in laterizio.

Copertura: la copertura del fabbricato è a terrazza [Foto nn. 140-142-143], fatta eccezione per una zona (sala 3) coperta a falda inclinata con una termocopertura metallica [Foto nn. 94-111].

Scale: risultano presenti diverse piccole scale per il superamento dei dislivelli tra i vari ambienti, oltre quella che conduce al piano rialzato e a quella esterna lungo il prospetto ovest che conduce alla terrazza di copertura [Foto nn. 107-109-129-141].

Infissi esterni: gli infissi sono in parte metallici ed in parte in legno.

Caratteristiche interne

Infissi interni: gli infissi interni risultano essere in legno.

Tramezzature interne: le tramezzature interne sono realizzate con forati da 8 cm di spessore o con blocchi in muratura di vario spessore. Tutte le pareti interne degli ambienti, ad eccezione dei servizi rivestiti con piastrelle di ceramica smaltata, presentano una rifinitura con intonaco civile per interni e relativa tinteggiatura con idropittura di varie tonalità. Le rifiniture si presentano in pessimo stato di conservazione con alterazioni cromatiche ed esfoliazione a causa dei fenomeni di umidità che caratterizzano il fabbricato.

Pavimentazione: la pavimentazione prevalente è in cotto ma si rilevano anche zone, soprattutto negli ambienti di servizio, con pavimenti in cemento e graniglia o in ceramica.

Impianto elettrico: l'impianto non risulterebbe rispondente alle norme vigenti in materia e non è stato possibile provarne il funzionamento per l'attuale mancanza di alimentazione e per lo stato di degrado e abbandono in cui riversa l'intero immobile.

Impianto idrico: non è stato possibile verificare l'eventuale funzionalità dell'impianto idrico.

Impianto termico: l'immobile non è dotato di impianto termico di riscaldamento/raffreddamento.

9.3 Stato di possesso degli immobili

“Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a 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; ...”

Durante il primo sopralluogo tecnico del 25.10.2016 in altri beni della procedura il debitore esecutato dichiarava di non essere più in possesso dell'immobile in questione e pertanto che fosse nella sua disponibilità. A seguito delle ricerche eseguite dal sottoscritto, veniva contattato uno dei comproprietari che consentiva l'accesso al bene. L'immobile risulta attualmente libero ed utilizzato in parte dallo stesso comproprietario come deposito di materiali e attrezzi agricoli ed in parte per il ricovero di animali da pascolo.

9.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

“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 sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche); indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;”

9.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
1. Domanda giudiziale del 23.07.1997, Pretura di Avola, trascritta il 04.08.1997 ai nn. 11150/8932 a favore di Contrera Anna Maria, Curcio Maria Anna e Curcio Giovanna, contro il debitore esecutato, Trombatore Carmelo e Alì Giuseppe nella misura di 1/3 ciascuno. La domanda ha per oggetto il non asservimento della stradella di proprietà delle attrici, ricadente nelle p.lle nn. 156, 154, 180 e 176 del fg. 76 di Avola, a servitù di passaggio a favore dell'immobile dei convenuti, fabbricato censito al C.F. del comune di Avola (SR) al fg. 73 p.la 181 sub. nn. 1-2, edificato su terreno riportato in catasto al fg. 73 p.lle 21, 177 e 179, per utilizzazioni diverse da quella agricola connessa alla originaria destinazione del

ASTE GIUDIZIARIE bene venduto e della conseguente originaria costituzione per destinazione dell'unico padre di famiglia;

2. Domanda giudiziale del 03.12.2004, Pretura di Avola, trascritta il 04.03.2005 ai nn. 5494/3321 a favore della Curatela del Fallimento Ge.fin. s.r.l., contro il debitore esecutato, Trombatore Carmelo e Ali Giuseppe nella misura di 1/3 ciascuno. La domanda ha per oggetto la risoluzione per inadempimento della compravendita stipulata tra le parti in data 16.12.1994 ed avente ad oggetto l'immobile censito al C.F. del comune di Avola (SR) al fg. 73 p.lla 181 sub. nn. 1-2, edificato su terreno riportato in catasto al fg. 73 p.lle 21, 177 e 179.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura;

ASTE GIUDIZIARIE Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano il bene esecutato.

- Altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esecutato.

9.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

Alla data del 07.12.2016 da ispezioni effettuate telematicamente presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F]:

- Iscrizioni di ipoteche;

1. Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 04.03.1994, rogato dal Notaio Ettore Maltese, iscritta l'11.03.1994 ai nn. 3846/445, per Lire 570.000.000 (sorta capitale Lire 400.000.000) a favore della CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI PACHINO - Pachino, per la quota di 1/1 e contro la società precedentemente proprietaria del fondo di terreno, Gefin s.r.l., gravante sulla piena proprietà del terreno censito al C.T. del comune di Avola (SR) al fg. 73 p.lle 21, 20/B e 155/A (in particolare dalla soppressione della p.lla n. 21 è stata generata l'attuale p.lla 181). Detta ipoteca è stata iscritta in rinnovazione, per conto di Zeus Finance s.r.l. - Milano, in data 05.03.2014 ai nn. 2892/289, per Euro 294.380,44 (sorte capitale Euro 206.582,76), per la quota di 1/1, contro la precedente società Ge.fin. s.r.l., contro il debitore esecutato e gli attuali comproprietari, nella misura di 1/3 ciascuno, gravante sugli immobili censiti al C.F. del comune di Avola (SR) al fg. 73 p.lla 181 sub. nn. 1-2 e al C.T. al fg. 73 p.lla 181;
2. Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 09.06.1995, Tribunale di Siracusa, iscritta il 17.06.1995 ai nn. 8897/1126, per Lire 130.000.000 (sorta capitale Lire 64.369.560) a favore di BANCO DI SICILIA s.p.a. - Palermo, contro il debitore esecutato e la moglie, per la quota di 1/3 di piena proprietà del debitore esecutato, gravante su vari beni tra cui gli

immobili censiti al C.F. del comune di Avola (SR) al fg. 73 p.lla 181 sub. nn. 1-2 e al C.T. al fg. 73 p.lle 21-177-179. Detta ipoteca è stata iscritta in rinnovazione, per conto di Cross Factor s.p.a. - Milano, in data 16.06.2015 ai nn. 8577/1035, per Euro 50.000,00 (sorte capitale Euro 33.240,00).

Dalle ispezioni eseguite risultano n. 4 iscrizioni di ipoteca legale gravanti sul bene in questione non contro il debitore esecutato ma nei confronti di uno dei comproprietari nella quota di 1/3.

3. Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, iscritta il 14.10.2004 ai nn. 24005/6312, per Euro 109.568,01 (capitale) ed Euro 219.136,02 (totale), a favore di MONTEPASCHI SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi - Siracusa, rep. n. 31341/2003 del 11.08.2004, contro uno dei comproprietari nella misura di 1/3, gravante su vari immobili tra cui i beni censiti al C.F. del comune di Avola (SR) al fg. 73 p.lla 181 sub. nn. 1-2 e al C.T. al fg. 73 p.lle 21-177 (particelle terreni soppresse per la creazione dell'attuale p.lla 181);
 4. Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, iscritta il 09.11.2004 ai nn. 26750/7403, per Euro 83.236,11 (capitale) ed Euro 166.472,22 (totale), a favore di MONTEPASCHI SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi - Siracusa, rep. n. 1285/2003 del 15.10.2004, contro uno dei comproprietari nella misura di 1/3, gravante sui beni censiti al C.F. del comune di Avola (SR) al fg. 73 p.lla 181 sub. nn. 1-2 e al C.T. al fg. 73 p.lle 21-177-179 (particelle terreni soppresse per la creazione dell'attuale p.lla 181);
 5. Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, iscritta il 19.12.2005 ai nn. 31639/10357, per Euro 27.257,42 (capitale) ed Euro 54.514,84 (totale), a favore di MONTEPASCHI SE.RI.T. s.p.a. Servizio Riscossione Tributi - Siracusa, rep. n. 10304/2005 del 29.11.2005, contro uno dei comproprietari nella misura di 1/3, gravante sui beni censiti al C.F. del comune di Avola (SR) al fg. 73 p.lla 181 sub. nn. 1-2 e al C.T. al fg. 73 p.lle 21-177 (particelle terreni soppresse per la creazione dell'attuale p.lla 181);
 6. Ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, iscritta il 10.02.2006 ai nn. 4011/1493, per Euro 109.568,01 (capitale) ed Euro 219.136,02 (totale), a favore di MONTEPASCHI SE.RI.T. s.p.a. Servizio Riscossione Tributi - Siracusa, rep. n. 10305/2005 del 09.02.2006, contro uno dei comproprietari nella misura di 1/3, gravante su vari immobili tra cui i beni censiti al C.F. del comune di Avola (SR) al fg. 73 p.lla 181 sub. nn. 1-2.
- *Trascrizioni di pignoramenti;*
 1. Verbale di Pignoramento immobili del 15.07.1996, Tribunale di Siracusa, trascritto a Siracusa in data 25.07.1996 ai nn. 11761/9563, a favore di BANCO DI SICILIA s.p.a. - Palermo contro il debitore esecutato e la moglie, per la quota di 1/3 indiviso di piena proprietà del debitore esecutato, gravante sugli immobili censiti al C.F. del comune di

Avola (SR) al fg. 73 p.lla 181 sub. nn. 1-2 e al C.T. al fg. 73 p.lle 21-177-179 (particelle terreni sopprese per la creazione dell'attuale p.lla 181).

2. Verbale di Pignoramento immobili del 15.07.2014, Tribunale di Siracusa, trascritto a Siracusa in data 30.07.2014 ai nn. 12490/8856, in rettifica del pignoramento trascritto il 27.07.1996 ai nn. 11761/9563 a favore di ISLAND REFINANCING s.r.l. - Milano contro il debitore esecutato e la moglie, per la quota di 1/3 indiviso di piena proprietà del debitore esecutato, gravante sugli immobili censiti al C.F. del comune di Avola (SR) al fg. 73 p.lla 181 sub. nn. 1-2.
3. Verbale di Pignoramento immobili del 15.07.1996, Tribunale di Siracusa, trascritto a Siracusa in data 21.07.2016 ai nn. 12168/9236, in rinnovazione del pignoramento trascritto il 27.07.1996 ai nn. 11761/9563 a favore di ISLAND REFINANCING s.r.l. - Milano contro il debitore esecutato e la moglie, per la quota di 1/3 indiviso di piena proprietà del debitore esecutato, gravante sugli immobili censiti al C.F. del comune di Avola (SR) al fg. 73 p.lla 181 sub. nn. 1-2 e al C.T. al fg. 73 p.lle 21-177-179 (particelle terreni sopprese per la creazione dell'attuale p.lla 181).

9.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- *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;*

Il diritto di proprietà sul bene pignorato non deriva da censi, livelli o usi civici che vi gravano o per l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ma è pervenuto al debitore esecutato in piena proprietà, nella misura di 1/3 indiviso ed in regime di separazione dei beni, in virtù dell'atto di compravendita a rogito del notaio Giovanni Battista, del 16.12.1994 rep. n. 20620 e n. 3713 della raccolta, trascritto a Siracusa in data 22.12.1994 ai nn. 18932/14574 [ALLEGATO O].

- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)*

L'immobile non è gravato da spese condominiali in quanto indipendente.

- *Eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute*

L'immobile non è gravato da spese condominiali in quanto indipendente.

- *Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

L'immobile non è gravato da spese condominiali in quanto indipendente.

- *Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Dalle ricerche eseguite, dai dati in possesso a questa CTU e dalla stessa relazione notarile prodotta agli atti non risultano procedimenti giudiziari pendenti relativi al bene pignorato, a meno delle domande giudiziali elencate in precedenza.

9.5 **Regolarità urbanistica degli immobili**

“Verifica della regolarità edilizia ed 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”

L'immobile che costituisce il **lotto di vendita F** risulta individuato al C.F. del comune di Avola **Fg. 73 p.lla 181 sub. nn. 1-2** ed è sito in C.da Cozzo Marotta in Avola. Il fabbricato è ubicato in Zona E - Zona agricola del P.R.G. vigente rielaborato, con annesse Prescrizioni Esecutive e Regolamento Edilizio, approvato con D. Dir. n. 425 dell'08.04.2003. Gli interventi consentiti sono abitazioni e attrezzature necessarie all'esercizio dell'agricoltura, nonché impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

Per l'individuazione degli indici e parametri vigenti si rimanda all'allegato **certificato di destinazione urbanistica** n. 88 rilasciato in data 26.05.2017 [ALLEGATO N].

Il fabbricato originario risulta essere una costruzione presumibilmente antecedente al 1967. Successivamente sono state eseguite opere di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale a discoteca e bar in assenza di concessione edilizia ma per gli stessi è stata richiesta e rilasciata **Concessione Edilizia in sanatoria n. 88** (ex art. 13 legge 47/85) in data 23.06.1994.

L'intero fabbricato era dotato di certificato di agibilità n. 13/94 rilasciato in data 05.07.1994 26.03.1991. Tale certificato così come la concessione edilizia in sanatoria, allegati alla precedente CTU presente agli atti, attualmente non risultano reperibili presso l'ufficio tecnico del comune di Avola come da certificazione rilasciata in data 09.06.2017 [ALLEGATO M], in quanto sequestrati dalla Procura della Repubblica di Siracusa con provvedimento n. 8710/98 del 29.09.2000.

Tali provvedimenti risultano comunque allegati alla precedente CTU presente agli atti.

Dalle ricerche eseguite presso l'ufficio urbanistica del Comune di Avola, successivamente sono state eseguite le seguenti **pratiche edilizie** [ALLEGATO M]:

Autorizzazione edilizia n. 74/1996 rilasciata il 18.06.1996 riguardante il cambio di destinazione d'uso dei locali interni da destinare da alloggio custode ad uffici amministrativi e realizzazione servizi igienici.

Analizzando tale pratica la suddivisione interna degli ambienti è esattamente quella riscontrata durante il sopralluogo, al di là della destinazione d'uso specifica di alcuni locali.

Permesso di abitabilità o di uso n. 34/96 rilasciato il 05.07.1996 in sostituzione del precedente certificato di agibilità n. 13/94 in seguito alle modifiche apportate con l'A.E. n. 74/1996 [ALLEGATO Q].

Autorizzazione edilizia n. 71/1997 rilasciata il 27.06.1997 riguardante la realizzazione di coperture provvisorie nella zona disk-jockey e bar esterno.

Tali coperture non risultano più presenti sui luoghi così come non sono più individuabili la zona dj ed il bar esterno.

Autorizzazione edilizia n. 94/1998 rilasciata il 05.10.1991 per il cambio di destinazione d'uso dei locali interni da destinare a pista da ballo invernale ed uffici amministrativi.

Dall'analisi di tale pratica la suddivisione interna degli ambienti è esattamente quella riscontrata durante il sopralluogo, al di là della destinazione d'uso specifica di alcuni locali.

Dal punto di vista planimetrico, a seguito del sopralluogo tecnico effettuato, sono state rilevate difformità rispetto le planimetrie catastali presenti in quanto non aggiornate con le modifiche di cui al cambio di destinazione d'uso ed ai grafici allegati all'ultima autorizzazione edilizia rilasciata (A.E. n. 94/1998). E' stato altresì rilevato un volume aggiuntivo irregolare, di probabile recente realizzazione in corrispondenza dell'angolo sud-ovest del fabbricato al piano terra.

Per una migliore comprensione dello stato di fatto e per una rappresentazione più chiara dello stato dei luoghi si rimanda all'elaborato grafico prodotto [ALLEGATO I] ed alla documentazione fotografica [ALLEGATO A] che a questa relazione di stima si allegano.

9.6 Irregolarità urbanistica o edilizia

"In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR del 06/06/2001 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 dell'art. 40, comma VI, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del DPR del 06/06/2011 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;"

L'immobile risulta essere regolarmente edificato secondo quanto riportato dettagliatamente nel precedente *par. 9.5* a meno di un volume abusivo riscontrato al piano terra, in corrispondenza dell'angolo sud-ovest del fabbricato esistente. Poichè la volumetria consentita dalla superficie del lotto è stata abbondantemente superata, **tale volume abusivo è risultato non sanabile**.

Pertanto, non essendo possibile sanare l'abuso, si prevede il ripristino dello stato dei luoghi antecedenti alle modiche eseguite, mediante la demolizione del volume irregolare rilevato. Per tali motivazioni si ritiene necessario conteggiare il **costo di ripristino dello stato dei luoghi** che verrà scomputato dal valore del bene esecutato così come indicato nel *Par. 9.8.5*.

Nel caso di omessa demolizione gli uffici preposti comunali, in caso di accertamento sui luoghi, applicheranno una sanzione pecuniaria di circa € 2.000,00.

9.7 Attestazione di Prestazione Energetica

"Indicazione dell'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 art. 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 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;"

Dalla ricerca effettuata in data 29.05.2017 presso il Catasto Energetico dei Fabbricati (CEFA), servizio on-line mediante il quale il Dipartimento Energia della Regione Siciliana gestisce l'archiviazione e la consultazione informatizzata dei dati degli A.P.E., per l'immobile in questione non risultava presente tale attestazione. Si è pertanto proceduto alla sua redazione.

A seguito del sopralluogo i dati raccolti sono stati opportunamente elaborati mediante il software certificato *Termus* versione 42.00b dell'ACCA Software, n. di serie 10110606-1981F, per la verifica delle prestazioni energetiche degli edifici e la certificazione energetica conforme alla Norma UNI/TS 11300.

Dall'elaborazione condotta è emerso che l'immobile in questione risulta essere in **Classe Energetica G** con valore di consumo energetico pari a circa 157,11 kW/m²anno.

Il presente attestato di prestazione energetica, denominato APE 005/2017 del 16.06.2017, ha una validità di anni 10 dalla sua emissione, se non intervengono modifiche all'involucro dell'edificio e alla condizione degli impianti. L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in questione è stato trasmesso telematicamente presso il Dipartimento Energia della Regione Sicilia e l'immobile in esame censito dal punto di vista energetico mediante la registrazione al Catasto Energetico dei Fabbricati (CEFA) della Regione Sicilia [ALLEGATO L].

9.8 Valutazione complessiva dei beni

“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;”*

9.8.1 Consistenza e calcolo della superficie commerciale

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare”* dell'Agenzia del Territorio, si è calcolata la Superficie Commerciale come somma tra la Superficie Lorda dell'immobile e l'eventuale superficie degli accessori (terrazze, balconi, scale, etc.) calcolati in quota parte, e cioè:

$$Sc = Sl + aA + bB + cC + \dots$$

In cui:

Sc = Superficie commerciale;

SI = *Superficie Lorda* (calcolata come somma delle superfici calpestabili o nette, delle superfici dei tramezzi, delle superfici dei muri perimetrali esterni e confinanti con altre proprietà calcolati secondo il DPR n. 138/98)

a, b, c, ... = *Coefficienti di omogenizzazione da applicare alle superfici dei relativi accessori;*

A, B, C, ... = *Superfici degli accessori;*

Nel caso in esame si è operato applicando i seguenti coefficienti di omogenizzazione:

- Superficie utile netta dell'immobile = 100%;
- Superfici delle tramezzature interne e relativi vani porta = 100%;
- Superfici delle pareti perimetrali esterne e relativi vani finestra, fino ad uno spessore massimo di 50 cm = 100%
- Superfici delle pareti perimetrali esterne in aderenza con altre proprietà, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, = 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di 25 cm
- Superficie dei balconi e delle terrazze comunicanti con i vani principali ed i vani accessori = 30% fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente i 25 mq, e nella misura del 15% fino a 25 mq e 5% per la quota eccedente i 25 mq qualora non comunicanti;
- Superficie delle pertinenze accessorie, (garages, ripostigli, etc.) non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del 50% della superficie, qualora comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, e nella misura del 25% qualora non comunicanti.
- Superficie del giardino esterno pari al 10% della superficie effettiva fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, pari al 2% per la parte eccedente detto limite.

Per quanto riguarda il lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato, detratta la superficie occupata dal fabbricato e dagli accessori è stato applicato un coefficiente di omogeneizzazione pari al 5%, secondo quanto indicato dal D.P.R. n. 138/98 applicando un'ulteriore riduzione in quanto il lotto risulta in parte pavimentato e per la restante parte caratterizzato da verde non di pregio in forte stato di abbandono e degrado.

Nel caso in esame non ci sono pertinenze accessorie.

Il riferimento grafico è quello prodotto dalla scrivente CTU in seguito al rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo [ALLEGATO I] che rappresenta lo stato di fatto attuale del bene e che risulta tuttavia conforme all'elaborato planimetrico presente ed alla planimetria allegata

all'ultima concessione rilasciata. Per il calcolo della superficie dei muri di confine la misura riportata tiene conto di un coefficiente di omogeneizzazione del 50%.

Di seguito si riportano i conteggi in formato tabellare:

RIF. PLANIMETRICO	DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFFICIENTE O CRITERIO DI PONDERAZIONE APPLICATO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE
I	Ingresso	36,08	100%	36,08	Ovest	Mediocre
R1	Ripostiglio	1,42	100%	1,42	-	Mediocre
S1	Sala 1	78,24	100%	78,24	Est	Scarso
S2	Sala 2	47,76	100%	47,76	Est	Scarso
S3	Sala 3	53,27	100%	53,27	Est	Scarso
L1	Camera da letto	9,08	100%	9,08	-	Scarso
K-S	Cucina-Soggiorno	11,64	100%	11,64	-	Mediocre
D5	Disimpegno	12,77	100%	12,77	-	Mediocre
L2	Camera da letto	9,38	100%	9,38	Ovest	Mediocre
D1	Disimpegno	1,60	100%	1,60	-	Mediocre
WC1	Servizio Igienico	1,22	100%	1,22	-	Mediocre
WC2	Servizio Igienico	4,42	100%	4,42	Ovest	Mediocre
WC3	Servizio Igienico	2,57	100%	2,57	Ovest	Mediocre
D2	Disimpegno	1,97	100%	1,97	-	Mediocre
D3	Disimpegno	1,10	100%	1,10	-	Mediocre
D4	Disimpegno	2,32	100%	2,32	-	Mediocre
WC4	Servizio Igienico	3,06	100%	3,06	-	Mediocre
WC5	Servizio Igienico	2,82	100%	2,82	Ovest	Mediocre
WC6	Servizio	1,70	100%	1,70	-	Mediocre

TRIBUNALE DI SIRACUSA – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento esecutivo immobiliare N.R.G.Es. 476/1996 – Elaborato peritale

RIF. PLANIMETRICO	DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFFICIENTE O CRITERIO DI PONDERAZIONE APPLICATO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE
	Igienico					
V1	Vano	19,81	100%	19,81	-	Mediocre
V2	Vano	11,99	100%	11,99	-	Mediocre
R2	Ripostiglio	7,18	100%	7,18	-	Scarso
S4	Sala	33,04	100%	33,04	Sud/Ovest	Mediocre
D6	Disimpegno	9,47	100%	9,47	Ovest	Scarso
V3	Vano	17,16	100%	17,16	Est	Scarso
V4	Vano	13,71	100%	13,71	Sud	Scarso
V5	Vano	7,66	100%	7,66	-	Scarso
V6	Vano	13,55	100%	13,55	Sud/Ovest	Scarso
-	Muri perimetrali esterni	49,13	100%	49,13	-	Mediocre
-	Divisori interni	44,95	100%	44,95	-	Mediocre
TOTALE PARZIALE Piano Terra		510,07	-	510,07	-	
V7	Vano	32,38	100%	32,38	Sud	Scarso
V8	Vano	35,13	100%	35,13	Nord/Sud	Scarso
R3	Ripostiglio	8,40	100%	8,40	Nord	Scarso
WC7	Servizio igienico	3,86	100%	3,86	Est	Scarso
T	Terrazza	44,46	30% fino a 25 mq, 10% oltre i 25 mq	9,45	Sud/Ovest	Mediocre
-	Muri perimetrali esterni	15,17	100%	15,17	-	-
-	Divisori interni	7,88	100%	7,88	-	-
TOTALE PARZIALE Piano Primo		147,28	-	112,27	-	-

RIF. PLANIMETRICO	DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFFICIENTE O CRITERIO DI PONDERAZIONE APPLICATO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE
Cs	Corpo scala	6,89	15% fino a 25 mq, 5% oltre i 25 mq	1,03	Ovest	Mediocre
T4	Terrazza	78,83	15% fino a 25 mq, 5% oltre i 25 mq	6,44	Est	Scarso
T5	Terrazza	90,14	15% fino a 25 mq, 5% oltre i 25 mq	7,01	Sud/Est	Scarso
TOTALE PARZIALE Piano Secondo		175,86	-	14,48	-	-
-	Terreno di pertinenza	2.456	5% fino a 500 mq, 2% per la parte eccedente	64,12	-	Scarso
TOTALE PARZIALE Terreno di pertinenza		2.456	-	64,12	-	-
TOTALE LOTTO "F"		833,21 (F)+2.456(T)	-	700,94	-	-
TOTALE LOTTO "F" (arrotondando)		3.289	-	701	-	-

9.8.2 Criteri di stima

Il criterio del “più probabile valore di mercato” si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell’immobile in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Si tralascia quest’ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità.

La stima verrà pertanto risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell’unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa,

caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

9.8.3 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

9.8.4 Superfici e valore dell'immobile

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: il periodo di costruzione, l'ubicazione, l'accessibilità, il piano e l'esposizione, il layout interno, le finiture interne ed esterne, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato pari a **530,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 9.8.1 Consistenza e calcolo della superficie commerciale) e tenendo conto dell'attuale destinazione d'uso del fabbricato. Lo stato di degrado e abbandono dell'immobile condiziona la stima del bene esecutato.

Riepilogando il bene esecutato indicato come **LOTTO F** che possiede le caratteristiche precedentemente dettagliate ha il seguente **Valore di mercato**:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE (€)
3.289	701	530	371.530,00

9.8.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni che di seguito si riportano.

L'abuso rilevato, consistente nella realizzazione di un volume in corrispondenza dell'angolo sud/ovest del piano terra del fabbricato, come già specificato al par. 9.6 risulta insanabile e pertanto occorre ripristinare lo stato dei luoghi mediante la demolizione dello stesso.

La quantificazione per l'esecuzione di tali lavori è stata fatta a corpo e si attesta intorno ai 3.000,00 €.

Si precisa inoltre che l'immobile presenta le planimetrie catastali in difformità rispetto lo stato dei luoghi rinvenuto, non essendo state aggiornate in seguito al cambio di destinazione d'uso: si ritiene pertanto necessario l'aggiornamento catastale. Tali costi verranno pertanto detratti dal valore finale del bene:

a) Spese di demolizione del volume irregolare;

€ 3.000,00

b) Spese tecniche per l'aggiornamento cartografico, probabile correzione dell'inserimento in mappa presso l'Agenzia del Territorio (planimetria catastale e pratica DOCA);

- Forfait di competenze tecniche e spese catastali per la redazione degli elaborati grafici e della documentazione necessaria

€ 1.400,00

TOTALE a)+b)

€ 4.400,00

9.8.6 Valore finale del bene

In definitiva, per le considerazioni e valutazioni sinora addotte, i beni esegutati possono essere stimati come di seguito:

Valore del bene esegutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 371.530,00
a) Demolizione volume irregolare	€ 3.000,00
b) Regularizzazione catastale	€ 1.400,00
<u>VALORE FINALE DEI BENI (netto)</u>	€ 367.130,00
<u>VALORE FINALE DEI BENI (netto arrotondato)</u>	€ 367.000,00

9.9 Valutazione dei beni in caso di quota indivisa

"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;"

L'immobile presenta quote indivise, in particolare la quota di proprietà del debitore esegutato è pari a 1/3 così come risulta dall'atto di provenienza del bene.

L'immobile non risulta comodamente divisibile per la sue caratteristiche planimetriche e distributive ed un eventuale divisione in tre parti comporterebbe un notevole deprezzamento del valore dell'intera struttura.

Pertanto la quota pignorata di pertinenza del debitore esecutato risulta la seguente:

VALORE TOTALE LOTTO F (€)	QUOTA DEBITORE ESECUTATO	VALORE QUOTA DEBITORE ESECUTATO E PIGNORATA (€) in arrotondamento
367.000,00	1/3	122.000,00

9.10 Valutazione dei beni in caso di altro diritto pignorato diverso dalla proprietà

“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 in rettifica del 15.07.2014, trascritto a Siracusa in data 30.07.2014 ai nn. 12490/8856 così come il pignoramento, trascritto a Siracusa in data 21.07.2016 ai nn. 12168/9236, in rinnovazione del pignoramento trascritto il 27.07.1996 ai nn. 11761/9563 relativo alla procedura in oggetto, riguardano il **diritto di proprietà** dell'immobile oggetto di stima in capo al debitore esecutato, nella misura di 1/3 indiviso in regime di separazione.

Il valore di stima, ed in particolare quello della quota di pertinenza, rimane pertanto quello determinato nel precedente *par. 9.9* essendo il diritto pignorato quello della proprietà.

10. LOTTO DI VENDITA G

10.1 Individuazione ed identificazione dei beni componenti il Lotto G

“Indichi l’esatta indicazione e 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”.

Dati catastali ed ubicazione: L'immobile è sito in via Pier Capponi n. 34 - Noto. É censito al Catasto Fabbricati del comune di Noto (SR) con il seguente identificativo:

- Foglio 427 P.IIIa 6037 sub. 2 (ex fg. 430 p.IIIa 587 sub. 3), piano primo, categoria A/4, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita € 325,37.



Individuazione Lotto G su Google Earth

Tipologia: Il Lotto G è costituito da un fabbricato [Foto nn. 144-145] indipendente a due piani fuori terra con corpo scala interno e copertura a terrazza. L'immobile si sviluppa quasi interamente al piano primo mentre il piano terra, con accessi indipendenti appartiene ad altre ditte fatta eccezione per il solo ingresso posto lungo il prospetto est su via Pier Capponi n. 34, dal quale attraverso il corpo scala si raggiunge il piano primo [Foto nn. 147-148]. In corrispondenza del confine nord del fabbricato è presente un giardino privato di pertinenza [Foto nn. 169-170]. Confina lungo gli altri tre lati con altre ditte costituite da fabbricati in aderenza ed in parte, in corrispondenza dell'angolo sud/ovest con un pozzo luce appartenente a terzi [Foto n. 144-145-163-169].

Accessi: L'accesso al piano primo in questione avviene attraverso un'apertura posizionata lungo il prospetto est su via Pier Capponi n. 34, dalla quale si giunge direttamente al corpo scala a rampa unica che conduce all'appartamento in questione. Tramite un corpo scala esterno in corrispondenza del giardino retrostante si raggiunge la soprastante terrazza ed i relativi volumi presenti [Foto nn. 167-172-177-178-179].

Pertinenze ed accessori: le pertinenze sono rappresentate dal giardino retrostante e dalla terrazza di copertura con i volumi annessi.

Millesimi di parti comuni: Non è istituito alcun condominio in quanto trattasi di fabbricato indipendente.

Coordinate UTM e GPS dei beni: 506327 m E - 4082611 m N (coordinate UTM); 36°53'22" N Lat 15°4'16" E Long (coordinate geografiche), + 102 m. s.l.m.

10.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni componenti il Lotto G

“Rediga una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni;”

Il Lotto G è costituito da un fabbricato [Foto nn. 144-145-146] indipendente a due elevazioni fuori terra, con copertura a terrazza [Foto nn. 178-179] con accesso diretto al corpo scala lungo il confine est su via Pier Capponi n. 34, Noto. Lungo gli altri lati confina con altra ditte.

Il sistema costruttivo è in muratura portante, esternamente risulta in gran parte intonacato con presenza di elementi decorativi in materiale lapideo, le condizioni manutentive dei prospetti esterni possono considerarsi discrete, solo con modeste zone caratterizzate da alterazioni cromatiche. L'immobile risulta attualmente utilizzato come abitazione da parte della sorella del debitore esecutato che detiene la quota di maggioranza di 11/12.

Dal corpo scala prospiciente il prospetto est si può accedere da un lato ad un soggiorno con balcone prospiciente via Capponi [Foto nn. 150-151-152], dal lato opposto si accede ad un vano adibito a camera da letto con balcone prospiciente la via Capponi e con servizio igienico dotato di wc, lavabo e doccia [Foto nn. 153-154-155-156-157], ed infine si può accedere ad un disimpegno [Foto n. 149]. Da quest'ultimo ambiente si va ad una camera da letto con apertura verso sud [Foto nn. 158-159] oppure, dalla parte opposta, ad un vano con apertura verso lo spazio esterno nord [Foto nn. 160-161]. Tale vano è direttamente comunicante con la cucina che presenta una finestra prospiciente ad ovest su un pozzo luce di terzi [Foto nn. 162-163] ed apertura nord verso il giardino di pertinenza [Foto n. 168]. Dalla cucina è possibile accedere direttamente al servizio igienico dotato di wc, bidè, lavabo e doccia, con finestra sul suddetto pozzo luce [Foto n. 164]. In corrispondenza del prospetto nord della cucina sul giardino esterno è presente una tettoia ed un volume, contiguo al suddetto servizio igienico, accessibile dall'esterno ed attualmente adibito anch'esso a cucina [Foto nn. 165-166-167-171]. Nella zona nord è presente un giardino di pertinenza con alcuni alberi di agrumi [Foto nn. 169-170].

La cucina esterna è delimitata da un corpo scala esterno che porta al piano superiore [Foto n. 167]. Qui è presente un volume irregolare realizzato con muratura in blocchi di tufo e copertura in legno ed onduline in eternit, allo stato rustico, attualmente adibito a ripostiglio. Tale ambiente è comunicante con quello che doveva essere l'originario torrino scala anch'esso caratterizzato da copertura in legno con onduline in eternit dal quale si accede all'ampia terrazza prospiciente la via Capponi [Foto nn. 172-173-174-175-176-177]. La terrazza di copertura presenta segni di degrado con alterazioni cromatiche e probabili microinfiltrazioni di acqua e di umidità nei solai sottostanti [Foto nn. 178-179].

Le condizioni manutentive interne appaiono buone, a dimostrazione di una recente ristrutturazione dell'intero appartamento. Si segnalano solo alcune alterazioni cromatiche in corrispondenza del soffitto della camera da letto posta ad ovest a causa delle infiltrazioni dalla terrazza di copertura. L'impianto elettrico e quello idrico risultano funzionanti. Il fabbricato è allacciato alla rete fognaria pubblica ed è dotato di condizionatori in corrispondenza della cucina

interna e delle due camere da letto. E' presente un piccolo scaldabagno a gas per la produzione di acqua calda sanitaria.

Lo stato generale di manutenzione interna ed esterna si ritiene complessivamente buono.

Contesto, caratteristiche e destinazione della zona: L'immobile si trova in pieno centro storico nel Comune di Noto, in prossimità del Corso Vittorio Emanuele e dei principali monumenti e palazzi storici della città.

La zona in esame è caratterizzata da un tessuto edilizio molto denso con fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale con caratteristiche analoghe a quelle del bene in questione. Sono altresì presenti diverse strutture turistico - ricettive quali alberghi, B&B, case vacanze, bar, pizzerie, ristoranti etc.

Servizi offerti: la zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione e dei servizi principali, quali alimentari e piccole botteghe.

Caratteristiche delle zone confinanti: Le zone limitrofe a quella in cui è ubicato l'immobile possono considerarsi centrali con alta densità di residenze.

Altezza utile interna: Al piano primo sono state misurate altezze medie di 3,10-3,20 ml. ad eccezione del servizio igienico principale con altezza di 2,86 ml. Al piano superiore, nei volumi con tetto a falda in prossimità della terrazza, è stata misurata un'altezza utile interna media di 2,30 ml.

Caratteristiche strutturali

Fondazioni: considerata l'epoca di costruzione del fabbricato le fondazioni sono presumibilmente in muratura poste al di sotto dei maschi murari rinvenibili. Non si rilevano danni da cedimenti.

Strutture verticali: la struttura portante dell'immobile è costituita in parte da pareti in muratura con conci irregolari di pietra arenaria ed in parte con murature in blocchi di tufo.

Solai: i solai sono presumibilmente con putrelle in acciaio e voltine in laterizio o del tipo latero-cementizio.

Copertura: le coperture sono realizzate a terrazza ad eccezione dei volumi ad ovest con falde inclinate con struttura portante in legno e soprastante ondulina in eternit [Foto nn. 173-175-177-178-179].

Scale: risultano presenti una scala interna di accesso al piano primo in questione realizzata in muratura ed una scala esterna che conduce alla terrazza di copertura realizzata presumibilmente in c.a. [Foto nn. 148-167].

Infissi esterni: gli infissi sono in alluminio schermati con persiane anch'esse in alluminio ad eccezione di quelli prospicienti il prospetto su via Capponi realizzati in legno.

Caratteristiche interne

Infissi interni: tutti gli infissi interni risultano essere in legno.

Tramezzature interne: le tramezzature interne sono realizzate con forati da 8 cm di spessore o con blocchi in muratura di maggior spessore. Tutte le pareti interne degli ambienti, ad eccezione dei servizi rivestiti con piastrelle di ceramica smaltata, presentano una rifinitura con intonaco civile per interni e relativa tinteggiatura con idropittura di varie tonalità. Le rifiniture si presentano in buon stato di conservazione.

Pavimentazione: gli ambienti presentano delle pavimentazioni in segati di marmo, cemento e graniglia ed in ceramica di varia natura e tipologia.

Impianto elettrico: l'impianto risulta funzionante.

Impianto idrico: il fabbricato è collegato alla rete idrica comunale, oltre avere dei serbatoi di accumulo in pvc in corrispondenza della terrazza.

Impianto termico: l'immobile non è dotato di impianto termico di riscaldamento/raffreddamento ad eccezione di alcuni condizionatori posti nelle due camere da letto e nella cucina interna.

10.3 Stato di possesso degli immobili

"Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a 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; ..."

Durante il sopralluogo l'immobile risultava utilizzato come abitazione dalla sorella del debitore esecutato che detiene la quota di maggioranza di 11/12.

10.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

"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 sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche); indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;"

10.4.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;

Non risultano altre domande giudiziali e trascrizioni che interessano il bene esecutato.

- Atti di asservimento e cessioni di cubatura;

Non sono stati rilevati atti di asservimento né cessioni di cubatura che interessano il bene esecutato.

- Altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso riguardo il bene esecutato.

10.4.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

Alla data del 18.04.2017 da ispezioni effettuate telematicamente presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Siracusa risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni [ALLEGATO F]:

- Iscrizioni di ipoteche;
1. Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 25.11.1994, Tribunale di Siracusa, iscritta il 23.12.1994 ai nn. 19036/2295, per Lire 110.000.000 (sorta capitale Lire 52.901.494) a favore di SICILCASSA s.p.a. - Palermo, contro il debitore esecutato per la quota di proprietà di 1/6 indiviso, gravante su vari beni tra cui gli immobili censiti al C.F. del comune di Noto (SR) al fg. 430 p.lla 587 sub. 3 (attualmente fg. 427 p.lla 6037 sub. 3). Detta ipoteca è stata iscritta in rinnovazione, per conto di Cross Factor s.p.a. - Milano, in data 12.12.2014 ai nn. 20297/1894, per Euro 56.000,00 (sorte capitale Euro 27.000,00);
 2. Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 09.06.1995, Tribunale di Siracusa, iscritta il 17.06.1995 ai nn. 8897/1126, per Lire 130.000.000 (sorta capitale Lire 64.369.560) a favore di BANCO DI SICILIA s.p.a. - Palermo, contro il debitore esecutato e la moglie, per la quota di 1/6 indiviso di proprietà del debitore esecutato, gravante su vari beni tra cui gli immobili censiti al C.F. del comune di Noto (SR) al fg. 430 p.lla 587 sub. 3 (attualmente fg. 427 p.lla 6037 sub. 3). Detta ipoteca è stata iscritta in rinnovazione, per conto di Cross Factor s.p.a. - Milano, in data 16.06.2015 ai nn. 8577/1035, per Euro 50.000,00 (sorte capitale Euro 33.240,00).
- Trascrizioni di pignoramenti;
1. Verbale di Pignoramento immobili del 15.07.1996, Tribunale di Siracusa, trascritto a Siracusa in data 25.07.1996 ai nn. 11761/9563, a favore di BANCO DI SICILIA s.p.a. - Palermo contro il debitore esecutato e la moglie, per la quota di 1/6 indiviso di proprietà

del debitore esecutato, gravante su vari beni tra cui gli immobili censiti al C.F. del comune di Noto (SR) al fg. 430 p.lla 587 sub. 3 (attualmente fg. 427 p.lla 6037 sub. 3).

2. Verbale di Pignoramento immobili del 15.07.2014, Tribunale di Siracusa, trascritto a Siracusa in data 30.07.2014 ai nn. 12490/8856, in rettifica del pignoramento trascritto il 27.07.1996 ai nn. 11761/9563 a favore di ISLAND REFINANCING s.r.l. - Milano contro il debitore esecutato e la moglie, per la quota di 1/6 indiviso di proprietà del debitore esecutato, gravante su vari beni tra cui gli immobili censiti al C.F. del comune di Noto (SR) al fg. 430 p.lla 587 sub. 5 (identificativo errato).

Tale errore è stato già evidenziato nella parte introduttiva della presente relazione al *par. 3.1*.

3. Verbale di Pignoramento immobili del 15.07.1996, Tribunale di Siracusa, trascritto a Siracusa in data 21.07.2016 ai nn. 12168/9236, in rinnovazione del pignoramento trascritto il 27.07.1996 ai nn. 11761/9563 a favore di ISLAND REFINANCING s.r.l. - Milano contro il debitore esecutato e la moglie, per la quota di 1/6 indiviso di proprietà del debitore esecutato, gravante su vari beni tra cui gli immobili censiti al C.F. del comune di Noto (SR) al fg. 427 p.lla 6037 sub. 3.

Si rileva che tutte le iscrizioni e trascrizioni riguardano la quota di 1/6 in capo al debitore esecutato. Dalle indagini eseguite così come indicato nel par. 3.1 e ribadito nel successivo par. 10.4.3 la quota effettiva di proprietà risulterebbe di 1/12 anzichè di 1/6.

10.4.3 Altre informazioni per l'acquirente

- *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;*

Il diritto di proprietà sul bene pignorato non deriva da censi, livelli o usi civici che vi gravano o per l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ma è pervenuto al debitore esecutato in piena proprietà in virtù della successione n. 239 vol. 207 del 12.05.1987 aperta in seguito alla morte del padre del debitore esecutato. Ai 4 figli, tra cui il debitore esecutato, sono andati i 2/3 della quota di proprietà del padre (1/2), cioè la quota di 1/12 ciascuno mentre la restante quota 1/3 di 1/2 è andato alla madre del debitore stesso, che pertanto era in possesso di 8/12. Successivamente con atto di compravendita del 09.07.2002 rep. n. 44200 rogato dal Notaio Giovanni Alì, trascrizione del 09.08.2002 ai nn. 14080/10788, le quota della madre (8/12) e di due fratelli (1/12+1/12) furono trasferite ad un'altra sorella, attuale occupante dell'immobile [ALLEGATI F-O]. **Si ritiene pertanto che la quota effettiva di proprietà in capo al debitore esecutato sia di 1/12 e non di 1/6 come erroneamente indicato nell'atto di pignoramento.**

- *Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)*

L'immobile non è gravato da spese condominiali in quanto indipendente.

- *Eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute*

L'immobile non è gravato da spese condominiali in quanto indipendente.

- *Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

L'immobile non è gravato da spese condominiali in quanto indipendente.

- *Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Dalle ricerche eseguite, dai dati in possesso a questa CTU e dalla stessa relazione notarile prodotta agli atti non risultano procedimenti giudiziari pendenti relativi al bene pignorato.

10.5 Regolarità urbanistica degli immobili

“Verifica della regolarità edilizia ed 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”

L'immobile che costituisce il **lotto di vendita G** risulta individuato al C.F. del comune di Noto al **Fg. 427 p.IIIa 6037 sub. n. 3** (ex fg. 430 p.IIIa 587 sub. 3) ed è sito in via Pier Capponi n. 34 in Noto. Il fabbricato è ubicato in centro storico (Zona A ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968). Gli interventi consentiti, secondo le Norme tecniche di attuazione con le modifiche approvate con D.A. n. 634 del 22.11.2001 del PRG vigente del Comune di Noto, sono relativi esclusivamente al restauro conservativo ed al risanamento igienico ed edilizio degli immobili che risultano ricadenti in zona sottoposta a vincolo della Soprintendenza ai BB. CC. e AA. di Siracusa.

Il fabbricato originario risulta essere una costruzione risalente presumibilmente agli inizi del '900, pertanto in un'epoca in cui non era necessario il rilascio di licenza edilizia.

Dal rilievo eseguito risulta la realizzazione di un volume abusivo in corrispondenza della terrazza al secondo piano, in aderenza al torrino presumibilmente esistente, attualmente adibito a ripostiglio. Per tale irregolarità, dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noto, non risultano essere state presentate pratiche edilizie o in sanatoria.

Non risultano presentate altresì richieste di certificato di abitabilità [ALLEGATO M].

Dal punto di vista planimetrico, a seguito del sopralluogo tecnico effettuato, sono state rilevate delle modeste difformità rispetto alla planimetria catastale, riguardanti soprattutto la rappresentazione dello spessore di alcuni muri oltre che la mancanza di planimetria in corrispondenza della terrazza con i volumi rilevati.

Per una migliore comprensione dello stato di fatto e per una rappresentazione più fedele alla realtà dello stato dei luoghi si rimanda all'elaborato grafico [ALLEGATO I] ed alla documentazione fotografica [ALLEGATO A] che a questa relazione di stima si allegano.

10.6 Irregolarità urbanistica o edilizia

“In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR del 06/06/2001 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 dell'art. 40, comma VI, della Legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del DPR del 06/06/2011 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;”

L'immobile risulta essere regolarmente edificato trattandosi di un edificio storico di inizio novecento ad eccezione del volume realizzato in corrispondenza della terrazza al secondo piano di cui al precedente par. 10.5.

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici tecnici comunali **l'abuso è risultato non sanabile** perchè l'irregolarità consiste in un aumento di cubatura all'interno del centro storico che non è possibile sanare ai sensi della L. 326/2003 di condono edilizio e del D.Lgs 42/2004 codice dei beni culturali e del paesaggio.

Pertanto occorre prevedere il ripristino dello stato dei luoghi antecedenti alle modiche eseguite mediante la demolizione del volume irregolare realizzato. Per tali motivazioni si ritiene necessario conteggiare il **costo di ripristino dello stato dei luoghi** che verrà scomputato dal valore del bene esecutato così come indicato nel Par. 10.8.5.

10.7 Attestazione di Prestazione Energetica

“Indicazione dell'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 art. 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 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;"

Dalla ricerca effettuata in data 29.05.2017 presso il Catasto Energetico dei Fabbricati (CEFA), servizio on-line mediante il quale il Dipartimento Energia della Regione Siciliana gestisce l'archiviazione e la consultazione informatizzata dei dati degli A.P.E., per l'immobile in questione non risultava presente tale attestazione. Si è pertanto proceduto alla sua redazione.

A seguito del sopralluogo i dati raccolti sono stati opportunamente elaborati mediante il software certificato *Termus* versione 42.00b dell'ACCA Software, n. di serie 10110606-1981F, per la verifica delle prestazioni energetiche degli edifici e la certificazione energetica conforme alla Norma UNI/TS 11300.

Dall'elaborazione condotta è emerso che l'immobile in questione risulta essere in **Classe Energetica G** con valore di consumo energetico pari a circa 196,72 kW/m²anno.

Il presente attestato di prestazione energetica, denominato APE 006/2017 del 16.06.2017, ha una validità di anni 10 dalla sua emissione, se non intervengono modifiche all'involucro dell'edificio e alla condizione degli impianti. L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in questione è stato trasmesso telematicamente presso il Dipartimento Energia della Regione Sicilia e l'immobile in esame censito dal punto di vista energetico mediante la registrazione al Catasto Energetico dei Fabbricati (CEFA) della Regione Sicilia [ALLEGATO L].

10.8 Valutazione complessiva dei beni

“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;"

10.8.1 Consistenza e calcolo della superficie commerciale

Con riferimento al D.P.R. n. 138/98 Allegato C ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani norma per la rilevazione dei dati sull'Osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, si è calcolata la Superficie Commerciale come somma tra la Superficie Lorda dell'immobile e l'eventuale superficie degli accessori (terrazze, balconi, scale, etc.) calcolati in quota parte, e cioè:

$$Sc = Sl + aA + bB + cC + \dots$$

In cui:

Sc = Superficie commerciale;

Sl = Superficie Lorda (calcolata come somma delle superfici calpestabili o nette, delle superfici dei tramezzi, delle superfici dei muri perimetrali esterni e confinanti con altre proprietà calcolati secondo il DPR n. 138/98)

a, b, c, ... = Coefficienti di omogenizzazione da applicare alle superfici dei relativi accessori;

A, B, C, ... = Superfici degli accessori;

Nel caso in esame si è operato applicando i seguenti coefficienti di omogenizzazione:

- Superficie utile netta dell'immobile = 100%;
- Superfici delle tramezzature interne e relativi vani porta = 100%;
- Superfici delle pareti perimetrali esterne e relativi vani finestra, fino ad uno spessore massimo di 50 cm = 100%
- Superfici delle pareti perimetrali esterne in aderenza con altre proprietà, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, = 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di 25 cm
- Superficie dei balconi e delle terrazze comunicanti con i vani principali ed i vani accessori = 30% fino a 25 mq e 10% per la quota eccedente i 25 mq, e nella misura del 15% fino a 25 mq e 5% per la quota eccedente i 25 mq qualora non comunicanti;
- Superficie delle pertinenze accessorie, (garages, ripostigli, etc.) non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del 50% della superficie, qualora comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, e nella misura del 25% qualora non comunicanti.

- Superficie del giardino esterno pari al 10% della superficie effettiva fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, pari al 2% per la parte eccedente detto limite.

Per quanto riguarda il lotto di terreno di pertinenza del fabbricato, detratta la superficie occupata dalla tettoia e del corpo scala esterno si è ritenuto congruo applicare il coefficiente di omogeneizzazione pari al 10%, secondo quanto indicato dal D.P.R. n. 138/98, essendo lo stesso curato ed un valore aggiunto trattandosi di un immobile all'interno del centro storico.

Nel caso in esame occorre considerare come pertinenze accessorie anche la cucina esterna ed il piano superiore con i volumi annessi, tutti non direttamente comunicanti con i vani principali.

Il riferimento grafico è quello prodotto dallo scrivente CTU in seguito al rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo [ALLEGATO I] che rappresenta lo stato di fatto attuale del bene ed ha evidenziato delle modeste difformità rispetto all'elaborato planimetrico soprattutto nella rappresentazione dello spessore effettivo delle murature. Inoltre è stata prodotta anche la planimetria del piano copertura con i relativi volumi aggiunti, non presente catastalmente. Per il calcolo della superficie dei muri di confine la misura riportata tiene conto di un coefficiente di omogeneizzazione del 50%.

Di seguito si riportano i conteggi in formato tabellare:

RIF. PLANIMETRICO	DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFFICIENTE O CRITERIO DI PONDERAZIONE APPLICATO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE
CS1	Corpo scala interno	5,65	100%	5,65	Est	Buono
L1	Camera da letto 1	15,17	100%	15,17	Est	Buono
L2	Camera da letto 2	13,93	100%	13,93	Sud	Buono
S	Soggiorno	17,27	100%	17,27	Est	Buono
D1	Disimpegno	3,34	100%	3,34	-	Buono
V1	Vano	11,40	100%	11,40	Nord	Buono
K1	Cucina 1	13,75	100%	13,75	Nord/ovest	Buono
WC1	Servizio Igienico 1	5,65	100%	5,65	Sud	Buono
WC2	Servizio Igienico 2	1,61	100%	1,61	Est	Buono

TRIBUNALE DI SIRACUSA – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento esecutivo immobiliare N.R.G.Es. 476/1996 – Elaborato peritale

RIF. PLANIMETRICO	DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFFICIENTE O CRITERIO DI PONDERAZIONE APPLICATO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONE
K2	Cucina	13,02	25%	3,25	Est	Buono
B1	Ballatoio 1	2,27	30% fino a 25 mq, 10% oltre i 25 mq	0,68	Est	Buono
B2	Ballatoio 2	1,46	30% fino a 25 mq, 10% oltre i 25 mq	0,44	Est	Buono
T1	Tettoia	15,84	30% fino a 25 mq, 10% oltre i 25 mq	4,75	Nord	Buono
-	Muri perimetrali esterni	19,54	100%	19,54	-	Buono
-	Divisori interni	6,92	100%	6,92	-	Buono
TOTALE PARZIALE Piano Primo		146,82	-	123,35	-	-
R1	Ripostiglio 1	12,70	25%	3,17	Nord	Mediocre
R2	Ripostiglio 2	6,40	25%	1,60	Sud/est	Mediocre
T	Terrazza	104,03	15% fino a 25 mq, 5% oltre i 25 mq	7,70	Est	Discreto
-	Muri perimetrali esterni	3,81	25%	0,95	-	Mediocre
-	Divisori interni	0,72	25%	0,18	-	Discreto
TOTALE PARZIALE Piano Secondo/Terrazza copert.		127,66	-	13,60	-	-
-	Giardino di pertinenza	104	10% fino a 500 mq	10,40	-	Buono
TOTALE PARZIALE Giardino di pertinenza		104	-	10,40	-	-
TOTALE LOTTO "G"		274,48(F) +104(T)	-	136,95(F) +10,40(T)	-	-
TOTALE LOTTO "G" (arrotondando)		378	-	147	-	-

10.8.2 Criteri di stima

Il criterio del “più probabile valore di mercato” si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima dell’immobile in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Si tralascia quest’ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità.

La stima verrà pertanto risolta col procedimento di stima sintetico comparativo che si fonda, essenzialmente, sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell’unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il prezzo di mercato. Ovviamente ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, panoramicità, salubrità della zona, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si possono però reperire prezzi di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche pesando differentemente i parametri di qualità intrinseca ed estrinseca.

10.8.3 Fonti di informazione utilizzate per la stima

Sono state utilizzate per la stima:

1. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio di Siracusa;
2. Agenzie immobiliari operanti nella zona.

10.8.4 Superfici e valore dell’immobile

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: il periodo di costruzione, l’ubicazione, l’accessibilità, il piano e l’esposizione, il layout interno, le finiture interne ed esterne, lo stato manutentivo, le dotazioni impiantistiche e le loro rispondenze alle normative, se occupato o meno, ecc, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell’immobile oggetto di stima, hanno un valore di mercato pari a **700,00 €/mq** di superficie commerciale (calcolata come specificato nel par. 3.10.1 Consistenza e calcolo della superficie commerciale).

Riepilogando il bene esecutato indicato come **LOTTO G** che possiede le caratteristiche precedentemente dettagliate ha il seguente **Valore di mercato**:

SUPERFICIE NETTA (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE (€)
378	147	700	102.900,00

10.8.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore totale dell'immobile determinato come sopra vanno applicate eventuali aggiunte e/o detrazioni. Non sono state rilevate aggiunte da applicare mentre si è ritenuto di dover applicare le detrazioni che di seguito si riportano.

L'abuso rilevato, consistente nella realizzazione di un volume in corrispondenza della terrazza al secondo piano, come già specificato al par. 6.6, risulta insanabile e pertanto occorre ripristinare lo stato dei luoghi mediante la demolizione dello stesso.

La quantificazione per l'esecuzione di tali lavori è stata fatta a corpo e si attesta intorno ai 2.500,00 €.

Si precisa che l'immobile presenta delle planimetrie catastali con alcune difformità, si ritiene pertanto necessario l'aggiornamento catastale. Tali costi verranno pertanto detratti dal valore finale del bene:

a) Spese di demolizione del volume irregolare;

€ 2.500,00

b) Spese tecniche per l'aggiornamento cartografico, probabile correzione dell'inserimento in mappa presso l'Agenzia del Territorio (planimetria catastale e pratica DOCFA);

- Forfait di competenze tecniche e spese catastali per la redazione degli elaborati grafici e della documentazione necessaria

€ 800,00

TOTALE a)+b)

€ 3.300,00

10.8.6 Valore finale del bene

In definitiva, per le considerazioni e valutazioni sinora addotte, i beni esegutati possono essere stimati come di seguito:

Valore del bene esegutato al lordo di spese e decurtazioni	€ 102.900,00
a) Demolizione volume irregolare	€ 2.500,00
b) Oneri di regolarizzazione catastale	€ 800,00
<u>VALORE FINALE DEI BENI (netto)</u>	€ 99.600,00
<u>VALORE FINALE DEI BENI (netto arrotondato)</u>	€ 99.000,00

10.9 Valutazione dei beni in caso di quota indivisa

“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;”

L'immobile presenta quote indivise, in particolare la quota di proprietà del debitore esecutato è pari a 1/12 così come risulta dalla provenienza del bene e come specificato al par. 3.1 e al par. 10.4.3.

L'immobile non risulta fisicamente divisibile sia per la sua conformazione che per la modesta parte pignorata.

Pertanto **la quota pignorata di pertinenza del debitore esecutato** risulta la seguente:

VALORE TOTALE LOTTO F (€)	QUOTA DEBITORE ESECUTATO	VALORE QUOTA DEBITORE ESECUTATO E PIGNORATA (€)
99.000,00	1/12	8.250,00

10.10 Valutazione dei beni in caso di altro diritto pignorato diverso dalla proprietà

“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 in rettifica del 15.07.2014, trascritto a Siracusa in data 30.07.2014 ai nn. 12490/8856 così come il pignoramento, trascritto a Siracusa in data 21.07.2016 ai nn. 12168/9236, in rinnovazione del pignoramento trascritto il 27.07.1996 ai nn. 11761/9563 relativo alla procedura in oggetto, riguardano il **diritto di proprietà** dell'immobile oggetto di stima in capo al debitore esecutato, nella misura di 1/6 indiviso.

Si è già detto che nel pignoramento in rettifica è stato commesso un errore relativamente al bene in questione, indicato come sub. 5 anzichè sub. 3, e che la quota effettiva di proprietà in capo al debitore esecutato è di 1/12 e non di 1/6.

Il valore di stima, ed in particolare quello della quota di pertinenza, rimane pertanto quello determinato nel precedente *par. 10.9* essendo il diritto pignorato quello della proprietà.

11. CONCLUSIONI

L'analisi di stima è stata condotta tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e della loro condizione di regolarità urbanistica ed ha determinato, per i singoli lotti di vendita, i seguenti valori:

LOTTO	Identif. Catastale	Valore di mercato (€)	Valore di mercato al netto delle detrazioni (€)	Valore di mercato quota pignorata (€)
A	Fg. 427 p. 7679 (ex fg. 430 p. 683 s. 1-2) Noto Via Zanardelli n. 23	91.650,00	90.000,00	90.000,00
B	Fg. 427 p. 7626 s. 6 (ex fg. 430 p. 573 s. 1) Noto Via Pier Capponi n. 24	33.000,00	32.000,00	16.000,00 (1/2) 16.000,00 (1/2)
C	Fg. 427 p. 5752 s. 1- 2-3 (ex fg. 427 p. 374 s. 1-2-3) Noto Via Corrado Sbanò n. 18	46.500,00	43.000,00	43.000,00
D	Fg. 254 p. 539 s. 4 Noto piazza Carmelo Sgroi n. 18	297.900,00	295.000,00	295.000,00
E	Fg. 254 p. 539 s. 13 Noto Piazza Carmelo Sgroi n. 21	47.000,00	46.000,00	46.000,00
F	Fg. 73 p. 181 s. 1-2 Avola c.da Cozzo Marotta	371.530,00	367.000,00	122.000,00 (1/3)
G	Fg. 427 p. 6037 s. 3 (ex fg. 430 p. 587 s. 3) Noto via Pier Capponi n. 34	102.900,00	99.000,00	8.250,00 (1/12)
TOTALE €		990.480,00	972.000,00	636.250,00

Atteso quanto sopra, ritenendo di aver svolto nel migliore dei modi l'incarico affidatomi, nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e porgendoLe cordiali saluti, rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriori chiarimenti e delucidazioni.



12. ALLEGATI

- **ALLEGATO A** – Documentazione fotografica;
- **ALLEGATO B** – Verbale di conferimento di incarico;
- **ALLEGATO C** – Comunicazioni inviate alle parti di avviso sopralluoghi;
- **ALLEGATO D** – Verbali di sopralluogo del 25.10.2016, del 23.01.2017 e del 16.05.2017;
- **ALLEGATO E** – Documentazione catastale;
- **ALLEGATO F** – Ispezioni ipotecarie;
- **ALLEGATO G** – Comunicazione G.E.;
- **ALLEGATO H** – Istanze di proroga;
- **ALLEGATO I** – Rilievi Metrici;
- **ALLEGATO L** – Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- **ALLEGATO M** – Pratiche edilizie;
- **ALLEGATO N** – Certificato di destinazione urbanistica Lotto F;
- **ALLEGATO O** – Titoli provenienza beni (Atti di compravendita e successione);
- **ALLEGATO P** – Contratto di locazione Lotto C;
- **ALLEGATO Q** – Certificati di Agibilità;
- **ALLEGATO R** – Documentazione condominiale Lotti D ed E;
- **ALLEGATO S** – Certificato residenza ex moglie debitore;
- **ALLEGATO T** – Ricevute PEC trasmissione CTU al creditore;
- **ALLEGATO U** – Parcella delle competenze tecniche.

Siracusa, li 29.06.2017

ASTE GIUDIZIARIE®

Il C.T.U.

Dott. Ing. Alessandro Ripullo

