



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI SIRACUSA

**II SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura n. 79/2022 r.g.es.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BELVEDERE SPV S.R.L. PER MEZZO DELLA PROCURATRICE

ASTE
GIUDIZIARIE®

SPECIALE BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A.

ASTE
GIUDIZIARIE®

C/

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





SOMMARIO



PREMESSA 3

DECRETO DI NOMINA, QUESITI, GIURAMENTO..... 3

TRATTAZIONE DEI QUESITI..... 11

1 - Controlli effettuati..... 11

2 - Comunicazioni..... 12

3.I - Identificazione del bene oggetto del pignoramento 13

3.II - Rispondenza dei dati specificati nel pignoramento 13

3.III - Formazione dei lotti 14

4.I - Individuazione del bene..... 14

4.II - Descrizione complessiva e sintetica del bene 16

Piano 1-S Garage 16

Abitazione 17

4.V - Esistenza formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati 19

4.VI - Verifica regolarità edilizia e urbanistica del bene..... 19

4.VII - Sanabilità irregolarità urbanistica o edilizia..... 21

4.VIII - Attestazione di prestazione energetica 21

4.IX - Valutazione del bene 22

- Calcolo della superficie commerciale 22

- Criterio di stima utilizzato 22

- Fonti di informazioni utilizzate per la stima..... 23

- Valore per metro quadro e valore complessivo del bene 24

- Analitica indicazione adeguamenti e correzioni della stima 25

- Valore finale del bene, al netto delle spese stimate 25

- Caso di immobile totalmente abusivo..... 25

- Valore locativo dell'immobile 26

4.X - Relazione nel caso che il bene risulti divisibile..... 26

4.XI - Valore stimato del solo diritto pignorato 26

CONSIDERAZIONI FINALI..... 26

ALLEGATI 26



RELAZIONE

PREMESSA

Avanti la Seconda Sezione Civile Ufficio Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Siracusa pende la procedura esecutiva n. 79/2022 R.G. Es. in danno dei debitori eseguiti sigg. *OMISSIS*.

In detto giudizio di esecuzione fu disposta la stima dei beni pignorati così come infra descritto:

- il diritto di proprietà vantato per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno e congiuntamente per l'intero dai sig.ri *OMISSIS* sulle seguenti unità immobiliari riportate in catasto al Registro fabbricati:

- Comune di Siracusa (SR), Catasto Fabbricati – Foglio 32 Particella 2684 Subalterno 1 (cat: C/6) – Via Don Luigi Sturzo – Piano S1;
- Comune di Siracusa (SR), Catasto Fabbricati – Foglio 32 Particella 2684 Subalterno 2 (cat: A/7) – Via Don Luigi Sturzo N. 6 – Piano T-1-2.

DECRETO DI NOMINA, QUESITI, GIURAMENTO

Con Decreto del 04/07/2023, il Giudice dell'Esecuzione presso questo Tribunale nominò C.T.U. lo scrivente Dott. Ing. Antonino Cultrera, invitandolo a depositare telematicamente la dichiarazione di accettazione dell'incarico entro giorni quindici dal suddetto provvedimento.

Il nominato C.T.U. in data 04/07/2023 depositava telematicamente l'accettazione dell'incarico con il giuramento di rito dichiarando l'assenza di incompatibilità.

Il G.E. dato atto di quanto sopra pose all'esperto i seguenti quesiti:

1. CONTROLLI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione



ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

2. COMUNICHI alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

3. PROVVEDA:

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

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

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

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

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano,

eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n.119); 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

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

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i

vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

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

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

- *iscrizioni di ipoteche;*
- *trascrizioni di pignoramenti;*

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*



- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6

co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando refluì energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi

compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolite

- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

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

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



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

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

6. DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l.

179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura *omissis* - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

7. INVII, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e



al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegli in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. RIFERISCA tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

9. RIFERISCA, inoltre, tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegli prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

TRATTAZIONE DEI QUESITI

1 - Controlli effettuati

Al fine di rispondere compiutamente ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E. il C.T.U. ha effettuato accessi ai seguenti Uffici Pubblici:

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

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

3) – Comune di Siracusa - Ufficio Tecnico Sezione Urbanistica - per ivi procedere alla ricerca sia di eventuali pratiche edilizie di qualsiasi genere che dell'avvenuto rilascio del certificato di abitabilità/agibilità relativamente all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Inoltre, attraverso l'effettuazione di ispezioni ipotecarie, ha verificato la certificazione notarile per il ventennio precedente l'atto di pignoramento redatta dalla Dott.ssa Frediani Viviana, Notaio in Alba (CN), riscontrando il sottoscritto l'esatta rispondenza dei dati catastali tra il bene esaminato e la produzione documentale depositata in atti dal creditore procedente.

2 - Comunicazioni

In esecuzione del mandato conferito, preavvertita il soggetto procedente a mezzo PEC e le parte eseguita per tramite del custode del compendio pignorato, il C.T.U. si recò sui luoghi di perizia in data 20/07/2023 insieme al custode Avv. Egidio Zaccaria, ivi erano presenti i debitori eseguiti sig.ri. **OMISSIS**.

Gli eseguiti consentivano cordialmente l'accesso all'immobile per cui il sottoscritto avviava le operazioni peritali provvedendo a svolgere i rilievi metrici necessari ed a raccogliere un'ampia documentazione fotografica sulla scorta delle indicazioni fornite dall'atto di pignoramento e dalla documentazione affollata all'istanza di vendita.

3.I - Identificazione del bene oggetto del pignoramento

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da due unità immobiliari ubicate nello stesso corpo di fabbrica e, nello specifico, da un appartamento per civile abitazione posto al piano terra, primo e secondo (sottotetto) e da un garage ubicato a piano sottostrada, siti in Siracusa (SR) via Don Luigi Sturzo n. 6.

Le U.I. in oggetto risultano censite nel N.C.E.U. del Comune di Siracusa (SR) come dai seguenti dati:

N.C.E.U. COMUNE DI SIRACUSA								
Foglio	P.lla	Sub	Z. Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
32	2684	1	1	C/6	3	54 mq	Tot. mq 58	€ 278,89
Indirizzo: Via Don Luigi Sturzo - piano: S1								
Intestati: OMISSIS Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni								

N.C.E.U. COMUNE DI SIRACUSA								
Foglio	P.lla	Sub	Z. Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
32	2684	2	1	A/7	3	7 vani	Tot. 159 mq Totale escluse aree scoperte 155	€ 921,88
Indirizzo: Via Don Luigi Sturzo n. 6 - piano: T-1-2								
Intestati: OMISSIS Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni								

3.II - Rispondenza dei dati specificati nel pignoramento

Lo scrivente ha riscontrato al catasto che i due immobili risultano intestati alla sola signora **OMISSIS in regime di comunione dei beni**, in forza dell'Atto di compravendita del 02 maggio 2002 notaio Sergio Marciano di Augusta, quindi i beni automaticamente fanno parte di un unico patrimonio comune ad entrambi i coniugi esecutati, proprietari al 50% ciascuno. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le schede planimetriche depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa uffici del

Territorio (catasto), emerge al piano sottostrada la realizzazione di una parete rimovibile in cartongesso, al piano terra dei muri in laterizi che raffigurano un'ampia apertura tra il vano soggiorno e cucina, mentre sia il piano primo che il secondo risultano conformi. Per regolarizzare tali lievi difformità si rimanda al successivo punto 4.VII.

3.III - Formazione dei lotti

Trattandosi di abitazione con annesso garage comunicante a piano interrato all'interno della stessa area di sedime viene chiaramente identificato un unico lotto vendibile in quanto bene non divisibile.

4.I - Individuazione del bene

Lotto unico

Gli immobili sono ubicati nella porzione periferica a Nord del Comune di Siracusa con accesso esclusivo da via Don Luigi Sturzo n. 6 e ricadono sul lato est di un complesso costituito da tre fabbricati contigui. I beni pignorati comprendono un'unità immobiliare ad uso civile abitazione organizzata su tre piani fuori terra ed un'unità a piano sottostrada costituita da un garage.

I cespiti in oggetto confinano a nord con la predetta via Don Luigi Sturzo, ad est con area non edificata p.lla 2599, a sud con complesso immobiliare p.lla 374 mentre ad ovest risultano in aderenza con altro fabbricato di proprietà terzi.

E' stata rilevata l'esatta individuazione geografica del fabbricato attraverso l'utilizzo di strumento elettronico, pertanto è stata determinata la latitudine e longitudine dell'immobile con le seguenti coordinate GPS:

Latitudine Nord: 37°05'35.55'' - Longitudine Est: 15°17'23.36''.

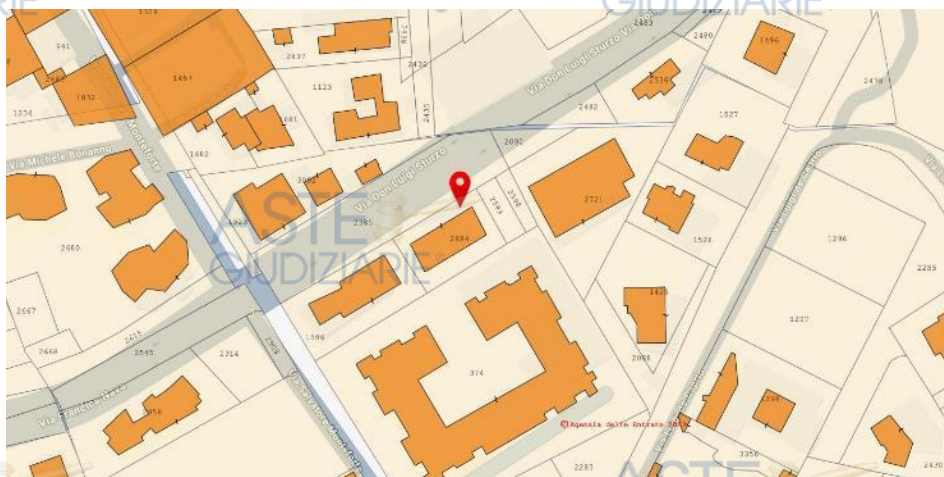


Foto n.1 – Stralcio EdM fg. 32 del Comune di Siracusa

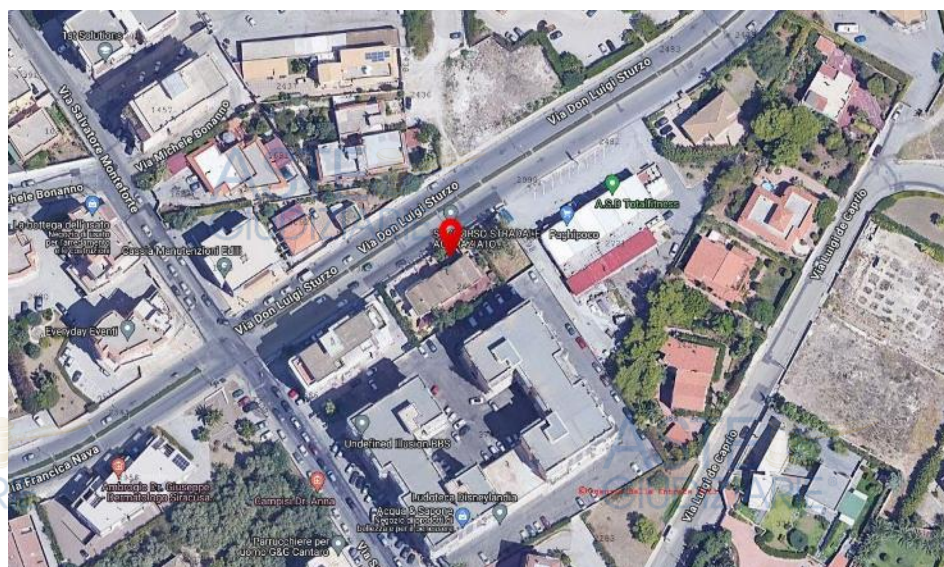


Foto n.2 – Vista satellitare



Foto n.3 – Ubicazione cespiti in zona Nord-Est di Siracusa

4.II - Descrizione complessiva e sintetica del bene

I beni in oggetto che non rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata sono stati edificati nell'ambito di un progetto che comprendeva la costruzione di tre villette unifamiliari contigue. L'immobile in esame è ubicato ad est del compendio realizzato.

Trattasi di fabbricato unifamiliare adibito a civile abitazione sito in Siracusa via Don Luigi Sturzo n. 6. Ricade in zona urbana periferica in un lotto di terreno di circa mq 280, posto con la sola parete lato ovest in aderenza con altro corpo di fabbrica e con tre lati liberi su terreno di pertinenza ad uso esclusivo degli stessi esecutati. I limiti della proprietà sono materializzati da muretti di recinzione sormontati da ringhiera in ferro. Da via Don Sturzo si accede all'immobile con ingresso sia pedonale che carrabile. Il corpo di fabbrica oggetto dell'esecuzione comprende una unità immobiliare ad uso civile abitazione organizzata su tre piani fuori terra, ed una unità a piano sottostrada costituita da un garage, in dettaglio sono così distribuiti con le seguenti rifiniture:

Piano 1-S Garage

L'accesso al piano sottostrada avviene per mezzo di una scivola che si diparte dalla quota di via Don Luigi Sturzo. Con superficie coperta di circa mq. 66 complessivi destinato in parte a garage (mq 34 circa) ed in parte a ripostiglio, locale di sgombero e vano scala; completo nelle rifiniture, presenta il pavimento in ceramica, le pareti rifinite con intonaco liscio e l'infisso di accesso in lamierino zincato. Una scala interna consente il collegamento diretto con l'abitazione; l'altezza libera di piano è pari a m. 2,65.



Abitazione

L'unità immobiliare è ripartita in tre piani fuori terra come di seguito specificati:

- Primo Piano fuori terra:

con una superficie coperta di circa mq. 101, di cui circa mq 37 utilizzati a tettoia, comprende la zona "giorno" ed è costituito da ingresso-soggiorno, vano scala che consente il collegamento sia al piano sottostrada che ai piani superiori, W.C., ed un unico vano utilizzato a pranzo-cucina con annessa tettoia. L'altezza libera del piano terra è di m. 2,75. Gli ambienti si presentano perfettamente rifiniti con materiali di buona qualità, pavimentazione e rivestimento in ceramica, gli infissi esterni in legno con persiane, la sala pranzo presenta un'ampia vetrata per accedere alla tettoia, le porte interne in legno tamburato, pareti con intonaco cementizio rifinite con pitture ed in parte con inserti in pietra. Le tettoie ubicate lungo i lati est e sud mostrano struttura verticale e copertura in legno.

- Secondo Piano fuori terra:

Con mq. 63 coperti, altezza libera di piano pari a m. 2,75 costituisce la zona "notte" dell'abitazione e comprende vano scala, W.C. e tre camere con annessi balconi; gli ambienti si presentano perfettamente rifiniti con materiali di buona qualità, pavimentazione e rivestimento del W.C. in ceramica, gli infissi esterni in legno con persiane e con protezioni di grate in ferro, le porte interne sono in legno tamburato, pareti con intonaco cementizio liscio e pitturate. Ogni camera gode di un singolo balcone, gli ambienti sono ben soleggiati e aerati.

- Terzo Piano fuori terra (sottotetto):

Di circa mq. 65 si compone di due unici vani, l'accesso dal piano primo è per mezzo di scala in legno, risulta ben rifinito con pavimento in gres, e pareti con intonaco



cementizio liscio, gli infissi esterni in legno con persiane presentano protezioni con grate in ferro. La copertura a tetto risulta in legno con sovrastanti tegole. L'altezza dal piano di imposta del solaio è lateralmente di m 0,60 ed al colmo di m 2,04. Di seguito l'elenco delle caratteristiche costruttive e degli impianti tecnologici.

Sistemi costruttivi:

- *Struttura portante verticale con pilastri in c.a. e solai in latero cemento;*
- *Copertura in legno con travi, tavolato e tegole;*
- *Scala in c.a. con rivestimento in marmo, ringhiera in ferro e legno dal piano scantinato al secondo piano fuori terra, mentre il tratto dal secondo piano fuori terra al sottotetto risulta in solo legno.*

Finiture esterne:

- *Rivestimento prospetti con intonaco colorato;*
- *Infissi in legno con persiane.*

Impianti:

- *Lo smaltimento delle acque nere e l'approvvigionamento idrico avvengono tramite allaccio alle reti Comunali;*
- *Allaccio alle reti elettriche e telefoniche nazionali.*

Il fabbricato, internamente curato nelle rifiniture, si appalesa in ottimo stato come si evince dalle fotografie allegate e presenta una qualità complessiva dei materiali e delle finiture di livello medio-alto; tuttavia esternamente i prospetti presentano dei segni di ammaloramento dovuti alla vetustà (circa 20 anni).

4.III - Stato di possesso dei beni

L'immobile in questione risulta occupato dai debitori esecutati.

4.IV - Esistenza formalità, vincoli o oneri che resteranno all'acquirente

Vedasi relazione Notarile ed ispezioni ipotecarie allegate.

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

vedasi certificazione Notarile ed ispezioni ipotecarie allegate;

4.V-i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, quali:

- domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura,
- altri pesi anche derivanti da regolamenti condominiali;
- nessun vincolo di cui al presente punto resterà a carico dell'acquirente;

4.V-ii. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. quali:

- iscrizioni di ipoteche, trascrizioni di pignoramenti;
- vedasi certificazione Notarile ed ispezioni ipotecarie allegate;

4.V-iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati, importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali scadute e/o non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- Nessun vincolo risulta in merito al presente punto.

4.VI - Verifica regolarità edilizia e urbanistica del bene

Dai provvedimenti edilizi rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, risulta sotto il profilo urbanistico che l'immobile sopra descritto oggetto della presente C.T.U., è stato edificato nell'ambito di un progetto relativo "alla costruzione



di **3 ville unifamiliari** a schiera in Siracusa Via Don Luigi Sturzo – C.da Mazzarona”. Per dette costruzioni tra le quali quella degli esecutati (posta ad est del complesso) sono stati rilasciati i seguenti titoli urbanistici:

- C.E. n. 41/1999 del 21/04/1999 intestata all'Ing. Paolo Rizzo e Volturata il 25/05/1999 Prot.n. 6963 Urb. Alla “IMMOBILIARE EUROCASA S.r.l.”;
- C.E. n. 122/1999 del 02/02/11/1999 richiesta da Immobiliare Eurocasa S.r.l. in variante della C.E. 41/1999;

- Autorizzazione n.2750 prot. Urb. 02789/00 del 16/03/2000 per eseguire i lavori in variante;

- Autorizzazione n.3833 prot. Urb. 22380/01 del 17/01/2002 per eseguire lavori in variante in corso d'opera consistenti nella modifica dei prospetti per ampliamento delle aperture, diversa distribuzione interna e ridisegno della sistemazione esterna.

Risulta il Nulla Osta Tecnico al rilascio del Certificato di Agibilità Prot. n. 22902/7154/2 del 20/01/2003 riferito alla “realizzazione di un fabbricato comprendente 3 villette, progetto approvato in data 21/04/1999 con C.E. n. 41/1999, successiva variante C.E. 122/1999 e successive modifiche approvate con Autorizzazione del 16/03/2000 n.2750 e Autorizzazione del 17/01/2002 n. 3833”.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni sopra citate si rilevano alcune difformità al piano sottostrada ed al piano terra.

- Piano Sottostrada: realizzazione di un vano con parete in cartongesso;
- Piano Terra: aumento di superficie coperta per circa mq 7 e relativa volumetria per circa m³ 20, avvenuta sul lato sud estendendo il vano cucina ad inglobare la veranda chiusa; realizzazione di una tettoia continua sui prospetti sud ed est a coprire una superficie complessiva di mq 37 circa.



4.VII - Sanabilità irregolarità urbanistica o edilizia

Come precedentemente riportato, nell'immobile oggetto di esecuzione una delle irregolarità è rappresentata da un aumento di volume al piano terra; tale ampliamento volumetrico realizzato nel fabbricato *de quo* in corrispondenza del vano cucina e pari a circa m³ 20 può essere regolarizzato tramite recupero abitativo ex art. 5 L.R. 16/2016 per il quale lo scrivente stima un costo pari ad € 3.000,00.

Diversamente, la tettoia risulta sanabile ai sensi dell'art. 20 L.R. 4/2003 previo deposito al SUE di Siracusa di apposita Relazione Tecnica di un professionista abilitato che asseveri il rispetto delle norme di sicurezza ed urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento a favore del Comune dell'importo pari a 50,00 €/mq, oltre ad euro 250 per spese di segreteria ed € 1.000,00 per competenze tecniche; a questi vanno sommati € 650,00 per l'aggiornamento catastale. Versamento dovuto per la tettoia € 1.850,00 (mq 37,00 x €/mq 50,00).

In ultimo, occorre procedere alla demolizione della parete in cartongesso realizzata al piano S-1 con la quale è stato ricavato un vano di sgombero, alterando così la superficie approvata e destinata a parcheggio.

Per la demolizione della sopracitata parete ed il trasporto a rifiuto del materiale di risulta lo scrivente stima un importo pari ad € 250,00.

4.VIII - Attestazione di prestazione energetica

In riferimento all'unità in oggetto non risulta alcuna certificazione energetica, pertanto l'APE relativo all'immobile oggetto di stima è stato redatto dal C.T.U. e prodotto tra gli allegati alla presente relazione (All.7).



4.IX - Valutazione del bene

- Calcolo della superficie commerciale

Ai fini della determinazione del valore venale dell'immobile sulla base delle misurazioni effettuate sul posto, è stata rilevata la superficie commerciale di vendita in base all'allegato C del D.P.R. n° 138/98, che può essere riassunta come di seguito:

Garage	Superficie lorda in mq	Coefficiente di Raguaglio	Superf. Comm. ragguagliata
Piano 1/S	65,82	100%	65,82
Scivola	16,25	25%	4,06
Totale superficie commerciale dell'immobile mq			69,88
Superficie commerciale arrotondata mq			70,00

Abitazione	Superficie lorda in mq	Coefficiente di Raguaglio	Superf. Comm. ragguagliata
Piano Terra			
Vani principali	56,44	100%	56,44
Veranda	44,82	60%	26,89
Camminamenti mq 162,49			
di cui mq	25,00	30%	7,50
mq	137,49	10%	13,75
Piano Primo			
Vani principali	63,39	100%	63,39
Balconi	13,80	30%	4,14
Sottotetto	64,80	50%	32,40
Totale superficie commerciale dell'immobile mq			204,51
Superficie commerciale arrotondata mq			205,00

- Criterio di stima utilizzato

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

Detto valore, comunque, non può e non deve discostarsi significativamente da quello che il bene assumerebbe in un mercato costituito, in *astratto*, esclusivamente da ordinari compratori ed ordinari venditori. Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato per redigere la presente C.T.U., il tecnico ha ritenuto quello sintetico comparativo il più adatto alla valutazione dei fabbricati - come nel caso della presente stima - il cui andamento dei prezzi è più sensibile alla maggiore o minore dinamicità del contesto economico nel quale insistono.

Per la stima, la superficie commerciale sia dell'appartamento che del garage, vengono moltiplicati per il valore unitario ottenuto al metro quadrato, tenendo in conto le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, con particolare riferimento all'ubicazione ed allo stato di manutenzione e conservazione attuale.

- Fonti di informazioni utilizzate per la stima

Nel procedere alla stima dei due immobili, il C.T.U. ha preso in considerazione:

- (a) i dati dei valori immobiliari relativi ai fabbricati della zona, desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare Nomisma e dal Borsino Immobiliare dei Prezzi;
- (b) questi sono stati, inoltre, opportunamente trattati mediante l'adozione di coefficienti di differenziazione affinché potesse tenersi conto dell'ubicazione, della qualità e dello stato dell'immobile, così come consigliato dall'ampia pubblicistica al riguardo (come la rivista "Il consulente immobiliare" edita da "Il Sole 24 ore");
- (c) i dati dei valori immobiliari dall'OMI nel Comune di Siracusa zone "D1 periferica" per il rispettivo segmento di mercato al fine di valutarne la variabilità temporale;
- (d) i valori dichiarati di compravendita riferiti ad immobili compravenduti nelle

vicinanze aventi caratteristiche similari estrapolati dal sito dell'Agenzia delle Entrate;

(e) successivamente, i valori sono stati corretti, integrati e mediati, con le risultanze di un'accurata indagine con beni similari al bene da stimare effettuata dal C.T.U. nel circondario ove insistono le unità immobiliari in esame (ciò ha consentito di tener conto anche di alcune caratteristiche peculiari degli immobili riscontrate in sede di sopralluogo);

(f) al fine di ottenere parametri di confronto attendibili per una maggiore congruenza della stima tesa al raggiungimento un valore finale dei cespiti più corrispondente ad una compravendita e, dunque, effettuare la migliore stima possibile del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari *de quo* lo scrivente ha effettuato anche un'analisi comparativa di annunci apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili. L'analisi ha coperto un arco temporale di sei mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

- Valore per metro quadro e valore complessivo del bene

I valori accertati procedendo come sopra descritto sono stati, in ultimo, riferiti all'unità di consistenza (metri quadrati, trattandosi di appartamento e garage) ed organizzati in serie omogenee nella costruzione delle quali sono stati esclusi tutti i valori eccezionali (in eccesso ed in difetto) ottenuti.

Considerandone le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili la determinazione del prezzo unitario espresso dalle risultanze di cui sopra viene stabilito in € 850,00/mq per l'abitazione ed € 400/mq per il box auto a piano terra.



Pertanto applicando i valori unitari sopra determinati alla superficie commerciale ragguagliata (calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138/98) si ottiene il seguente valore di mercato degli immobili siti nel Comune di Siracusa via Don Luigi Sturzo N. 6, in catasto al foglio 32 p.la 2684 sub 1 e sub 2:

<i>Immobile</i>	<i>Sup. mq</i>	<i>Valore €/mq</i>	<i>Valore €</i>
<i>Abitazione P.T.-1 e 2</i>	205,00	850,00	174.250,00
<i>Garage P. 1/S</i>	70,00	400,00	28.000,00
<i>Valore complessivo dei beni</i>			<i>€ 202.250,00</i>

Diconsi euro duecentoduemiladuecentocinquanta/00

- Analitica indicazione adeguamenti e correzioni della stima

- Spese stimate per il recupero abitativo della veranda € 3.000,00
- Spese stimate per il ripristino dell'area assentita a garage € 250,00
- Versamento per la regolarizzazione della tettoia € 1.850,00
- Spese tecniche ed oneri per la regolarizzazione della tettoia € 1.250,00
- Spese stimate ai fini della regolarizzazione catastale € 650,00

Sommano le spese stimate per oneri, sanzioni e spese tecniche € 7.000,00

- Valore finale del bene, al netto delle spese stimate

Valore complessivo netto del bene ----- € 202.250,00 - € 7.000,00 = **€ 195.250,00**

Valore complessivo dell'Esecuzione Immobiliare in C.T.: € 195.000,00

Diconsi euro centonovantacinquemila/00.

- Caso di immobile totalmente abusivo

Non ci si trova nel caso del presente quesito.

- Valore locativo dell'immobile

Lo scrivente, infine, a seguito di puntuale ricerca di mercato effettuata nella zona d'interesse ha potuto stimare un valore locativo pari a 650,00 €/mese ovvero 7.800,00 €/anno complessivi, cioè riferiti ad entrambe le unità immobiliari.

4.X - Relazione nel caso che il bene risulti divisibile

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

4.XI - Valore stimato del solo diritto pignorato

- il valore del diritto pignorato coincide con il valore complessivo dei due cespiti.

CONSIDERAZIONI FINALI

Lo scrivente, ringraziando l'Ill.mo G.E. per la preferenza espressa, rassegna le conclusioni estese *ut supra* nella serena convinzione di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferitogli con prontezza nel fornire riscontro ad ogni richiesta di chiarimenti il Giudice dell'Esecuzione dovesse formulare.

ALLEGATI

- All.01 - Elaborato fotografico contenente n. 28 istantanee;
- All.02 - Verbale di sopralluogo;
- All.03 - Visure catastali attuali, storiche, elab. plan. e planimetrie;
- All.04 - Copia titolo di proprietà;
- All.05 - Istanza accesso atti AdE e relativa risposta;
- All.06 - Richiesta accesso atti UTC SR e n.3 pratiche edilizie;
- All.07 - Visura CEFA ed APE n. 20231215-089017-84431;
- All.08 - Certificazione notarile;
- All.09 - Ispezioni ipotecarie;
- All.10 - Comunicazioni.

Siracusa, 15 Dicembre 2023

Il C.T.U.

Ing. Antonino Cultrera