

TRIBUNALE di SIRACUSA

-Sezione esecuzioni immobiliari-

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:



CONTRO

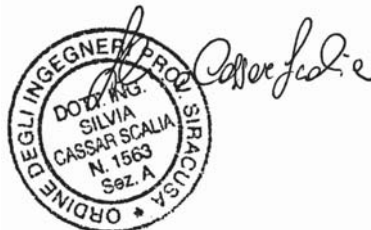


N° 83/2024 R.E.I.

Il GIUDICE: *DOTT.SSA MARIA CRISTINA DI STAZIO*

Data udienza: 20 dicembre 2024

C.T.U.: *ING. SILVIA CASSAR SCALIA*



Sommario

1. PREMESSA.....	2
2. RISPOSTE AI QUESITI.....	8
risposta al quesito I: esatta individuazione dei beni pignorati.....	8
risposta al quesito II: descrizione complessiva e sintetica dei beni.	10
risposta al quesito III: stato di possesso del bene.	13
risposta al quesito IV: vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.	14
risposta al quesito V: vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.....	14
Provenienza:	14
Iscrizioni e trascrizioni:	14
Spese di gestione e manutenzione:	15
risposta al quesito VI: regolarità edilizia e urbanistica.....	15
risposta al quesito VII: irregolarità urbanistiche.....	16
risposta al quesito VIII: attestazione di prestazione energetica.	17
risposta al quesito IX: valutazione del lotto.	18
risposta al quesito IX. a: calcolo superfici.	18
risposta al quesito IX. b: criteri di stima adottati.	18
risposta al quesito IX. c: stima dei lotti.	19
risposta al quesito X: quota indivisa.....	22
risposta al quesito XI: usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie.....	22

TRIBUNALE DI SIRACUSA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa
da [REDACTED] N° 83/2024
R.E.I.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

1. PREMESSA.

Ill.ma dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, Giudice del Tribunale di Siracusa, sezione
esecuzioni immobiliari.

Con ordinanza del 19 luglio 2024, la sottoscritta ing. Silvia Cassar Scalia, con studio
in Noto in Via Ruggero Settimo n° 10, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Siracusa al n° 1563, veniva nominata dalla S.V.Ill.ma Consulente Tecnico
d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 83/2024 R.E.I., al fine
di identificare e valutare i beni pignorati col suddetto procedimento esecutivo,
promossa da [REDACTED]

[REDACTED], presso lo studio degli avv.ti Alessandro
Barbaro (avvalessandrobarbaro@puntopec.it) e Andrea Aloï (avv.andrea.aloi@pec.it)
che la rappresentano e difendono, contro i signori:

- [REDACTED]

[REDACTED]

96017 Noto (SR) Via Ruggero Settimo, 10
tel: 0931.835418 fax: 0931.1846005 mph: 347.2660372
e-mail: ing.silviacassarscalina@gmail.com
P.E.C.: silvia.cassarscalina@ordineingegnerisiracusa.it

N° 83/2024 R.E.I.
TRIBUNALE di SIRACUSA
- sezione esecuzioni immobiliari -

-

entrambi residenti in Noto, c.da Stafenna snc, non costituiti nel presente procedimento esecutivo.

Il giuramento veniva effettuato in cancelleria il 19/07/2024 mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico.

Dopo aver acquisito documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noto, la sottoscritta, unitamente al custode giudiziale, avv. Vincenzo Spinali, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 11 settembre 2024, ore 10:00, sui luoghi per cui è causa

Nel giorno ed all'ora stabilita, la sottoscritta, unitamente al custode giudiziale, si recava presso i luoghi oggetto della presente procedura, precisamente a Noto in c.da Stafenna per dare inizio alle operazioni peritali.

3

Nessuno era presente per parte debitrice, tuttavia, da informazioni assunte dai vicini, si apprendeva che gli stessi abitano presso l'immobile pignorato, quindi, contattati telefonicamente, si fissava un altro accesso per il giorno 30/09/2024 ore 09:30 (cfr. doc. A_ verbale di sopralluogo del 11/09/2024).

Nel giorno ed all'ora stabiliti, la sottoscritta si recava presso i luoghi oggetto di ispezione.

Ivi giunta, alla presenza dell'avv. Vincenzo Spinali, custode giudiziale, e del [REDACTED] parte debitrice, la sottoscritta ispezionava l'immobile sottoposto a pignoramento eseguendo riscontri geometrici, rilievi fotografici e prendendo appunti

in separati fogli al fine di poter meglio espletare il mandato conferito.

96017 Noto (SR) Via Ruggero Settimo, 10
tel: 0931.835418 fax: 0931.1846005 mph: 347.2660372
e-mail: ing.silviacassar Scalia@gmail.com
P.E.C.: silvia.cassar Scalia@ordineingegnerisiracusa.it

N° 83/2024 R.E.I.
TRIBUNALE di SIRACUSA
- sezione esecuzioni immobiliari -

Alle ore 10:15 venivano chiuse le operazioni peritali (cfr. doc. B_verbale di sopralluogo del 30/09/2024).

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte direttamente in sede di sopralluogo, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso la Conservatoria dei RR. II. e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noto, sezione III, Condonò Edilizio e Assetto del Tutela del Territorio; assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si procedeva alla stesura della presente relazione per rispondere a quanto richiesto dal Giudice nel verbale di conferimento di incarico:

- I. l'esatta INDIVIDUAZIONE dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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);

4

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 affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo 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 CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il 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 (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; in particolare,

a) 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;

b) quanto ai VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- iscrizioni di ipoteche;
- trascrizioni di pignoramenti;

c) 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 condominiali ordinarie)
- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma 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 prevista dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

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

6

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 ai sensi dell'art. 6 D.lgs. 192/2005, salvo in caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. LA VALUTAZIONE DEI BENI, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazione utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera

distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute,;

- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

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

XI. NEL CASO DI PIGNORAMENTO DELLA NUDA PROPRIETÀ o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

8

2. RISPOSTE AI QUESITI.

risposta al quesito I: esatta individuazione dei beni pignorati.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è rappresentato dalla piena proprietà di una villetta con annessa porzione di terreno, sita a Noto in c/da Stafenna snc, censita al N.C.E.U. del Comune di Noto al fg. 331, p.lla 39, sub 2, cat. A/7, classe I, consistenza vani 5, superficie catastale m² 125, rendita € 361,52, e sub 4, cat. F/5 (lastrico solare), consistenza m² 86, entrambi i subalterni in testa a [REDACTED]

[REDACTED] (proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni) e [REDACTED] (proprietà 1/2 in

96017 Noto (SR) Via Ruggero Settimo, 10
tel: 0931.835418 fax: 0931.1846005 mph: 347.2660372
e-mail: ing.silviacassar Scalia@gmail.com
P.E.C.: silvia.cassar Scalia@ordineingegnerisiracusa.it

N° 83/2024 R.E.I.
TRIBUNALE di SIRACUSA
- sezione esecuzioni immobiliari -

regime di comunione dei beni).

Si fa presente che i subalterni 2 e 4 derivano dalla divisione del mappale 39 (cfr. allegato 1_ *visure storiche, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali*). Inoltre, il subalterno 4, ovvero il lastrico solare, allo stato attuale, non esiste in quanto su di esso è stata realizzata una copertura inclinata con soprastanti tegole.

Le coordinate GPS del bene, con rilevamento dall'ingresso dalla stradella interpodereale, sono: latitudine 36°83'70.36" - longitudine 14°98'14.18".

A seguire si riportano due immagini estrapolate da Google Earth con evidenziato il bene oggetto di pignoramento.



Rosolini

SS 115 Noto-Rosolini

96017 Noto (SR) Via Ruggero Settimo, 10
tel: 0931.835418 fax: 0931.1846005 mph: 347.2660372
e-mail: ing.silviacassar Scalia@gmail.com
P.E.C.: silvia.cassar Scalia@ordineingegnerisiracusa.it

N° 83/2024 R.E.I.
TRIBUNALE di SIRACUSA
- sezione esecuzioni immobiliari -



10

risposta al quesito II: descrizione complessiva e sintetica dei beni.

Il bene oggetto della presente procedura è formato da porzione di una villetta entrostante in terreno di pertinenza, sita in c.da Stafenna, tenere di Noto, in zona ubicata a circa due chilometri da Rosolini; infatti, pur ricadendo in territorio di Noto, detto bene si trova molto più vicino a Rosolini che a Noto, dal quale dista, invece, circa km 15,00.

A tale bene si accede percorrendo, da Rosolini verso Noto, la S.S. 115 Sud Occidentale Sicula (strada statale italiana che collega le città di Trapani e Siracusa passando per Agrigento, Gela e Modica) per 2,00 Km, quindi imboccando a destra una stradella sterrata per 100 ml, infine, dopo aver svoltato a sinistra e percorsi

96017 Noto (SR) Via Ruggero Settimo, 10
tel: 0931.835418 fax: 0931.1846005 mph: 347.2660372
e-mail: ing.silviacassar Scalia@gmail.com
P.E.C.: silvia.cassar Scalia@ordineingegnerisiracusa.it

N° 83/2024 R.E.I.
TRIBUNALE di SIRACUSA
- sezione esecuzioni immobiliari -

ulteriori 20 ml, si perviene al bene che trovasi sulla sinistra.

Pur trovandosi in zona agricola vicino Rosolini, il bene è attorniato da altri terreni con fabbricati adibiti a civile abitazione.

Come detto prima, la porzione di villetta e terreno oggetto di pignoramento fanno parte di un'unica originaria villetta con appezzamento di terreno, successivamente frazionata al fine di consentire alla figlia dei signori debitori di avere una propria casa, indipendente da quella dei genitori. Anche l'accesso, oltre al terreno, è indipendente da quello pignorato, infatti, alla porzione di villetta appartenente alla figlia, ed individuata dal subalterno catastale I, si accede direttamente dalla SS 115.

La porzione di villetta oggetto di stima confina a nord, est e sud con terreno di pertinenza, ad ovest è in parte in aderenza all'altra porzione di villetta ed in parte è ubicata sul confine est del terreno di pertinenza dell'altra porzione di villetta. Il terreno pertinenziale confina a nord con la p.lla 334, di proprietà di tale

ad est con stradella interpoderale, a sud con la p.lle 40, di proprietà di (figlia dei debitori), ed in minima parte con la p.lla 499 di proprietà di tale

L'accesso avviene a mezzo di un ampio cancello in ferro ad apertura a scorrimento orizzontale a due ante.

L'intero lotto risulta recintato con un muretto realizzato in blocchi di pietra squadrati non intonacati e soprastante rete metallica ad eccezione del confine ovest e di porzione di quello sud, ovvero ad eccezione del confine con la figlia, il quale risulta completamente libero.

96017 Noto (SR) Via Ruggero Settimo, 10
tel: 0931.835418 fax: 0931.1846005 mph: 347.2660372
e-mail: ing.silviacassar Scalia@gmail.com
P.E.C.: silvia.cassar Scalia@ordineingegnerisiracusa.it

N° 83/2024 R.E.I.
TRIBUNALE di SIRACUSA
- sezione esecuzioni immobiliari -

La superficie complessiva dell'appezzamento di terreno, comprensiva della porzione di villetta, è di circa m² 1.200,00 con andamento altimetrico pressoché pianeggiante.

In tale appezzamento di terreno, dalle buone caratteristiche agronomiche, insistono alcuni alberi di aranci.

L'acqua sia per l'irrigazione che per uso civile viene emunta da un pozzo trivellato ricadente sulla porzione di terreno di proprietà della figlia.

La villetta, avente pianta rettangolare irregolare, è ad un'elevazione fuori terra, presenta copertura con tetto a padiglione e sottostante solaio piano in latero-cemento, struttura portante in muratura, intonaco esterno del tipo civile senza apposizione di tinteggiatura alcuna, infissi esterni in alluminio anodizzato dorato con apposizione, quale sistema di oscuramento, di avvolgibili in plastica; la finestra della cucina, invece, è provvista, quale sistema di protezione, di grate in ferro.

12

Ad est del garage è presente una veranda, aperta su un lato, avente copertura inclinata realizzata con lastre di eternit ed altezza interna netta media di ml 3,00.

Il fabbricato è suddiviso nei seguenti ambienti: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico, lavanderia, ripostiglio, n° 2 camere da letto (cfr. Allegato 2_planimetria immobile).

Tutti i sopraelevati ambienti presentano un'altezza interna netta di m 3,00, ad eccezione della cucina la cui altezza è pari a ml 2,40, pavimentazione con piastrelle di ceramica, così come quella del rivestimento della doccia e delle due porzioni di parete (avente altezza pari a cm 70) della cucina comprese fra il piano lavoro ed i

pensili (schienale della cucina)¹.

Il servizio igienico risulta essere composto da quattro pezzi in ceramica di colore bianco (lavandino poggiato su una lastra di legno naturale, vaso con cassetta interna, bidet e piatto doccia con due pareti in vetro); la lavanderia è provvista di pilozza in ceramica bianca.

Gli infissi interni sono in legno impiallacciato verniciato di colore bianco.

L'intonaco interno è del tipo civile e presenta apposizione di tinteggiatura solamente nelle due camere da letto, rispettivamente, gialla e rosa.

Non è presente alcun sistema di riscaldamento/raffrescamento ad eccezione di un condizionatore a split collocato nel vano ingresso-soggiorno.

Lo smaltimento dei liquami avviene tramite fossa Imhoff.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico sottotraccia.

13

Esso complessivamente non presenta caratteristiche di pregio, non denota segni evidenti di dissesto o di degrado che ne potrebbero pregiudicare la staticità e si trova in mediocri condizioni di manutenzione (cfr. *Allegato 2_planimetria immobile e Allegato 3_documentazione fotografica*).

risposta al quesito III: stato di possesso del bene.

Da quanto constatato in sede di sopralluogo e da quanto dichiarato dal signor [REDACTED], parte debitrice, la villetta ed il terreno pertinenziale sono utilizzati ed abitati dai signori esegutati unitamente al proprio nucleo familiare.

¹ Termine che indica una parte importantissima della cucina: il rivestimento dello spazio compreso tra pensili e top.

risposta al quesito IV: vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

L'intera particella 39 è gravata dai seguenti vincoli:

- fascia di rispetto stradale (la porzione di villetta e di terreno oggetto della presente stima, tuttavia, non vi rientrano in quanto già ampiamente distanti dalla strada);
- Piano stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico, "P.A.I.";
- D.lgs 42/2004 e s.m.i., art. 134, lett. a), "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico ex art. 136 D.lgs 42/2004 e s.m.i.";
- D.lgs 42/2004 e s.m.i., art. 134, lett. b), aree di cui all'art. 142, "Aree e siti di interesse archeologico, comma 1 lett. m";
- aree con livello di tutela 2, art. 20 N.d.A, giusto D.A. n° 5040 del 20/10/2017 di approvazione e Carta dei Vincoli esistenti (Piano Paesaggistico);

risposta al quesito V: vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.

Provenienza:

il bene immobile oggetto della presente (villetta + terreno), appartiene alla parte debitrice, signor [REDACTED], ai quali pervenne, per la quota di 1/2 ciascuno, per atto di vendita del 14/04/1994, Notaio Arturo Pittella da Catania, trascritto a Siracusa il 12/05/1994 ai nn° 7423/5687 da potere del signor [REDACTED] (cfr. allegato 4_copia provenienza, Conservatoria dei RR.II.).

Iscrizioni e trascrizioni:

il bene immobile è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

96017 Noto (SR) Via Ruggero Settimo, 10
tel: 0931.835418 fax: 0931.1846005 mph: 347.2660372
e-mail: ing.silviacassar Scalia@gmail.com
P.E.C.: silvia.cassar Scalia@ordineingegnerisiracusa.it

N° 83/2024 R.E.I.
TRIBUNALE di SIRACUSA
- sezione esecuzioni immobiliari -

- Iscrizione a seguito di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13/03/2008, Notaio Marcello Leanza da Avola, iscritta a Siracusa il 19/03/2008 al nn° 6461/1291, a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede in Ragusa contro i signori

[REDACTED], debitori ipotecari, e sull'intera proprietà, ovvero tutti i subalterni costituenti la p.lla 39;

- Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del 14/02/2024, Tribunale di Siracusa, ivi trascritta il 10/04/2024 al nn° 6945/5519 a favore di Pop Npls 2020 S.r.l. contro i signori [REDACTED], debitori ipotecari, sui subalterni 2 e 4 della p.lla 39 (cfr. allegato 4_copia iscrizioni e trascrizioni, Conservatoria dei RR.II.).

Spese di gestione e manutenzione:

15

Per il fabbricato costituente la seguente procedura non esiste alcuna quota condominiale in quanto trattasi di casa singola ed autonoma.

risposta al quesito VI: regolarità edilizia e urbanistica.

REGOLARITÀ URBANISTICA.

Il fabbricato costituente la presente procedura ricade in zona E (agricola) del Piano Regolatore Generale del Comune di Noto. In tale zona sono vigenti i seguenti parametri (cfr. allegato 5_copia Certificato di Destinazione Urbanistica).

REGOLARITÀ EDILIZIA.

Per il fabbricato di cui fa parte sia la porzione di villetta oggetto di pignoramento che la restante porzione di villetta ceduta alla figlia è stata presentata istanza finalizzata

96017 Noto (SR) Via Ruggero Settimo, 10
tel: 0931.835418 fax: 0931.1846005 mph: 347.2660372
e-mail: ing.silviacassar Scalia@gmail.com
P.E.C.: silvia.cassar Scalia@ordineingegnerisiracusa.it

N° 83/2024 R.E.I.
TRIBUNALE di SIRACUSA
- sezione esecuzioni immobiliari -

all'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85, pratica n° 3213, prot. n° 22587 del 08/10/1986 in testa a [REDACTED] (cfr. allegato 6_copia istanza C.E.Sanatoria).

Il rilascio della suddetta Concessione Edilizia è subordinato all'acquisizione preventiva del Nulla Osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Siracusa e Autorità di Bacino per il vincolo PAI ricadente nella zona interessata.

Le somme da corrispondere al Comune di Noto per il rilascio della suddetta Concessione Edilizia, comprese quelle del tecnico incaricato, ammonterebbero a circa € 4.600,00, così come da dettaglio appresso specificato (cfr. allegato 7_attestazione U.T.C. di Noto):

- Oblazione	€ 2.219,74	
- Oneri concessori	€ 1.131,87	16
- Tecnico incaricato	€ 1.250,00	

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ.

Il fabbricato, non avendo ancora ottenuto la Concessione Edilizia in Sanatoria, non può essere provvisto di Permesso di Abitabilità.

risposta al quesito VII: irregolarità urbanistiche.

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa e presso l'U.T.C. di Noto, è emerso che la planimetria dello stato di fatto non è conforme né a quella catastale né a quella allegata all'istanza finalizzata al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria (cfr. allegato 8_planimetria allegata alla C.E.Sanatoria e allegato 2_planimetria attuale immobile).

96017 Noto (SR) Via Ruggero Settimo, 10
tel: 0931.835418 fax: 0931.1846005 mph: 347.2660372
e-mail: ing.silviacassar Scalia@gmail.com
P.E.C.: silvia.cassar Scalia@ordineingegnerisiracusa.it

N° 83/2024 R.E.I.
TRIBUNALE di SIRACUSA
- sezione esecuzioni immobiliari -

Le difformità rilevate riguardano i seguenti ambienti:

- la verandina posta a nord (tra la cucina ed il locale di sgombero) risulta chiusa con opere in muratura al fine di creare un unico ambiente con la ex cucina (oggi creata, invece, nel locale di sgombero);
- il soggiorno risulta ampliato di circa m² 5,00, sempre con opere in muratura, in direzione nord al fine di creare la lavanderia e porzione del ripostiglio;
- nell'attuale cucina (ex locale di sgombero) è stata realizzata una porta/finestra nel prospetto a sud;
- all'interno del soggiorno sono stati realizzati due tramezzi al fine di realizzare le due camere da letto ed il disimpegno.

Opere che hanno comportato sia una variazione volumetrica della villetta sia una modifica dei prospetti esterni (prospetto a sud);

17

Relativamente alle prime due difformità, da indagini effettuate presso l'ufficio competente, risulta che esse non possono essere "sanate/regolarizzate urbanisticamente"; l'apertura della nuova porta-finestra e le modifiche interne, invece, possono essere "sanate/regolarizzate" presentando una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) al Comune (cfr. allegato 7_ attestazione U.T.C. di Noto).

Le spese per la presentazione della S.C.I.A. ammontano a circa € 1.400,00, comprensive di quelle del tecnico incaricato.

risposta al quesito VIII: attestazione di prestazione energetica.

Dall'analisi della prestazione energetica effettuata sull'involucro edilizio e sui suoi componenti, l'appartamento risulta ascrivibile alla classe energetica "F" (cfr. allegato

96017 Noto (SR) Via Ruggero Settimo, 10
tel: 0931.835418 fax: 0931.1846005 mph: 347.2660372
e-mail: ing.silviacassar Scalia@gmail.com
P.E.C.: silvia.cassar Scalia@ordineingegnerisiracusa.it

N° 83/2024 R.E.I.
TRIBUNALE di SIRACUSA
- sezione esecuzioni immobiliari -

9_ Attestato di Prestazione Energetica).

risposta al quesito IX: valutazione del lotto.

risposta al quesito IX. a: calcolo superfici.

La superficie commerciale complessiva del fabbricato è pari a m² 115.00.

comprendente la superficie equivalente² della veranda prospiciente la cucina, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici (cfr. allegato 2_planimetria stato di fatto):

	mq	
INGRESSO/SOGGIORNO	24,85	
CUCINA	13,60	
DISIMPEGNO	5,45	
SERVIZIO IGIENICO	7,15	
LAVANDERIA	2,00	
RIPOSTIGLIO	6,85	
CAMERA 1	17,60	
CAMERA 2	16,00	
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	16,50	18
	SUPERFICIE LORDA	110,00
VERANDA		19,50
	SUP. COMM. EQUIVALENTE (19,50*30%)	5,85
	TOT. SUP. COMMERCIALE (110,00+5,85)	115,85

risposta al quesito IX. b: criteri di stima adottati.

Al fine di pervenire alla stima del valore venale dell'appartamento si sono effettuati due tipi di stima: la prima, STIMA A REDDITO, fa riferimento alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto; la seconda, VALORE DI MERCATO, fa riferimento ai prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche e

² Ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali.

condizioni di manutenzione (indagini effettuate presso agenzie del settore, Osservatorio del Mercato Immobiliare ed il sito internet Immobiliare.it).

risposta al quesito IX. c: stima dei lotti.

PREMESSA.

Poiché il bene oggetto di pignoramento rappresenta un unico lotto in quanto trattasi di porzione di villetta con terreno pertinenziale, NON SARÀ POSSIBILE DIVIDERE LA PROCEDURA, ovvero procedere alla sua vendita in più aliquote.

STIMA A REDDITO.

Con questo metodo analitico si intende calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante la attualizzazione della rendita posticipata, intendendo con rendita il reddito medio annuo dell'immobile, cioè il reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte e tributi vari. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e delle accurate indagini condotte sul mercato di Noto, Rosolini e dintorni per immobili simili, si fissa un canone anticipato mensile di € "X" al netto delle tasse.

Pertanto si avrà € "X" x 12 mesi = € "Y" (reddito lordo annuo = R_l).

Per cui $R = R_l - (Q + Imp.)$, dove:

R = reddito netto medio annuo;

R_l = reddito lordo annuo;

Q = manutenzione ordinaria e straordinaria (6% di R_l) e quota di reintegrazione (4% di R_l);

Imp. = imposte e tributi vari (Irpef, Ici, ecc. = 11% di R_l);

96017 Noto (SR) Via Ruggero Settimo, 10
tel: 0931.835418 fax: 0931.1846005 mph: 347.2660372
e-mail: ing.silviacassar Scalia@gmail.com
P.E.C.: silvia.cassar Scalia@ordineingegnerisiracusa.it

N° 83/2024 R.E.I.
TRIBUNALE di SIRACUSA
- sezione esecuzioni immobiliari -

Da ciò si ottiene:

$$R = "Y" - (Q + \text{Imp.}) = \text{€ } "Z"$$

$$V' = R/r = "Z" \div 0,03$$

Dove r è il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il metodo sopra descritto, si fissano i canoni anticipati complessivi riportati nella tabella sotto riportata, tutti al netto delle tasse.

Pertanto si avrà "canone anticipato" (al netto delle tasse) x 12 mesi = "reddito netto annuo".

Decurtando quindi dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 3,5% (IRPEF e IMU), otterremo il "canone al netto delle imposte" che per i 12 mesi ci darà il "reddito annuo al netto delle imposte".

Capitalizzando al 3.5% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore 20 sarà:

$$V' = \text{"reddito netto annuo"} \div \text{"tasso di capitalizzazione"} \times \text{"incidenza spese"}$$

canone anticipato	canone al netto delle imposte	Reddito annuo al netto delle imposte	Tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
€ 400,00	€ 260,00	€ 3.120,00	3,5%	10%

Valore V' vill. + terr.
€ 80.228,57

VALORE DI MERCATO.

Questo metodo è basato oltre che sull'indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in esame per fabbricati con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari ed analoghe condizioni di manutenzione, anche sull'esperienza e sulla preparazione tecnico-scientifica della sottoscritta, qualità queste ultime che costituiscono il

96017 Noto (SR) Via Ruggero Settimo, 10
tel: 0931.835418 fax: 0931.1846005 mph: 347.2660372
e-mail: ing.silviacassar Scalia@gmail.com
P.E.C.: silvia.cassar Scalia@ordineingegnerisiracusa.it

N° 83/2024 R.E.I.
TRIBUNALE di SIRACUSA
- sezione esecuzioni immobiliari -

presupposto senza il quale non sussisterebbe il perito capace di discernimento e giudizio obiettivo.

Utilizzando il metodo sopra descritto e tenendo conto di un'indagine di mercato effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (costruzioni di tipo civile), per ubicazione (zona periferica), per condizioni di stabilità, manutenzione ed epoca di costruzione, i valori di mercato complessivi al m² risultano essere i seguenti:

	Sup. comm. (mq)	Valore al mq	VALORE V"
VILLETTA	115,00	€ 600,00	€ 69.000,00
TERRENO	1200,00	€ 5,00	€ 6.000,00

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V'', si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile:

	Valore V'		Valore V''	÷	VALORE
APPARTAMENTO	€ 80.228,00	+	€ 69.000,00	2	€ 74.614,00
TERRENO		+	€ 6.000,00		€ 6.000,00
					€ 80.614,00

Da tale cifra bisogna decurtare la somma di € 5.000,00 necessaria per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria e per la presentazione della S.C.I.A.; inoltre, l'importo ottenuto sarà ancora diminuito di circa il 20% attesa l'impossibilità di poter regolarizzare urbanisticamente alcuni degli abusi rilevati.

Pertanto, arrotondando, si ha il seguente valore venale complessivo del bene:

VALORE del BENE € 60.500,00 (sessantamila cinquecento/00 euro).

risposta al quesito X: quota indivisa.

L'immobile oggetto di stima è da valutare nella piena proprietà e nell'interessezza.

risposta al quesito XI: usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie.

Il bene oggetto del presente pignoramento è da valutare nella sua piena proprietà.

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza la sottoscritta ha potuto rilevare
ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente si allegano e ne fanno parte integrante:

- allegato 1_visure storiche, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali;
- allegato 2_planimetria dello stato di fatto;
- allegato 3_documentazione fotografica;
- allegato 4_copia Conservatoria dei RR.II. (provenienza, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli);
- allegato 5_copia Certificato di Destinazione Urbanistica;
- allegato 6_copia istanza C.E.Sanatoria;
- allegato 7_attestazione U.T.C. di Noto per rilascio C.E.Sanatoria;
- allegato 8_planimetria allegata alla C.E.Sanatoria;
- allegato 9_attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

Si allegano altresì:

- doc. A_verbale di sopralluogo del 11/09/2024;
- doc. B_verbale di sopralluogo del 30/09/2024;

96017 Noto (SR) Via Ruggero Settimo, 10
tel: 0931.835418 fax: 0931.1846005 mph: 347.2660372
e-mail: ing.silviacassarscalia@gmail.com
P.E.C.: silvia.cassarscalia@ordineingegnerisiracusa.it

N° 83/2024 R.E.I.
TRIBUNALE di SIRACUSA
- sezione esecuzioni immobiliari -

- doc. C_lettera alle parti per trasmissione relazione tecnica con conferma di ricezione;
- parcella delle competenze e spese tecniche con fattura delle spese per le visure alla conservatoria dei RR.II..

Avendo la sottoscritta espletato l'incarico conferitole dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente, rimanendo a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Noto, 21 ottobre 2024

IL C.T.U.

Ing. Silvia Cassar Scalia



23