

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n.87

R.G.Es. anno 2023

Giudice Esecutore: Dott.ssa Concita Cultrera

Custode:

- Avv.to Sergio Spinoso

Parti nel procedimento

Creditore procedente:

- TICINO SPV S.r.l. e per essa Nexus s.r.l. da YARD CREDIT & ASSET MANGEMENT S.r.l.
- *Omissis*;

Debitori (parti mutuatrici e datrici di ipoteca):

- *Omissis*;
- *Omissis*.

Lentini, 22/12/2023

Con la dovuta osservanza

Il C.T.U.

Ing. Circo Angelo Severino Rosario

INDICE

CAPITOLO 1: PREMESSA3

1.1 Introduzione3

CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567

CO.II C.P.C16

1.1 Analisi degli atti (quesito n.1)16

CAPITOLO 2: LE OPERAZIONI PERITALI17

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

CAPITOLO 3: RISPOSTE AL QUESITO N.318

CAPITOLO 4: RISPOSTE AL QUESITO N.420

CAPITOLO 5: ELENCO ALLEGATI45

CAPITOLO 1: PREMESSA

1.1 Introduzione

Il sottoscritto Ing. CIRCO Angelo Severino Rosario iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania alla sez.A con il n.5758 con studio tecnico in via Atri n.2 a Lentini (SR), in data 10/08/2023 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito per la procedura esecutiva immobiliare n.87/2023.

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

QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

(artt. 568 e 569 c.p.c., 161 e 173bis disp. att. c.p.c., novellati dal d.l. 29.06.2015 n. 83, convertiti con mod. dalla l. 27.06.2015 n. 132)

Il Giudice dispone che l'esperto:

1. **CONTROLLI**, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 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; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del

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

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione

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

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;

- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
 - l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
 - il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
 - nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore 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 di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda -mediante l'inserimento della dicitura omissis - le

generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

7. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

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

9. **RIFERISCA** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi

specificamente – di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleggi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'esecuzione, infine,

1. autorizza l'esperto ad **accedere agli uffici pubblici** per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di **collaboratore**, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;
2. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;
3. dispone a suo favore **acconto** di euro 500,00 per spese vive e compensi, a carico del creditore procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali; onera l'esperto a **relazionare tempestivamente** per iscritto al giudice qualora i creditori, appositamente diffidati, non abbiano corrisposto l'acconto entro trenta giorni dalla richiesta (da trasmettersi via pec);
4. autorizza il ritiro dei fascicoli di parte;

5. ricorda all'esperto che il termine della consegna è perentorio;

sono ammesse **proroghe** soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate.

6. rammenta all'esperto **che le operazioni peritali devono**

essere iniziate senza dilazione subito dopo l'accettazione

dell'incarico (previa richiesta e corresponsione di acconto

secondo le modalità stabilite);

7. ricorda all'esperto che la **segnalazione di urgenza** deve essere

apposta alle istanze nel caso in cui vi sia effettiva necessità di

provvedimenti non dilazionabili (ad esempio, in caso di pericolo

per persone e cose), mentre non deve essere apposta, a titolo

esemplificativo, alle relazioni relative al mancato accesso ai

luoghi, alle note riguardanti la mancata corresponsione di

acconto o alle istanze di proroga.

Il Giudice, infine, dispone che **l'istanza di liquidazione** venga

disposta nel rispetto delle seguenti indicazioni:

i. istanza ex art. 13 d.m. 30.05.2002 per l'attività di stima, con

indicazione del parametro medio, salvo la sussistenza di

motivate ragioni per l'applicazione di diversa quantificazione;

si precisa che ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c., quale

novellato dalla l. 132/2015, prima della vendita verrà liquidato

un compenso ex art. 13 dimezzato; dopo la vendita (del cui

esito verrà data notizia da parte del professionista delegato)

l'esperto depositerà eventuale istanza di liquidazione

integrativa per il compenso residuo, qualora l'aggiudicazione
sia avvenuta per un prezzo superiore alla metà del valore di
stima;

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

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

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

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

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

a) ricerca ed esame della documentazione ipotecaria e
catastale;

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

vii. specificazione della sussistenza di eventuali ragioni per
l'aumento dell'onorario sino al doppio, atteso che trattasi di
prestazione di eccezionale importanza, complessità e
difficoltà (art. 52 co. I d.P.R. 115/2002);

viii. specificazione della sussistenza del presupposto per la
riduzione dell'onorario un terzo, atteso che la prestazione
non è stata completata nel termine originariamente stabilito o

entro quello prorogato per fatti sopravvenuti e non imputabili

all'ausiliario (art. 52 co. II d.P.R. 115/2002);

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

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

TEMPI E MODALITA' PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

In merito ai tempi per il deposito della perizia e dei successivi invii alle parti, come stabilito al punto n.7-INVII dell'incarico precedentemente riportato, è doveroso asserire che la data per il deposito della perizia di stima con annessi ulteriori adempimenti è fissata almeno trenta giorni prima dell'udienza che sarà giorno 30/01/2024.

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

1.1 Analisi degli atti (quesito n.1)

Il sottoscritto Dott. Ing. CIRCO Angelo Severino Rosario successivamente all'incarico professionale, di cui in premessa, ha

scaricato ed analizzato i documenti presenti nel fascicolo telematico della procedura.

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

CAPITOLO 2: LE OPERAZIONI PERITALI

2.1 Inizio delle operazioni peritali (quesito n.2)

Lo scrivente d'intesa con il custode ha comunicato alle parti la data di inizio delle operazioni peritali. La predetta è stata fissata per giorno 21/09/2023.

Le attività di ispezione sono avvenute nei seguenti giorni:

- 21/09/2023 dalle ore 16:30 alle ore 18:20 del medesimo giorno;
- 13/10/2023¹ dalle ore 16:30 alle ore 18:30 del medesimo giorno.

Si riportano nell'allegato n.1 le comunicazioni effettuate dal CTU per fissare la data delle operazioni peritali.

Ad ogni sopralluogo effettuato dallo scrivente sui beni oggetto di stima è stato redatto un verbale delle operazioni peritali che si riporta nell'allegato n.2.

¹ La data, l'orario e il luogo di incontro del sopralluogo di giorno 13/10/2023 sono stati fissati dal CTU, alla presenza degli intervenuti, durante il sopralluogo di giorno 21/09/2023 (vedere verbali delle operazioni peritali riportati nell'allegato n.2).

CAPITOLO 3: RISPOSTE AL QUESITO N.3

PROVEDA l'esperto:

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

I beni oggetto di pignoramento costituiscono nell'insieme un fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Carlentini, piazza Felice Cavallotti n. 16, composto da un vano ed accessorio al piano terra, da un vano ed accessori al piano primo, da un vano ed accessorio al piano secondo e da un vano ed accessori al piano terzo.

L'edificio, complessivamente, presenta i seguenti confini:

- ad ovest con piazza Felice Cavallotti;
- a sud, est ed ovest con proprietà di altri soggetti estranei alla procedura.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carlentini al Foglio 88, P.IIa 6271, Subalterni:

- 6, Piazza Felice Cavallotti n. 16, Piano T, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 3, vani 2,5, Totale: 39 mq, Totale: escluse aree scoperte 39 mq, Rendita Catastale euro 81,34 (prima iscritto al N.C.E.U. del comune di Carlentini al Foglio 89, P.IIa 1367, Sub.1);

- 8, Piazza Felice Cavallotti n. 16, Piani 1, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 3, vani 2,5, Totale: 43 mq, Totale: escluse aree scoperte 41 mq, Rendita Catastale euro 81,34 (prima iscritto al N.C.E.U. del comune di Carlentini al Foglio 89,

P.IIa 1367, Sub.2);

- 9, Piazza Felice Cavallotti n. 16, Piani 2-3, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 3, vani 4, Totale: 70 mq, Totale: escluse aree scoperte 61 mq, Rendita Catastale euro 130,15 (prima iscritto al N.C.E.U. del comune di Carlentini al Foglio 89, P.IIa 1367, Subb.3 e 4).

Si riportano nell'allegato n.3 i documenti catastali dell'edificio oggetto di pignoramento.

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

Esiste una esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Ciò premesso, però, esistono delle incongruenze tra i dati catastali e lo stato dei luoghi dell'edificio con riferimento alla rappresentazione grafica dei vari piani.

A ragion di ciò, lo scrivente ha ritenuto necessario rilevare l'intero stabile, sotto diversi profili: planimetrico, altimetrico, fotografico e restituirlo digitalmente.

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato n.4, contenente le planimetrie dei vari piani costituenti l'edificio con i relativi coni ottici e

all'allegato n.5 contenente il relativo rilievo fotografico.

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

I beni immobili oggetto di pignoramento, a causa delle difformità edilizie-urbanistiche non sanabili dettagliatamente descritte al successivo quesito n.4 punto VII, sono vendibili in un unico lotto di vendita.

CAPITOLO 4: RISPOSTE AL QUESITO N.4

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

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

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi.

I beni oggetto di pignoramento costituiscono nell'insieme un fabbricato

per civile abitazione sito nel Comune di Carlentini, piazza Felice Cavallotti n. 16, composto da un vano ed accessorio al piano terra, da un vano ed accessori al piano primo, da un vano ed accessorio al piano secondo e da un vano ed accessori al piano terzo.

L'edificio, complessivamente, presenta i seguenti confini:

- ad ovest con piazza Felice Cavallotti;
- a sud, est ed ovest con proprietà di altri soggetti estranei alla procedura.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carlentini al Foglio 88, P.IIa 6271, Subalterni:

- 6, Piazza Felice Cavallotti n. 16, Piano T, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 3, vani 2,5, Totale: 39 mq, Totale: escluse aree scoperte 39 mq, Rendita Catastale euro 81,34 (prima iscritto al N.C.E.U. del comune di Carlentini al Foglio 89, P.IIa 1367, Sub.1);
- 8, Piazza Felice Cavallotti n. 16, Piani 1, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 3, vani 2,5, Totale: 43 mq, Totale: escluse aree scoperte 41 mq, Rendita Catastale euro 81,34 (prima iscritto al N.C.E.U. del comune di Carlentini al Foglio 89, P.IIa 1367, Sub.2);
- 9, Piazza Felice Cavallotti n. 16, Piani 2-3, Zona Censuaria 1, Categoria A/4, Classe 3, vani 4, Totale: 70 mq, Totale: escluse aree scoperte 61 mq, Rendita Catastale euro 130,15 (prima iscritto al N.C.E.U. del comune di Carlentini al Foglio 89, P.IIa 1367, Subb.3 e 4).

Le coordinate GPS del civico n.16 di piazza Felice Cavallotti a Carlentini sono: Lat: 37.271626° e Long: 15.016138°.

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).

L'edificio in esame è costituito da quattro elevazioni fuori terra ed è sito in piazza Felice Cavallotti n.16 a Carlentini e non rientra nella nozione di edilizia convenzionale e agevolata.

Il predetto fabbricato, esternamente "al rustico", presenta una struttura

portante mista costituita da pareti in blocchi di tufo e solai di interpiano in latero cemento. Sotto il profilo strutturale, è presente nel lato sud-est dell'edificio un pilastro in cemento armato che contribuisce a sostenere gli impalcati del fabbricato.

L'edificio è di forma pressoché rettangolare ed ha una superficie lorda di circa 48,00 mq.

Il fabbricato è munito di un'unica entrata da piazza Felice Cavallotti n.16 a Carlentini ed è caratterizzato da un corpo scala interno che collega i vari piani.

Il predetto elemento di collegamento verticale è in cemento armato ed è provvisto di ringhiera parapetto. I gradini sono privi di rifiniture così come i pianerottoli di arrivo ai piani, mentre le pareti di delimitazione sono intonacate e tinteggiate con ducotone.

Ciò detto, i piani terra e primo costituiscono una abitazione di circa 73,28 mq utili con un'altezza interna di circa 3,39 ml al piano terra e di circa 3,16 ml al piano primo.

Nei predetti piani sono presenti gli ambienti di seguito indicati:

- al piano terra una cucina ed un ripostiglio;
- al piano primo una camera da letto matrimoniale, un ripostiglio, un bagno ed un disimpegno.

I predetti piani presentano le finiture e gli impianti di seguito indicati:

- pavimentazione in piastrelle di ceramica;
- pareti intonacate e tinteggiate con idropittura ad eccezione di una parte del bagno e di una parte della cucina che sono rivestite in ceramica;

○ porte interne in legno di colore noce scuro;

○ infissi esterni che si dividono come segue:

➤ al piano terra sono presenti un portoncino di ingresso, all'esterno di colore grigio ed all'interno di colore beige ed una finestra in legno di colore bianco con sovrastante cassonetto copri-rullo per avvolgibile;

➤ al piano primo sono presenti infissi in metallo con sovrastanti cassonetti copri-rullo per avvolgibili;

○ impianti di: climatizzazione, tramite un condizionatore ARGO modello FY12UI installato nella cucina al piano terra, elettrico, idrico e fognario.

Infine è presente al piano primo, accessibile dalla camera da letto matrimoniale, un balcone con una sup. di circa 5,32 mq.

I piani secondo e terzo costituiscono una seconda abitazione di circa 67,55 mq utili con un'altezza interna di circa 3,16 ml al piano secondo e un'altezza media di circa 3,16 ml al piano terzo.

Nei predetti piani sono presenti gli ambienti di seguito indicati:

- al piano secondo una cucina ed un bagno;
- al piano terzo una camera da letto matrimoniale, un ripostiglio, un bagno ed un disimpegno.

I predetti piani presentano le finiture e gli impianti di seguito indicati:

○ pavimentazione in piastrelle di ceramica;

○ pareti intonacate e tinteggiate con idropittura ad eccezione di una parte del bagno e di una parte della cucina che sono rivestite in ceramica;

○ porte interne in legno di colore noce scuro;

○ infissi esterni che si dividono come segue:

➤ al piano secondo sono presenti una porta-finestra in legno di colore bianco ed una finestra in alluminio del medesimo colore con sovrastanti cassonetti copri-rullo per avvolgibili;

➤ al piano terzo gli infissi sono entrambi in alluminio e privi di cassonetti copri-rullo;

○ impianti di: climatizzazione, tramite un condizionatore SEKOM modello KAX-128EE installato nella cucina al piano terzo, elettrico, idrico e fognario.

Sono presenti al piano secondo, accessibile dalla cucina, un balcone di circa 5,32 mq ed al piano terzo una veranda, accessibile quest'ultimo dalla camera da letto matrimoniale, di circa 8,53 mq.

In conclusione, l'edificio internamente è in buono stato di manutenzione ad eccezione della scala interna e del prospetto esterno su piazza Felice Cavallotti che sono ancora da rifinire.

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.

L'edificio, oggetto di disamina, è di proprietà dei Sigg.ri *Omissis*
(debitore nonché parte mutuataria e datrice di ipoteca) nato il *Omissis*
a *Omissis* con C.F. *Omissis*, *Omissis* (debitrice debitore nonché parte
mutuataria e datrice di ipoteca) nata *Omissis* a *Omissis* con C.F.
Omissis ciascuno per la quota di 1/2 in piena proprietà in regime di
comunione legale, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio
Omissis da *Omissis* in data 15.04.2011 rep. n.4597/2961 e Registrato
a Lentini il 05.05.2011 al n. 665 da potere di *Omissis* nata il *Omissis* a
Omissis C.F. *Omissis* in regime di comunione legale con *Omissis* nato
il *Omissis* a *Omissis* C.F. *Omissis* e da potere di *Omissis* nata il
Omissis a *Omissis* C.F. *Omissis*.

Da dichiarazioni effettuate da parte dei debitori allo scrivente durante
le ispezioni peritali (vedere verbali di sopralluogo riportati nell'allegato
n.2) è possibile asserire che:

- ai piani terra e primo dello stabile abitano i debitori;
- ai piani secondo e terzo abitano *Omissis* con il proprio nucleo
famigliare;
- sull'intero edificio non sono presenti contratti di locazione, affitto
o comodato.

All'interno del predetto bene, come emerge dalle immagini fotografiche riportate nell'allegato n.5, sono presenti beni appartenenti ai debitori e agli occupanti.

Si riporta nell'allegato n.6 l'atto di compravendita precedentemente indicato.

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

Per quanto concerne l'eventuale presenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravante sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente è possibile asserire, sulla base del certificato di destinazione urbanistica del comune di Carlentini del 01/09/2023 e riportato nell'allegato n.7, che il terreno su cui sorge l'edificio di piazza Felice Cavallotti n.16 a Carlentini (oggetto di pignoramento) è iscritto al catasto terreni del comune di Carlentini Fg.88 Particella 6271 e ricade in zona "A1" (zona dell'agglomerato urbano di carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale), del P.R.G. assoggettata a Variante Urbanistica ai sensi della L.R. 10.07.2015 n. 13 adottata con Delibera di Consiglio Comunale 13/03/2017 n. 2. Il predetto terreno ricade all'interno del comparto "AC" contrassegnato come lotto n. 42 - Tip. "G" lett. g) - Edilizia residenziale moderna non qualificata: edifici

residenziali sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo, ex novo ovvero su aree libere, anche attraverso la demolizione di preesistente edilizia, che hanno subito alterazioni ovvero addizioni di volumi, gli interventi sono assoggettati alla prescrizione di cui all'art. 4 comma 1 L.R. 10.07.2015 n. 13.

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

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

Per quanto concerne i vincoli e gli oneri giuridici, che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.: quali iscrizioni di ipoteche e trascrizione di pignoramenti, come da confronto tra i documenti in atti, sono rappresentati dalle seguenti formalità:

ISCRIZIONI

Iscrizione del 06/05/20111 – registro generale n.8920, registro particolare n.1592.

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo

fondario del 15/04/2011 numero di repertorio 4598/2962 Notaio

Omissis sede di Omissis.

Capitale 63.240,00 euro, Totale 94.860,00 euro, Durata 18 anni.

A favore di:

– Omissis sede Omissis C.F. Omissis.

Contro:

– Omissis nato il Omissis a Omissis con C.F. Omissis per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con Omissis;

– Omissis nata il Omissis a Omissis con C.F. Omissis per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con Omissis.

Sui seguenti beni costituenti l'unità negoziale n.1 costituita da:

Immobile n.1

Comune di Carlentini, N.C.E.U. Fg. 88, P.Ila 6271, subalterno 6,
Natura: A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, consistenza 2,5 vani,
piazza Felice Cavallotti n.16, Piano Terra.

Immobile n.2

Comune di Carlentini, N.C.E.U. Fg. 88, P.Ila 6271, subalterno 8,
Natura: A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, consistenza 2,5 vani,
piazza Felice Cavallotti n.16 Piani 1.

Immobile n.3

Comune di Carlentini, N.C.E.U. Fg. 88, P.Ila 6271, subalterno 9,
Natura: A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, consistenza 4 vani,
piazza Felice Cavallotti n.16 Piani 2-3.

TRASCRIZIONI

**Trascrizione del 17/04/2023 – registro generale n.7532, registro
particolare n.5783.**

Atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento
immobili del 21/03/2023 numero di repertorio n.1120.

A favore di:

- TICINO SPV S.r.l. sede Roma (RM) con C.F. 16030641001.

Contro:

- *Omissis* nato il *Omissis* a *Omissis* con C.F. *Omissis* per il diritto
di proprietà per la quota di 1/2;
- *Omissis* nata il *Omissis* a *Omissis* con C.F. *Omissis* per il diritto
di proprietà per la quota di 1/2.

Sui seguenti beni costituenti l'unità negoziale n.1 costituita da:

Immobile n.1

Comune di Carlentini, N.C.E.U. Fg. 88, P.Ila 6271, subalterno 6,
Natura: A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, piazza Felice
Cavallotti.

Immobile n.2

Comune di Carlentini, N.C.E.U. Fg. 88, P.Ila 6271, subalterno 8,
Natura: A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, piazza Felice
Cavallotti.

Immobile n.3

Comune di Carlentini, N.C.E.U. Fg. 88, P.Ila 6271, subalterno 9,
Natura: A4-ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, piazza Felice
Cavallotti.

VI. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene,
nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità
dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del
certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente
normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque
natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e
l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato.

Prima di procedere all'analisi delle irregolarità edilizie ed urbanistiche
del lotto di vendita lo scrivente ritiene necessario effettuare un
excursus storico, sotto il profilo urbanistico ed edilizio, sull'intero bene.

-EXCURSUS STORICO-

L'edificio è stato edificato, a seguito di domanda per ottenere il
permesso di esecuzione dei lavori edili pratica n.89 del 04/07/1960
presentata dal Sig. *Omissis* (proprietario in quel periodo), con nulla
osta del 05/07/1960 (si riportano nell'allegato n.8 i documenti
urbanistici/edili relativi all'edificio oggetto di pignoramento).
Non è presente agli atti del comune la dichiarazione di agibilità o
abitabilità dell'edificio ed inoltre l'area di sedime su cui sorge lo stesso
ricade in zona "A1" (zona dell'agglomerato urbano di carattere storico,
artistico o di particolare pregio ambientale), del P.R.G. assoggettata a

Variante Urbanistica ai sensi della L.R. 10.07.2015 n. 13 adottata con Delibera di Consiglio Comunale 13/03/2017 n. 2 (per maggiori dettagli si rimanda alla risposta fornita al quesito 4 punto IV ed al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Carlentini e riportato nell'allegato n.7).

Ciò detto, al fine di individuare le singole difformità edilizie/urbanistiche tra il progetto allegato alla domanda per ottenere il permesso di costruire del 1960 e l'edificio allo stato attuale è doveroso far rilevare che le predette derivano massimamente dal fatto che rispetto al progetto dell'epoca che prevedeva la realizzazione di un'unica unità abitativa che si doveva sviluppare su tre piani (collegati da un unico vano scala interno ubicato sull'angolo est) con la zona giorno al piano terra e la zona notte nei piani primo e secondo nella realtà si è operato in modo totalmente differente.

A tal proposito, sono state realizzate, invece, due abitazioni rispettivamente:

- la prima nei piani terra e primo (con la cucina al piano terra);
- la seconda nei piani secondo e terzo (con la cucina al piano secondo);

collegate da un unico corpo scala interno realizzato, invece, sull'angolo nord del corpo di fabbrica.

Quanto precedentemente indicato rappresenta, complessivamente, la principale difformità urbanistica ed edilizia, tra lo stato dei luoghi ed il

progetto suo tempo approvato, dalla quale sono scaturite ulteriori
difformità di seguito elencate:

1. sono stati invertiti ed ubicati in altre posizioni gli infissi esterni del piano terra;
2. le porte-finestre ubicate ai piani primo e secondo sono state sostituite con delle finestre (interventi edili identificabili come modifiche al prospetto);
3. è stato realizzato l'intero piano terzo (interventi edili identificabili come sopraelevazione, aumento della volumetria e modifiche al prospetto);
4. è stata realizzata una diversa distribuzione-ubicazione degli ambienti interni ubicati nei diversi piani del corpo di fabbrica;
5. il vano scala, di collegamento tra i vari piani del fabbricato, è stato realizzato ed ubicato sul lato nord dell'area di sedime rispetto a quanto rappresentato nel progetto del 1960 che lo prevedeva sul lato est. Per realizzare quanto sopra indicato è stato necessario, inoltre, realizzare il muro portante sul lato nord a ridosso della scala e non sul lato est come previsto da progetto;
6. sulla parete di confine, sul lato sud-est dell'immobile, è stato realizzato un pilastro in c.a. che collega i piani dell'edificio.

VII. In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli

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

Le difformità edilizie indicate al quesito n.4 punto n.VI possono, verosimilmente, essere classificate nell'insieme come interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire.

Ciò detto, si potrebbe ipotizzare per regolarizzare l'intero edificio di applicare dell'art.14 della L.R. 16/2016 (recepimento con modifiche dell'art. 36 D.P.R. 380/01) ma ciò non è possibile per i motivi di seguito indicati:

– l'intero piano terzo rappresenta un piano in più rispetto al progetto suo tempo approvato (incremento volumetrico) ed

inoltre eccede la volumetria prevista per la zona territoriale omogenea in cui è sito il fabbricato;

- l'edificio ricade in zona omogenea A1 (centro storico) del vigente P.R.G. del comune di Carlentini. Ciò detto, lo stesso è soggetto ai vincoli di cui agli art. 146 c. 4 e art. 167 c. 4 lett. a) del D.lgs. n.42 del 2004.

Non potendo sanare l'intero edificio allo stato attuale, si potrebbe immaginare, in subordine, di demolire l'intero piano terzo e di ripristinare ciò che resta dell'edificio quali i piani terra, primo e secondo al progetto approvato nel 1960.

Quanto sopra immaginato, risulta di fatto irrealizzabile in quanto, per la presenza delle difformità edilizie/urbanistiche rilevate e descritte in risposta al quesito n.4 punto n.VI, l'edificio dovrebbe essere prima totalmente demolito.

In conclusione, l'edificio non potendo essere regolarizzato, come superiormente indicato, lo stesso dovrà essere demolito.

Per determinare i costi da sostenere lo scrivente ha redatto un computo metrico estimativo (sulla base del prezzario regionale dei lavori pubblici attualmente in vigore nella regione Sicilia) e, ove non applicabile, una analisi dei prezzi riportati nell'allegato n.9.

Ne segue quindi che il costo dei lavori edili per le opere edili non sanabili è di 16.034,53 euro (esclusa IVA).

Al costo di cui sopra si ritiene necessario, per tenere in considerazione eventuali imprevisti non prevedibili allo stato di fatto, considerare un incremento del 5%.

Ciò premesso, il costo dei lavori edili per le opere non sanabili, incrementato del 5% per eventuali imprevisti, è pari a 16.836,26 euro.

I costi precedentemente indicati saranno detratti in fase di stima del lotto di vendita e cioè nella risposta al quesito n.4 punto n.IX.

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

Lo scrivente ha chiesto al Dipartimento Energia ed Ambiente della regione Sicilia per i beni immobili costituenti nell'insieme l'edificio oggetto di esecuzione il rilascio degli attestati di prestazione energetica eventualmente già depositati.

Il predetto Dipartimento ha comunicato al sottoscritto che gli APE degli immobili siti nel comune di Carlentini, foglio n. 88, particella n. 6271 e subalterni nn. 6, 8 e 9, non sono presenti nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel sistema informatico APE -Sicilia (per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione riportata nell'allegato n.10).

Cio detto, nel caso in esame lo scrivente non redigerà nessun attestato di prestazione energetica in quanto l'intero edificio, oggetto di esecuzione, non è regolarizzabile.

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;

- il valore per metro quadro e il valore complessivo,

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

- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;

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

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

Criteri e procedimenti di stima utilizzati nella valutazione dell'edificio oggetto di pignoramento.

Per la valutazione del lotto di vendita oggetto di pignoramento, considerato che lo stesso pur possedendo un titolo edilizio è stato realizzato in totale difformità da esso e non può essere regolarizzarlo (vedere la risposta fornita al quesito n.4 punto VII), lo scrivente ritiene

di stimarlo, come indicato nel mandato, come un immobile totalmente abusivo.

Ciò detto, si procederà in prima istanza a determinare il calcolo delle superfici commerciali delle singole unità abitative, successivamente a determinare il valore dell'area di sedime a cui saranno detratti i costi di abbattimento.

Infine la predetta cifra sarà incrementata del valore locatizio dei beni considerando un periodo di dieci anni.

Calcolo delle superfici commerciali

Per la determinazione analitica delle superfici commerciali costituenti i beni immobili, oggetto di esecuzione, si rimanda ai calcoli riportati nell'allegato n.11.

Ciò premesso, si fa rilevare che per il calcolo delle superfici commerciali dei predetti beni che nell'insieme costituiscono il lotto di vendita si è fatto riferimento al D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138 e s.m.i ottenendo:

- per l'abitazione ubicata a Carlentini in piazza Felice Cavallotti n.16 piani terra e primo la superficie commerciale di 89,00 mq;
- per l'abitazione ubicata a Carlentini in piazza Felice Cavallotti n.16 piani secondo e terzo la superficie commerciale di 86,00 mq.

Ne segue quindi che il totale della superficie commerciale dell'intero edificio è pari a $= 89,00 \text{ mq} + 86,00 \text{ mq} = 175,00 \text{ mq}$.

Determinazione del valore dell'area di sedime (VA)

Per determinare il valore dell'area di sedime è possibile a parere dello scrivente, non essendo presente per il caso in esame uno specifico riferimento normativo, applicare per similitudine quanto previsto dalla legge 4 agosto 2006 n.248 per i fabbricati strumentali. A tal riguardo, nella predella legge viene specificato che il costo delle predette aree viene determinato come percentuale non inferiore al 20% del costo complessivo del fabbricato.

Per cui

$$Va = Vr \times 20\%$$

Dove:

- Vr = valore finale al nuovo del fabbricato da costruire;
- Va = valore dell'area.

Per determinare il valore finale al nuovo del fabbricato (Vr) sarebbe necessario determinare tutti i costi da sostenere per la sua realizzazione.

Ciò detto, nel caso in esame è possibile fare riferimento al costo dell'opera al mq per la tipologia edilizia B1 (edilizia residenziale di tipo economico) presente nel testo realizzato dal Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, Prezzi Tipologie Edilizie 2019, Milano, DEI s.r.l. TIPOGRAFIA DEL GENIO CIVILE, 2019 aggiornandolo a novembre 2023.

Effettuata la superiore premessa il predetto valore, aggiornato a novembre 2023, è pari a 930,35 euro/mq.

Ne segue quindi che il valore Vr è pari a:

$$Vr=930,35 \text{ euro/mq} \times 175,00 \text{ mq}=162.811,25 \text{ euro}$$

Quindi il valore dell'area di sedime Va è pari a:

$$Va= Vr \times 20\%=162.811,25 \text{ euro} \times 0,20 = 32.562,25 \text{ euro}$$

Alla cifra di 32.562,25 euro bisogna detrarre i costi di abbattimento del fabbricato di seguito determinati.

-COSTI DI ABBATTIMENTO-		
A LAVORI EDILI		
1	Per le opere edili non sanabili come da calcolo riportato a pag.37=	16.836,26 €
	TOTALE Lavori edili non sanabili con IVA al 22% =	20.540,24 €
B SPESE TECNICHE		
1	Per l'intera pratica edile da presentare all'ente comunale, nonché per la direzione lavori relativa alla demolizione del fabbricato pari a circa=	2.398,00 €
2	Per la pratica di demolizione totale dell'intero fabbricato tramite procedura PREGEO da presentare al catasto =	1.100,00 €
3	Per la pratica di demolizione totale dell'intero fabbricato tramite procedura DOCFA da presentare al catasto =	450,00 €
	TOTALE Spese Tecniche =	3.948,00 €
C Diritti di segreteria		

1	Per la pratica edilizia, l'occupazione de suolo pubblico presso l'ente locale e l'autorizzazione paesaggistica pari a circa =	472,12 €
2	Per la pratica di demolizione totale dell'intero fabbricato tramite procedura PREGEO da presentare al catasto pari a circa =	109,00 €
3	Per la pratica di demolizione totale dell'intero fabbricato tramite procedura DOCEFA da presentare al catasto pari a circa=	50,00 €
TOTALE Diritti di Segreteria =		631,12 €
TOTALE COSTI DI ABBATTIMENTO (A.+B.+C.) =		25.119,36 €

Ne segue che il valore dell'area di sedime detratti i costi di abbattimento è pari a:

$$32.562,25 \text{ euro} - 25.119,36 \text{ euro} = 7.442.89 \text{ euro}$$

Alla cifra sopra determinata bisognerà aggiungere il valore locatizio delle unità abitative, che nell'insieme costituiscono il lotto di vendita oggetto di pignoramento, per un periodo di dieci anni.

Da indagini effettuate dallo scrivente presso operatori immobiliari operanti sul territorio, considerando inoltre l'ubicazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle abitazioni, considerando anche che le predette unità possiedono caratteristiche simili, tutto ciò premesso e considerato;

è possibile attribuire come valore locatizio medio per ogni unità immobiliare la cifra di circa 250 euro/mese.

Ciò detto, si procede di seguito con il predetto calcolo.

Tabella n.1					
El. Imm.	Valore di loc. medio mensile (€/mese) -Vlm-	N. mesi in un anno -Nm-	Valore di loc. ann. (€) -VL = VIm x Nm-	N. 10 anni -Na-	Valore di locazione per un periodo di 10 anni VM (€) VM = VL x Na
Abitaz. (PT e 1)	250,00	12	3.000,00	10	30.000,00
Abitaz. (P2 e 3)	250,00	12	3.000,00	10	30.000,00
Valore di locazione delle unità abitative per dieci anni =					60.000,00

In conclusione, il valore finale del lotto di vendita, al netto dei costi di abbattimento ed incrementato del valore locatizio dei beni per un periodo di dieci anni è pari a:

$$7.442.89 \text{ €} + 60.000,00 \text{ €} = 67.442,89 \text{ €}$$

Valore arrotondato del lotto di vendita pari a 67.000,00 €.

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

Il pignoramento interessa l'intera proprietà dei beni costituenti nell'insieme il lotto di vendita.

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

Il pignoramento gravante sui beni oggetto di disamina, non riguarda né la nuda proprietà, né l'usufrutto, né il diritto di superficie.

CAPITOLO 5: ELENCO ALLEGATI

Il Consulente Tecnico di Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.47 pagine digitate al computer e n.12 allegati di seguito specificati:

1. comunicazioni effettuate dal CTU per fissare la data delle operazioni peritali:
 - pec con ricevute di ritorno inviate al custode della procedura e al legale del creditore procedente;
 - raccomandate con ricevute di ritorno inviate ai debitori;
2. verbali delle operazioni peritali;
3. documenti catastali dell'edificio sito in piazza Felice Cavallotti n.16 a Carlentini;

- estratto di mappa;

- visure storiche;

- planimetrie;

4. planimetrie dei piani terra, primo, secondo e terzo dell'edificio sito in piazza Felice Cavallotti n.16 a Carlentini con i coni ottici per le foto ed in scala 1:100;

5. rilievo fotografico costituito da n.36 fotografie delle parti esterne ed interne dell'edificio;

6. atto di compravendita del 15/04/2011 repertorio n.4597 e raccolta n. 2961;

7. certificato di destinazione urbanistica del comune di Carlentini del 01/09/2023;

8. documenti urbanistici/edili dell'edificio oggetto di pignoramento:

- domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili pratica n.89 del 04/07/1960 con allegato il progetto;
- nulla osta per esecuzione dei lavori edili del 05/07/1960;

9. stima delle opere edili non sanabili:

- computo metrico;
- analisi prezzi;

10. corrispondenza tra il CTU e il Dipartimento Regionale dell'Energia in merito agli attestati di prestazione energetica relativi ai beni oggetto di esecuzione;

11. determinazione delle superfici delle abitazioni ubicate in piazza Felice Cavallotti n.16 a Carlentini, piani terra-primo e piani secondo-terzo;

Ing. CIRCO Angelo Severino Rosario
Via Atri n.2 – 96016 – Lentini (Sr)

Pec:angeloseverinorosario.circo@ingpec.eu
Recapito telefonico: 095/7835981

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

di aver assolto l'incarico ricevuto, ringrazia il Giudice Esecutore
Dott.ssa Concita Cultrera per la fiducia accordatagli e rimane a sua
disposizione per qualsiasi chiarimento.

Lentini, 22/12/2023

Con la dovuta osservanza

Il C.T.U.

Ing. Circo Angelo Severino Rosario