

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura Esecutiva n. **103/2021 R.G.**

G.E. Dott.ssa Di Stazio Maria Cristina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IBLA SRL

(mandataria doValue S.p.a.)

contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Intervenuti:

JULIET S.P.A. (in nome e per conto di SIENA NPL 2018 S.R.L.)

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U.: Arch. Cristina Intagliata

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

20/02/2024

Arch. Cristina Intagliata – via Ferla n. 12, 96100 Siracusa (SR)
Tel. 338.1539787 pec: cristina.intagliata@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INDICE

1. Premessa alla relazione
2. Verifica completezza documentazione ipotecaria e catastale
3. Descrizione delle operazioni peritali
4. Identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento
5. Formazione dei lotti di vendita
6. **Lotto n. 1**
 - a) Descrizione del bene
 - b) Stato di possesso del bene
 - c) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente
 - d) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente
 - e) Altre informazioni per l'acquirente
 - f) Verifica edilizio – urbanistica, abitabilità del bene, destinazione urbanistica e regolarità catastale
 - g) Attestazione di prestazione energetica
 - h) Valutazione complessiva del bene
7. **Lotto n. 2**
 - a) Descrizione del bene
 - b) Stato di possesso del bene
 - c) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente



- d) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente
- e) Altre informazioni per l'acquirente
- f) Verifica edilizio – urbanistica, abitabilità del bene, destinazione urbanistica e regolarità catastale
- g) Attestazione di prestazione energetica
- h) Valutazione complessiva del bene

8. Conclusioni

9. Documenti Allegati

1. Premessa alla relazione

Con provvedimento del 24/03/2023, il sottoscritto Arch. Cristina Intagliata, nata a Siracusa il 19/06/1984, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 993, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, veniva nominato CTU, in sostituzione dell'Ing. Lucilio Franzò, dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Di Stazio Maria Cristina del Tribunale di Siracusa nella procedura esecutiva immobiliare n. 103/2021 R.G.Es..

In data 04/04/2023 il CTU depositava, per via telematica, accettazione d'incarico presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa.

24/03/2023 veniva nominata n.q. di CTU dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Di Stazio Maria Cristina ed in data 04/04/2023 depositava accettazione d'incarico presso il Tribunale di Siracusa;

Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine sino a 30 giorni prima dell'udienza del 17/11/2023 per il deposito della relazione e per l'invio delle copie alle parti.

Il CTU in data 19/10/2023 depositava istanza di proroga al G.E. sino alla data del 31/12/2023. In data 15/11/2023 il G.E. concedeva la proroga richiesta.

Il CTU in data 30/12/2023 depositava istanza di proroga al G.E. sino alla data del 20/02/2024. In data 17/02/2024 il G.E. concedeva la proroga richiesta.

Arch. Cristina Intagliata – via Ferla n. 12, 96100 Siracusa (SR)
Tel. 338.1539787 pec: cristina.intagliata@archiworldpec.it



2. Verifica completezza documentazione ipotecaria e catastale

Risulta depositato **Certificato Notarile**, redatto in data 10/06/2021 dal **Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano**, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese. Il Certificato Notarile, relativo ai beni oggetto di pignoramento, veniva redatto per il ventennio precedente il pignoramento del 14/05/2021.

I beni oggetto di pignoramento venivano identificati catastalmente, ne veniva esaminata la provenienza nel ventennio, individuate le formalità pregiudizievoli ed eventuali altre formalità.

La documentazione ipotecaria e catastale risulta, quindi, completa.



3. Descrizione delle operazioni peritali

Ricerca documentazione catastale ed ipotecaria

Per i beni siti in Avola alla Contrada Piano del Bosco - Via Ninni Cassarà n. 35 (piano terra, primo e secondo/terrazza) e riportati al NCEU del Comune di Avola al F. 51 P.IIa 1412 sub. 2, sub. 3 e sub. 4:

- In data **08/09/2023**, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi catastali (attraverso piattaforma Sister), ha fatto richiesta di planimetria catastale, visura storica per immobile ed estratto di mappa;

- In data **08/09/2023** e **04/10/2023** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa ai Servizi di Pubblicità Immobiliare (attraverso piattaforma Sister), ha effettuato ispezione ipotecaria per i beni.

Ricerca documentazione edilizio-urbanistica

In data **04/10/2023**, a mezzo pec, ha presentato istanza di accesso agli atti presso il Comune di Avola (Area 2 – Urbanistica – Archivio), per la ricerca, presa visione ed eventuale rilascio di copie relative a titoli abilitativi edilizi (anche concessioni edilizie in sanatoria) e/o pratiche edilizie, nonché certificato di abitabilità per i beni oggetto di pignoramento.

Ricerca titolo di provenienza

In data **04/10/2023**, presso il Notaio Giovanni Battista, a seguito di richiesta per le vie brevi, a mezzo posta elettronica ordinaria, ha ottenuto copia dell'Atto di Donazione stipulato in data 05/12/2011, repertorio n. 57951- fascicolo n. 15941, trascritto a Siracusa il 23/12/2009 ai nn. 24645/18384, stipulato tra [REDACTED] nato ad [REDACTED], [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento

Con regolare comunicazione inoltrata alle parti in data 08/09/2023, a mezzo posta elettronica certificata, veniva fissato per la data del 02/10/2023 alle ore 09:30 il sopralluogo presso i beni.

In data 02/10/2023 alle ore 09:40, alla presenza del sig. [REDACTED], genitore dei debitori [REDACTED] e [REDACTED], il CTU accedeva agli immobili ed eseguiva rilievo metrico e fotografico degli stessi. Alle ore 11:20 il CTU chiudeva le operazioni peritali.

Osservazioni: Relativamente agli impianti presenti all'interno dei beni, veniva dichiarata al CTU l'assenza di certificazione e/o dei libretti di impianto.

4. Identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento

Dall'Atto di pignoramento immobiliare del 14/05/2021, è possibile identificare i seguenti beni pignorati:

"- fabbricato per civile abitazione, a tre piani fuori terra, sito nel Comune di Avola Contrada Piano del Bosco/via Ninni Cassarà n. 35 composto da atrio di accesso e vano scala, nonché da appartamento di tre vani ed accessori, il tutto a piano terreno, da un appartamento di 4 vani ed accessori al primo piano dal sovrastante lastrico solare di copertura su cui insiste il casotto copri scala al secondo piano, il tutto confinante con la Via Ninni Cassarà, con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED]. Nel NCEU del Comune di Avola così censito:

- foglio 51, particella 1412, sub 2, Cat. A3, vani 6,5, piano terra, Contrada Piano del Bosco, R.C. euro 537,12;

- foglio 51, particella 1412, sub 3, Cat. A3, vani 6, piano primo, via Ninni Cassarà n. 35, R.C. euro 495,80;

- foglio 51, particella 1412, sub 4, piano secondo lastrico solare, Cat. F5, Contrada Piano del Bosco."

Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

Dal confronto tra i dati specificati nell'Atto di pignoramento immobiliare ed i dati emersi dalla visura storica catastale, reperiti dal CTU in data 08/09/2023 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Siracusa, **non risultano difformità.**



5. Formazione dei lotti di vendita

Si formano ed identificano di seguito i seguenti lotti di vendita:

- **Lotto n. 1:** costituito dalla piena proprietà dell'unità abitativa sita in Avola alla Contrada Piano del Bosco, Via Ninni Cassarà n. 35, posta al piano terra di un fabbricato per civile abitazione, individuata al Catasto Fabbricati NCEU del Comune di Avola al F. 51 P.IIa 1412 sub. 2;
- **Lotto n. 2:** costituito dalla piena proprietà dell'unità abitativa sita in Avola alla Contrada Piano del Bosco, Via Ninni Cassarà n. 35, posta al piano primo e secondo di un fabbricato per civile abitazione, individuata al Catasto Fabbricati NCEU del Comune di Avola al F. 51 P.IIa 1412 sub. 3 e sub. 4;



6. Lotto n. 1

a) Descrizione del bene

Il Lotto n. 1 è costituito dalla piena proprietà dell'unità abitativa sita in Avola alla Contrada Piano del Bosco, Via Ninni Cassarà n. 35, posta al piano terra di un fabbricato per civile abitazione, individuata al Catasto Fabbricati NCEU del Comune di Avola al F. 51 P.IIa 1412 sub. 2.

Contesto urbano, Ubicazione ed Accessi

Il bene è sito nel Comune di Avola, nella parte nord-est, in Contrada Piano del Bosco, e più precisamente alla Via Ninni Cassarà con accesso dal civico n. 35.

Osservazioni: Da visura catastale, alla voce indirizzo risulta la sola Contrada Piano del Bosco.

La zona è servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il bene, secondo il vigente PRG ricade in **Zona B - "Sottozona B1 - Tessuti con isolati regolari ed edifici contigui"**, disciplinata dall' art.36 delle N.T.A..

Coordinate GPS

Il bene è ubicato ad una latitudine di 36.913598 e ad una longitudine di 15.144366.

Tipologia

T Trattasi di un appartamento, posto al piano terra di un piccolo fabbricato per civile abitazione a tre elevazioni, con accesso da androne comune.

Il bene risulta edificato in assenza di titolo abilitativo edilizio tra il 1980 ed il 1981.

Allo stato attuale, relativamente al bene, la **superficie lorda coperta** è pari a **126,65 mq** circa. La **superficie netta coperta** è pari a **107,22 mq** circa.

Identificazione catastale

- NCEU - F. 51 P.IIa 1412 sub.2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 142 mq, Rendita Euro 537,12.

Confini

Il bene confina a nord ed est con altre unità immobiliari urbane, ad ovest con altra unità immobiliare urbana e con ingresso e vano scala comuni all'intero fabbricato, a sud la via Ninni Cassarà.



Distribuzione interna

Attraverso ingresso comune, si accede al corridoio distributivo di superficie pari a 12,70 mq circa. Da questo, si accede a tutti i vani dell'unità abitativa:

- Salone di superficie pari a 30,05 mq circa;
- Cucina-Pranzo di superficie pari a 19,56 mq circa;
- Ripostiglio di superficie pari a 5,98 mq circa;
- Camera di superficie pari a 20,64 mq circa;
- Camera di superficie pari a 12,06 mq circa;
- Bagno di superficie pari a 6,23 mq circa;

E' dotato di n. 2 pozzi luce coperti, posti rispettivamente ad est ed ovest, nonché di balcone con affaccio sulla via Ninni Cassarà.

L'altezza interna è pari a 3,10 m.

(Per una migliore comprensione si confronti la planimetria del bene).

Strutture

Lo stabile presenta struttura portante in muratura e solai in cemento armato misto e laterizi, latero-cemento, con tramezzature in laterizio.

Finiture _ **Prospetti esterni**

Il prospetto sulla via Ninni Cassarà risulta intonacato e finito con strato di pittura in parte color giallo ed in parte color rosso pompeiano. Gli infissi relativi al bene sono in legno, dotati di persiane.

Interno

La pavimentazione è realizzata con ceramica color chiaro. Le pareti sono intonacate e finite con strato di pittura dai vari colori. Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica di colore verde acqua e bianco. Presenta i seguenti apparecchi igienico-sanitari in ceramica color bianco: lavabo del tipo ad incasso installato su mobile in muratura, vaso igienico e bidet, vasca. Le porte interne sono in legno.

Impianti

Alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, era possibile riscontrare la presenza di impianto elettrico, idrico e fognante. Sono presenti, inoltre: impianto citofonico, antenna tv, telefono.

La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene mediante scaldabagno elettrico. Sono presenti anche apparecchi del tipo split per il condizionamento dell'aria.

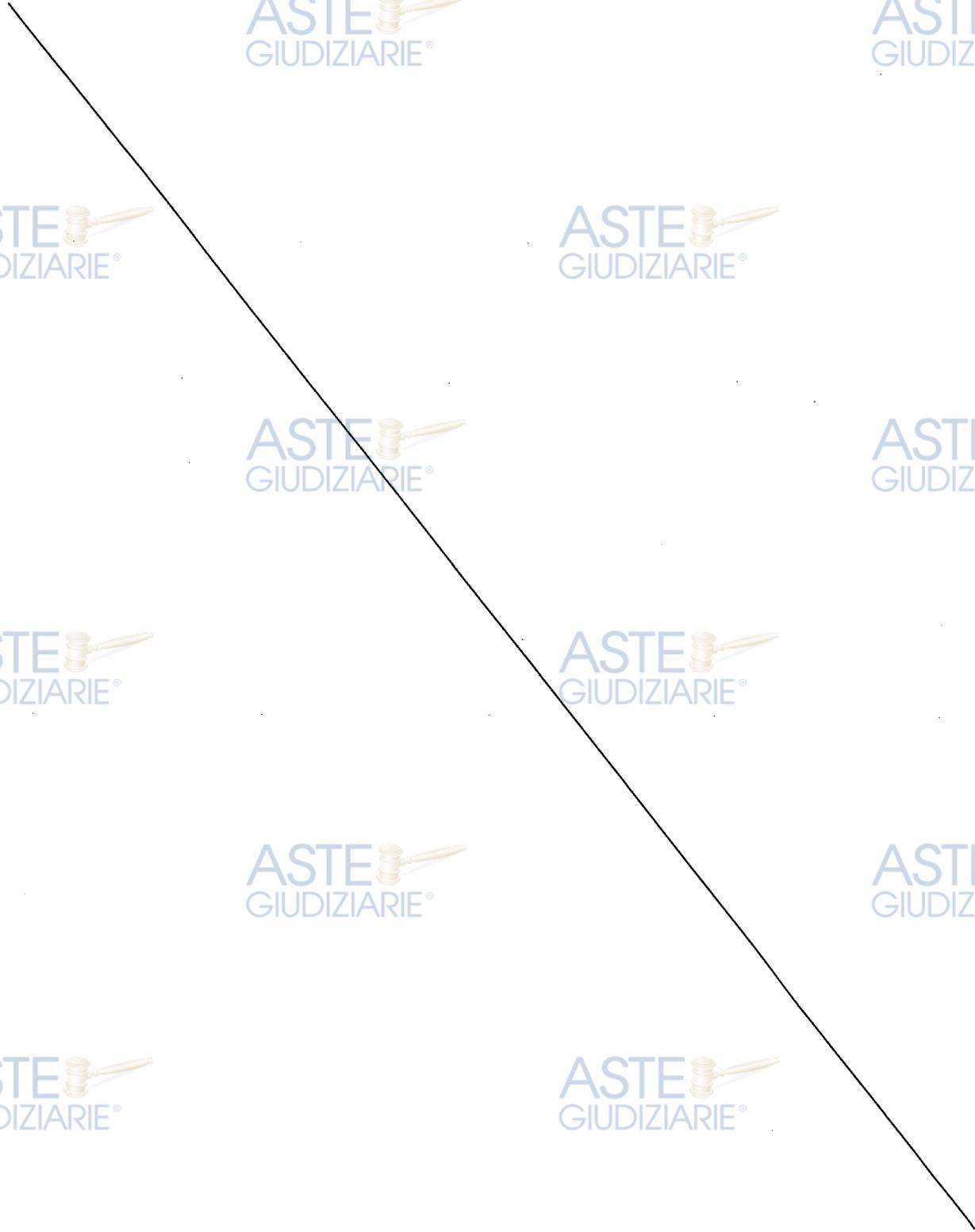
Osservazioni: Relativamente agli impianti presenti all'interno del bene, veniva dichiarato al CTU l'assenza di certificazione e/o dei libretti di impianto.



Condizioni manutentive del bene

Alla data di sopralluogo, il bene si trovava nel complesso in buone condizioni manutentive.

(Per una migliore comprensione si confronti il rilievo fotografico del bene).



Arch. Cristina Intagliata – via Ferla n. 12, 96100 Siracusa (SR)
Tel. 338.1539787 pec: cristina.intagliata@archiworldpec.it



b) Stato di possesso del bene

Dall'Atto di Donazione, stipulato in data 05/12/2011 presso il Notaio Giovanni Battista, Repertorio N. 57951 - Fascicolo N. 15941, trascritto a Siracusa il 23/12/2009 ai nn. 24645/18384, tra [redacted] nato ad [redacted] [redacted] nata ad [redacted] il [redacted], e [redacted] nato ad [redacted] il [redacted], [redacted] nato a [redacted] il [redacted], la proprietà del bene risulta dei sig.ri [redacted] (per la quota pari ad 1/2) e [redacted] (per la quota pari ad 1/2). Alla data di sopralluogo, il bene risultava abitato dal sig. [redacted] (genitore dei debitori [redacted] [redacted]) e dal proprio nucleo familiare.

Proprietari precedenti nel ventennio

- dall'edificazione del fabbricato al 05/12/2011, [redacted] e [redacted]
- dal 05/12/2011 ad oggi, [redacted] e [redacted].

Il fabbricato è stato realizzato, in assenza di titolo edilizio, tra il 1980 ed il 1983 su terreno acquistato dai sig.ri [redacted] e [redacted] in parte con Atto di Compravendita del 28/05/1980 ed in parte con Atto di Permuta del 05/09/1980.

Titolo di proprietà

Atto di Donazione stipulato in data 05/12/2011 presso il Notaio Giovanni Battista, Repertorio N. 57951 - Fascicolo N. 15941, trascritto a Siracusa il 23/12/2009 ai nn. 24645/18384, tra [redacted] nato ad [redacted] il [redacted], [redacted] nata ad [redacted] il [redacted], e [redacted] nato ad [redacted] il [redacted], [redacted] nato a [redacted] il [redacted].

c) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali

- DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PACHINO SOC. COOP. ARL.

e contro [REDACTED] nato ad [REDACTED], [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

TRASCRITTA il 15/11/2016 - Registro Particolare 13428 Registro Generale 17796

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 10860 del 08/09/2016

Iscrizioni pregiudizievoli

Alla data del 08/09/2023 non risultano altre iscrizioni pregiudizievoli.

Trascrizioni pregiudizievoli

Alla data del 08/09/2023 non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli.

Vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistico

Sullo stabile all'interno del quale è inserito il bene non risultano vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistico.

Inoltre, relativamente al Piano Paesaggistico Regionale degli ambiti 14 e 17 della provincia di Siracusa, l'area sulla quale sorge il fabbricato ricade all'interno del "Paesaggio Locale 13 Pianura costiera centrale" (art. 33).

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Dalle ispezioni ipocatastali eseguite non risultano trascritti atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura.

Risulta Atto Unilaterale d'obbligo edilizio, trascritto il 29/12/1995 - Registro Particolare 13564 Registro Generale 17798, Repertorio 3258 del 27/12/1995, in forza del quale i sig.ri [REDACTED] nato ad [REDACTED] e [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] si impegnavano, ai sensi del combinato disposto dell'art. 34, comma 4 bis, Legge 28/01/1985 n. 47 e dell'art. 7, comma 4, Legge 28/01/1977 n. 10, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati in conformità della convenzione-tipo approvata con delibera del Consiglio Comunale di Avola del 03/07/1986 n. 528.



Sentito il dirigente dell'ufficio tecnico del Comune di Avola, gli effetti di tale Atto Unilaterale d'obbligo edilizio cessano trascorsi venticinque anni dalla stipula.

Altri pesi e limitazioni d'uso

Poiché da un confronto tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico a corredo della concessione edilizia in sanatoria, nonché la planimetria catastale, risultano alcune difformità, l'eventuale aggiudicatario dovrà procedere alla loro regolarizzazione, sostenendo i seguenti costi:

Si riassumono di seguito i costi che l'eventuale aggiudicatario dovrà sostenere:

- Costo per pratica di regolarizzazione edilizia in sanatoria pari ad euro 1.500,00 circa (Spese Tecniche, escluse spese vive per versamenti, oneri...);
- Costo per ottenimento di agibilità pari ad euro 1.500,00 circa (Spese Tecniche, escluse spese vive per versamenti,...);
- Costo per aggiornamento catastale pari ad euro 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche)

Totale = 3.550,00 euro circa.



d) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Iscrizioni pregiudizievoli

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A. e contro [REDACTED] nato ad Avola il 01/09/1950 e [REDACTED] nata ad Avola il 27/12/1955

ISCRITTA il 27/11/2002 - Registro Particolare 2677 Registro Generale 23049
Pubblico ufficiale ALI GIOVANNI Repertorio 44776 del 21/11/2002

Rinnovata con

- ISCRIZIONE del 09/08/2022 - Registro Particolare 1629 Registro Generale 15116

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA e contro terzo datore di ipoteca [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a Siracusa il [REDACTED]

ISCRITTA il 02/04/2013 - Registro Particolare 559 Registro Generale 5109
Pubblico ufficiale BATTISTA GIOVANNI Repertorio 58863/16549 del 28/03/2013

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di IBLA S.R.L.

e contro [REDACTED] nato ad Avola il [REDACTED] e [REDACTED] nato a Siracusa il [REDACTED]

TRASCritto il 01/06/2021 - Registro Particolare 8020 Registro Generale 9890
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1431 del 14/05/2021



e) Altre informazioni per l'acquirente

Esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene

Dalle ispezioni catastali effettuate, non risultano censi, livelli o usi civici gravanti sul bene.

Spese condominiali ordinarie

Non risulta istituito alcun condominio.

Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

Non risulta istituito alcun condominio.

Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriore alla data odierna

Non risulta istituito alcun condominio.



f) Verifica edilizio – urbanistica, abitabilità del bene, destinazione urbanistica e regolarità catastale

Regolarità edilizio – urbanistica

In data 04/10/2023, a mezzo pec, il CTU ha presentato istanza di accesso agli atti presso il Comune di Avola (Area 2 – Urbanistica – Archivio), per la ricerca, presa visione ed eventuale rilascio di copie relative a titoli abilitativi edilizi (anche concessioni edilizie in sanatoria) e/o pratiche edilizie, nonché certificato di abitabilità per i beni oggetto di pignoramento.

Per i beni oggetto di pignoramento, realizzati in assenza di titolo abilitativo edilizio, risulta rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 21 del 14/02/1997 (Pratica di sanatoria n. 1632/86), in testa alla ditta ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~.

In data 14/02/2024 il Comune di Avola (Area 2 – Urbanistica – Archivio) ha rilasciato copia della seguente documentazione:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 21 del 14/02/1997;
- Elaborato grafico a corredo della Concessione Edilizia in sanatoria n. 21 del 14/02/1997;
- Mod. 47/85-A, istanza di sanatoria del 20/09/1986 (Prot. n. 28734);
- Mod. 47/85-R, istanza per il calcolo delle oblazioni del 20/09/1986 (Prot. n. 28734);
- Certificato di idoneità sismica del 03/03/1995;
- Atto unilaterale d'obbligo del 27/12/1995.

Per il bene censito al NCEU del Comune di Avola al F. 51 P.lla 1412 sub. 2, rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico a corredo della Concessione Edilizia in sanatoria n. 21 del 14/02/1997, sono risultate le seguenti difformità:

- copertura dei pozzi luce est ed ovest;
- realizzazione di finestra su tramezzo di confine tra il corridoio ed il vano scala comune;
- chiusura di finestra su tramezzo di confine tra il bagno ed il vano scala comune.

Relativamente all'ingresso comune all'intero fabbricato, da Concessione Edilizia in sanatoria, lo stesso risulta destinato a parcheggio.

Per la regolarizzazione di tali difformità non risultano titoli edilizi rilasciati e/o pratiche in corso di definizione.

Sanabilità

Si dovrà procedere con la rimozione della copertura relativa ai pozzi luce, poiché la stessa non garantisce il ricambio d'aria ai locali prospicienti su tali pozzi luce.

L'eventuale aggiudicatario, pertanto, per le restanti difformità dovrà procedere con la presentazione di



pratica di regolarizzazione edilizia in sanatoria, a firma di un tecnico abilitato.

- Costo per pratica di regolarizzazione edilizia in sanatoria: 1.500,00 euro circa (sole Spese Tecniche)

Allo stato non è possibile determinare le spese vive (sanzioni, versamenti, oneri, etc...).

Abitabilità del bene

Per il bene non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità/abitabilità.

L'eventuale aggiudicatario potrà procedere all'ottenimento di Abitabilità per il bene (Pratica SCA - Segnalazione Certificata di Agibilità).

- Costo per agibilità: 1.500,00 euro circa (sole Spese Tecniche)

Allo stato non è possibile determinare le spese vive (versamenti, oneri, sanzioni etc...).

Destinazione urbanistica del bene

Il bene, secondo il Piano Regolatore Generale vigente, adottato con Delibera di C.C. n. 21 del 20/04/2017, divenuto efficace ed esecutivo per effetto dell'art. 54, c. 3, della L.R. 13/08/2020 n. 19, come modificato dall'art. 5, c.2, lett. b), p.1, della L.R. 30/12/2020 n. 36, confermato dall'ARTA con nota n. 1119 del 20/01/2021 e dalla Delibera di C.C. di Presa D'atto n. 9 del 13/05/2021, ricade in **Zona B - "Sottozona B1 - Tessuti con isolati regolari ed edifici contigui"**, disciplinata dall' art.36 delle N.T.A..

Regolarità catastale

Rispetto alla planimetria catastale presentata in data 09/12/1992 sono state riscontrate difformità relative alla distribuzione interna degli ambienti ed alla destinazione d'uso degli stessi.

In seguito alla regolarizzazione edilizia, si dovrà procedere alla presentazione di planimetria catastale aggiornata, mediante DOCFA di accatastamento.

- Costo per aggiornamento catastale: 550,00 euro circa (Spese vive euro 50,00 + Spese Tecniche euro 500,00).

Si riassumono di seguito i costi che l'eventuale aggiudicatario dovrà sostenere:

- Costo per pratica di regolarizzazione edilizia in sanatoria pari ad euro 1.500,00 circa (Spese Tecniche, escluse spese vive per versamenti, oneri...);
- Costo per ottenimento di agibilità pari ad euro 1.500,00 circa (Spese Tecniche, escluse spese vive per versamenti,...);
- Costo per aggiornamento catastale pari ad euro 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche)

Totale = 3.550,00 euro circa.



g) Attestazione di prestazione energetica

Dal 07/06/2021 è possibile trasmettere un APE esclusivamente in forma digitale attraverso il portale APE-Sicilia. (<https://www.apesicilia.enea.it>).

La ricerca di Attestato di Prestazione Energetica è stata fatta sul portale siciliano dell'energia (<http://www.catastoenergetico.regione.sicilia.it>) all'interno della sezione Catasto Energetico Fabbricati - Visura APE (www.cefa.energia.sicilia.it/visura).

All'interno del citato sito, nella sezione Visura APE del Catasto Energetico Fabbricati, è possibile verificare l'esistenza di Attestato di Prestazione Energetica, regolarmente registrato, inserendo la provincia ed il comune dove è sito il bene ed i riferimenti catastali dello stesso.

Il sottoscritto CTU ha, così, provveduto alla ricerca di Attestato di Prestazione Energetica inserendo:

- Provincia: **SIRACUSA**;
- Comune: **SIRACUSA**;

RIFERIMENTI CATASTALI OBBLIGATORI

- Foglio: **51**;
- Particella: **1412**;
- Subalterno: **2**;

Dalla ricerca con i parametri sopra citati, **il bene non risulta presente nell'archivio elettronico del catasto fabbricati.**

Con buona probabilità, **per il bene oggetto di pignoramento non è stato redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica.**

Si rende, quindi, necessario redigere Attestato di Prestazione Energetica.

Per gli impianti presenti all'interno del bene, veniva dichiarato al CTU l'assenza di certificazione e/o dei libretti di impianto.

L'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto di impianto debba essere allegato all'Attestato di Prestazione Energetica.

Il soggetto certificatore, fermo restando quanto stabilito dal suddetto comma, deve trasmettere, obbligatoriamente, il libretto di impianto compilato anche nella parte dell'eventuale rapporto di controllo di efficienza energetica in caso di presenza di rete di alimentazione attiva.

Poiché per l'impianto di condizionamento presente all'interno dell'immobile non è stato possibile reperire il libretto di impianto, il sottoscritto CTU non ha potuto provvedere alla redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica, con conseguente registrazione al Catasto Energetico Regionale.

Arch. Cristina Intagliata – via Ferla n. 12, 96100 Siracusa (SR)
Tel. 338.1539787 pec: cristina.intagliata@archiworldpec.it



La redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica potrà essere effettuata soltanto entrando in possesso di tale libretto di impianto. Nel caso il libretto di impianto non sia stato rilasciato o non risulti aggiornato, la compilazione dello stesso spetta al responsabile dell'impianto, cioè il proprietario oppure un eventuale terzo designato dal proprietario stesso.

Per le motivazioni di cui sopra, per il bene censito al Catasto Fabbricati al F. 51 P.IIa 1412 sub. 2, allo stato, **non è possibile redigere Attestato di Prestazione Energetica.**



h) Valutazione complessiva del bene

Per giungere alla valutazione del bene oggetto di stima è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo.

Calcolo della superficie commerciale

La **superficie dei vani principali e degli accessori diretti** comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali è pari a **126,65 mq.**

La **superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento** (balcone e pozzi luce) è pari a **3,47 mq** (30% di totali 11,57 mq).

La **superficie commerciale** è, quindi, pari a **130,12 mq.**

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Il procedimento si basa sulla ricerca del più probabile valore venale del bene attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per beni di pari caratteristiche ed in buone condizioni di manutenzione.

Il valore di mercato per immobili aventi caratteristiche tipologiche, epoca costruttiva e stato manutentivo pari a quello in oggetto e situati nella stessa zona di Avola è di circa 800,00 €/mq.

Il valore del bene, pertanto, è

$$V = \text{€/mq } 800,00 \times 130,12 \text{ mq} = \text{€ } 104.096,00$$

Valutazione della quota (nel caso di quota indivisa)

Non trattasi di quota indivisa.

Valore locativo del bene

Il prezzo medio di locazione per immobili aventi caratteristiche tipologiche, epoca costruttiva e stato manutentivo pari a quello in oggetto e situati nella stessa zona di Avola è di circa **350,00 €/mensili.**

Stima finale del bene

Il valore venale del bene, al netto di circa 3.550,00 euro:

- Costo per pratica di regolarizzazione edilizia in sanatoria pari ad euro 1.500,00 circa (Spese Tecniche, escluse spese vive per versamenti, oneri...);
 - Costo per ottenimento di agibilità pari ad euro 1.500,00 circa (Spese Tecniche, escluse spese vive per versamenti,...);
 - Costo per aggiornamento catastale pari ad euro 550,00 circa (Spese vive + Spese Tecniche)
- è pari a **V = 100.546,00 euro** (euro 104.096,00 - euro 3.550,00).

Il valore del **Lotto n. 1** è pari a **100.546,00 euro.**

Arch. Cristina Intagliata – via Ferla n. 12, 96100 Siracusa (SR)
Tel. 338.1539787 pec: cristina.intagliata@archiworldpec.it



7. Lotto n. 2

a) Descrizione del bene

Il Lotto n. 2 è costituito dalla piena proprietà dell'unità abitativa sita in Avola alla Contrada Piano del Bosco, Via Ninni Cassarà n. 35, posta al piano primo e secondo di un fabbricato per civile abitazione, individuata al Catasto Fabbricati NCEU del Comune di Avola al F. 51 P.Illa 1412 sub. 3 e sub. 4.

Contesto urbano, Ubicazione ed Accessi

Il bene è sito nel Comune di Avola, nella parte nord-est, in Contrada Piano del Bosco, e più precisamente alla Via Ninni Cassarà con accesso dal civico n. 35.

Osservazioni: Da visura catastale, per il subalterno 4 (piano secondo) alla voce indirizzo risulta la sola Contrada Piano del Bosco.

La zona è servita da tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il bene, secondo il vigente PRG ricade in **Zona B - "Sottozona B1 - Tessuti con isolati regolari ed edifici contigui"**, disciplinata dall' art.36 delle N.T.A..

Coordinate GPS

Il bene è ubicato ad una latitudine di 36.913598 e ad una longitudine di 15.144366.

Tipologia

Trattasi di un appartamento, posto al piano primo di un piccolo fabbricato per civile abitazione a tre elevazioni, con accesso da androne comune. Al piano secondo sono posti altri ambienti, dai quali si accede a n. 2 terrazze.

Il bene risulta edificato in assenza di titolo abilitativo edilizio tra il 1981 ed il 1983.

Allo stato attuale, relativamente al bene, la **superficie lorda coperta** del piano primo è pari a **141,70 mq** circa. La **superficie netta coperta** del piano primo è pari a **116,60 mq** circa. La **superficie lorda coperta** del piano secondo è pari a **101,50 mq** circa. La **superficie netta coperta** del piano secondo è pari a **86,20 mq** circa.

Identificazione catastale

- NCEU - F. 51 P.Illa 1412 sub.3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 129 mq, Rendita Euro 495,80;
- NCEU - F. 51 P.Illa 1412 sub.4, Categoria F/5.



Confini

Il bene confina a nord ed est con altre unità immobiliari urbane, ad ovest con altra unità immobiliare urbana e con vano scala comune all'intero fabbricato, a sud la via Ninni Cassarà.

Distribuzione interna

- Piano primo -

Attraverso vano scala comune, si accede ad un piccolo ingresso di superficie pari a 3,60 mq circa. Da questo, si accede a:

- Salone di superficie pari a 30,35 mq circa. Da questo, si accede allo Studio di superficie pari a 11,25 mq circa;

- Cucina-Pranzo di superficie pari a 21,25 mq circa.

Dalla Cucina-Pranzo si accede al disimpegno, sul quale si affacciano:

- Camera di superficie pari a 20,30 mq circa;

- Camera di superficie pari a 12,40 mq circa;

- Bagno di superficie pari a 6,23 mq circa;

E' dotato di n. 2 pozzi luce coperti, dotati di ballatoio. Inoltre, è presente un balcone con affaccio sulla via Ninni Cassarà.

L'altezza interna è pari a 3,00 m.

(Per una migliore comprensione si confronti la planimetria del bene).

- Piano secondo -

Attraverso vano scala comune, si accede ad un Angolo cottura di superficie pari a 7,50 mq circa. Da questo, si accede a:

- Salone di superficie pari a 20,80 mq circa. Da questo, si accede al Pranzo di superficie pari a 18,40 mq circa;

Dal Salone si accede a:

- Bagno di superficie pari a 6,30 mq circa;

- Corridoio di superficie pari a 6,90 mq circa. Da questo, si accede alla Camera di superficie pari a 15,60 mq circa.

Attraverso la terrazza ovest, si accede al Ripostiglio di superficie pari a 10,70 mq circa.

E' dotato di n. 2 terrazze, poste ad est ed ovest, di superficie pari a 35,70 mq e 13,00 mq circa.

Da scala esterna, si accede alla copertura piana (lastrico solare) del vano scala comune.

L'altezza interna media è variabile (2,05-2,50 m).

(Per una migliore comprensione si confronti la planimetria del bene).



Strutture

Lo stabile presenta struttura portante in muratura e solai in cemento armato misto e laterizi, latero-cemento, con tramezzature in laterizio.

Il piano secondo presenta copertura con struttura di travi e tavolato in legno.

Finiture _ Prospetti esterni

Il prospetto sulla via Ninni Cassarà risulta intonacato e finito con strato di pittura in parte color giallo ed in parte color rosso pompeiano. Gli infissi relativi al bene sono in legno, dotati di persiane.

Interno _ piano primo

La pavimentazione è realizzata con ceramica color chiaro. Le pareti sono intonacate e finite con strato di pittura dai vari colori. Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica di colore rosa chiaro e bianco. Presenta i seguenti apparecchi igienico-sanitari in ceramica color bianco: lavabo del tipo ad incasso installato su mobile in muratura, vaso igienico e bidet, piatto doccia con box. Le porte interne sono in legno.

Interno _ piano secondo

La pavimentazione è realizzata con ceramica color chiaro. Le pareti sono intonacate e finite con strato di pittura dai vari colori. Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica di colore rosa e bianco. Presenta i seguenti apparecchi igienico-sanitari in ceramica color bianco: lavabo del tipo a colonna, vaso igienico e bidet, piatto doccia con box in nicchia in muratura. Le porte interne sono in legno.

Impianti

Alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, era possibile riscontrare la presenza di impianto elettrico, idrico e fognante. Sono presenti, inoltre: impianto citofonico, antenna tv, telefono.

La produzione dell'acqua calda sanitaria avviene mediante scaldabagno elettrico. Sono presenti anche apparecchi del tipo split per il condizionamento dell'aria.

Osservazioni: Relativamente agli impianti presenti all'interno del bene, veniva dichiarato al CTU l'assenza di certificazione e/o dei libretti di impianto.

Al piano primo e secondo sono presenti camini a legna con struttura in muratura.

Condizioni manutentive del bene

Alla data di sopralluogo, il bene si trovava nel complesso in buone condizioni manutentive.

(Per una migliore comprensione si confronti il rilievo fotografico del bene).

b) Stato di possesso del bene

Dall'Atto di Donazione, stipulato in data 05/12/2011 presso il Notaio Giovanni Battista, Repertorio N. 57951 - Fascicolo N. 15941, trascritto a Siracusa il 23/12/2009 ai nn. 24645/18384, tra [redacted] nato ad [redacted], [redacted] nata ad [redacted] il [redacted], e [redacted] nato ad [redacted] il [redacted], [redacted] nato a [redacted] il [redacted], la proprietà del bene risulta dei sig.ri [redacted] (per la quota pari ad 1/2) e [redacted] (per la quota pari ad 1/2). Alla data di sopralluogo, il piano primo risultava abitato dalla sig. [redacted] e dal proprio nucleo familiare, mentre il piano secondo risultava in uso al sig. [redacted].

Proprietari precedenti nel ventennio

- dall'edificazione del fabbricato al 05/12/2011, [redacted] e [redacted];
- dal 05/12/2011 ad oggi, [redacted] e [redacted].

Il fabbricato è stato realizzato, in assenza di titolo edilizio, tra il 1980 ed il 1983 su terreno acquistato dai sig.ri [redacted] e [redacted] in parte con Atto di Compravendita del 28/05/1980 ed in parte con Atto di Permuta del 05/09/1980.

Titolo di proprietà

Atto di Donazione stipulato in data 05/12/2011 presso il Notaio Giovanni Battista, Repertorio N. 57951 - Fascicolo N. 15941, trascritto a Siracusa il 23/12/2009 ai nn. 24645/18384, tra [redacted] nato ad Avola [redacted], [redacted] nata ad Avola il [redacted], e [redacted] nato ad [redacted] il [redacted], [redacted] nato a [redacted] il [redacted].



c) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali

- DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PACHINO SOC. COOP. ARL. e contro ~~XXXXXXXXXX~~ nato ad ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~ nata ad ~~XXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~, e ~~XXXXXXXXXX~~ nato ad ~~XXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~ nato a Siracusa il ~~XXXXXXXXXX~~

TRASCRITTA il 15/11/2016 - Registro Particolare 13428 Registro Generale 17796
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 10860 del 08/09/2016

Iscrizioni pregiudizievoli

Alla data del 08/09/2023 non risultano altre iscrizioni pregiudizievoli.

Trascrizioni pregiudizievoli

Alla data del 08/09/2023 non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli.

Vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistico

Sullo stabile all'interno del quale è inserito il bene non risultano vincoli di carattere storico-artistico o paesaggistico.

Inoltre, relativamente al Piano Paesaggistico Regionale degli ambiti 14 e 17 della provincia di Siracusa, l'area sulla quale sorge il fabbricato ricade all'interno del Paesaggio Locale 13 Pianura costiera centrale" (art. 33).

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura

Dalle ispezioni ipocatastali eseguite non risultano trascritti atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura.

Risulta Atto Unilaterale d'obbligo edilizio, trascritto il 29/12/1995 - Registro Particolare 13564 Registro Generale 17798, Repertorio 3258 del 27/12/1995, in forza del quale i sig.ri ~~XXXXXXXXXX~~ nato ad ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ nata ad ~~XXXX~~ il ~~XXXXXXXXXX~~ si impegnavano, ai sensi del combinato disposto dell'art. 34, comma 4 bis, Legge 28/01/1985 n. 47 e dell'art. 7, comma 4, Legge 28/01/1977 n. 10, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati in conformità della convenzione-tipo approvata con delibera del Consiglio Comunale di Avola del 03/07/1986 n. 528.



Sentito il dirigente dell'ufficio tecnico del Comune di Avola, gli effetti di tale Atto Unilaterale d'obbligo edilizio cessano trascorsi venticinque anni dalla stipula.

Altri pesi e limitazioni d'uso

Poiché da un confronto tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico a corredo della concessione edilizia in sanatoria, nonché la planimetria catastale, risultano alcune difformità, l'eventuale aggiudicatario dovrà procedere alla loro regolarizzazione, sostenendo i seguenti costi:

- per il piano primo
 - Costo per pratica di regolarizzazione edilizia in sanatoria pari ad euro 1.500,00 circa (Spese Tecniche, escluse spese vive per versamenti, oneri...);
 - Costo per ottenimento di agibilità pari ad euro 1.500,00 circa (Spese Tecniche, escluse spese vive per versamenti,...);
 - Costo per aggiornamento catastale pari ad euro 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche);
- per il piano secondo
 - Costo per ripristino dei luoghi : 10.000,00 euro circa
 - Costo per ottenimento di agibilità pari ad euro 1.500,00 circa (Spese Tecniche, escluse spese vive per versamenti,...).

Totale = 15.050,00 euro circa.



d) Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Iscrizioni pregiudizievoli

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A.

e contro ~~XXXXXXXXXX~~ nato ad Avola ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ nata ad Avola il ~~XXXXXXXXXX~~

ISCRITTA il 27/11/2002 - Registro Particolare 2677 Registro Generale 23049

Pubblico ufficiale ALI GIOVANNI Repertorio 44776 del 21/11/2002

Rinnovata con

- ISCRIZIONE del 09/08/2022 - Registro Particolare 1629 Registro Generale 15116

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA

e contro terzo datore di ipoteca ~~XXXX~~ ~~XXXX~~ nato ad Avola il ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXX~~ ~~XXXX~~ nato a Siracusa il ~~XXXXXXXXXX~~

ISCRITTA il 02/04/2013 - Registro Particolare 559 Registro Generale 5109

Pubblico ufficiale BATTISTA GIOVANNI Repertorio 58863/16549 del 28/03/2013

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di IBLA S.R.L.

e contro ~~XXXX~~ ~~XXXX~~ nato ad Avola il ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXX~~ ~~XXXX~~ nato a Siracusa il ~~XXXXXXXXXX~~

TRASCritto il 01/06/2021 - Registro Particolare 8020 Registro Generale 9890

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 1431 del 14/05/2021

e) Altre informazioni per l'acquirente

Esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene

Dalle ispezioni catastali effettuate, non risultano censi, livelli o usi civici gravanti sul bene.

Spese condominiali ordinarie

Non risulta istituito alcun condominio.

Eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute

Non risulta istituito alcun condominio.

Eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriore alla data odierna

Non risulta istituito alcun condominio.

f) Verifica edilizio – urbanistica, abitabilità del bene, destinazione urbanistica e regolarità catastale

Regolarità edilizio – urbanistica

In data 04/10/2023, a mezzo pec, il CTU ha presentato istanza di accesso agli atti presso il Comune di Avola (Area 2 – Urbanistica – Archivio), per la ricerca, presa visione ed eventuale rilascio di copie relative a titoli abilitativi edilizi (anche concessioni edilizie in sanatoria) e/o pratiche edilizie, nonché certificato di abitabilità per i beni oggetto di pignoramento.

Per i beni oggetto di pignoramento, realizzati in assenza di titolo abilitativo edilizio, risulta rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 21 del 14/02/1997 (Pratica di sanatoria n. 1632/86), in testa alla ditta ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~

In data 14/02/2024 il Comune di Avola (Area 2 – Urbanistica – Archivio) ha rilasciato copia della seguente documentazione:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 21 del 14/02/1997;
- Elaborato grafico a corredo della Concessione Edilizia in sanatoria n. 21 del 14/02/1997;
- Mod. 47/85-A, istanza di sanatoria del 20/09/1986 (Prot. n. 28734);
- Mod. 47/85-R, istanza per il calcolo delle oblazioni del 20/09/1986 (Prot. n. 28734);
- Certificato di idoneità sismica del 03/03/1995;
- Atto unilaterale d'obbligo del 27/12/1995.

Per il bene censito al NCEU del Comune di Avola al F. 51 P.lla 1412 sub. 3 e sub. 4, rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato grafico a corredo della Concessione Edilizia in sanatoria n. 21 del 14/02/1997, sono risultate le seguenti difformità:

- per il piano primo
 - copertura dei pozzi luce est ed ovest, nonché realizzazione di ballatoi;
 - distribuzione interna degli spazi dell'intero piano, mediante tramezzatura (su elaborato grafico della C.E. in sanatoria risulta allo stato rustico e senza alcun tramezzo);
 - ampliamento dell'appartamento con annessione di porzione del pianerottolo comune (attuale vano studio);
 - modifica di alcune aperture (da finestra a porta-finestra);
- per il piano secondo
 - copertura dei pozzi luce est ed ovest;
 - realizzazione di nuovi volumi con copertura in legno ad unica falda, ad eccezione del vano bagno, il quale presenta copertura piana (volumi non presenti su elaborato grafico della C.E. in sanatoria).

Tali volumi presentano le seguenti altezze interne variabili:

Arch. Cristina Intagliata – via Ferla n. 12, 96100 Siracusa (SR)
Tel. 338.1539787 pec: cristina.intagliata@archiworldpec.it



- Angolo cottura, Salone e Pranzo $H_m = 2,45$ m;
- Bagno $H = 2,30$ m;
- Corridoio $H_m = 2,10$ m;
- Camera $H_m = 2,50$ m;
- Ripostiglio $H_m = 2,05$ m.

Di norma, l'altezza minima interna utile dei locali principali (soggiorno, sala da pranzo, camera da letto) è fissata in 2,70 m, riducibili a 2,40 m per i locali accessori (corridoi, disimpegni, servizi igienici e ripostigli).

Atteso che i locali del piano secondo presentano altezze utili inferiori alle altezze minime consentite, questi non possono essere destinati a locali principali. Solo i seguenti vani

- Angolo cottura, Salone e Pranzo $H_m = 2,45$ m;
- Camera $H_m = 2,50$ m

potranno essere, invece, destinati a locali accessori.

Tutti gli altri locali potranno essere destinati a soli locali tecnici.

Relativamente all'ingresso comune all'intero fabbricato, da Concessione Edilizia in sanatoria, lo stesso risulta destinato a parcheggio.

Per la regolarizzazione di tali difformità non risultano titoli edilizi rilasciati e/o pratiche in corso di definizione.

Sanabilità

Si dovrà procedere con la rimozione della copertura relativa ai pozzi luce, poiché la stessa non garantisce il ricambio d'aria ai locali prospicienti su tali pozzi luce, nonché dei ballatoi.

Relativamente al piano primo, l'eventuale aggiudicatario, pertanto, per le restanti difformità riscontrate dovrà procedere con la presentazione di pratica di regolarizzazione edilizia in sanatoria a firma di un tecnico abilitato.

- Costo per pratica di regolarizzazione edilizia in sanatoria: 1.500,00 euro circa (sole Spese Tecniche)

Allo stato non è possibile determinare le spese vive (sanzioni, versamenti, oneri, etc...).

Il lotto di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in oggetto, relativamente al PRG vigente nel Comune di Avola, ricade in Zona B - "Sottozona B1 - Tessuti con isolati regolari ed edifici contigui", disciplinata dall'art.36 delle N.T.A.. L'art. 36 delle N.T.A. prescrive gli indici e parametri delle costruzioni di zona. Per lotti interclusi compresi tra 120 e 200 mq, il volume massimo consentito è pari a 1.000 mc.



La superficie del lotto di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in oggetto è compresa tra 120 e 200 mq. Quindi, per tale lotto, il volume massimo consentito è pari a 1.000 mc

Dal sopralluogo e rilievo eseguiti, la volumetria disponibile per il fabbricato in oggetto (1.000 mc) risulta completamente esaurita con la costruzione del piano terra e del piano primo. Pertanto, la volumetria realizzata sul piano secondo eccede quella ammissibile da PRG. Inoltre, per i nuovi volumi realizzati sul piano secondo, in difformità alla C.E. in sanatoria, non risultano eseguiti calcoli e verifiche strutturali, atteso che gli stessi, peraltro, sono stati realizzati su di un fabbricato con struttura portante in muratura. Per tali ragioni, relativamente al piano secondo, ed ai volumi realizzati su questo, non è possibile procedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate.

L'eventuale aggiudicatario, pertanto, per tali difformità dovrà procedere con il ripristino dei luoghi, mediante demolizione dei volumi realizzati, il cui costo si stima forfettariamente in 10.000,00 euro circa.

- Costo per ripristino dei luoghi : 10.000,00 euro circa

Abitabilità del bene

Per il bene non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità/abitabilità.

L'eventuale aggiudicatario potrà procedere all'ottenimento di Abitabilità per il bene (Pratica SCA - Segnalazione Certificata di Agibilità).

- Costo per agibilità: 1.500,00 euro circa (sole Spese Tecniche)

Allo stato non è possibile determinare le spese vive (versamenti, oneri, sanzioni etc...).

Destinazione urbanistica del bene

Il bene, secondo il Piano Regolatore Generale vigente, adottato con Delibera di C.C. n. 21 del 20/04/2017, divenuto efficace ed esecutivo per effetto dell'art. 54, c. 3, della L.R. 13/08/2020 n. 19, come modificato dall'art. 5, c.2, lett. b), p.1, della L.R. 30/12/2020 n. 36, confermato dall'ARTA con nota n. 1119 del 20/01/2021 e dalla Delibera di C.C. di Presa D'atto n. 9 del 13/05/2021, ricade in **Zona B - "Sottozona B1 - Tessuti con isolati regolari ed edifici contigui"**, disciplinata dall' art.36 delle N.T.A..

Regolarità catastale

Per il piano primo, rispetto alla planimetria catastale presentata in data 19/11/2008 sono state riscontrate difformità relative alla distribuzione interna degli ambienti.

In seguito alla regolarizzazione edilizia, si dovrà procedere alla presentazione di planimetria catastale aggiornata, mediante DOCFA di accatastamento.

- Costo per aggiornamento catastale: 550,00 euro circa (Spese vive euro 50,00 + Spese Tecniche euro 500,00).

Per il piano secondo, rispetto alla planimetria catastale presentata in data 09/12/1992 è stata riscontrata la presenza di nuovi volumi. Per tali difformità, non sanabili sotto il profilo edilizio-urbanistico, si dovrà procedere con il ripristino dei luoghi.

Poiché con il ripristino dei luoghi sarà nuovamente garantita la conformità dello stato dei luoghi alla planimetria catastale del 09/12/1992, si ritiene di non dover procedere alla presentazione di planimetria catastale aggiornata, mediante DOCFA di accatastamento.

Si riassumono di seguito i costi che l'eventuale aggiudicatario dovrà sostenere:

- per il piano primo
 - Costo per pratica di regolarizzazione edilizia in sanatoria pari ad euro 1.500,00 circa (Spese Tecniche, escluse spese vive per versamenti, oneri...);
 - Costo per ottenimento di agibilità pari ad euro 1.500,00 circa (Spese Tecniche, escluse spese vive per versamenti,...);
 - Costo per aggiornamento catastale pari ad euro 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche);
- per il piano secondo
 - Costo per ripristino dei luoghi : 10.000,00 euro circa
 - Costo per ottenimento di agibilità pari ad euro 1.500,00 circa (Spese Tecniche, escluse spese vive per versamenti,...).

Totale = 15.050,00 euro circa.



g) Attestazione di prestazione energetica

Dal 07/06/2021 è possibile trasmettere un APE esclusivamente in forma digitale attraverso il portale APE-Sicilia. (<https://www.apesicilia.enea.it>).

La ricerca di Attestato di Prestazione Energetica è stata fatta sul portale siciliano dell'energia (<http://www.catastoenergetico.regione.sicilia.it>) all'interno della sezione Catasto Energetico Fabbricati - Visura APE (www.cefa.energia.sicilia.it/visura).

All'interno del citato sito, nella sezione Visura APE del Catasto Energetico Fabbricati, è possibile verificare l'esistenza di Attestato di Prestazione Energetica, regolarmente registrato, inserendo la provincia ed il comune dove è sito il bene ed i riferimenti catastali dello stesso.

Il sottoscritto CTU ha, così, provveduto alla ricerca di Attestato di Prestazione Energetica inserendo:

- Provincia: **SIRACUSA**;
- Comune: **SIRACUSA**;

RIFERIMENTI CATASTALI OBBLIGATORI

- Foglio: **51**;
- Particella: **1412**;
- Subalterno: **3**;

Dalla ricerca con i parametri sopra citati, **il bene non risulta presente nell'archivio elettronico del catasto fabbricati.**

Con buona probabilità, **per il bene oggetto di pignoramento non è stato redatto alcun Attestato di Prestazione Energetica.**

Si rende, quindi, necessario redigere Attestato di Prestazione Energetica.

Per gli impianti presenti all'interno del bene, veniva dichiarato al CTU l'assenza di certificazione e/o dei libretti di impianto.

L'art. 6 comma 5 del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto di impianto debba essere allegato all'Attestato di Prestazione Energetica.

Il soggetto certificatore, fermo restando quanto stabilito dal suddetto comma, deve trasmettere, obbligatoriamente, il libretto di impianto compilato anche nella parte dell'eventuale rapporto di controllo di efficienza energetica in caso di presenza di rete di alimentazione attiva.

Poiché per l'impianto di condizionamento presente all'interno dell'immobile non è stato possibile reperire il libretto di impianto, il sottoscritto CTU non ha potuto provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, con conseguente registrazione al Catasto Energetico Regionale.

La redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica potrà essere effettuata soltanto entrando in possesso di tale libretto di impianto. Nel caso il libretto di impianto non sia stato rilasciato o non risulti aggiornato, la compilazione dello stesso spetta al responsabile dell'impianto, cioè il proprietario oppure un eventuale terzo designato dal proprietario stesso.

Per le motivazioni di cui sopra, per il bene censito al Catasto Fabbricati al F. 51 P.IIa 1412 sub. 3, allo stato, **non è possibile redigere Attestato di Prestazione Energetica.**

Arch. Cristina Intagliata – via Ferla n. 12, 96100 Siracusa (SR)
Tel. 338.1539787 pec: cristina.intagliata@archiworldpec.it



h) Valutazione complessiva del bene

Per giungere alla valutazione del bene oggetto di stima è stato utilizzato il metodo sintetico-comparativo.

Calcolo della superficie commerciale

- Piano primo -

La **superficie dei vani principali e degli accessori diretti** comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali è pari a **141,70 mq.**

La **superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento** (balcone e pozzi luce) è pari a **2,73 mq** (30% di 9,10 mq).

Osservazioni: Sono escluse dal calcolo le superfici relative ai ballatoi realizzati in difformità a quanto autorizzato con concessione edilizia in sanatoria.

La **superficie commerciale** è, quindi, pari a **144,43 mq.**

- Piano secondo -

Poiché sarà necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione dei volumi illegittimamente realizzati, la superficie commerciale relativa al piano secondo è pari alla sola **superficie omogeneizzata della pertinenza esclusiva di ornamento** (terrazza non comunicante con i vani principali e accessori, ma accessibile da vano scala comune) è pari a **7,50 mq** (5% di 150,00 mq).

La **superficie commerciale totale** è, quindi, pari a **151,93 mq.**

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Il procedimento si basa sulla ricerca del più probabile valore venale del bene attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per beni di pari caratteristiche ed in buone condizioni di manutenzione.

Il valore di mercato per immobili aventi caratteristiche tipologiche, epoca costruttiva e stato manutentivo pari a quello in oggetto e situati nella stessa zona di Avola è di circa 850,00 €/mq.

Il valore del bene, pertanto, è

$$V = \text{€/mq } 850,00 \times 151,93 \text{ mq} = \text{€ } 129.140,50$$

Valutazione della quota (nel caso di quota indivisa)

Non trattasi di quota indivisa.

Valore locativo del bene

Il prezzo medio di locazione per immobili aventi caratteristiche tipologiche, epoca costruttiva e stato

Arch. Cristina Intagliata – via Ferla n. 12, 96100 Siracusa (SR)
Tel. 338.1539787 pec: cristina.intagliata@archiworldpec.it

manutentivo pari a quello in oggetto e situati nella stessa zona di Avola è di circa **400,00 €/mensili**.

Stima finale del bene

Il valore venale del bene, al netto di circa 15.050,00 euro:

- per il piano primo
 - Costo per pratica di regolarizzazione edilizia in sanatoria pari ad euro 1.500,00 circa (Spese Tecniche, escluse spese vive per versamenti, oneri...);
 - Costo per ottenimento di agibilità pari ad euro 1.500,00 circa (Spese Tecniche, escluse spese vive per versamenti,...);
 - Costo per aggiornamento catastale pari ad euro 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche);
 - per il piano secondo
 - Costo per ripristino dei luoghi : 10.000,00 euro circa
 - Costo per ottenimento di agibilità pari ad euro 1.500,00 circa (Spese Tecniche, escluse spese vive per versamenti,...),

è pari a **V = 114.090,50 euro** (euro 129.140,50 - euro 15.050,00).

Il valore del **Lotto n. 2** è pari a **114.090,50 euro**.



8. Conclusioni

Si riassumono i risultati della Valutazione del Lotto n. 1 e Lotto n. 2

Lotto n.1

Costo per pratica di regolarizzazione edilizia in sanatoria = euro 1.500,00 circa (Spese Tecniche, escluse spese vive per versamenti, oneri...);

Costo per ottenimento di agibilità = euro 1.500,00 circa (Spese Tecniche, escluse spese vive per versamenti,...);

Costo per aggiornamento catastale = euro 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche)

Valore finale = 100.546,00 euro.

Lotto n.2

Valore venale del bene = euro 129.140,50;

- per il piano primo

Costo per pratica di regolarizzazione edilizia in sanatoria = euro 1.500,00 circa (Spese Tecniche, escluse spese vive per versamenti, oneri...);

Costo per ottenimento di agibilità = euro 1.500,00 circa (Spese Tecniche, escluse spese vive per versamenti,...);

Costo per aggiornamento catastale = euro 550,00 euro circa (Spese vive + Spese Tecniche);

- per il piano secondo

Costo per ripristino dei luoghi = euro 10.000,00 circa

Costo per ottenimento di agibilità = euro 1.500,00 circa (Spese Tecniche, escluse spese vive per versamenti,...).

Valore finale = 114.090,50 euro

Il sottoscritto CTU, ringrazia per la fiducia accordata e, ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione di stima completa di allegati, rimanendo a disposizione del Sig. Giudice incaricato per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

Siracusa, 20/02/2024

il C.T.U. : Arch. Cristina Intagliata



9. Documenti Allegati

- **ALLEGATO 01_** Verbale operazioni peritali;
- **ALLEGATO 02_** Estratto di mappa F. 51 P.IIa 1412;
- **ALLEGATO 03_** Visura storica per immobile NCEU Comune di Avola F. 51 P.IIa 1412 sub. 2;
- **ALLEGATO 04_** Visura storica per immobile NCEU Comune di Avola F. 51 P.IIa 1412 sub. 3;
- **ALLEGATO 05_** Visura storica per immobile NCEU Comune di Avola F. 51 P.IIa 1412 sub. 4;
- **ALLEGATO 06_** Planimetria catastale immobile NCEU Comune di Avola F. 51 P.IIa 1412 sub. 2;
- **ALLEGATO 07_** Planimetria catastale immobile NCEU Comune di Avola F. 51 P.IIa 1412 sub. 3;
- **ALLEGATO 08_** Planimetria catastale immobile NCEU Comune di Avola F. 51 P.IIa 1412 sub. 4;
- **ALLEGATO 09_** Elenco sintetico delle formalità in cui risulta presente l'immobile (Catasto Fabbricati del Comune di Avola F. 51 P.IIa 1412 sub. 2, sub. 3 sub. 4);
- **ALLEGATO 10_** Atto di Donazione stipulato in data 05/12/2011 presso il Notaio Giovanni Battista, Repertorio N. 57951 - Fascicolo N. 15941, trascritto a Siracusa il 23/12/2009 ai nn. 24645/18384, tra Suma Giuseppe nato ad Avola 01/09/1953, Rametta Rosa nata ad Avola il 27/12/1955, e Suma Saverio nato ad Avola il 04/01/1989, Suma Salvatore nato a Siracusa il 27/04/1982;
- **ALLEGATO 11_** Istanza di accesso agli atti del 04/10/2023, a mezzo pec, presso il Comune di Avola (Area 2 – Urbanistica – Archivio), per la ricerca, presa visione ed eventuale rilascio di copie relative a titoli abilitativi edilizi (anche concessioni edilizie in sanatoria) e/o pratiche edilizie, nonché certificato di abitabilità per i beni oggetto di pignoramento;
- **ALLEGATO 12_** copia dei seguenti documenti:
 - Concessione Edilizia in sanatoria n. 21 del 14/02/1997;
 - Elaborato grafico a corredo della Concessione Edilizia in sanatoria n. 21 del 14/02/1997;
 - Mod. 47/85-A, istanza di sanatoria del 20/09/1986 (Prot. n. 28734);
 - Mod. 47/85-R, istanza per il calcolo delle oblazioni del 20/09/1986 (Prot. n. 28734);
 - Certificato di idoneità sismica del 03/03/1995;
 - Atto unilaterale d'obbligo del 27/12/1995.
- **ALLEGATO 13_** Rilievo fotografico Lotto n. 1 e TAV. 1- Lotto n.1_ Inquadramento e Planimetria Bene;
- **ALLEGATO 14_** Rilievo fotografico Lotto n. 2 e TAV. 1- Lotto n.2_ Inquadramento e Planimetria Bene.