

# TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio nella  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 84/2022 R. E. I.

Promossa da:

YODA SPV S.R.L.

Rappresentata e difesa da:

Avv.to Sebastiano Di Luciano

Contro:

[REDACTED]



GIUDICE RELATORE:

III.ma Dott.ssa Concita CULTRERA

Consulente tecnico d'Ufficio  
Ing. Orazio MUSCATO



Data Udienza:

22/06/2023





<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....</b>	<b>8</b>
2.1 RISPOSTA AL QUESITO I) (ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO) .....	8
LOTTO 1.....	8
LOTTO 2.....	9
2.2 RISPOSTA AL QUESITO II) (DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA) .....	10
DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO OVE SONO UBICATI I LOTTI.....	10
LOTTO 1.....	11
LOTTO 2.....	12
2.3 RISPOSTA AL QUESITO III) (STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI) .....	14
2.4 RISPOSTA AL QUESITO IV) (VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTI) .....	14
2.5 RISPOSTA AL QUESITO V) (VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI).....	14
2.6 RISPOSTA AL QUESITO VI) (REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA).....	15
2.7 RISPOSTA AL QUESITO VII) (IRREGOLARITÀ URBANISTICHE) .....	16
2.8 RISPOSTA AL QUESITO VIII) (ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA).....	16
2.9 RISPOSTA AL QUESITO IX) (VALUTAZIONE DEI BENI) .....	17
2.9.1 Calcolo superfici.....	17
LOTTO 1.....	17
LOTTO 2.....	17
2.9.3 Stima dei lotti di vendita.....	19
LOTTO 1.....	19
LOTTO 2.....	20
2.11 RISPOSTA AL QUESITO XI) (USUFRUTTO, NUDA PROPRIETÀ O DIRITTO DI SUPERFICIE).....	21
2.12 RIEPILOGO ESTIMATIVO .....	22



## TRIBUNALE DI SIRACUSA

- SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE -



**OGGETTO:** Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare promossa dalla YODA SPV S.R.L. contro [REDACTED] - N. 82/2022 REI  
Tribunale di Siracusa

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### 1. PREMESSA.

III.ma Dott.ssa Concita Cultrera, Giudice del Tribunale di Siracusa.

Il sottoscritto ing. Orazio Muscato con studio in Noto nella Via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa al n. 674, con ordinanza del 31/05/2020, veniva nominato dalla S.V. Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di Esecuzione Immobiliare iscritta al n. 82/2022 e promossa dalla YODA SPV s.r.l., con sede in Conegliano (Tv) in Via Alfieri n. 1 (C.F. 05111630264), rappresentata e difesa dall'avv. Sebastiano Di Luciano, contro il sig. [REDACTED] nato a Siracusa il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), residente a [REDACTED]

al fine di identificare e valutare i beni pignorati con il suddetto procedimento esecutivo.

Il giuramento veniva effettuato in data 30/01/2023 mediante deposito telematico di apposita dichiarazione, e veniva disposto il deposito della relazione in Cancelleria almeno trenta giorni prima dell'udienza, fissata per il giorno 22/06/2023.

Dopo aver effettuato ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 17/02/2023 alle ore 15,00 negli immobili ubicati a Canicattini Bagni (Sr) in Via Vittorio Emanuele n. 422, e ne dava comunicazione

alle parti e al custode nominato, avv. Amalia Bianca, a mezzo di posta certificata A.R.

In tale data e a tale ora il sottoscritto si recava presso i succitati immobili dove oltre al sottoscritto CTU era presente il sig. [REDACTED] parte debitrice, e l'avv. Amalia Bianca, custode nominato.

Alla presenza degli intervenuti si ispezionavano gli immobili oggetto di pignoramento, eseguendo rilievi fotografici, riscontri geometrici e prendendo appunti in separati fogli.

Alle ore 15,30 le operazioni peritali venivano ultimate con la lettura e sottoscrizione del verbale.

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte in sede di sopralluogo e sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso la Conservatoria dei RR. II. E presso l'U.T..C del Comune di Canicattini Bagni, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato de quo, si procedeva alla stesura della presente relazione di stima indicando quanto richiesto dal Giudice nel verbale di conferimento di incarico, ovvero:

- I. *l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;*
- II. *una descrizione complessiva e sintetica dei beni;*
- III. *l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del*



contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

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

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

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 dio proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

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

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 obblazioni 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 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 informazione utilizzate per la stima;
  - il valore per metro quadro e il valore complessivo;
  - l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
  - il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
  - nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata dal valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;
- XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.



## 2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.

### 2.1 Risposta al quesito I) (*esatta individuazione dei beni componenti il lotto*)

(cfr. allegato 2 \_visure e planimetrie catastali dei LOTTI)

Dall'atto di pignoramento immobiliare si evince che i beni pignorati con il procedimento esecutivo di cui trattasi è costituito da:

*"Casa sita in Canicattini Bagni, Via Vittorio Emanuele n.420-422, comprendente un vano a piano terra adibito ad officina ed un appartamento posto su due piani (primo e secondo).*

*Censito nel N.C.E.U. del predetto comune al foglio 13, particella 530, sub. 1 uno, Cat. C/3, mq 126, e sub. 2, Cat. A/3, vani 7,5."*

Constatato che i succitati immobili, sebbene comunicanti tra loro, possono essere resi indipendenti, sono stati individuati i due seguenti lotti di vendita:

### LOTTO 1

Immobile destinato a laboratorio per arti e mestieri sito a Canicattini Bagni, in Via Vittorio Emanuele III n. 420, e ubicato al piano terra del fabbricato a tre elevazioni fuori terra.

Esso è censito al N.C.E.U. del Comune di Canicattini Bagni al foglio 13, particella 530 sub. 1, Cat. C/3, classe 4, consistenza 126 mq, rendita catastale Euro 637,72, Via Vittorio Emanuele Terzo n. 420, Piano T.

Nel LOTTO 1 si comprende anche la stradella di accesso delimitata da muretti che dalla Via Vittorio Emanuele III giunge al portone in ferro dell'unità e il giardino posto nel retro, che allo stato attuale sono entrambi beni comuni ai due subalterni.

La planimetria rilevata in sede di sopralluogo non è conforme a quella depositata presso l'Agenzia del Territorio in quanto è presente una tramezzatura interna che divide l'immobile in due ambienti.

Per la regolarizzazione della planimetria catastale e per l'attribuzione catastale della stradella di accesso e del giardino posto nel retro al LOTTO 1, si prevede una spesa di 600,00 € che sarà detratta al valore del LOTTO 1.

L'immobile confina a sud ovest con Via Vittorio Emanuele III, a sud est con vana scala del LOTTO 2 e con immobile di altra ditta, a nord est e a nord ovest con altre ditte.

Le coordinate G.P.S. dell'immobile sono: 37°01'42.3"N 15°04'18.3"E (lat. 37.028412, lon. 15.071760).

## LOTTO 2

Immobile destinato a civile abitazione sito a Canicattini Bagni, in Via Vittorio Emanuele III n. 422, e ubicato al piano terra, primo e secondo del fabbricato a tre elevazioni fuori terra.

Esso è censito al N.C.E.U. del Comune di Canicattini Bagni al foglio 13, particella 530 sub. 2, Cat. A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, sup. 184 mq, rendita catastale Euro 619,75, Via Vittorio Emanuele Terzo n. 422, Piano 1 e 2.

Nel LOTTO 2 si comprende anche il vialetto di ingresso delimitato da muretti che dalla Via Vittorio Emanuele III giunge al portone in alluminio e vetro dell'unità.

La planimetria rilevata in sede di sopralluogo è conforme a quella depositata presso l'Agenzia del Territorio.

Per l'attribuzione catastale del vialetto di ingresso al LOTTO 2, si prevede una spesa di 300,00 € che sarà detratta al valore del LOTTO 2.

L'immobile confina a sud ovest con area sovrastante gli spazi di ingresso ai due LOTTI, a sud est e a nord ovest con immobili di altra ditta, e a nord est con spazio sovrastante il giardino assegnato al LOTTO 1.

Le coordinate G.P.S. dell'immobile sono: 37°01'42.2"N 15°04'18.5"E (lat. 37.028400, lon.

15.071793).



## 2.2 Risposta al quesito II) (*descrizione complessiva e sintetica*)

(cfr. allegato 1\_documentazione fotogr. e allegato 2\_visure e planim. catastali dei LOTTI)

### DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO OVE SONO UBICATI I LOTTI.

Il fabbricato ove sono ubicati i LOTTI si trova a Canicattini Bagni (Sr) nella Via Vittorio Emanuele III.



Esso è un edificio a tre elevazioni fuori terra destinato a piano terra a laboratorio per arti e mestieri a nelle altre due elevazioni a civile abitazione.

I vari piani sono collegati da una scala di uso esclusivo dell'appartamento a primo e secondo piano, avente gradini rivestiti in marmo e ringhiera in alluminio.

A questa scala si accede, tramite un portone in alluminio e vetro, da un vialetto di ingresso esterno a cui si accede a sua volta dal numero civico 422 di Via Vittorio Emanuele III,

attraverso un cancello in ferro.

Il fabbricato è stato edificato giusta Concessione Edilizia n.75/1967 a nome del Sig.

[REDACTED] rilasciata in data 02/08/1967 con la quale si autorizzavano i lavori di costruzione di un capannone per officina meccanica e abitazione; successivamente è stata rilasciata una Concessione Edilizia in sanatoria n. 125/1986 in data 24/02/1995 a nome del Sig. [REDACTED] con la quale si sanano gli abusi commessi.

Il fabbricato ha struttura in cemento armato e solai latero cementizi e presenta copertura piana praticabile.

Esso presenta segni di degrado soprattutto dal punto di vista strutturale. In particolare sono presenti lesioni dovute agli ultimi eventi sismici.

I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco del tipo civile con semplice tonachina come strato di finitura, e gli infissi esterni al piano primo e secondo sono in alluminio con sistema di oscuramento con avvolgibili in plastica.

Il fabbricato è ubicato in zona periferica e ricade nella zona OMI D1 del Comune di Canicattini Bagni, secondo la classificazione dell'Agenzia delle Entrate.

Si evidenzia che, al piano terra in corrispondenza del vano scala, esiste una porta di collegamento tra i due lotti. Al fine di operare la divisione sarà necessaria la chiusura di tale apertura che comporterà una spesa di € 600,00 che sarà sottratta al valore dei due lotti, al 50% ciascuno.

### **LOTTO 1**

(Cfr. Allegato 3 – planimetria rilevata del LOTTO 1)

Il LOTTO 1 consiste in un immobile destinato a laboratorio di arti e mestieri ubicato al piano terra del fabbricato prima descritto.

L'accesso all'unità avviene, attraverso un portone in ferro, da una strada di ingresso alla quale si accede direttamente dal civico 420 di Via Vittorio Emanuele III.

Dal succitato portone si accede ad un grande ambiente dal quale a sua volta si accede ad un secondo ambiente in cui sono presenti dei piccoli vani destinati a servizi igienici.

Inoltre questo secondo ambiente si affaccia su un piccolo giardino posto nel retro dell'immobile ad una quota inferiore e quindi raggiungibile mediante una scala a pioli.

La pavimentazione interna è realizzata in piastrelle di ceramica.

Il piccolo servizio igienico ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica ed è dotato di lavabo, vaso igienico, bidet e doccia con box.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato; gli infissi esterni sono in ferro e non hanno sistemi di oscuramento.

L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile.

Tutti gli ambienti sono illuminati e aerati naturalmente tramite aperture che si affacciano all'esterno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e impianto idrico sottotraccia.

L'altezza netta interna degli ambienti è di m 4,00 negli ambienti principali mentre 2,40 m in corrispondenza dei servizi.

L'immobile in esame si trova in mediocri condizioni, valutate in base allo stato di manutenzione e alla natura delle finiture interne.

## LOTTO 2

Il lotto 2 consiste in un appartamento ubicato al piano primo e secondo del fabbricato prima descritto.

L'accesso all'unità abitativa avviene attraverso un portoncino in alluminio e vetro al piano

terra al quale si giunge dal vialetto avente accesso dal civico 422 di Via Vittorio Emanuele III. Dal portoncino si accede alla scala che conduce al piano primo e al piano secondo. Al piano primo dalla scala si accede ad un piccolo spazio di ingresso dal quale si giunge al soggiorno, e ad un lungo corridoio che disimpegna tutta l'unità a questo piano. In particolare il corridoio disimpegna un piccolo ripostiglio, la cucina, tre camere, un servizio igienico principale e un doppio servizio. Inoltre dalla cucina e da una delle camere si giunge ad un piccolo cortile interno che dà luce agli ambienti che vi si affacciano.

Sia nel soggiorno che nella camera posta nel retro sono presenti due balconi.

Al piano primo, al quale si giunge sempre dalla succitata scala, si trova una camera, un ripostiglio e due terrazzi.

La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di ceramica.

I servizi igienici e la cucina hanno le pareti rivestite di maiolica.

Il servizio igienico principale, ubicato al piano primo, è dotato di lavello, vaso igienico, bidet e vasca, mentre il doppio servizio, ubicato sempre a piano primo è dotato di lavello, vaso, bidet e doccia con box.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato; gli infissi esterni sono in alluminio e presentano come dispositivi di oscuramento avvolgibili in plastica.

L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile, mentre la tinteggiatura è realizzata con pittura lavabile.

Tutti gli ambienti sono illuminati e aerati naturalmente tramite aperture che si affacciano all'esterno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e impianto idrico sottotraccia.

E' presente l'impianto di riscaldamento con termosifoni (ma non funzionante), ed inoltre

sono presenti alcun condizionatori in corrispondenza delle camere a piano primo.

L'altezza netta interna degli ambienti al piano primo è di m 3,10 e al piano secondo di m 3,30 e al piano secondo di m 2,95.

L'immobile in esame si trova in mediocri condizioni, valutate in base allo stato di manutenzione e alla natura delle finiture interne.

#### **2.3 Risposta al quesito III) (stato di possesso degli immobili)**

Da quanto accertato durante il sopralluogo, gli immobili sono abitati e utilizzati dalla parte debitrice.

#### **2.4 Risposta al quesito IV) (vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente) #**

(Cfr. Allegato 5 - stralcio di P.R.G. e norme tec. di attuaz. del Comune di Canicattini Bagni)

I lotti ricadono in zona B1 del P.R.G. del Comune di Canicattini Bagni.

#### **2.5 Risposta al quesito V) (vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati) #**

(Cfr. Allegato 6 - copia visure conservatoria RR. II.)

L'immobile in oggetto appartiene al signor

Al quale pervenne in forza del combinato dei seguenti titoli:

- atto di vendita del 18/12/2000, Notaio Alba Maria Ferrara da Milano, trascritto a Siracusa il 27/12/2000 ai nn. 19183/14884 (manca la particella 903);
- successione al padre [REDACTED] Ufficio Registro di Siracusa den n. 271 vol. 364, ivi trascritta il 07/08/2004 ai nn. 18366/11950 (manca la particella 903) e successiva accettazione tacita di eredità del 18/12/2000, Notaio Alba Maria Ferrara da Milano, trascritta a Siracusa il 07/05/2003 ai nn. 8025/6063 e 8026/6064

(manca la particella 903);

Pervenne al signor [REDACTED] come suolo, per atto di vendita del 18/10/1966, Notaio Canneto Salibra da Siracusa, ivi trascritto il 25/10/1966 ai nn. 25177/22238.

Gravano sui due LOTTI le seguenti formalità:

- Concessione edilizia del 24-02-1995, comune di Canicattini Bagni, trascritta a Siracusa il 04/03/1995 ai nn. 3335/2545;
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/04/2003, Notaio Alba Maria Ferrara da Milano, iscritta a Siracusa il 23/04/2003 ai nn. 7335/989;
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 05/12/2005, Notaio Alba Maria Ferrara da Milano, iscritta a Siracusa il 09/12/2005 ai nn. 31048/10202.
- Ipoteca legale del 16/01/2015, Equitalia Nord, iscritta a Siracusa il 23/01/2015 ai nn. 912/116;
- Ipoteca legale del 21/09/2015, Equitalia Nord, iscritta a Siracusa il 23/09/2015 ai nn. 14072/1618;
- Verbale di pignoramento immobili del 03/03/2022, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa, ivi trascritto il 13/04/2022 ai nn. 6735/5406.

## 2.6 Risposta al quesito VI) (regolarità edilizia e urbanistica)

(Cfr. Allegato 4 - copia concessione edilizia in sanatoria n. 125/1986)

Il fabbricato è stato edificato giusta Concessione Edilizia n.75/1967 rilasciata in data 02/08/1967 con la quale si autorizzavano i lavori di costruzione di un capannone per officina

meccanica e abitazione; successivamente è stata rilasciata una Concessione Edilizia in sanatoria n. 125/1986 in data 24/02/1995, con la quale si sanano gli abusi commessi.

### 2.7 Risposta al quesito VII) (irregolarità urbanistiche) #

(Cfr. Allegato 4 - copia concessione edilizia in sanatoria n. 125/1986)

Il LOTTO 1 non è conforme alle concessioni edilizie sopra citate, in quanto è presente una tramezzatura interna che divide l'unico grande vano in due diversi ambienti.

Per la regolarizzazione di tale difformità sarà necessario produrre una CILA al Comune di Canicattini Bagni che prevede il pagamento di un obbligo di € 1.000,00 nonché diritti di istruttoria e spese tecniche. Complessivamente la regolarizzazione di tali difformità dal punto di vista urbanistico comporterà una spesa di € 2.000,00.

Inoltre, come precedentemente detto, si dovrà provvedere alla regolarizzazione catastale dell'immobile e all'attribuzione catastale della stradella di accesso e del giardino posto nel retro, che comporterà una spesa di 600,00 €.

Il LOTTO 2 è conforme alle concessioni edilizie sopra citate ma si dovrà provvedere alla attribuzione catastale del vialetto di ingresso che comporterà una spesa di € 300,00.

I due LOTTI sono inoltre sprovvisti di certificato di agibilità, per cui verrà decurtata la somma di € 800,00 (€ 400,00 per ogni LOTTO), per l'espletamento delle pratiche necessarie al rilascio dello stesso.

### 2.8 Risposta al quesito VIII) (attestazione di prestazione energetica) #

I due lotti non sono dotati di APE I LOTTO 1 di attestato di prestazione energetica per cui si è proceduto alla redazione degli stessi ed è risultato che entrambi i LOTTI appartengono alla classe energetica "G".#

## 2.9 Risposta al quesito IX) (valutazione dei beni) #

### 2.9.1 Calcolo superfici

(cfr. Allegato 2 – visure e planimetrie catastali dei LOTTI)

#### LOTTO 1

La superficie commerciale complessiva dell'immobile costituente il LOTTO 1 è pari a mq 158,05, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:

<b>LOTTO 1</b>	
laboratorio	132,87 mq
TOTALE SUP. UTILE	132,87 mq
SUPERFICIE MURI	14,86 mq
<b>TOTALE SUP. LORDA</b>	<b>147,73 mq</b>
<b>Spazi esterni</b>	
viale di ingresso	68,15 mq
giardino retrostante	35,00 mq
	103,15 mq
SUP. COMM. EQUIVALENTE (10%)	10,32 mq
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>158,05 mq</b>

#### LOTTO 2

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento costituente il LOTTO 2 è pari a mq 213,13, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:



<b>LOTTO 2</b>	
<b>piano primo</b>	
vano scala	9,28 mq
ingresso corridoio	26,94 mq
soggiorno	29,07 mq
ripostiglio	1,76 mq
cucina	11,08 mq
camera 1	8,29 mq
servizio igienico	4,82 mq
camera 2	18,69 mq
camera 3	15,79 mq
doppio servizio	2,61 mq
<b>piano secondo</b>	
camera	16,58 mq
ripostiglio	3,75 mq
<b>TOTALE SUP. UTILE</b>	<b>148,66 mq</b>
SUPERFICIE MURI	44,50 mq
<b>TOTALE SUP. LORDA</b>	<b>193,16 mq</b>
<b>pozzo luce</b>	
SUP. COMM. EQUIVALENTE (60%)	<b>6,41 mq</b>
<b>balconi</b>	
SUP. COMM. EQUIVALENTE (30%)	<b>3,14 mq</b>
<b>terrazzi</b>	
SUP. COMM. EQUIVALENTE (10%)	<b>10,42 mq</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>213,13 mq</b>

### 2.9.2 Criteri di stima adottati

Al fine di pervenire alla stima del valore dei LOTTI saranno adottati i seguenti metodi:

- metodo della capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto che si basa sulla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto dell'immobile;
- metodo sintetico-comparativo basato sull'indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con analoghe condizioni di manutenzione e in regime di libero mercato.

Il risultato della media aritmetica dei due valori ottenuti sarà assunto come il più probabile valore venale.



### 2.9.3 Stima dei lotti di vendita

(cfr. Allegato 7 \_Quotazioni attraverso servizi in rete dell'Agenzia delle Entrate)

#### LOTTO 1

##### Stima mediante capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Canicattini Bagni per immobili similari a quello da stimare mediati con i valori diramati dall'Agenzia dell'Entrate per immobili a destinazione produttiva, si fissa un canone anticipato mensile di € 320,00 (euro trecentoventi/00) al lordo delle tasse.

Decurtando quindi dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 35% (IRPEF e IMU), otterremo il “canone al netto delle imposte” che per i 12 mesi ci darà il “reddito annuo al netto delle imposte”.

Capitalizzando al 3% e considerando un’incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V' = \text{“reddito annuo al netto delle imposte”} \div \text{“tasso di capitalizzazione”} \times \text{“incidenza spese”}$$

canone lordo (€/mese)	canone al netto delle imposte	reddito annuo al netto delle imposte	tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
320,00	208,00	€ 2.496,00	3%	10%
				<b>Valore V'</b> <b>€ 74.880,00</b>

##### Stima mediante metodo sintetico-comparativo

La ricerca effettuata su internet, e in particolare sul sito [immobiliare.it](#), dei valori commerciali di immobili ubicati nella stessa zona e aventi caratteristiche analoghe non ha dato alcun esito per cui ci si è basati unicamente sui valori diramati dall'Agenzia dell'Entrate per immobili a destinazione produttiva, dai quali si è dedotto che il valore di mercato al mq per l'immobile in questione è 460,00 €/mq, per cui avremo:

Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	Valore V"
158,05	€ 460,00	€ 72.703,00

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

Valore V'	Valore V"	+	VALORE LOTTO 3
€ 74.880,00	€ 72.703,00	2	€ 73.791,50

Da tale valore si decurta l'importo di € 2.000,00 per la regolarizzazione urbanistica, € 600,00 per la regolarizzazione catastale, € 400,00 per il rilascio del certificato di agibilità, e € 300,00 per la chiusura della porta di attuale comunicazione al LOTTO 2 a piano terra, per cui si avrà:

**valore LOTTO 1: 73.791,00 – 3.300,00 = 70.491,00 €**

## LOTTO 2

### Stima mediante capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Canicattini Bagni per immobili similari a quello da stimare mediati con i valori diramati dall'Agenzia dell'Entrate per immobili a destinazione residenziale, si fissa un canone anticipato mensile di € 550,00 (euro cinquecentocinquanta/00) al lordo delle tasse.

Decurtando quindi dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 35% (IRPEF e IMU), otterremo il "canone al netto delle imposte" che per i 12 mesi ci darà il "reddito annuo al netto delle imposte".

Capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

V' = "reddito annuo al netto delle imposte" ÷ "tasso di capitalizzazione" x "incidenza spese"

canone lordo (€/mese)	canone al netto delle imposte	reddito annuo al netto delle imposte	tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
550,00	357,50	€ 4.290,00	3%	10%
				<b>Valore V'</b> € 128.700,00

### Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Tenuto conto dei valori commerciali di immobili ubicati nella stessa zona e aventi caratteristiche analoghe ottenuti mediante la ricerca effettuata su internet, e in particolare sul sito [immobiliare.it](#), delle condizioni dell'immobile e dei valori diramati dall'Agenzia dell'Entrate per immobili a destinazione abitativa, si ritiene congruo il valore di mercato al mq per l'immobile in questione pari a 580,00 €/mq. Pertanto si avrà:

Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	Valore V"
213,13	€ 580,00	€ 123.615,40

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

Valore V'	Valore V"	+	VALORE LOTTO 3
€ 128.700,00	+ € 123.615,00	2	€ 126.157,50

Da tale valore si decurta l'importo di € 300,00 per l'attribuzione catastale del viletto di ingresso al LOTTO 2, € 400,00 per il rilascio del certificato di agibilità, e € 300,00 per la chiusura della porta di attuale comunicazione al LOTTO 1 a piano terra per cui si avrà:

**valore LOTTO 2: 126.157,00 – 1.000,00 = 125.157,00 €**

### **2.11 Risposta al quesito XI) (usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie)##**

I LOTTI sono da valutare per la quota 1/1 della piena proprietà.

## 2.12 Riepilogo estimativo

Riportando i valori ottenuti al punto 2.9.3 con opportuni arrotondamenti si avrà:

**LOTTO 1:** il valore della piena proprietà dell'immobile destinato a laboratorio per arti e mestieri ubicato Canicattini Bagni, in Via Vittorio Emanuele III n. 420, al piano terra del fabbricato a tre elevazioni fuori terra censito al N.C.E.U. del Comune di Canicattini Bagni al foglio 13, particella 530 sub. 1, Cat. C/3, classe 4, ammonta a **70.491,00 € (euro settantamilaquattrocentonovantuno/00)**.

**LOTTO 2:** il valore della piena proprietà dell'immobile destinato a civile abitazione sito a Canicattini Bagni, in Via Vittorio Emanuele III n. 422, e ubicato al piano terra, primo e secondo del fabbricato a tre elevazioni fuori terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Canicattini Bagni al foglio 13, particella 530 sub. 2, Cat. A/3, classe 3 ammonta a **125.157,00 € (euro centoventicinquemilaquattrocentocinququantasette/00)**.

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

Alla presente allega e ne fanno parte integrante:

- Allegato 1. documentazione fotografica;
- Allegato 2. visure e planimetrie catastali dei LOTTI;
- Allegato 3. planimetria rilevata del LOTTO 1;
- Allegato 4. copia Concessione Edilizia in sanatoria n. 125/1986;
- Allegato 5. stralcio di P.R.G. e norme tecniche di attuazione del Comune di Canicattini Bagni;
- Allegato 6. copia visure conservatoria RR. II.;

- Allegato 7. attestati di prestazione energetica del LOTTO 1 e del LOTTO 2;
- Allegato 8. ricerca online relativa ad abitazioni in vendita a Canicattini Bagni;
- Allegato 9. quotazioni attraverso servizi in rete dell'Agenzia delle Entrate.

Altresì si allega:

- verbale di sopralluogo;
- comunicazioni alle parti della data del sopralluogo e relative attestazioni di ricevimento;
- lettera richiesta atti al Comune di Canicattini Bagni;
- lettera di invio della presente relazione tecnica alle parti;
- fattura delle spese sostenute per ricerche alla Conservatoria RR. II.;
- proposta di parcella delle competenze e spese tecniche.

Avendo il sottoscritto espletato l'incarico conferitogli dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente.

Noto lì 22/05/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Orazio Muscato

23