

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n.50

R.G.Es. anno 2022

Giudice Esecutore: Dott.ssa Concita Cultrera

Custode:

- Avv.to Orazio Torrisi

Parti nel procedimento

Creditore procedente:

- BPER Credit Management S.C. p.A.

C.F.:03667810364;

Omissis.

Debitori eseguiti:

- *Omissis;*
- *Omissis.*

Lentini, 23/09/2022

Con la dovuta osservanza

Il C.T.U.

Ing. Angelo Severino Rosario Circo



INDICE

PREMESSA.....3

CAPITOLO 1: CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567 CO.II C.P.C.....16

1.1 Analisi degli atti (quesito n.1) 16

CAPITOLO 2: LE OPERAZIONI PERITALI.....17

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

CAPITOLO 3: RISPOSTE AL QUESITO N.3.....17

CAPITOLO 4: RISPOSTE AL QUESITO N.4.....21

4.1 Elenco allegati 47



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. CIRCO Angelo Severino Rosario iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania alla sez.A con il n.5758 con studio tecnico in via Atri n.2 a Lentini (SR), in data 06/06/2022 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, in modalità telematica per la procedura esecutiva immobiliare n.50/2022.

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

QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

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

Il Giudice dispone che l'esperto:

1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;



3. PROVVEDA:

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

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

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

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

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

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia
convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo



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

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

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche



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

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

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

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

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

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

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene*



del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante

da alcuno dei suddetti titoli;

•importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);

•eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;

•eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

•pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della



istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili **ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00)** e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non



altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel



corso del procedimento esecutivo, nonché per le

eventuali spese condominiali insolute

– il valore finale del bene, al netto dei superiori

adeguamenti e correzioni;

– nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione

del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di

abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene

dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di

demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia

stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di

dieci anni;

– il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione

dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di

locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in

corso;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il

bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso

di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere

separati in favore della procedura e dei relativi costi;

indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto

o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale

dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità

dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare

del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato



del solo diritto pignorato;

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

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

6. DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi
dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima
dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i
provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto
a depositare una doppia versione della relazione, omettendo
nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura *omissis* - le
generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente
menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili
confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati;
provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica



specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

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

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

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



Il Giudice dell'esecuzione altresì:

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



dell'incarico (previa richiesta e corresponsione di acconto secondo le modalità stabilite);

7. ricorda all'esperto che la **segnalazione di urgenza** deve essere apposta alle istanze nel caso in cui vi sia effettiva necessità di provvedimenti non dilazionabili (ad esempio, in caso di pericolo per persone e cose), mentre non deve essere apposta, a titolo esemplificativo, alle relazioni relative al mancato accesso ai luoghi, alle note riguardati la mancata corresponsione di acconto o alle istanze di proroga.

Il Giudice, infine, dispone che **l'istanza di liquidazione** venga disposta nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- i. istanza ex art. 13 d.m. 30.05.2002 per l'attività di stima, con indicazione del parametro medio, salvo la sussistenza di motivate ragioni per l'applicazione di diversa quantificazione; si precisa che ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c., quale novellato dalla l. 132/2015, prima della vendita verrà liquidato un compenso ex art. 13 dimezzato; dopo la vendita (del cui esito verrà data notizia da parte del professionista delegato) l'esperto depositerà eventuale istanza di liquidazione integrativa per il compenso residuo, qualora l'aggiudicazione sia avvenuta per un prezzo superiore alla metà del valore di stima;
- ii. istanza ex art. 11 d.m. 30.05.2002 per le verifiche urbanistico-edilizie;



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

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

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

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

a) ricerca ed esame della documentazione ipotecaria e
catastale;

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

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

viii. specificazione della sussistenza del presupposto per la
riduzione dell'onorario un terzo, atteso che la prestazione non è
stata completata nel termine originariamente stabilito o entro
quello prorogato per fatti sopravvenuti e non imputabili
all'ausiliario (art. 52 co. II d.P.R. 115/2002);

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



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

TEMPI E MODALITA' PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

In merito ai tempi per il deposito della perizia e dei successivi invii alle parti, come stabilito al punto n.7-INVII dell'incarico precedentemente riportato, è doveroso asserire che la data per il deposito della perizia di stima con annessi ulteriori adempimenti è fissata almeno trenta giorni prima dell'udienza di giorno 23/11/2022.

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

1.1 Analisi degli atti (quesito n.1)

Il sottoscritto Dott. Ing. CIRCO Angelo Severino Rosario successivamente all'incarico professionale, di cui in premessa, ha scaricato ed analizzato i documenti presenti nel fascicolo telematico.

All'interno del predetto fascicolo è presente la relazione notarile redatta da *Omissis*, sostitutiva della documentazione ipotecaria e catastale ventennale.



CAPITOLO 2: LE OPERAZIONI PERITALI

2.1 Inizio delle operazioni peritali (quesito n.2)

Lo scrivente ha comunicato alle parti e al custode l'inizio delle operazioni peritali che sono avvenute giorno 22.07.2022.

Dopo il primo sopralluogo è stato effettuato un ulteriore accertamento giorno 12.08.2022.

Si riportano nell'allegato n.1 le comunicazioni effettuate alle parti e al custode sull'inizio delle operazioni peritali e sulla loro continuazione.

Ad ogni sopralluogo è stato inoltre redatto un verbale delle operazioni peritali che si riporta in copia nell'allegato n.2.

CAPITOLO 3: RISPOSTE AL QUESITO N.3

PROVEDA l'esperto:

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

I beni immobili, oggetto di pignoramento, sono costituiti da un:

- fabbricato, sito nel comune di Lentini in via G. B. Grassi nn.26/28, composto da: un locale garage al piano terra, due stanze (usate come camere da letto singole), un bagno e un disimpegno al piano primo (che per la ridotta altezza interna è, in realtà, un piano ammezzato), una camera da letto matrimoniale, un bagno, un disimpegno e un ripostiglio al piano secondo, una cucina e un bagno al piano terzo. Sono



inoltre presenti due balconi di cui: uno al piano primo ed un altro al secondo piano entrambi prospicienti sulla via G. B. Grassi.

Censito nel N.C.E.U. del comune di Lentini:

– al Fg. 91, P.IIIa 9185, Sub. 4, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale:119 mq, Totale: escluse aree scoperte 117 mq, Rendita 111,55 euro, via G. B. Grassi n.26 piano 1-2-3 (prima iscritto al N.C.E.U. del comune di Lentini al Fg. 92, P.IIIa 1308, Sub.4, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita 111,55 euro, via G.B. Grassi n.26 piano 1-2-3);

– al Fg. 91, P.IIIa 9185, Sub. 3, Categoria C/6, Classe 3 Consistenza 29 mq, Superficie Catastale Totale:29 mq, Rendita 56,91 euro via G. B. Grassi n.28 p.t. (prima iscritto al N.C.E.U. del comune di Lentini al Fg. 92, P.IIIa 1308, Sub.3, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 29 mq, Rendita 56,91 euro, via G.B. Grassi n.28 p.t.).

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

Vi è una esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di



pignoramento con le risultanze catastali.

Si riportano nell'allegato n.3 i documenti catastali del fabbricato
oggetto di pignoramento.

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

I beni immobili, oggetto di pignoramento, sono costituiti da un:

- fabbricato, sito nel comune di Lentini in via G. B. Grassi
nn.26/28, composto da: un locale garage al piano terra, due
stanze (usate come camere da letto singole), un bagno e un
disimpegno al piano primo (che per la ridotta altezza interna
è, in realtà, un piano ammezzato), una camera da letto
matrimoniale, un bagno, un disimpegno e un ripostiglio al
piano secondo, una cucina e un bagno al piano terzo. Sono
inoltre presenti due balconi di cui: uno al piano primo ed un
altro al secondo piano entrambi prospicienti sulla via G.
B.Grassi.

Censito nel N.C.E.U. del comune di Lentini:

- al Fg. 91, P.III 9185, Sub. 4, Categoria A/4, Classe 2,
Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale:119 mq,
Totale: escluse aree scoperte 117 mq, Rendita 111,55 euro, via
G.B. Grassi n.26 piano 1-2-3 (prima iscritto al N.C.E.U. del



comune di Lentini al Fg. 92, P.Ila 1308, Sub.4, Categoria A/4,
Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita 111,55 euro, via G. B.
Grassi n.26 piano 1-2-3);

- al Fg. 91, P.Ila 9185, Sub. 3, Categoria C/6, Classe 3
Consistenza 29 mq, Superficie Catastale Totale:29 mq, Rendita
56,91 euro via G. B. Grassi n.28 p.t. (prima iscritto al N.C.E.U.
del comune di Lentini al Fg. 92, P.Ila 1308, Sub.3, Categoria
C/6, Classe 3, Consistenza 29 mq, Rendita 56,91 euro, via G.
B. Grassi n.28 p.t.).

Il fabbricato presenta i seguenti confini:

- lato nord-ovest con via G. B. Grassi;
- lati nord-est, sud-est e sud-ovest con proprietà di altre ditte
estranee alla procedura.

Il fabbricato, oggetto di pignoramento, secondo lo scrivente costituisce
un unico lotto di vendita per motivi di seguito indicati:

1. lo stabile è stato costruito secondo il progetto n.71 del 1969,
quindi successivamente alla legge 6 agosto 1967 n.765 (c.d.
legge-ponte) che ha inserito l'articolo 41-sexties nella legge
urbanistica 17 agosto 1942 n.1150 che prevedeva nelle nuove
costruzioni spazi riservati per i parcheggi in misura non inferiore
ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

A ragion di ciò infatti nel progetto originario del 1969, sopra
richiamato, al piano terra era già presente il garage, come
emerge nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n.10.

Il predetto spazio era necessario affinché la pubblica



amministrazione potesse autorizzare nuove costruzioni;

2. all'interno del garage al piano terra è presente la vasca di raccolta dell'acqua bianca per i piani superiori con relativo motore di sollevamento, quindi ad oggi vi è una servitù di acquedotto a favore dell'abitazione;

3. il locale garage è comunicante internamente al piano terra, tramite una porta, con l'ingresso al corpo scala dell'abitazione.

CAPITOLO 4: RISPOSTE AL QUESITO N.4

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

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

I beni immobili, oggetto di pignoramento, che formano il lotto di vendita sono costituiti da un:

fabbricato, sito nel comune di Lentini in via G. B. Grassi nn.26/28, composto da: un locale garage al piano terra, due stanze (usate come camere da letto singole), un bagno e un disimpegno al piano primo (che per la ridotta altezza interna è, in realtà, un piano ammezzato), una camera da letto matrimoniale, un bagno, un disimpegno e un



ripostiglio al piano secondo, una cucina e un bagno al piano terzo.

Sono inoltre presenti due balconi di cui: uno al piano primo ed un altro al secondo piano entrambi prospicienti sulla via G. B. Grassi.

Censito nel N.C.E.U. del comune di Lentini:

– al Fg. 91, P.IIIa 9185, Sub. 4, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale:119 mq, Totale: escluse aree scoperte 117 mq, Rendita 111,55 euro, via G. B. Grassi n.26 piano 1-2-3 (prima iscritto al N.C.E.U. del comune di Lentini al Fg. 92, P.IIIa 1308, Sub.4, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita 111,55 euro, via G. B. Grassi n.26 piano 1-2-3);

– al Fg. 91, P.IIIa 9185, Sub. 3, Categoria C/6, Classe 3 Consistenza 29 mq, Superficie Catastale Totale:29 mq, Rendita 56,91 euro via G. B. Grassi n.28 p.t. (prima iscritto al N.C.E.U. del comune di Lentini al Fg. 92, P.IIIa 1308, Sub.3, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 29 mq, Rendita 56,91 euro, via G. B. Grassi n.28 p.t.).

Il fabbricato presenta i seguenti confini:

– lato nord-ovest con via G. B. Grassi;
– lati nord-est, sud-est e sud-ovest con proprietà di altre ditte estranee alla procedura.

Le coordinate GPS dell'ingresso al fabbricato oggetto di esecuzione sono: Lat: 37.285449°e Long: 15.004073°.



II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

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

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un fabbricato, sito nel comune di Lentini in via G. B. Grassi nn.26/28, composto da: un locale garage al piano terra, due stanze (usate come camere da letto singole), un bagno e un disimpegno al piano primo (che per la ridotta altezza interna è, in realtà, un piano ammezzato), una camera da letto matrimoniale, un bagno, un disimpegno e un ripostiglio al piano



secondo, una cucina e un bagno al piano terzo. Sono inoltre presenti due balconi di cui: uno al piano primo ed un altro al secondo piano entrambi prospicienti sulla via G. B. Grassi (si rimanda per maggiori dettagli alle planimetrie del lotto di vendita riportate nell'allegato n.4).

Si precisa, prima di continuare nella descrizione, che i beni oggetto di esecuzione (abitazione civile e garage) non rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

L'accesso al locale garage al piano terra è garantito dal civico n.28 di via G. B. Grassi a Lentini mentre l'accesso all'abitazione è possibile dal civico n.26 sempre della predetta via.

In aggiunta il locale garage e l'abitazione sono comunicanti internamente tramite una porta ubicata al piano terra.

Il locale garage presenta una pavimentazione in ceramica, le pareti ed il soffitto sono intonacati con un colore bianco e la porta esterna è in metallo. Sono inoltre ubicati nel presente piano le vasche di raccolta dell'acqua bianca per i piani superiori con relativo motore di sollevamento.

Il predetto locale, al piano terra, confina ed è comunicante internamente sul lato sud-ovest con l'abitazione.

L'unità abitativa si sviluppa verticalmente, tra i piani primo (che in realtà è un piano ammezzato), secondo e terzo, attraverso una scala interna, in marmo, a doppia rampa con pianerottoli di sosta.

L'abitazione presenta le seguenti finiture interne:

- al piano primo (piano ammezzato) sono presenti le seguenti caratteristiche: pavimenti in ceramica completi di battiscopa,



pareti e soffitti delle stanze (usate come camere da letto singole) intonacati e successivamente rifiniti con idropittura ad accezione delle pareti del bagno che presentano invece un rivestimento in ceramica per un'altezza di circa 2,00 ml;

- al piano secondo sono presenti le seguenti caratteristiche: pavimenti in marmo e/o graniglia (completi di battiscopa) per la stanza da letto matrimoniale e per il ripostiglio, in ceramica per il bagno.

Le pareti e soffitti sono intonacati e successivamente rifiniti con idropittura ad accezione delle pareti del bagno che presentano invece un rivestimento in ceramica per un'altezza di circa 2,00 ml;

- al piano terzo sono presenti le seguenti caratteristiche: pavimenti in ceramica per la cucina ed il bagno, pareti e soffitti intonacati e successivamente rifiniti con idropittura ad eccezione delle pareti del bagno che presentano invece un rivestimento in ceramica per un'altezza di circa 2,00 ml.

Per quanto concerne le finiture esterne sono presenti in tutti i piani, ad eccezione del piano terra che presenta degli infissi esterni in metallo, infissi in alluminio, con vetri camera come tamponature e persiane a doghe orizzontali come sistemi di schermature.

Il prospetto esterno dell'edificio è intonacato e presenta al piano terra una fascia basamentale in pietra.

Gli impianti interni sono: elettrico, idrico-fognario e di climatizzazione.

A tal proposito sono presenti al piano terzo del fabbricato un



climatizzatore inverter “Vexa” modello VDCT18ID per la climatizzazione estiva ed invernale e una caldaia “Vaillant” alimentata a gpl per la produzione dell’acqua calda sanitaria e per la cottura dei cibi. Per entrambi i predetti generatori *Omissis* (soggetto esecutato) ha dichiarato di non possedere documenti e di non averli registrati al catasto impianti termici della regione Sicilia (per maggiori dettagli si rimanda al verbale di sopralluogo riportato nell’allegato n.2).

In aggiunta, per la produzione dell’acqua calda sanitaria del bagno ubicato al terzo piano è presente anche uno scaldabagno elettrico.

In definitiva, è possibile asserire che il fabbricato (abitazione e garage) è in buono stato di manutenzione interno ed esterno (per maggiori dettagli si rimanda alle planimetrie del lotto di vendita riportate nell’allegato n.4 e al rilievo fotografico dello stesso riportato nell’allegato n.5).

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



L'immobile, costituente il lotto di vendita, è nel possesso di *Omissis*.

Omissis è nata a *Omissis* il *Omissis* ed è residente a Lentini in via *Omissis*.

Omissis, come da sue dichiarazioni riportate nel verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione, risiede nell'immobile oggetto di esecuzione con il figlio maggiorenne e non ha stipulato contratti di locazione, affitto o comodato. Nel predetto immobile sono inoltre presenti mobili di sua proprietà.

Il fabbricato (abitazione e garage) oggetto di esecuzione è censito nel N.C.E.U. del comune di Lentini:

– al Fg. 91, P.IIIa 9185, Sub. 4, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale:119 mq, Totale: escluse aree scoperte 117 mq, Rendita 111,55 euro, via G. B. Grassi n.26 piano 1-2-3 (prima iscritto al N.C.E.U. del comune di Lentini al Fg. 92, P.IIIa 1308, Sub.4, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita 111,55 euro, via G. B. Grassi n.26 piano 1-2-3);

– al Fg. 91, P.IIIa 9185, Sub. 3, Categoria C/6, Classe 3 Consistenza 29 mq, Superficie Catastale Totale:29 mq, Rendita 56,91 euro via G. B. Grassi n.28 p.t. (prima iscritto al N.C.E.U. del comune di Lentini al Fg. 92, P.IIIa 1308, Sub.3, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 29 mq, Rendita 56,91 euro, via G. B. Grassi n.28 p.t.).

Il predetto bene è pervenuto ai signori:

– *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* con codice fiscale: *Omissis*;



– *Omissis* nata a *Omissis* il *Omissis* con codice fiscale: *Omissis*;

per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusto atto di compravendita del 03.01.2002 in notar *Omissis* rep. n. 27729, trascritto il 14.01.2002 ai nn.411/340, da potere dei signori:

– *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* con codice fiscale: *Omissis*;

– *Omissis* nata a *Omissis* il *Omissis* con codice fiscale: *Omissis*;

– *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* con codice fiscale: *Omissis*;

– *Omissis* nata a *Omissis* il *Omissis* con codice fiscale: *Omissis*.

Si riportano nell'allegato n.6 la nota di trascrizione dell'atto di compravendita, sopra indicato, del 14.01.2002 registro generale 411, registro particolare 340 e nell'allegato n.7 l'atto di compravendita del 03.01.2002, repertorio n.27729, raccolta n.15360, trascritto a Siracusa il 14.01.2002 ai numeri 411/340.

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

Per quanto concerne l'eventuale presenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravante sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente è possibile asserire, sulla base del certificato di destinazione urbanistica del comune di Lentini prot.n.15110 del



21.06.2022 e riportato nell'allegato n.8, che il fabbricato (abitazione e garage) oggetto di esecuzione ubicato nel centro urbano di Lentini, riportato in Catasto al foglio di mappa n.91, particella 9185 ricade in zona "B1" (centro urbano con caratteristiche tipologiche simili al centro storico) di P.R.G. approvato con D.A. n.1267/89 del 07.10.1985, in tale zona l'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni dell'art.36 delle Norme Tecniche di Attuazione attualmente vigenti nel comune di Lentini.

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

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

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

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

- *iscrizioni di ipoteche;*



- trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

Per quanto concerne ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.: quali iscrizioni di ipoteche e trascrizione di pignoramenti è possibile asserire che dai riscontri effettuati dallo scrivente utilizzando l'archivio digitale dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa e dal



confronto con la relazione di *Omissis*, già presente in atti sono emersi

le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

1. Iscrizione del 27.03.2012 – registro generale n.6025, registro particolare n.569.

Ipoteca volontaria giudiziale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale 51.653,68 euro, tasso interesse annuo 5.65%, totale 104.000,00 euro.

Sui beni immobili di seguito identificati costituenti l'unità negoziale n.1:

1. bene immobile iscritto al N.C.E.U. del comune di Lentini al Fg.92, P.IIIa 1308, subalterno n.4, natura: A4-abitazione di tipo popolare, consistenza 4,5 vani, indirizzo via Giovanni Battista Grassi n.26;

2. bene immobile iscritto al N.C.E.U. del comune di Lentini al Fg.92, P.IIIa 1308, subalterno n.3, natura C6-stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 29 mq, indirizzo via Giovanni Battista Grassi n.26, piano terra.

A favore di:

– *Omissis* con sede in *Omissis* – codice fiscale *Omissis* relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

– *Omissis* nata a *Omissis* il *Omissis* con codice fiscale: *Omissis* relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di



proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale

con *Omissis*;

– *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* con codice fiscale:

Omissis relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di

proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale

con *Omissis*.

TRASCRIZIONI

1. Trascrizione del 30.01.2015 – registro generale n.1317, registro particolare n.1067.

Atto giudiziario derivante da provvedimento d'urgenza assegnazione casa coniugale.

Sul seguente bene immobile costituente l'unità negoziale n.1 ed iscritto al N.C.E.U. del comune di Lentini al Fg.92, P.IIa 1308, subalterno n.4, natura: A4-abitazione di tipo popolare, consistenza 4,5 vani, indirizzo via Gian Battista Grassi n.26/28, piano 123.

A favore:

– *Omissis* nata a *Omissis* il *Omissis* con codice fiscale:

Omissis relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di abitazione;

Contro:

– *Omissis* nato *Omissis* il *Omissis* con codice fiscale: *Omissis* relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di abitazione.

2. Trascrizione del 04.04.2022 – registro generale n.6221, registro particolare n.5024.



Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili.

Sui beni immobili di seguito identificati costituenti l'unità negoziale n.1:

1. bene immobile iscritto al N.C.E.U. del comune di Lentini al Fg.92, P.IIa 1308, subalterno n.4, natura A4-abitazione di tipo popolare, consistenza 4,5 vani, indirizzo via Giovanni Battista Grassi;

2. bene immobile iscritto al N.C.E.U. del comune di Lentini al Fg.92, P.IIa 1308, subalterno n.3, natura C6-stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 29 mq, indirizzo via Giovanni Battista Grassi, piano terra.

A favore di:

– *Omissis* con sede in *Omissis* – codice fiscale *Omissis* relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Contro:

– *Omissis* nata a *Omissis* il *Omissis* con codice fiscale: *Omissis* relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di ½;

– *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* con codice fiscale: *Omissis* relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di ½.

Si riportano nell'allegato n.9 i seguenti documenti:

– ispezione ipotecaria su *Omissis* dal 1980 al 17.06.2022;



– ispezione ipotecaria su *Omissis* dal 1980 al 17.06.2022;

– nota di iscrizione del 27.03.2012 – registro generale n.6025,
registro particolare n.569.

– nota di trascrizione del 30.01.2015 – registro generale n.1317,
registro particolare n.1067.

La nota trascrizione del 04.04.2022 – registro generale n.6221,
registro particolare n.5024 non si allega in quanto è già presente nel
fascicolo telematico della procedura.

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

Il fabbricato, oggetto di esecuzione, è stato costruito secondo il
progetto n.71 del 1969 riportato nell'allegato n.10.

Successivamente è stata rilasciata dal comune di Lentini, per la
realizzazione del piano ammezzato e per le modifiche interne ai piani
superiori, la concessione edilizia in sanatoria prat. edile n.61/00 rep.
n.31788 del 11.04.2001 che si riporta nell'allegato n.10.

Inoltre in data 24.05.2001 è stata rilasciata dal comune di Lentini
l'autorizzazione di abitabilità e di agibilità che si riporta nell'allegato
n.11.



Infine si rimanda all'allegato n.8 per il certificato di destinazione urbanistica relativa al lotto di terreno in cui è ubicato il fabbricato oggetto di analisi.

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

Per il lotto di vendita in analisi sono state riscontrate, dal confronto tra il progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria prat. edile



n.61/00 rep. n.31788 del 11.04.2001 ed i sopralluoghi effettuati dallo scrivente e restituiti graficamente nell'allegato n.4, le irregolarità urbanistiche o edilizie non sanabili di seguito elencate:

- l'altezza interna netta del garage ubicato al piano terra è di circa 1,82 ml;
- è stato realizzato, al piano terra, un ripostiglio sotto la seconda rampa di scala con un'altezza interna che varia da 2,16 a 0,66 ml;
- il locale deposito ubicato al piano primo è stato trasformato in uno spazio abitativo articolato nei seguenti ambienti:
 - due stanze da letto e un disimpegno con un'altezza interna di 2,10 ml e senza aerazione;
 - un bagno con un'altezza interna di circa 2,00 ml;
- la porta finestra ubicata al primo piano e prospiciente sulla via G.B. Grassi è stata trasformata in una finestra;
- all'interno del corpo scala rispettivamente ai piani: secondo e terzo sono state realizzate delle finestre prospicienti su proprietà di terzi estranei alla procedura;
- nel bagno, ubicato al piano terzo, è stato rimosso l'antibagno (cioè l'ambiente di filtro con la cucina) con le relative: tramezzatura e porta di accesso;
- è stata demolita in parte la parete di separazione tra la cucina e la scala di arrivo al piano terzo, ampliando così la superficie della cucina.

Per determinare i costi da sostenere per ripristinare lo stato dei luoghi come da progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria prat.



edile n.61/00 rep. n.31788 del 11.04.2001 lo scrivente ha redatto un
computo metrico estimativo (sulla base del prezzario regionale dei
lavori pubblici attualmente in vigore nella regione Sicilia) e, ove non
applicabile, una analisi dei prezzi riportati nell'allegato n.12.

Ne segue quindi che il costo dei lavori edili è di euro 10.164,33
(esclusa IVA).

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

Ciò premesso, il costo dei lavori edili incrementato del 5% per
eventuali imprevisti è pari a 10.672,55 euro.

Può, invece, essere regolarizzato il bagno ubicato al piano secondo
pur non avendo l'antibagno in quanto rappresenta il secondo bagno
dell'abitazione, così come disposto dal regolamento edilizio comunale
attualmente vigente.

La difformità edilizia sopra indicata è verosimilmente sanabili con
l'applicazione della L.R. 16/2016 e s.m.i. e cioè tramite il versamento
di una sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro.

Infine le planimetrie catastali del garage e dell'abitazione dovranno
essere modificate e presentate, tramite procedura "DOCFA" presso
l'Agenzia Del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, in quanto sono
diverse rispetto al progetto allegato alla concessione edilizia in
sanatoria prat. edile n.61/00 rep. n.31788 del 11.04.2001 e rispetto a
quanto sarà regolarizzato tramite il pagamento della sanzione
pecuniaria precedentemente indicata.



In particolare, le difformità presenti nei documenti catastali riguardano i piani di seguito indicati:

1. terra ove catastalmente è presente il ripostiglio ubicato sotto la seconda rampa delle scale, il quale come indicato precedentemente va rimosso;
2. primo (piano ammezzato) ove catastalmente è presente la cucina, mentre da ultimo titolo edilizio dovrà essere indicato il deposito;
3. secondo ove catastalmente è riportato un bagno più piccolo rispetto a quello presente nella realtà (vd. allegato n.4);
4. terzo ove catastalmente in corrispondenza del vano principale non è indicato nessun ambiente specifico mentre nella realtà è ubicata la cucina.

Inoltre, sempre con riferimento al terzo piano, il bagno non possiede l'antibagno come dovrà invece possedere (si rimanda per maggiori dettagli a quanto già scritto nelle pagine 36-38).

I costi da sostenere per le regolarizzazioni catastali, tramite procedura "DOCFA", sono pari a circa 900,00 euro.

Gli importi prima indicati saranno detratti in fase di stima del lotto di vendita e cioè nella risposta al quesito n.4 punto n.IX.

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



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



Per il lotto di vendita, oggetto di analisi, non è presente nessuna certificazione energetica, come emerge dalla risposta fornita dal Dipartimento Regionale dell'Energia – Servizio n.1 riportata nell'allegato n.13.

Ciò premesso, non è possibile elaborare e successivamente depositare presso il catasto energetico regionale la certificazione energetica dell'abitazione in quanto sono presenti:

- al piano terzo del fabbricato un climatizzatore inverter “Vexa” modello VDCT18ID e una caldaia “Vaillant” alimentata a gpl senza documenti e non registrati al catasto impianti termici della regione Sicilia, come dichiarato da *Omissis* e riportato nel verbale di sopralluogo (vd. allegato n.2);
- delle difformità edilizie, non sanabili, che interessano l'involucro edilizio esterno, come già indicato nelle pagg.36-37 della perizia.

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

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



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

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

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

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

Calcolo delle superfici

Per la determinazione delle superfici utile e non residenziale si rimanda alle planimetrie del lotto di vendita riportate nell'allegato n.4.

Ciò premesso, per il calcolo della superficie commerciale dell'intero lotto di vendita si è fatto riferimento al D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138 e s.m.i.

Ne segue quindi che la superficie commerciale dell'intero lotto di vendita è di seguito riportata.

-Abitazione-

a) superficie dei vani principali e dei relativi accessori a servizio



diretto:		
	PARZIALI	TOTALE
	(mq)	(mq)
Piano terra (ingresso)	6,67	6,67
Piano primo (piano ammezzato)	31,62	31,62
Piano secondo	46,96	46,96
Piano terzo	37,43	37,43
	Totale superficie a)=	122,68
b) superficie dei balconi, terrazzi e simili computate nella misura nella misura del 30%, fino a metri quadrati 25 e del 10% per la quota eccedente qualora comunicanti con le superfici di cui al punto a):		
Balconi (piani secondo e terzo)	3,36+3,36 =6,72	
	6,72 x0,30 =	2,02
	Totale superficie b)=	2,02
	Totale superfici = a) +b) =	124,70
	Totale superficie approssimata in mq=	125,00

-Garage-

a) superficie dei vani principali e dei relativi accessori a servizio diretto:		
	PARZIALI	TOTALE
	(mq)	(mq)
Garage	31,62	31,62



Totale superficie approssimata in mq=	32,00
---------------------------------------	-------

Criteri e procedimenti di stima utilizzati

Per la stima del valore venale più probabile del lotto di vendita (abitazione e garage) lo scrivente ritiene opportuno applicare i metodi di stima definiti “comparativo” e “per capitalizzazione dei redditi”.

I procedimenti scelti, tra quelli offerti dalla metodologia estimativa, sono idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo “ordinario”, quindi facilmente comparabili tra loro.

È doveroso osservare che il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui è stata elaborata e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il valore complessivo del lotto di vendita sarà quindi ottenuto dalla media dei predetti valori, decurtando da quest'ultimo gli oneri di regolarizzazione urbanistica.

Fonti di informazione per la stima

Per quanto concerne le fonti di informazione utilizzate per la stima si è fatto riferimento alla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) relative al secondo quadrimestre del 2021 con riferimento alla provincia, al comune, alla zona omogenea OMI e alle tipologie edilizie OMI ove sono ubicati i beni che costituiscono il lotto di vendita.



Si procede di seguito alla stima del valore del lotto di vendita con i metodi sopra descritti (tabella n.1 e n.2) fino ad ottenere dalla media il valore di mercato (tabella n.3).

1. Metodo comparativo

In base alla banca dati delle quotazioni immobiliari superiormente indicate è possibile attribuire come valori di mercato medio per abitazioni di tipo economico 545,00 euro/mq e per garage 495,00 euro/mq.

Ciò premesso, si ottiene il valore riportato nella tabella n.1.

tabella n.1				
Elenco	Immobili appartenenti al lotto di vendita	Valore di mercato (euro/mq)	Sup. commerciale del bene (mq)	Valore di mercato V_{M1} (euro)
1.	Abitazione	545	125,00	68.125,00
2.	Garage	495	32,00	15.840,00
Totale valore lotto di vendita =				83.965,00

2. Metodo per capitalizzazione dei redditi

Si riportano nella tabella n.2 per il lotto di vendita (abitazione e garage) oggetto di pignoramento, i valori di locazione medi in (euro/mq) per mesi riferiti alla superficie lorda, la determinazione dei valori: lordo di locazione annuale in (euro), netto in (euro), di mercato dei beni considerando un tasso di capitalizzazione dei redditi del 4%.



tabella n.2							
E l	Imm .	Valore di loc. mensile (euro/ m)	Sup. com m. dei bene (mq)	N. mesi in un anno	Valore lordo di loc. ann. (euro)	Valore netto di loc. annuale (euro)	Valore di Mercato V_{M2} (euro)
		$-V_{lm}-$	$-S_c-$	$-N_m-$	$-V_L=V_{lm} \times S_c \times N_m-$	$-V_N=V_L - 20\%V_L -$	$V_{M2}=V_N \times T_c$
1.	Abit.	2,1	125	12	3.150,00	2.520,00	63.000,00
2.	Gar.	2,05	32	12	787,20	629,76	15.744,00
Totale valore lotto di vendita =							78.744,00

Attraverso la media dei valori determinati nelle tabelle n.1 e n.2 si otterrebbe il valore di mercato del lotto di vendita (in euro) riportato nella successiva tabella n.3.

tabella n.3				
El.	Bene immobile oggetto di stima	Valore di mercato del bene (secondo il metodo di stima comparativo) (euro)	Valore di mercato del bene (secondo il metodo di stima per capitalizzazio ne dei redditi) (euro)	Valore di mercato medio in euro
		$-V_{M1}-$	$-V_{M2}-$	$-V_{LM}= ((V_{M1}+V_{M2})/(2))-$
1.	Lotto di vendita (abitazione garage)	83.965,00	78.744,00	81.354,50



Alla cifra di 81.354,50 euro bisogna detrarre i costi di regolarizzazione urbanistica di seguito determinati.

-Oneri di regolarizzazione urbanistica-		
1) Per gli interventi di ripristino dello stato dei luoghi		
a.	Costi per opere edili di cui all.12=	10.164,33 €
b.	Imprevisti 5% di a) =	508,22 €
c.	Totale costi per opere edili (esclusa IVA)= a)+b)=	10.672,55 €
d.	Totale costi per opere edili di cui al punto c) con IVA al 22% =	13.020,51 €
2) Per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate		
a.	Sanzione amministrativa di cui alla L.R. 16/2016 e s.m.i. pari a =	1.000,00 €
3) Onorario del tecnico		
a.	Per l'intera pratica edile comprendete gli interventi di ripristino e la regolarizzazione delle difformità edilizie (CILA), la direzione dei lavori, la liquidazione e la predisposizione del certificato di regolare esecuzione =	2.460,00 €
c.	Per le variazioni catastali delle planimetrie dell'abitazione e del garage tramite procedure "DOCFA" pari a =	900,00 €
Totale costi onorario del tecnico =		3.360,00 €
Totale oneri di regolarizzazione urbanistica		
=1)+2)+3)=		17.380,51 €



In conclusione il valore finale del lotto di vendita, al netto degli oneri di
regolarizzazione, è:

81.354,50 € - 17.380,51 € = 63.973,99 €

Valore arrotondato 64.000,00 €

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

Il pignoramento non riguarda una quota indivisa.

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

Il pignoramento non riguarda né la nuda proprietà, né l'usufrutto, né il
diritto di superficie.

4.1 Elenco allegati

Il Consulente Tecnico di Ufficio ritiene, con la presente relazione che si
compone di n.50 pagine digitate al computer e n.14 allegati di seguito
specificati:



1. comunicazioni effettuate al custode e alle parti per comunicare le date delle operazioni peritali, le quali sono state effettuate nei giorni di seguito indicati:

– 22.07.2022;

– 12.08.2022;

2. verbale delle operazioni peritali;

3. documenti catastali del fabbricato oggetto di pignoramento:

– estratto di mappa;

– visure storiche aggiornate;

– planimetrie castali;

4. planimetrie del lotto di vendita sito a Lentini in via G. B. Grassi nn.26/28 con i coni ottici per le foto ed in scala 1:100.

Censito nel N.C.E.U. del comune di Lentini:

– al Fg. 91, P.IIIa 9185, Sub. 4, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale:119 mq, Totale: escluse aree scoperte 117 mq, Rendita 111,55 euro, via G. B. Grassi n.26 piano 1-2-3;

– al Fg. 91, P.IIIa 9185, Sub. 3, Categoria C/6, Classe 3 Consistenza 29 mq, Superficie Catastale Totale:29 mq, Rendita 56,91 euro via G. B. Grassi n.28 p.t;

5. rilievo fotografico, formato da n.36 fotografie, del lotto di vendita oggetto di esecuzione;

6. nota di trascrizione del 14.01.2002 registro generale 411, registro particolare 340;

7. atto di compravendita del 03.01.2002, repertorio n.27729, raccolta



n.15360, trascritto a Siracusa il 14.06.2002 ai numeri 411/340;

8. certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di
Lentini prot. n.15110 del 21.06.2022 relativo al foglio di mappa n.91,
particella n.9185;

9. documenti ipotecari:

- ispezione ipotecaria su *Omissis* dal 1980 al 17.06.2022;
- ispezione ipotecaria su *Omissis* dal 1980 al 17.06.2022;
- nota di iscrizione del 27.03.2012 – registro generale n.6025,
registro particolare n.569.
- nota di trascrizione del 30.01.2015 – registro generale n.1317,
registro particolare n.1067;

10. progetto n.71 del 1969 e concessione edilizia in sanatoria prat.
edile n.61/00 rep. n.31788 del 11.04.2001 con annesso progetto;

11. autorizzazione di abitabilità ed agibilità relativa al fabbricato
oggetto di esecuzione rilasciata dal comune di Lentini in data
24.05.2001;

12. stima delle opere edili non sanabili:

- computo metrico estimativo;
- analisi dei prezzi;

13. corrispondenza tra il CTU e il Dipartimento Regionale dell'Energia-
Servizio 1 in merito all'attestato di prestazione energetica relativa
all'immobile oggetto di esecuzione;

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

di aver assolto l'incarico ricevuto, ringrazia il Giudice Esecutore



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

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

Dott.ssa Concita Cultrera per la fiducia accordatagli e rimane a sua
disposizione per qualsiasi chiarimento.

Lentini, 23/09/2022

Con la dovuta osservanza

Il C.T.U.

Ing. Circo Angelo Severino Rosario

