

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n.208

R.G.Es. anno 2023

Giudice Esecutore: Dott.ssa Concita Cultrera

Custode:

- Avv.to Vincenzo Spinali

Parti nel procedimento

Creditore procedente:

- PRISMA SPV s.r.l. e per essa DOVALUE s.p.a.;

Omissis

Debitori:

- *Omissis*;

- *Omissis*.

Lentini, 02/03/2024

Con la dovuta osservanza

Il C.T.U.

Ing. Circo Angelo Severino Rosario



INDICE

PREMESSA.....3

Introduzione.....3

CAPITOLO 1: CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE

DI CUI ALL'ART.567 CO.II C.P.C.....17

1.1 Analisi degli atti (quesito n.1) 17

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

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

CAPITOLO 3: RISPOSTE AL QUESITO N.3.....18

CAPITOLO 4: RISPOSTE AL QUESITO N.4.....20

CAPITOLO 5: ELENCO ALLEGATI.....49



PREMESSA

Introduzione

Il sottoscritto Ing. CIRCO Angelo Severino Rosario iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania alla sez.A con il n.5758 con studio tecnico in via Atri n.2 a Lentini (SR), in data 24/11/2023 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito per la procedura esecutiva immobiliare n.208/2023.

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

QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

(artt. 568 e 569 c.p.c., 161 e 173bis disp. att. c.p.c.)

Il Giudice dispone che l'esperto:

1. **CONTROLLI**, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento



l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

3. PROVVEDA:

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

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

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

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

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

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

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

rilascio fissata o dello stato del procedimento

eventualmente in corso per il rilascio;

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

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

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

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

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



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

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

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

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



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

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità

sui canoni di locazione o affitto già previsti da
eventuali contratti in corso;

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

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

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

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



– visure catastali storiche;

6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura omissis - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

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



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

9. **RIFERISCA** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleghi 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 e compensi a carico del creditore procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali; onera l'esperto a

relazionare tempestivamente per iscritto al giudice qualora i creditori, appositamente diffidati, non abbiano corrisposto l'acconto entro trenta giorni dalla richiesta (da trasmettersi via pec);

4. autorizza il ritiro dei fascicoli di parte;

5. ricorda all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse **proroghe** soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate;

6. rammenta all'esperto che **le operazioni peritali devono essere iniziate senza dilazione** subito dopo l'accettazione dell'incarico (previa richiesta e corresponsione di acconto secondo le modalità sopra stabilite);

7. ricorda all'esperto che la **segnalazione di urgenza** deve essere apposta alle istanze soltanto 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 il deposito della perizia di stima con

annessi ulteriori adempimenti dovrà avvenire almeno trenta giorni prima dell'udienza, la quale è prevista per giorno 09/04/2024.

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

1.1 Analisi degli atti (quesito n.1)

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

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

CAPITOLO 2: LE OPERAZIONI PERITALI

2.1 Inizio delle operazioni peritali (quesito n.2)

Lo scrivente d'intesa con il custode, ha comunicato alle parti la data di inizio delle operazioni peritali fissata per giorno 15/01/2024. Le predette sono iniziate alle ore 15:00 e sono terminate alle ore 16:35 del medesimo giorno.

Si riportano nell'allegato n.1 le comunicazioni effettuate al custode e alle parti sulle operazioni peritali e nell'allegato n.2 il verbale di



sopralluogo redatto giorno 15/01/2024.

CAPITOLO 3: RISPOSTE AL QUESITO N.3

PROVVEDA l'esperto:

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

I beni oggetto di pignoramento costituiscono nell'insieme una casa per civile abitazione sita nel Comune di Lentini in Via Carso nn. 94-96, composta da un vano al piano terra destinato a garage, da due vani ed accessorio al piano primo e da un vano ed accessorio al piano secondo.

L'edificio, complessivamente, presenta i seguenti confini:

- ad est con la via Carso;
- a nord, a sud e ad ovest con proprietà di altri soggetti estranei alla procedura.

Il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Lentini al Foglio 78, P.IIa 1425, Subalterni:

- 1, Via Carso n.94, Piano T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 36 mq, Totale 35 mq, Rendita Catastale euro 50,20;
- 2, Via Carso n.100, Piano 1, Categoria A/5, Classe 3, Vani 2,5, Totale 36 mq, Totale: escluse aree scoperte 35 mq, Rendita Catastale euro 51,65.

- 3, Via Carso n.100, Piano 2, Categoria A/5, Classe 3, Vani 2,

Totale 31 mq, Totale: escluse aree scoperte 27 mq, Rendita

Catastale euro 41,32.

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

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

Esiste una esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con gli identificativi catastali dei beni pignorati.

Ciò premesso, però, esistono delle incongruenze tra i dati catastali e lo stato dei luoghi degli immobili con riferimento alla toponimia e alle rappresentazioni planimetriche.

A ragion di ciò, con riferimento all'ingresso all'abitazione è possibile asserire che lo stesso risulta catastalmente ubicato (con riferimento ai piani primo e secondo) in via Carso n.100 a Lentini, mentre di fatto è in via Carso n.96 a Lentini.

Infine, poiché sono presenti differenze tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali degli immobili ubicati ai singoli piani, lo scrivente ha ritenuto necessario rilevarli sotto diversi profili: planimetrico, altimetrico e fotografico e restituirli digitalmente.

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato n.4, contenente le planimetrie dei vari piani costituenti l'edificio con i relativi con ottici e all'allegato n.5 contenente il relativo rilievo fotografico.

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

I beni immobili, oggetto di pignoramento, sono vendibili in un unico lotto di vendita.

CAPITOLO 4: RISPOSTE AL QUESITO N.4

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

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

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

I beni oggetto di pignoramento costituiscono nell'insieme una casa per civile abitazione sita nel Comune di Lentini sita in via Carso nn. 94-96, composta da un vano al piano terra destinato a garage, da due vani ed accessorio al piano primo e da un vano ed accessorio al piano secondo.

L'edificio, complessivamente, presenta i seguenti confini:

- ad est con la via Carso;
- a nord, a sud e ad ovest con proprietà di altri soggetti estranei alla procedura.

Il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Lentini al Foglio 78, P.Ila 1425, Subalterni:

- 1, Via Carso n.94, Piano T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 36 mq, Totale 35 mq, Rendita Catastale euro 50,20;
- 2, Via Carso n.100, Piano 1, Categoria A/5, Classe 3, Vani 2,5, Totale 36 mq, Totale: escluse aree scoperte 35 mq, Rendita Catastale euro 51,65.
- 3, Via Carso n.100, Piano 2, Categoria A/5, Classe 3, Vani 2, Totale 31 mq, Totale: escluse aree scoperte 27 mq, Rendita Catastale euro 41,32.

Le coordinate GPS del civico n.96 di via Carso a Lentini sono: Lat: 37.284058° e Long: 15.006070°.

II. Una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia



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

L'edificio oggetto di pignoramento è sito in via Carso nn. 94-96 a Lentini e non rientra nella nozione di edilizia convenzionale e agevolata.

Esso è costituito da tre elevazioni fuori terra (per maggiori dettagli si rimanda all'allegato n.4 contenente le planimetrie dei piani terra, primo e secondo dello stabile con i relativi coni ottici e all'allegato n.5 contenente le relative fotografie).

Il predetto edificio ha una struttura portante in muratura con pareti in blocchi di tufo.



Il solaio tra il piano terra ed il piano primo è formato da travetti in c.a. e pignatte in pietra pomice, mentre i solai tra il primo e il secondo piano ed in parte quello di copertura sono in latero-cemento.

La scala che collega internamente i piani terra, primo e secondo è in cemento armato ed i gradini sono rivestiti con lastre di marmo così come i pianerottoli di arrivo.

L'area di sedime su cui sorge il fabbricato ha la forma, simile, ad un rettangolo ed ha una superficie di circa 46,00 mq.

Il fabbricato è munito di due entrate entrambe dalla via Carso:

- dal civico n.94 si accede direttamente al locale garage di circa 29,93 mq di superficie utile e con un'altezza interna di circa 4,00 ml. Il predetto bene presenta la pavimentazione in graniglia di marmo e le pareti sono in parte rivestite in ceramica ed in parte intonacate di colore chiaro. L'accesso, anche carrabile, al predetto bene è permesso da un portone a quattro ante in metallo;
- dal civico n.96 si accede al corpo scala interno che collega i piani terra, primo e secondo dell'edificio in analisi. Il predetto elemento di collegamento presenta una scala rifinita con lastre di marmo e le pareti di delimitazione sono intonacate e successivamente tinteggiate con ducotone.
Ai piani primo e secondo del predetto fabbricato si sviluppa l'unica unità abitativa di circa 63,19 mq calpestabili e con altezze interne al piano primo di circa 2,94 ml e al piano secondo di circa 2,90 ml.

Nei predetti piani sono presenti gli ambienti di seguito indicati:

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

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

- o pavimentazione:
 - in piastrelle di ceramica per quanto riguarda il bagno;
 - in marmo per quanto riguarda la camera da letto ed il ripostiglio al piano primo;
 - in cotto per quanto riguarda la cucina al piano secondo;
- o pareti intonacate e tinteggiate con idropittura ad eccezione dei bagni che sono, per lo più, rivestite in ceramica;
- o porte interne in legno di colore noce chiaro;
- o infissi esterni in alluminio con scuri esterni di colore chiaro;
- o impianti elettrico, idrico, fognario e di climatizzazione. A tal riguardo al piano terzo dell'immobile è presente un condizionatore di marca Howell modello HO.AIR 12458PS (per maggiori dettagli si rimanda al verbale di sopralluogo riportato nell'allegato n.2)

Oltre ai predetti ambienti sono presenti ai piani primo e secondo, prospicienti la via Carso, due balconi: il primo, ubicato alla prima elevazione fuori terra, presenta una superficie di 3,66 mq; il secondo, ubicato alla seconda elevazione fuori terra, presenta una superficie di 3,42 mq.

Infine, l'edificio possiede il prospetto esterno sulla via Carso rifinito in parte con intonaco di colore verde chiaro ed in parte rivestito in pietra. Il fabbricato complessivamente si trova in uno stato di conservazione e manutenzione medio.

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'intero edificio, attualmente, è nel possesso del Sig. *Omissis*, nato a *Omissis* (-) il *Omissis* con C.F.: *Omissis*, in quanto, tra l'Avv. Vincenzo Spinali e il Sig. *Omissis*, in data *Omissis*, è stato registrato a Siracusa un contratto di precario immobiliare oneroso, al fine di poter godere dell'intero edificio fino alla vendita dello stesso (per maggiori dettagli ed approfondimenti riguardanti il predetto contratto si rimanda all'allegato n.13).

Sotto il profilo del diritto di proprietà, l'intero corpo di fabbrica è di proprietà dei Sig.ri *Omissis* (debitore) nato il *Omissis* a *Omissis* con C.F. *Omissis* e *Omissis* nata il *Omissis* a *Omissis* con C.F. *Omissis* ciascuno per la quota di ½ in piena proprietà in regime di comunione dei beni in virtù di atto di compravendita a rogito notaio *Omissis* in *Omissis* in data 13/04/2011 rep. n.4587/2954 e trascritto il 20/04/2011 al n.5601 da potere di *Omissis* nata il *Omissis* a *Omissis* C.F. *Omissis*, per quota di 1/1 di piena proprietà (per maggiori dettagli si rimanda all'atto di compravendita riportato nell'allegato n.6).

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 del 16/01/2024 e riportato nell'allegato n.7, che il terreno su cui sorge l'edificio di via Carso nn.94 e 96 a Lentini (oggetto di pignoramento) è ubicato nel quartiere denominato "Sopra Fiera" ed iscritto al catasto terreni del comune di Lentini Fg.86 Particella 1425 .



Il predetto terreno ricade in zona "B2" (centro urbano con edilizia intensiva), zona edificabile di P.R.G. approvato con D.A. n.1267/89 del 07/10/1989, in tale zona l'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni dell'articolo 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Infine, l'area oggetto di disamina non è soggetta a vincoli.

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.*

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 del Notaio *Omissis*, Notaio in *Omissis*, iscritto al collegio Notarile del Distretto di *Omissis*, già presente in atti sono emersi le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

Iscrizione del 20/04/2011 – registro generale n.7795, registro particolare n.1383.

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13/04/2011 repertorio n.4588/2955 Notaio *Omissis* sede di Lentini (SR).

Capitale 85.000,00 euro, Totale 127.500,00 euro, Durata 25 anni.

A favore di:

- *Omissis*

Contro:

- *Omissis* nato il *Omissis* a *Omissis* con C.F. *Omissis* per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale con *Omissis*;
- *Omissis* nata il *Omissis* a *Omissis* con C.F. *Omissis* per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in piena proprietà in regime di comunione legale con *Omissis*.

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

Immobile n.1

Comune di Lentini, Catasto Fabbricati, Fg. 78, P.IIa 1425, Subalterno 1 (prima Fg. 78, P.IIa 196, Subalterno 1), Natura: C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE AUTORIMESSE, Consistenza 36 mq, Via Carso n.94, Piano T.

Immobile n.2

Comune di Lentini, Catasto Fabbricati, Fg. 78, P.IIa 1425, Subalterno 2 (prima Fg. 78, P.IIa 196, Subalterno 2), Natura: A5-ABITAZIONE DI



TIPO ULTRAPOPOLARE, Consistenza 2,5 vani, Via Carso n.100,
Piani 1.

Immobile n.3

Comune di Lentini, Catasto Fabbricati, Fg. 78, P.IIa 1425, Subalterno 3
(prima Fg. 78, P.IIa 196, Subalterno 3), Natura: A5-ABITAZIONE DI

TIPO ULTRAPOPOLARE, Consistenza 2 vani, Via Carso n.100, Piani
2.

TRASCRIZIONI

**Trascrizione del 05/09/2023 – registro generale n.17524, registro
particolare n.13813.**

Atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento
immobili del 27/07/2023 numero di repertorio n.3023/2023.

A favore di:

– PRISMA SPV S.r.l. sede Roma (RM) con C.F. 05028250263.

Contro:

– *Omissis* nato il *Omissis* a *Omissis* con C.F. *Omissis* per il diritto
di proprietà per la quota di ½;

– *Omissis* nata il *Omissis* a *Omissis* con C.F. *Omissis* per il diritto
di proprietà per la quota di ½;

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

Immobile n.1

Comune di Lentini, Catasto Fabbricati, Fg. 78, P.IIa 1425, Subalterno
1, Natura: C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE AUTORIMESSE, Via

Carso n.94, Piano T.

Immobile n.2

Comune di Lentini, Catasto Fabbricati, Fg. 78, P.IIa 1425, Subalterno
2, Natura: A5-ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, Via Carso
n.100, Piani 1.

Immobile n.3

Comune di Lentini, Catasto Fabbricati, Fg. 78, P.IIa 1425, Subalterno
3, Natura: A5-ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE, Via Carso
n.100, Piani 2.

Si riporta nell'allegato n.8 sola la nota di iscrizione del 20/04/2011 –
registro generale n.7795, registro particolare n.1383 in quanto la nota
di trascrizione del 05/09/2023 registro generale n.17524, registro
particolare n.13813 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; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque
natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e
l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato.

Prima di procedere all'analisi delle irregolarità edilizie ed urbanistiche
del lotto di vendita, lo scrivente ritiene necessario effettuare un
excursus storico sotto il profilo urbanistico sui beni oggetto di
esecuzione.



-EXCURSUS STORICO-

L'edificio oggetto di analisi è costituito dai piani:

- terra ove sono presenti il garage ed il corpo scala comunicante e di accesso ai piani superiori;
- primo e secondo ove si sviluppa l'abitazione.

Per maggiori approfondimenti si rimanda agli allegati nn.4-5.

Ciò detto, i piani primo e secondo¹ che costituiscono l'abitazione, sono stati realizzati con il nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato dall'ente locale in data 18/05/1966 pratica n.205 al proprietario dell'epoca Sig. *Omissis*, sentito il parere favorevole della commissione edilizia del 17/05/1966.

Successivamente, in data 31/05/1972, è stato rilasciato al Sig. *Omissis* l'autorizzazione di abitabilità dell'edificio.

Si riportano, per maggiori dettagli, nell'allegato n.9 i documenti sopra menzionati ed in particolare:

- il nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili prat.n.205 del 18/05/1966 con annesso progetto;
- l'autorizzazione di abitabilità del 31/05/1972.

Per quanto concerne l'ubicazione, l'area di sedime su cui sorge l'edificio ricade in zona "B2" (centro urbano con edilizia intensiva), zona edificabile di P.R.G. approvato con D.A. n.1267/89 del 07/10/1989, in tale zona l'attività edilizia è soggetta alle prescrizioni dell'articolo 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G e non è

¹ Nell'autorizzazione di abitabilità del 31/05/1972 è scritto che il piano terra esisteva da parecchi anni.

soggetta a vincoli (per approfondimenti si rimanda al certificato di destinazione urbanistica riportato nell'allegato n.7).

Ciò premesso, si riportano di seguito suddivise per piani le difformità edilizie-urbanistiche del lotto di vendita (abitazione e garage) rispetto al progetto cui si riferisce il nulla osta per esecuzione lavori edili del 18/05/1966.

Difformità edilizie-urbanistiche con riferimento al piano terra:

- è stato ampliato il vano scala ed è stato modificato il verso di salita rispetto al progetto del 1966. Ciò ha comportato la riduzione del vano garage confinante;
- è stata realizzata una porta di collegamento tra il vano garage ed il vano scala;
- per quanto riguarda i prospetti si riportano le modifiche che eccedono la tolleranza prevista per legge:
 - il portoncino di ingresso dell'attuale n. civico 96 di via Carso (ex n. civico 100) è stato spostato orizzontalmente ed è stata ridotta la sua altezza;
 - la porta di ingresso al garage, oltre ad essere stata spostata orizzontalmente, è stata ridotta in altezza;
 - la finestra, pur essendo ubicata nella stessa posizione, è stata ridotta in altezza.

Difformità edilizie-urbanistiche con riferimento al piano primo:

- sono state demolite le partizioni interne che secondo il progetto del 1966 separavano le camere dal wc;

- il bagno è stato realizzato sul lato sud di fronte al corpo scala (vedere l'allegato n.4), mentre secondo il progetto del 1966 era previsto sul lato nord;
- nella parte rimanente del piano sono state realizzate una camera da letto singola e un ripostiglio (vedere l'allegato n.4);
- per quanto riguarda i prospetti si riportano le modifiche che eccedono la tolleranza prevista per legge:
 - la finestra del bagno è stata spostata orizzontalmente ed è stata ridotta in altezza;
 - la porta-finestra e la finestra della camera da letto sono state ridotte in altezza.

Difformità edilizie-urbanistiche con riferimento al piano secondo:

- sono state demolite le partizioni interne che secondo il progetto del 1966 separavano le camere dalla cucina;
- il bagno è stato realizzato sul lato sud di fronte al corpo scala (vedere l'allegato n.4), mentre secondo il progetto del 1966 era previsto sul lato nord;
- nella restante parte del piano è stata realizzata una cucina (vedere l'allegato n.4);
- una parte del solaio di copertura è stato realizzato in legno e ad una falda inclinata rispetto a quanto rappresentato nel progetto del 1966 che lo prevedeva, invece, interamente in latero-cemento e piano (vedere l'allegato n.4 e 5);

- per quanto riguarda i prospetti si riportano le modifiche che eccedono la tolleranza prevista per legge:
 - parte dell'altezza del secondo piano, con riferimento al solaio realizzato in legno, è stata ridotta da circa 2,90 ml a circa 2,58 ml;
 - la finestra del bagno è stata spostata orizzontalmente ed è stata ridotta in altezza;
 - la porta-finestra è stata ampliata orizzontalmente e ridotta in altezza;
 - la finestra della cucina è stata ridotta in altezza.

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



del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380,
con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo
in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione,
l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure
amministrative o sanzionatorie.

Le difformità edilizie indicate al quesito n.4 punto n.VI dovrebbero
essere regolarizzate tramite l'applicazione dell'art.14 della L.R.
16/2016 (recepimento con modifiche dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e
s.m.i.).

Applicando il predetto articolo all'intero edificio è possibile
regolarizzare sotto un profilo edilizio-urbanistico (a condizione che
diano esito positivo le preventive verifiche/calcoli riguardanti la
normativa strutturale) solo il piano terra dell'intero fabbricato pagando
(a titolo di oblazione) il contributo di costruzione in misura doppia per i
motivi di seguito indicati.

L'altezza dell'edificio è pari a circa 10,60 ml e supera l'altezza
massima prevista per la zona omogenea ove è ubicato lo stesso
(art.37 c.8 delle norme tecniche di attuazione del comune di Lentini)
che la prevede pari al massimo ad una volta e mezza la larghezza
della strada (larghezza strada = 5,84 ml, quindi $5,84 \text{ ml} \times 1,5 = 8,76$
ml). Ne segue quindi che il secondo piano non può essere
regolarizzato e va demolito.

Ciò detto, il primo piano, senza la cucina ubicata al piano secondo,
non rappresenta una unità abitativa autonoma.



Il predetto piano per essere regolarizzato necessiterebbe quindi di una riorganizzazione preventiva dello spazio abitativo che contrasta con la natura dell'art.14 della L.R.16/2016 che prevede la regolarizzazione dell'immobile nella condizione attuale.

In conclusione quindi i piani primo e secondo non potendo essere regolarizzati, per i motivi precedentemente indicati, dovranno essere demoliti.

Per determinare i costi di demolizione dei suddetti piani 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.10.

Ne segue quindi che il costo dei lavori per le opere edili non sanabili è di 8.338,04 euro (esclusa IVA).

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

Ciò premesso, il costo dei lavori per le opere edili non sanabili, incrementato del 5% per eventuali imprevisti, è pari a 8.754,94 euro.

Per quanto concerne la regolarizzazione del piano terra è necessario determinare, come già indicato precedentemente, il contributo in misura doppia (nel caso in esame costituito solo dal doppio del contributo sul costo di costruzione) da corrispondere all'ente locale come oblazione.

Per individuare la predetta cifra, 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.11.

Ne segue quindi che il costo dei lavori per le opere edili sanabili è di 17.232,02 euro (esclusa IVA).

Ciò detto, il doppio del contributo sul costo di costruzione da versare all'ente locale per sanare le difformità del piano terra, salvo diversa determinazione da parte dell'ufficio competente, è pari a:

$$2 \times (0,05 \times 17.232,02 \text{ euro}) = 1.723,20 \text{ euro.}$$

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

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

In data 06/12/2023 lo scrivente ha richiesto al Dipartimento Regionale dell'Energia copia degli attestati di prestazione energetica relativi ai beni oggetto di esecuzione.

Il predetto Dipartimento in data 12/12/2023 ha comunicato allo scrivente che non è presente nessun documento come emerge dall'allegato n.12 contenente le comunicazioni tra il sottoscritto ed il Dipartimento Regionale dell'Energia.

Detto ciò, sono allegate, al contratto di precario immobiliare oneroso registrato in data 23/01/2024 ed indicato in risposta al quesito n.4 punto n.III, gli attestati di prestazione energetica relativi ai piani e secondo dell'edificio (per maggiori dettagli si rimanda all'allegato n.13).

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 dei diversi piani si rimanda alle planimetrie 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.

-Superficie commerciale lotto di vendita-

-Abitazione-

a) superficie dei vani principali e dei relativi accessori a servizio diretto:		
	PARZIALI	TOTALE
Piano terra	9,76 mq	9,76 mq
Piano primo	36,33 mq	36,33 mq
Piano secondo	37,07 mq	37,07 mq
Totale superficie a) =		83,16 mq
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 dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a):		
Balconi al piano primo e secondo	3,66 + 3,42 = 7,08 mq 7,08 mq x 0,30 = 2,12 mq	2,12 mq
Totale superficie b) =		2,12 mq
Totale superfici a) + b) =		85,28 mq

Totale superficie approssimata = 85,00 mq

-Garage-

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

	PARZIALI	TOTALE
Garage	35,87 mq	35,87 mq
Totale superficie approssimata =		36,00 mq

Criteri e procedimenti di stima utilizzati

Per la stima del valore venale più probabile del lotto di vendita (garage ed abitazione) lo scrivente ritiene opportuno applicare il metodo di stima definito “comparativo”.

Il procedimento scelto, tra quelli offerti dalla metodologia estimativa, è idoneo 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 ottenuto dalla somma dei valori dei singoli beni che lo compongono (opportunamente corretti con dei coefficienti), decurtando alla fine gli oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica.

Fonti di informazione per la stima

Per quanto concerne le fonti di informazione utilizzate per la stima si è fatto riferimento ai valori presenti nella banca dati dell'Osservatorio

Immobiliare dell'Agazia del Territorio (OMI) relativi al primo semestre del 2023 con riferimento alla provincia, al comune, fascia/zona, alla tipologia prevalente, alla destinazione d'uso, alla tipologia² dei beni oggetto di analisi considerando lo stato di conservazione normale.

-PREZZO MEDIO PER LE ABITAZIONI-

Quotazione/Prezzo	Descrizione	Valore unitario
medio		(€/m ²)
Valore OMI massimo	Anno 2023 - 1 Semestre - Provincia di Siracusa - Comune di Lentini - Zona: Periferica - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Tipologia: Abitazioni civile- Stato conservativo: normale.	750,00
Valore OMI minimo	Anno 2023 - 1 Semestre - Provincia di Siracusa - Comune di Lentini - Zona: Periferica - Tipologia prevalente: Abitazioni civili- Destinazione: Residenziale - Tipologia: Abitazioni civile - Stato conservativo: normale.	500,00
Valore medio =		625,00

-PREZZO MEDIO PER I BOX-

Quotazione/Prezzo	Descrizione	Valore unitario
medio		(€/m ²)
Valore OMI massimo	Anno 2023 - 1 Semestre - Provincia di Siracusa - Comune di Lentini - Zona: Periferica - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale	

² Pur essendo i piani primo e secondo dell'immobile oggetto di pignoramento catastati come A/5, lo scrivente ritiene, più rispondente al caso in esame, considerare come valori OMI quelli che si riferiscono alla tipologia di abitazione civile, piuttosto che quelli che si riferiscono alla tipologia di abitazione di tipo economico.

	– Tipologia: box- Stato conservativo: normale.	460,00
Valore OMI minimo	Anno 2023 - 1 Semestre - Provincia di Siracusa - Comune di Lentini - Zona: Periferica - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale	
	– Tipologia: box- Stato conservativo: normale.	320,00
	Valore medio =	390,00

Ciò detto, si procede ad indicare i coefficienti correttivi per i singoli beni, il cui prodotto permette di ottenere i rispettivi coefficienti globali.

Per quanto concerne l'immobile ubicato al piano terra si considerano, suddivisi per caratteristiche intrinseche e esterne, i seguenti coefficienti correttivi al fine di individuare il coefficiente globale:

Garage

(piano terra)

Caratteristiche intrinseche	
Stato conservativo	Coefficienti
Normale=	1,00
Caratteristiche esterne	
Stato di conservazione	Coefficienti
Medio =	1,00
Collegamento stradale	
Accessibilità difficoltosa=	0,95
Coefficiente globale=	0,95

Per quanto concerne l'abitazione si considerano, suddivisi per caratteristiche intrinseche e esterne, i seguenti coefficienti correttivi al fine di individuare il coefficienti globale:

Abitazione

(piani primo e secondo)

Caratteristiche intrinseche	
Piano	Coefficienti
Piani primo e secondo, senza ascensore=	0,93
Stato conservativo	
Normale=	1,00
Affaccio	
Su un solo lato=	0,93
Esposizione	
Scarsamente assoluta=	0,95
Vista	
Prevalentemente ostacolata =	0,95
Caratteristiche esterne	
Stato di conservazione	Coefficienti
Medio =	1,00
Coefficiente globale=	0,78

Ciò detto si riporta nella successiva Tabella n.1 per ogni bene costituente il lotto di vendita il più probabile valore di mercato, in applicazione del metodo diretto.



Tabella n.1

Beni immobili oggetto di stima	Sup. commerciale dei beni (mq)	Coefficienti globali	Valore medio (euro/mq)	Valore di mercato V_M (euro)
Garage al piano terra	36,00	0,95	390,00	13.338,00
Abitazione piani primo e secondo	85,00	0,78	625,00	41.437,50
Totale valore lotto di vendita =				54.775,50

Al valore sopra indicato andranno detratti gli oneri di regolarizzazione di seguito indicati.

Alla cifra di **54.775,50 euro** bisogna detrarre i costi di regolarizzazione edilizia-urbanistica di seguito determinati.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA	
A	LAVORI EDILI
1	Per le opere edili non sanabili come da calcolo riportato a pag.37=
	8.754,94 €
	TOTALE Lavori edili non sanabili con IVA al 22% = 10.681,03 €
B	OBLAZIONE
1	Per le altre opere edili sanabili tramite l'applicazione dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 recepito con modifiche dall'art.14 della L.R. n.16



	del 2016 e s.m.i., esclusa IVA come da calcolo	
	riportato a pag.38=	17.232,00 €
	TOTALE doppio del contributo sul costo di	
	costruzione =	1.723,20 €
C SPESE TECNICHE		
1	Per la presentazione del Permesso di Costruire all'ente locale circa =	2.400,00 €
2	Per il calcolo strutturale della parte sanabile =	1.240,00 €
3	Per le dichiarazioni di conformità degli impianti circa=	300,00 €
4	Per l'esecuzione dei lavori =	800,00 €
5	Pratica "Docfa" per demolizione totale dei subb. 2 e 3 =	450,00 €
6	Per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) circa =	700,00 €
	TOTALE Spese Tecniche =	5.890,00 €
D DIRITTI DI SEGRETERIA		
1	Per la presentazione del Permesso di costruire presso l'ente locale pari a circa =	100,00 €
2	Per il calcolo strutturale della parte sanabile =	50,00 €
3	Per l'occupazione del suolo pubblico =	44,75 €
4	Per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) presso l'ente locale pari a circa =	50,00 €
	TOTALE Diritti di Segreteria =	244,75 €



TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

EDILIZIA-URBANISTICA (A.+B.+C.+D.)= 18.538,98 €

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

54.775,50 € - 18.538,98 € = 36.236,52 €

Valore arrotondato 36.000,00 €

Infine, con riferimento alla parte del quesito relativo al valore locativo dei beni costituenti il lotto di vendita, lo scrivente a seguito di informazioni apprese da operatori immobiliari operanti sul territorio, considerando inoltre le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'intero edificio costituito "di fatto" da un garage al piano terra di 36,00 mq e da una unità abitativa che si sviluppa superiormente tra i piani primo e secondo del fabbricato di 85,00 mq, considerando l'ubicazione periferica dello stesso, la disponibilità di parcheggio in prossimità del corpo di fabbrica, di attribuire un valore locativo unico pari a circa 200 euro al mese.

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

Il pignoramento interessa l'intera proprietà dei beni.



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

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

CAPITOLO 5: ELENCO ALLEGATI

Il Consulente Tecnico di Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.51 pagine digitate al computer e n.14 allegati di seguito specificati:

1. comunicazioni effettuate dal CTU per fissare la data delle operazioni peritali:
 - pec con ricevute di ritorno inviate al legale del creditore procedente e al custode della procedura;
 - raccomandate con ricevute di ritorno inviate ai debitori;
2. verbale di sopralluogo di giorno 15/01/2024;
3. documenti catastali dell'edificio sito in via Carso nn.94 e 96 a Lentini:
 - estratto di mappa;
 - visure;



- planimetrie;

4. planimetrie dei piani terra, primo e secondo dell'edificio sito in via Carso nn.94 e 96 a Lentini con i coni ottici per le foto ed in scala 1:100;

5. rilievo fotografico costituito da n.22 fotografie delle parti esterne ed interne dell'edificio oggetto di pignoramento;

6. atto di compravendita del 13/04/2011 repertorio n.4587 e raccolta n.2954;

7. certificato di destinazione urbanistica del comune di Lentini del 16/01/2024;

8. documenti ipotecari:

– iscrizione del 20/04/2011 – registro generale n.7795, registro particolare n.1383;

9. documenti urbanistici dell'edificio oggetto di pignoramento:

– nulla osta per esecuzione dei lavori edili prat.n.205 del 18/05/1966 con allegato progetto;

– autorizzazione di abitabilità del 31/05/1972;

10. stima delle opere edili non sanabili:

– computo metrico estimativo;

– analisi dei prezzi;

11. stima delle opere edili sanabili:

– computo metrico estimativo;

– analisi dei prezzi;

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



oggetto di esecuzione;

13. contratto di precario immobiliare oneroso registrato a Siracusa in
data 23/01/2024 relativo ai beni oggetto di esecuzione:

- contratto di precario immobiliare oneroso;
- modello di pagamento unificato F24;
- APE riguardante l'immobile al F.78 p.IIa 1425 sub. 2;
- APE riguardante l'immobile al F.78 p.IIa 1425 sub. 3;

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

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

Lentini, 02/03/2024

Con la dovuta osservanza

Il C.T.U.

Ing. Circo Angelo Severino Rosario

