

**TRIBUNALE DI SIRACUSA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n. **147/2021** - G.E. dott.ssa **CULTRERA CONCITA**

**DEBITORE:**

**D'AGATA GAETANO**

**CREDITORE:**

**UNIPOLSAI ASSICURAZIONI S.p.A.**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**IL C.T.U.**

arch. Rosaria Allegra

Firmato  
digitalmente da

**rosaria allegra**

O = Ordine Architetti  
di  
Siracusa/930027800893  
C = IT

## 1) - GENERALITA'

In data 21/02/2023 l'Ill.mo Giudice, dott.ssa Cultrera Concita, nominava esperto, per l'espletamento dell'incarico di cui all'oggetto, la sottoscritta arch. Rosaria Allegra, iscritta al n° 672 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa; l'accettazione dell'incarico avveniva con giuramento il giorno 24/02/2023.

L'immobile, oggetto della presente relazione di stima, come riportato nell'atto di pignoramento del procedimento n. 147/2021, risulta essere:

- *Proprietà su bene censito al Catasto Fabbricati nel Comune di Avola al fg. 43 p.lla 98, Cat. A/7, Cl. 2, vani 7,5 in via Ugo Foscolo n. 163, P.s1, P.T., 1 P, di proprietà, per la quota pari ad 1/1, di D'Agata Gaetano, nato ad Avola (SR) il 11/09/1942, c.f.: DGTGTN42P11A522R.*

In fase preliminare la sottoscritta C.T.U. ha provveduto all'effettuazione delle "Visure catastali" e delle "Visure ipotecarie", acquisendo le copie cartacee delle visure catastali storiche ("ALLEGATI n. 1-2"), dell'estratto di mappa ("ALLEGATO n. 3"), delle planimetrie catastali ("ALLEGATO n. 4") e delle iscrizioni e trascrizioni immobiliari negli ultimi vent'anni precedenti la data di trascrizione del pignoramento ("ALLEGATI n. 5-6-7-8").

Nella stessa fase ha esaminato dettagliatamente le caratteristiche dell'immobile sopraelencato con particolare riferimento alla sua ubicazione, alla sua formazione interna, al suo stato di possesso e ad ogni altro requisito, ad esso relativo.

Per l'immobile in questione, la sottoscritta C.T.U. ha predisposto un lotto funzionale, così costituito:

LOTTO FUNZIONALE n. 1, comprendente l'immobile identificato con la sigla "1A", costituito da

- a) **Fabbricato di civile abitazione, sito in Avola, via Ugo Foscolo n. 163, censito nel N.C.E.U. di Avola al fg. 43 p.lla 98, Cat. A/7, Cl. 2, Cons. 7,5 vani, Rendita €. 832,79, con terreno di pertinenza censito nel N.C.T. di Avola al fg. 43 p.lla 98, Qualità Ente Urbano, superficie 2.863 m<sup>2</sup>.**

Con istanza del 03/03/2023 ("ALLEGATO n. 9"), spedita tramite P.E.C. all'ufficio Urbanistica del Comune di Avola, sono state richieste al Comune di Avola informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo l'immobile ed eventuali vincoli gravanti su di esso; per l'immobile, se siano stati rilasciati dall'Ente "Concessioni e/o Licenze Edilizie", "Certificati di Abitabilità e/o Agibilità",

con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui il suddetto fabbricato fosse costruzione abusiva o comprendente, in parte, opere abusive, se siano state presentate per lo stesso immobile richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia del Certificato di abitabilità e/o agibilità, eventualmente rilasciato; è stato richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la sua sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte.

E' stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visura storica immobile N.C.E.U. del comune di Avola fg 43, p.lla 98;
- EDM – immobile N.C.E.U del comune di Pachino fg 43, p.lla 98;
- planimetria catastale immobile N.C.E.U. del comune di Avola fg 43, p.lla 98;
- nomina C.T.U.

In data 12/04/2023, l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Avola consegnava, brevimanu, alla C.T.U., la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n° 28/1977 (“**ALLEGATO n. 10**”), riguardante il progetto di modifica di un fabbricato rurale, sito in Avola, via Ugo Foscolo n. 163;
- Verbale n° 103 dell'11/12/1981 del Comando dei VV.UU. del Comune di Avola (“**ALLEGATO n. 11**”), inerente il processo verbale di denuncia ai sensi della L. 10/77, Legge Urbanistica 1150/42, L.R. 7/78 e L. 1086/71 (norme per la disciplina delle opere in c.a.), contro D'Agata Franco e D'Agata Gaetano;
- Domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della L.R. 7/80 - Prat. Ed. n° 305/82 prot. n° 15469 del 16/07/1982 (“**ALLEGATO n. 12**”), riguardante la realizzazione di un locale sottotetto dell'immobile sito in Avola, via Ugo Foscolo n. 163;
- Elaborato grafico di rilievo dell'immobile sito in Avola, via Ugo Foscolo n. 163, riguardante la realizzazione di un locale sottotetto (“**ALLEGATO n. 13**”);
- Domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della L. 47/85 “Mod. A” - Prat. Ed. n° 2318/86 del 29/09/1986 (“**ALLEGATO n. 14**”), riguardante la realizzazione di un locale sottotetto dell'immobile sito in Avola, via Ugo Foscolo n. 163;
- Richiesta versamento oneri concessori prot. gen. 9972 del 15/03/2011 (“**ALLEGATO n. 15**”), da parte del Comune di Avola;
- Risposta dell'ing. D'Agata Gaetano prot. 11214 del 25/03/2011 (“**ALLEGATO n. 16**”).

Nel corso dell'incarico è stato effettuato n. 1 sopralluogo, come appresso specificato:

Sopralluogo n. 1: è stato effettuato presso l'immobile sito in Avola, via Ugo Foscolo n. 163, censito nel N.C.E.U. di Avola al fg. 43 p.lla 98.

Con PEC del 18/04/2023 (“**ALLEGATO n. 17**”) erano stati informati delle operazioni peritali di “Sopralluogo n. 1”, per il giorno 05/05/2022, alle ore 9.30, presso l'immobile sopraccitato:

- l'ing. D'Agata Gaetano, nato ad Avola (SR) il 11/09/1942, c.f.: DGTGTN42P11A522R, debitore esecutato;
- la Società UNIPOLSAI ASSICURAZIONI S.P.A, con sede in Bologna, via Stalingrado, 45, creditrice procedente, domiciliata c/o lo studio legale dell'avv. Prandini Francesca;
- l'avv. Scala Moena, nella qualità di Custode Giudiziario.

A seguito di sopraggiunti impegni inderogabili della sottoscritta, con PEC del 2/05/2023 (“**ALLEGATO n. 18**”) comunicava a tutte le parti il differimento delle operazioni peritali di “Sopralluogo n° 1” al 25/05/2023 alle ore 9.30 sui luoghi oggetto di accertamento.

Risultò presente il debitore esecutato ed il Custode Giudiziario.

Furono controllate ed annotate, per l'immobile in oggetto, l'esposizione, la tipologia, la composizione interna, le altezze interne utili, le caratteristiche strutturali, con particolare riferimento alle strutture portanti verticali ed orizzontali, le fondazioni, le coperture, i tamponamenti, gli impianti elettrico, idrico e termico e lo stato di manutenzione degli immobili; furono anche rilevate le dimensioni dei locali.

E' stata restituita la rappresentazione planimetrica dei luoghi, quale rilevati nel corso delle operazioni peritali (**Tav. 1-2-3-4-5**).

E' stato eseguito un rilievo fotografico dei prospetti esterni, di alcuni locali interni dell'immobile, nonché del terreno.

Durante il sopralluogo fu redatto il “Verbale di sopralluogo n. 1” (“**ALLEGATO n. 19**”).

Da una ricerca effettuata presso il Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici, non risulta depositato Attestazione di Prestazione Energetica per l'immobile, oggetto del pignoramento.

Pertanto, per esso la sottoscritta ha provveduto a redigere il sottoelencato APE:

- APE n° 20230818-089002-43826 (“**ALLEGATO n. 20**”) - N.C.E.U. del Comune di Avola fg. 43 p.lla 98.

## 2) – OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico conferito consiste nelle seguenti operazioni peritali:

- a) Indicazione e individuazione beni;
- b) Descrizione sintetica dei beni;
- c) Stato di possesso dei beni;
- d) Vincoli ed oneri giuridici;
- e) Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria;
- f) Descrizione analitica dei singoli beni;
- g) Dotazioni condominiali e pertinenze;
- h) Attestazione di Prestazione Energetica;
- i) Valutazione complessiva dei beni;
- j) Valutazione quota indivisa.

## 3) – SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Considerato l'inserimento dell'immobile in un unico lotto funzionale, l'esplicazione dei quesiti è stata effettuata nel fascicolo che segue, relativo al lotto funzionale n. 1, di cui fa parte il bene oggetto di stima.

Il “**Lotto funzionale n. 1**” comprende l'immobile identificato con la sigla “1A”, costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- a) Fabbricato di civile abitazione, sito in Avola, via Ugo Foscolo n. 163, censito nel N.C.E.U. di Avola al fg. 43 p.lla 98, Cat. A/7, Cl. 2, Cons. 7,5 vani, Rendita €. 832,79, con terreno di pertinenza censito nel N.C.T. di Avola al fg. 43 p.lla 98, Qualità Ente Urbano, superficie 2.863 m<sup>2</sup>.



**FASCICOLETTO n. 1**ASTE  
GIUDIZIARIE® **LOTTO FUNZIONALE n. 1**

**Immobile "1A":** Fabbricato di civile abitazione, sito in Avola, via Ugo Foscolo n. 163, censito nel N.C.E.U. di Avola al fg. 43 p.lla 98, Cat. A/7, Cl. 2, Cons. 7,5 vani, Rendita €. 832,79, con terreno di pertinenza censito nel N.C.T. di Avola al fg. 43 p.lla 98, Qualità Ente Urbano, superficie 2.863 m<sup>2</sup>.



## IMMOBILE "1A"

### Quesito a) – Indicazione ed individuazione dei beni

L'immobile in oggetto è un fabbricato ad uso residenziale, identificabile tipologicamente come "abitazione in villino" ("ALLEGATO n. 1"), costituito da un piano seminterrato, un piano terra ed un primo piano (ovvero piano sottotetto) ed edificato all'interno di un lotto di terreno ("ALLEGATO n. 2"), della superficie complessiva di circa 2.863,00 m<sup>2</sup>; risulta ubicato in territorio di Avola, via Ugo Foscolo 163.



Immobilie "1A" – Aerofotogrammetria e coordinate GIS

Il lotto, di forma irregolare, è in aderenza per quattro lati a terreni di proprietà altrui, mentre presenta gli altri due lati liberi, prospicienti su strada comunale; la p.lla 98, che lo contraddistingue, confina a nord con la p.lla 2989, di proprietà altrui; ad ovest confina con le p.lle 1776, 2030, 1768, di proprietà altrui; a sud e ad est è delimitata da strada comunale.





Foto 1 – Immobilità ‘1A’ – Veduta dell’accesso principale al lotto di terreno

L’appezzamento di terreno, nel suo complesso, si presenta di forma irregolare e recintato, con muro in blocchi calcarei di circa 2,00 m di altezza. Presenta, al suo interno, aree a verde e zone pavimentate.

All’interno del lotto sono ubicate n° 2 unità strutturali distinte e separate:

- a) un fabbricato riconducibile alla tipologia di “abitazione in villino”, residenza del debitore, distinto nel N.C.E.U. di Avola al fg 43 p.lla 98;
- b) un locale deposito della superficie di circa 21 m<sup>2</sup>, realizzato in blocchetti di pietra, adibito a “deposito”, non censito catastalmente.



Foto 2 – Immobilità ‘1A’ – Lotto di terreno





Foto 3 – Immobile “1A” – Lotto di terreno



Foto 4 – Immobile “1A” – Lotto di terreno

Oltre all’ingresso principale, è presente un altro accesso al lotto, sul lato Nord.



Foto 5 – Immobile “1A” – Accesso secondario al lotto



Il fabbricato di civile abitazione risulta essere costituito da un piano seminterrato, un piano terra ed un primo piano, a cui si accede solamente da una corpo-scala esterno, posto sul lato ovest.

All'unità immobiliare al piano terra si accede, invece, da una scala esterna sul lato est, costituita da n. 4 gradini. All'interno si distinguono un salone, una cucina, una lavanderia, un disimpegno, uno studio, due camere da letto, due bagni, oltre due verande; da una scala a chioccola, posta frontalmente alla cucina, si raggiunge il piano seminterrato, adibito a deposito.

Esclusivamente da una scala esterna in c.a. si accede al primo piano, ovvero locale sottotetto, che il debitore ha destinato a studio ad uso personale.



Foto 6 – Immobilità "1A" – Prospetto principale del fabbricato a Sud



Foto 7 – Immobilità "1A" – Lotto di terreno e fabbricato





Foto 8 – Immobile “1A” – Prospetto Est



Foto 9 – Immobile “1A” – Prospetto Nord (veranda adibita a lavanderia)



Foto 10 – Immobile “1A” – Prospetto Nord





Foto 11 – Immobile “1A” – Prospetto Ovest



Foto 12 – Immobile “1A” – Scala esterna



Foto 13 – Immobile “1A” – Locale sottotetto al I P

In aderenza sul lato ovest è ubicato un locale deposito, privo di riferimenti catastali, non rifinito né esternamente né internamente.



Foto 14 – Immobile “1A” – Locale “deposito”

Si distinguono, altresì, internamente al lotto, n° 2 cisterne di raccolta delle acque piovane.



Foto 15 – Immobile “1A” – Cisterna raccolta acque, di forma quadrangolare





Foto 16 – Immobile “1A” – Cisterna raccolta acque, di forma circolare

L'immobile è costituito da n. 2 unità catastali, così individuate:

- N.C.E.U. di Avola al fg. 43 p.la 98, Cat. A/7, Cl. 2, Cons. 7,5 vani, Rendita €. 832,79 (“ALLEGATO n. 1”);
- N.C.T. di Avola al fg. 43 p.la 98, Qualità Ente Urbano, superficie 2.863 m<sup>2</sup> (“ALLEGATO n. 2”);

di proprietà dell'ing. D'AGATA GAETANO, nato ad Avola (SR) il 11/09/1942, c.f.: DGTGTN42P11A522R, per la quota pari ad 1/1.

#### **Quesito b) – Descrizione sintetica dei beni**

L'immobile in oggetto risulta essere ubicato nella periferia del Comune di Avola; ricadente in quella porzione di tessuto edificato a media densità. Ai sensi del P.R.G. vigente del Comune di Avola, il lotto ricade in zona “Cs - Saturata”.

L'area risulta essere fornita di tutti i servizi più importanti quali reti elettrica, idrica e fognaria pubbliche; le sedi stradali sono ben definite e forniscono una ottima visione geometrica dell'area di ubicazione dell'immobile.

Si riportano, di seguito, le norme tecniche per la suddetta zona:

#### **Art. 43. Zona Cs - Saturata**



1. Sono tipizzate come sottozone “Cs Saturata” le parti del territorio attuate completamente o per la maggior parte della loro estensione, in conformità al PRG previgente e quelle attuate in zone agricole ai sensi della Lr. n. 22/1996. Comprendono ambiti che erano normati come zone “C1 – Edilizia estensiva” e “C2 - Zona di espansione residenziale intensiva”.

2. In tali zone, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione a parità di cubatura con mantenimento degli allineamenti stradali attuali.

3. In caso di demolizione e ricostruzione con standard sismici (per esempio, introduzione di smorzatori o dissipatori sismici) ed energetici superiori alle norme vigenti al momento dell'intervento (per esempio edifici NZEB, a energia quasi zero, anche prima dell'entrata in vigore dell'obbligo di cui alla direttiva 2010/31/UE), è consentito un incremento di cubatura pari al 10% del volume esistente, anche con aumento del numero di elevazioni. Il superamento degli standard vigenti deve essere attestato con perizia giurata redatta dal progettista e corredata dalla documentazione tecnica di dettaglio esplicativa degli interventi previsti.

4. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, per il completamento degli interventi già oggetto di concessione edilizia o di piano di lottizzazione e per le nuove costruzioni gli indici e parametri urbanistici sono i seguenti:

– densità edilizia fondiaria massima:

- mc/mq. 2,00 per le zone oltre i 1000 metri dalla battigia;
- mc/mq 1,2 per le zone comprese tra i 500 e 1000 ml dalla battigia;
- mc/mq 0,5 per le zone comprese tra i 150 ed i 500 ml. dalla battigia;
- tipologie edilizie ammesse: case isolate, linea o a schiera;
- distanza dai confini: uguale alla metà dell'altezza massima e comunque non inferiore a metri 5;
- distanza minima dal ciglio delle strade: metri 5;
- altezza massima: 8,00 m; elevazioni: 2.

5. In tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione e nelle nuove costruzioni, oltre al rispetto del vincolo dell'indice di permeabilità di cui all'art. 34, al fine di ridurre o rallentare l'apporto di acque meteoriche nello spazio pubblico e negli impianti per lo smaltimento delle acque bianche, è obbligatoria la realizzazione del tetto verde e/o di dispositivi per la raccolta e il riuso all'interno dell'edificio delle acque meteoriche (vasche di accumulo e relativo impianto di utilizzazione). In nessun caso è consentita l'immissione diretta delle acque nella pubblica via.

**Quesito c) – Stato di possesso dei beni**

Nella Concessione Edilizia n° 28/1977 del 06/04/1977 (“**ALLEGATO n. 10**”), rilasciata all’ing. Gaetano D’Agata, il Comune di Avola ha dato atto che l’istante, ing. Gaetano D’Agata, aveva titolo per avere diritto alla Concessione dell’immobile sanato ed oggetto di stima.

Alla data del sopralluogo del 25/05/2023, l’unità immobiliare risulta abitata dall’ing. D’Agata Gaetano.

**Quesito d) – Vincoli ed oneri giuridici**

Dalle ricerche effettuate, in data 26/02/2023 e 17/08/2023, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per immobile (“**ALLEGATI n. 5-6-7-8**”), per l’immobile “1A” è risultato quanto segue:

**Vincoli ed oneri a carico dell’acquirente**

Domande giudiziali: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d’assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno

Altri pesi o limitazioni d’uso: nessuno

Altre trascrizioni: nessuno

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- NOTA DI ISCRIZIONE del 10/11/2003 (“**ALLEGATO n. 6**”)

Registro Particolare: n. 3302

Registro Generale: n. 20109

Pubblico Ufficiale: MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI, repertorio n. 3788/2003 del 28/10/2003

Specie: Ipoteca volontaria

Descrizione: Ipoteca ai sensi dell’art. 77 del D.P.R. 602/73

Importo totale: € 3.687,16 a fronte del Capitale di € 1.843,58

- Domanda di ANNOTAZIONE n. 2376 del 06/12/2003 (“**ALLEGATO n. 7**”)

Registro Particolare: n. 2376

Registro Generale: n. 21950

Pubblico Ufficiale: MONTEPASCHI SE.R.I.T. SPA SERV. RISC., repertorio n. 3302/2003 del 04/12/2003

Specie: Annotazione a trascrizione

Descrizione: Cancellazione totale

- NOTA DI TRASCRIZIONE del 16/07/2021 (“**ALLEGATO n. 8**”)

Registro Particolare: n. 10415

Registro Generale: n. 21950

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Siracusa, repertorio n. 1838 del 16/06/2021

Specie: Atto esecutivo o cautelare

Descrizione: Verbale di pignoramento immobili

Altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Altre informazioni per l'acquirente

Spese fisse annue di gestione dell'immobile e di manutenzione: spese di gestione variabili in base ai consumi di eventuali impianti tecnologici; spese di gestione di illuminazione e pulizia dell'ingresso comune;

Altre spese: nessuna

**Quesito e) – Elenco pratiche edilizie, regolarità urbanistica e/o sanatoria**

Con istanza del 03/03/2023 (“**ALLEGATO n. 9**”), spedita tramite P.E.C. all'ufficio Urbanistica del Comune di Avola, sono state richieste al Comune di Avola informazioni sulla regolarità edilizia ed urbanistica riguardo l'immobile ed eventuali vincoli gravanti su di esso; per l'immobile, se siano stati rilasciati dall'Ente “Concessioni e/o Licenze Edilizie”, “Certificati di Abitabilità e/o Agibilità”, con rilascio al C.T.U., in tale caso, di copie di essi; nel caso in cui il suddetto fabbricato fosse costruzione abusiva o comprendente, in parte, opere abusive, se siano state presentate per lo stesso immobile richieste di rilascio Concessioni Edilizie in Sanatoria e se le opere abusive risultano sanate o sanabili; nel qual caso è stato richiesto il rilascio di copia della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, completa dei relativi allegati (o della C.E. in sanatoria, completa dei relativi allegati, se risulta essere stata rilasciata), una copia del Certificato di abitabilità e/o agibilità,



eventualmente rilasciato; è stato richiesto, inoltre, che l'Ente certificasse gli eventuali costi (oblazione ed oneri concessori) per la sua sanabilità; con la stessa lettera è stato richiesto anche il rilascio di una certificazione con l'elencazione delle pratiche edilizie eventualmente svolte.

E' stata allegata, alla lettera sopraccitata, copia dei seguenti documenti:

- visura storica immobile N.C.E.U. del comune di Avola fg 43, p.lla 98;
- EDM – immobile N.C.E.U del comune di Pachino fg 43, p.lla 98;
- planimetria catastale immobile N.C.E.U. del comune di Avola fg 43, p.lla 98;
- nomina C.T.U.

In data 12/04/2023, l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Avola consegnava, brevimanu, alla C.T.U., la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n° 28/1977 (“**ALLEGATO n. 10**”), riguardante il progetto di modifica di un fabbricato rurale, sito in Avola, via Ugo Foscolo n. 163;
- Verbale n° 103 dell'11/12/1981 del Comando dei VV.UU. del Comune di Avola (“**ALLEGATO n. 11**”), inerente il processo verbale di denuncia ai sensi della L. 10/77, Legge Urbanistica 1150/42, L.R. 7/78 e L. 1086/71 (norme per la disciplina delle opere in c.a.), contro D'Agata Franco e D'Agata Gaetano;
- Domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della L.R. 7/80 - Prat. Ed. n° 305/82 prot. n° 15469 del 16/07/1982 (“**ALLEGATO n. 12**”), riguardante la realizzazione di un locale sottotetto dell'immobile sito in Avola, via Ugo Foscolo n. 163;
- Elaborato grafico di rilievo dell'immobile sito in Avola, via Ugo Foscolo n. 163, riguardante la realizzazione di un locale sottotetto (“**ALLEGATO n. 13**”);
- Domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della L. 47/85 “Mod. A” - Prat. Ed. n° 2318/86 del 29/09/1986 (“**ALLEGATO n. 14**”), riguardante la realizzazione di un locale sottotetto dell'immobile sito in Avola, via Ugo Foscolo n. 163;
- Richiesta versamento oneri concessori prot. gen. 9972 del 15/03/2011 (“**ALLEGATO n. 15**”), da parte del Comune di Avola;
- Risposta dell'ing. D'Agata Gaetano prot. 11214 del 25/03/2011 (“**ALLEGATO n. 16**”).

Dal confronto tra i documenti consegnati alla C.T.U. (“**ALLEGATI n. 10-11-12-13-14-15-16**”), le visure catastali (“**ALLEGATI n. 1-2**”), le planimetrie catastali (“**ALLEGATO n. 4**”) ed i rilievi effettuati dalla sottoscritta in sede di sopralluogo (**Tavv. 1-2-3-4-5**)

PREMESSO CHE:

- all'interno del lotto censito al N.C.T. di Avola al fg. 43 p.lla 98 sono ubicate n° 2 unità strutturali distinte e separate:
  - a) un fabbricato riconducibile alla tipologia di “abitazione in villino”, residenza del debitore, distinto nel N.C.E.U. di Avola al fg 43 p.lla 98 (**Tav. 2**);
  - b) un locale deposito della superficie di circa 21 m<sup>2</sup>, realizzato in blocchetti di pietra, adibito a “deposito”, non censito catastalmente (**Tav. 2**);



Aerofotogrammetria attuale

- per il fabbricato di civile abitazione è stata, inizialmente, rilasciata Concessione Edilizia n° 28/1977 del 06/04/1977 (“**ALLEGATO n. 10**”), poi presentata una prima Domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della L.R. 7/80 - Prat. Ed. n° 305/82 prot. n° 15469 del 16/07/1982 (“**ALLEGATO n. 12**”), riguardante la realizzazione di un locale sottotetto dell’immobile sito in Avola, via Ugo Foscolo n. 163, ed una successiva Domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della L. 47/85 “Mod. A” - Prat. Ed. n° 2318/86 del 29/09/1986 (“**ALLEGATO n. 14**”), che a tutt’oggi non risulta essere stata rilasciata;



- contrariamente, per il locale deposito della superficie di circa 21 m2, agli atti dell'UTC non risulta presentata alcuna documentazione, essendo stato costruito senza alcun titolo abilitativo; in considerazione di ciò, da un'analisi effettuata attraverso le aerofotogrammetrie storiche di Google Earth, si è risaliti all'epoca di costruzione del suddetto immobile:
- anno 2003: locale deposito non presente;
- anno 2007: immobile costruito;



Aerofoto anno 2003





Aerofoto anno 2007



Aerofoto anno 2009

## CONSIDERATO CHE:

- gli immobili ricadono in “Zona Cs – Saturata” del PRG del Comune di Noto;
- la volumetria edificabile del lotto, censito al N.C.T. di Avola al fg. 43 p.la 98, risulta essere stata utilizzata per la richiesta di condono edilizio del fabbricato di civile abitazione, distinto nel N.C.E.U. di Avola al fg. 43 p.la 98;

## CIO' POSTO, si evince che:

- in riferimento all'immobile distinto nel N.C.E.U. di Avola al fg. 43 p.la 98, esso non è urbanisticamente regolare; tuttavia, il fabbricato è sanabile;
- diversamente, il locale “deposito” (non censito catastalmente) non è sanabile, sia perché il volume complessivo dell'immobile non rientra in quello consentito (ovvero la volumetria edificabile dell'intero lotto risulta essere stata utilizzata per la richiesta di condono edilizio del fabbricato di civile abitazione), sia perché ubicato in aderenza sul confine (non essendo rispettate le distanze del fabbricato dai confini);
- il fabbricato ad uso abitativo non risulta essere dotato di certificato di abitabilità;
- le planimetrie del piano seminterrato, terra e primo, depositate all'UTE (“ALLEGATO n. 4”), sono rispondenti allo stato di fatto.

Per quanto sopra, tutte le variazioni urbanistiche sopra riportate possono essere regolarizzate senza problemi. In sede di stima dell'immobile, la sottoscritta C.T.U. terrà conto di quanto sopra riportato, detraendo dal valore calcolato dell'immobile l'importo relativo alle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica del fabbricato, nonché all'abbattimento delle opere abusive.

**Quesito f) – Descrizione analitica dell'immobile “1A”**

Ubicazione: è ubicato in Avola, via Ugo Foscolo n. 163;

Esposizione: il prospetto principale è esposto a sud-ovest;

Tipologia: trattasi di fabbricato isolato con i quattro prospetti liberi;

Composizione interna: all'unità immobiliare al piano terra si accede da una scala esterna sul lato est, costituita da n. 4 gradini. All'interno si distinguono un salone, una cucina, una lavanderia, un disimpegno, uno studio, due camere da letto, due bagni, oltre due verande; da una scala a chioccola, posta frontalmente alla cucina, si raggiunge il piano seminterrato, adibito a deposito.



Esclusivamente da una scala esterna in c.a. si accede al primo piano, ovvero locale sottotetto, che il debitore ha destinato a studio ad uso personale.;

Altezza interna utile: è pari a ml 2.80 per il P.S1; al P.T. è di ml 3.60; al I P (piano sottotetto) l'altezza media è pari a ml 2.60;



Foto 17 – Immobile “1A” – Ingresso



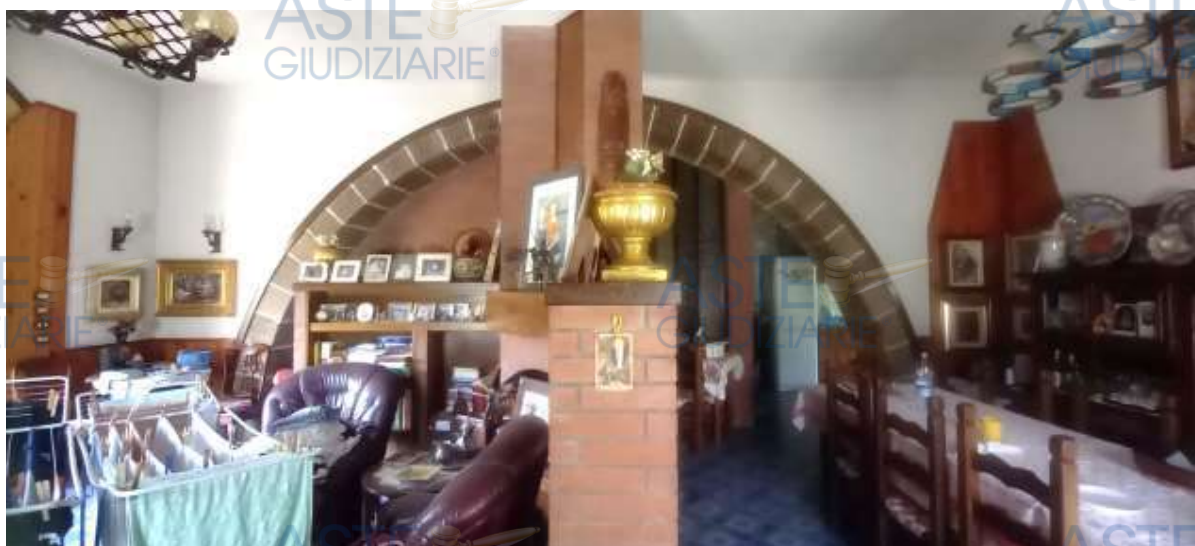


Foto 18 – Immobile “1A” – Salone



Foto 19 – Immobile “1A” – Salone



Foto 20 – Immobile “1A” – Salone





Foto 21 – Immobile “1A” – Cucina



Foto 22 – Immobile “1A” – Lavanderia





Foto 23 – Immobile “1A” – Bagno



Foto 24 – Immobile “1A” – Camera



Foto 25 – Immobile “1A” – Camera

Caratteristiche strutturali: il fabbricato è in muratura portante per il piano terra e seminterrato, il sottotetto è in c.a.;

Fondazioni: non sono visibili; si può presupporre, per analogia ad altre strutture similari, che esse siano fondazioni continue in c.a.;

Strutture portanti verticali: sono costituite da setti in muratura portante di pietra calcarea;

Strutture portanti orizzontali: non sono visibili; si può presupporre, per analogia ad altre strutture similari, che esse siano costituite da solai in latero-cemento;

Copertura: a falda, con n. 8 pendenze;





Foto 26 – Immobile “1A” – Disimpegno



Foto 27 – Immobile “1A” – Studio



Scale esterne: è presente un corpo-scala esterno, posto sul lato ovest, che porta al I P; sul lato est una scala esterna, costituita da n. 4 gradini, che immette all'unità al P.T.;

Scale interne: è presente una scala a chioccola, dalla quale si raggiunge il P.S1;

Intonaci: sono del tipo civile, costituiti da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato sestato e traversato con malta bastarda dosata con 150÷200 kg di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia; le pareti presentano un rivestimento in doghe di legno trattate;

Pavimenti: al P.T. la pavimentazione è in maiolica di Faenza, ad eccezione dei bagni in ceramica; al I P in ceramica;

Infissi esterni: in legno massello;

Infissi interni: in legno;



Foto 28 – Immobile “1A” – Scala dal P.T. al P.S1



Foto 29 – Immobile “1A” – Piano seminterrato



Foto 30 – Immobile “1A” – Piano seminterrato



Impianto elettrico: sottotraccia, a norma;

Impianto idrico: sottotraccia, allacciato alla rete idrica comunale;

Impianto termico: l'unità immobiliare è dotata di un impianto termico, così costituito:

- al P.T., solo impianto di riscaldamento a gasolio con radiatori a parete;
- al I P, solo impianto di climatizzazione con n° 2 pompe di calore;



Foto 31 – Immobilità “1A” – Locale sottotetto al I P



Foto 32 – Immobilità “1A” – Locale sottotetto al I P

Libretto d'impianto: il proprietario ha dichiarato, sottoscrivendolo nel verbale di "sopralluogo n. 1", di non essere in possesso del libretto d'impianto delle suddette pompe di calore;

A.P.E.: il debitore ha dichiarato che per l'immobile non è mai stata redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica;



Foto 33 – Immobile "1A" – Locale deposito, non censito in Catasto

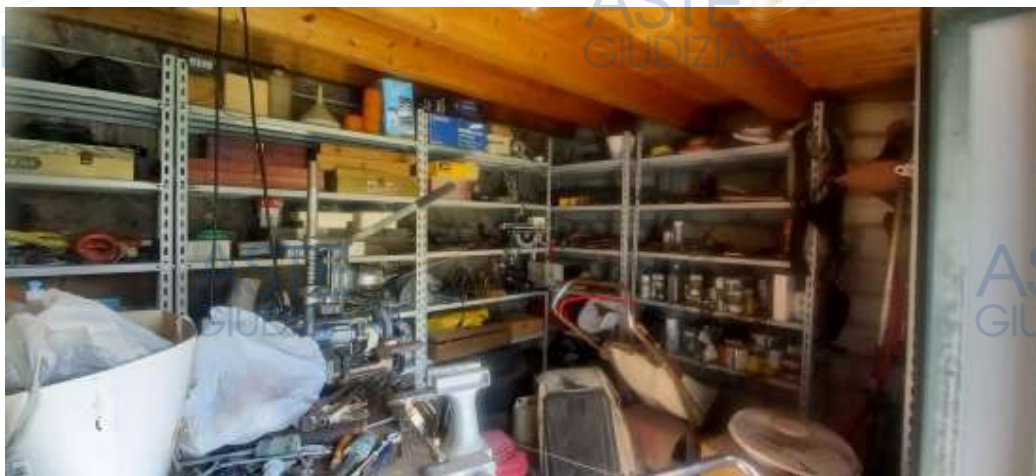


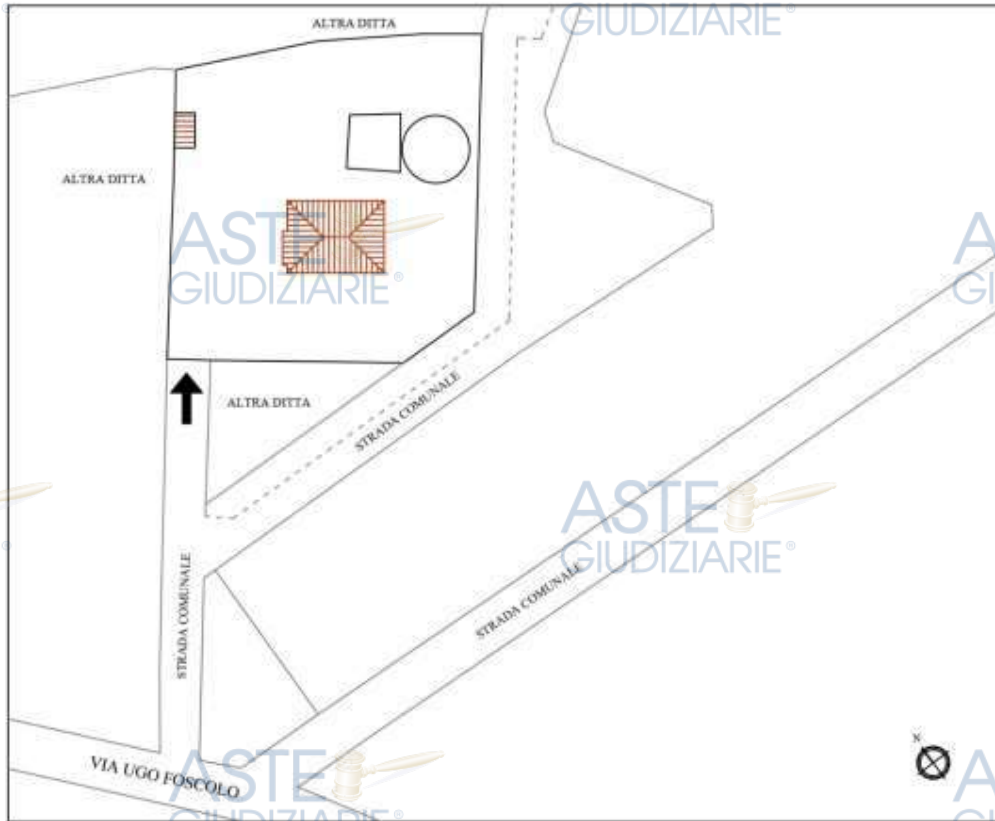
Foto 34 – Immobile "1A" – Locale deposito, non censito in Catasto

Stato di manutenzione: allo stato attuale l'unità immobiliare si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione.



AVOLA via Ugo Foscolo n. 163 - P.SI, P.T. e IP

Tav.  
1



STRALCIO URBANISTICO  
- N.C.T. AVOLA fg. 43 p.lla 98 -

AVOLA via Ugo Foscolo n. 163 - P.S1, P.T. e IP

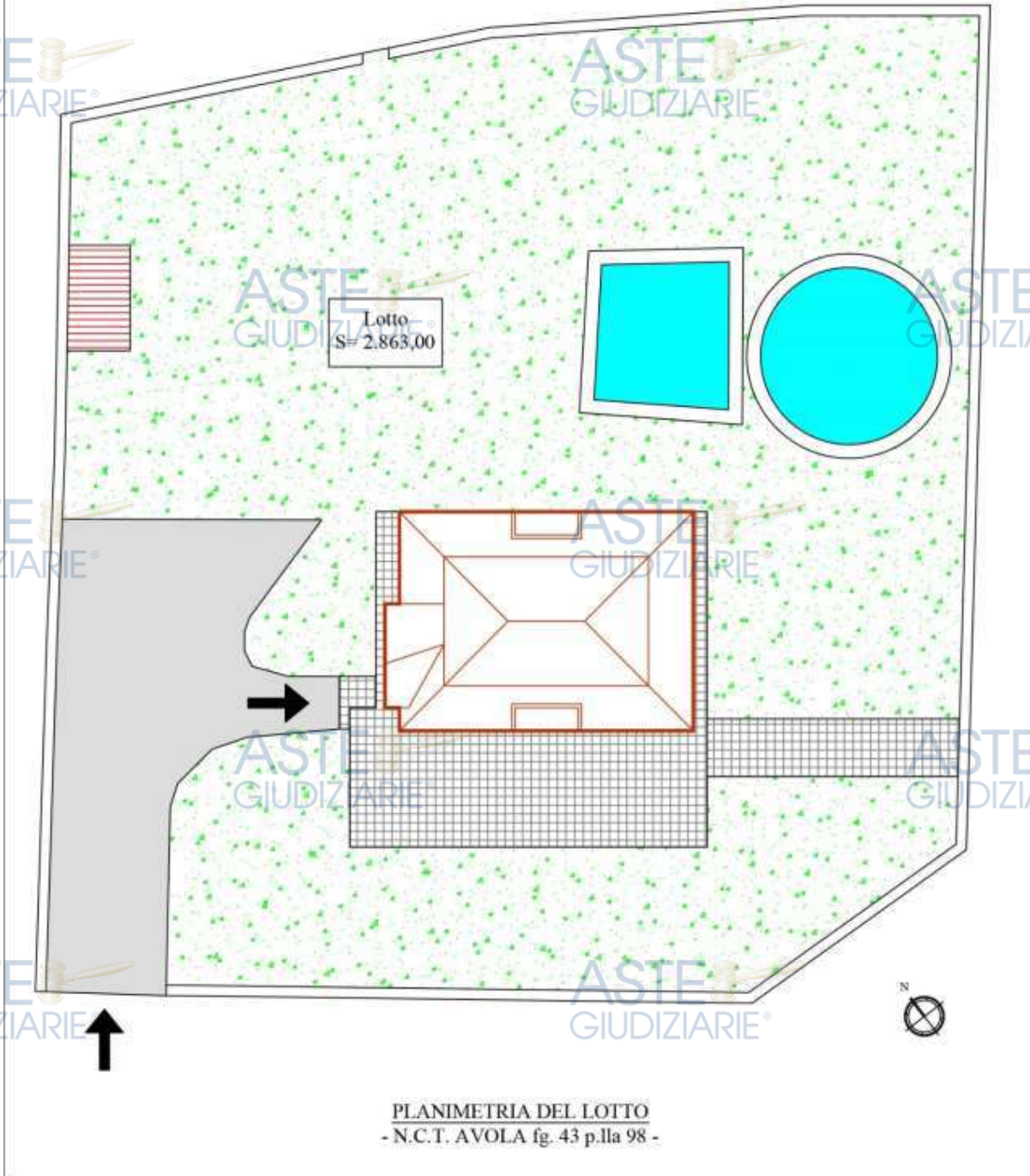
Tav.

2

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

- Fabbricato N.C.E.U. Avola fg. 43 p.lla 98
- Deposito non censito in Catasto
- Sisteme di raccolta acque piovane



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



AVOLA via Ugo Foscolo n. 163 - P.S1, P.T. e 1 P

Tav.

3

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

PIANO SEMINTERRATO



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

PIANTA

- N.C.E.U. AVOLA fg. 43 p.lla 98 -

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

AVOLA via Ugo Foscolo n. 163 - P.S1, P.T. e IP

Tav.

4



PIANO TERRA

PIANTA

- N.C.E.U. AVOLA fg. 43 p.lla 98 -





AVOLA via Ugo Foscolo n. 163 - P.S1, P.T. e 1P

Tav.

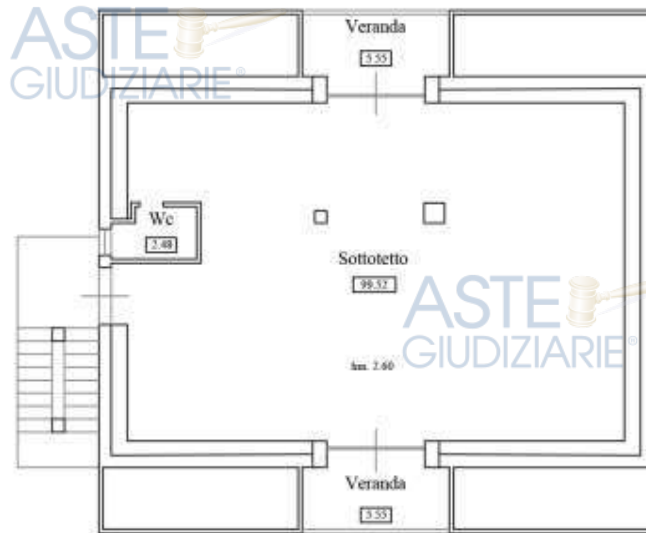
5

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

PRIMO PIANO



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

PIANTA

- N.C.E.U. AVOLA fg. 43 p.lla 98 -

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Nella tabella appresso riportata si riporta il calcolo della superficie equivalente dell'immobile; esso viene effettuato secondo le indicazioni riportate nella pubblicazione di Virginio Panecaldo "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori", edita da Buffetti Editore, tenendo conto che, nella stima del valore di un immobile, considerando pari ad 1,00 (uno) il costo per metro quadrato di superficie utile (SU) di un locale, il costo di un metro quadrato di superficie non residenziale (SNR) può, con buona approssimazione, ritenersi pari al 60% del costo di 1 mq di superficie utile, il costo di alcuni accessori come balconi, terrazzi, ecc. può, con buona approssimazione, ritenersi pari ad 1/3 del costo sempre della superficie utile ed il costo del terreno di pertinenza può ritenersi pari al 3% del costo di 1 mq di superficie utile; si utilizzeranno, quindi, dei fattori di equivalenza, pari ad 1,00 per la SU, pari a 0,60 per la SNR, pari a 1/3 per balconi, terrazzi e cortili; per i quali coefficienti vanno moltiplicate le superfici reali per calcolare la superficie equivalente di ciascun locale.

In riferimento al Terreno, considerato che:

<b>Superficie catastale Terreno</b>	mq 2.863,00
-------------------------------------	----------------

Superficie coperta realizzata	mq
Fabbricato sanabile	175,11
<b>Sup. coperta complessiva</b>	175,11

La superficie netta del Terreno, da considerare ai fini della valutazione economica, sarà pari a:

$$S_{2A-T} = (2.863,00 - 175,11) \text{ m}^2 = 2.687,89 \text{ m}^2$$

In riferimento al Fabbricato,

<b>IMMOBILE "1A"</b>	<b>SUP. NETTA</b> (mq)	<b>COEFF.</b>	<b>SUP. EQUIV.</b> (mq)
P.S1 - Deposito	22,87	0,60	13,72
P.S1 - Deposito	6,19	0,60	3,71
P.T. - Salone	40,47	1,00	40,47
P.T. - K	8,87	1,00	8,87
P.T. - Disimpegno	4,81	1,00	4,81



P.T. - Wc	7,50	1,00	7,50
P.T. - L	10,42	1,00	10,42
P.T. - Wc	1,98	1,00	1,98
P.T. - L	14,60	1,00	14,60
P.T. - Studio	7,64	1,00	7,64
P.T. - Lavanderia	5,60	1,00	5,60
P.T. - Vano scala	9,57	0,60	5,74
IP - Sottotetto	99,52	0,60	59,71
IP - Wc	2,48	0,60	1,49
P.T. - Veranda	7,84	0,60	4,70
P.T. - Veranda	4,92	0,60	2,95
IP - Veranda	5,55	0,60	3,33
IP - Veranda	5,55	0,60	3,33
P.T. - Terreno	2.687,89	0,03	80,64
<b>Superficie equivalente di calcolo = S<sub>1A</sub> =</b>			<b>Mq 281,21</b>

**Quesito g) – Dotazioni condominiali e pertinenze**

L'immobile non risulta avere dotazioni e/o pertinenze.

**Quesito h) – Attestazione di Prestazione Energetica**

L'immobile è sprovvisto di Attestazione di Prestazione Energetica; pertanto, la sottoscritta ha provveduto a redigerla, inviando telematicamente al SIAPE l'APE n° 20230818-089002-43826 ("ALLEGATO n. 20") - N.C.E.U. del Comune di Avola fg. 43 p.lla 98.

**Quesito i) – Valutazione dell'immobile "1A"**

La valutazione dell'immobile verrà eseguita utilizzando due differenti metodologie di stima; dai valori ricavati nei due calcoli, che indicheremo con  $V_{1A-1}$  e  $V_{1A-2}$ , si ricaverà la stima  $V_{1AA}$  dell'unità immobiliare "1A", come media dei due importi calcolati, stima valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie.

La valutazione estimativa del fabbricato “1A”,  $V_{1A}$ , si ottiene per differenza tra il valore economico  $V_{1A-AA}$  e l’importo delle detrazioni  $D_{1A}$ , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per:

- la regolarizzazione urbanistica dell’unità immobiliare,  $D_{1A-SAN}$ ;
- la segnalazione certificata di agibilità,  $D_{1A-SCA}$ ;
- l’abbattimento del fabbricato abusivo non sanabile,  $D_{1A-DEM}$ .

I metodi di valutazione utilizzati sono due: quello di “Stima per confronto” e quello di “Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti”.

### Metodo di confronto

I dati di confronto sono stati forniti da agenzie immobiliari operanti nel territorio di Avola.

La costruzione di confronto, ai fini della stima dell’immobile “1A”, risulta essere un fabbricato di civile abitazione a P.S1, P.T. e I P, ubicato all’interno di un lotto di terreno sito nella stessa zona di via Ugo Foscolo dell’immobile “1A”; costituito, al P.S1, da un locale deposito di  $m^2$  42,89; al P.T., da un living di  $m^2$  33,24, una cucina di  $m^2$  16,03, una lavanderia di  $m^2$  6,56, tre camere da letto rispettivamente di  $m^2$  14,71,  $m^2$  12,14 e  $m^2$  12,08 e due bagni di  $m^2$  4,98 e di  $m^2$  6,31, oltre una veranda di  $m^2$  22,48; al I P, da un locale sottotetto di  $m^2$  80,23. Il lotto di terreno occupa una superficie di circa  $m^2$  2.000,00. L’unità immobiliare si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, trovandosi, pertanto, in condizioni simili a quelle dell’immobile oggetto di stima.

Il prezzo pagato per la vendita è stato di €. 330.000,00.

Andiamo a calcolare la superficie equivalente del fabbricato di confronto data dalla somma della superficie utile di tutti i locali, a cui bisogna sommare la superficie del locale deposito, del locale sottotetto e della veranda, calcolata al 60%, e del terreno, calcolata al 3%. La superficie equivalente dell’immobile di riferimento è data dalla superficie di  $m^2$   $(33,24+16,03+6,56+14,71+12,14+12,08+4,98+6,31+((42,89+22,48+80,23)*0,60)+(2.000,00*0,03)$ , pari a 253,41  $m^2$ ; il rapporto  $330.000,00/253,41$ , pari a 1.302,24 €/m<sup>2</sup>, ci dà il valore unitario di stima,  $P_{1R}$ , dell’immobile di riferimento, che coincide con il valore unitario di stima,  $P_{1A}$ , del nostro immobile “1A”;

$$P_{1R} = P_{1A} = 1.302,24 \text{ €/m}^2$$

Ed avendo calcolato nell’esplicazione del quesito f) la superficie equivalente dell’immobile “1A”, a questo punto possiamo individuare il valore economico,  $V_{1A-1}$ , dell’immobile “1A” come prodotto del prezzo unitario  $P_{1A}$  per la superficie equivalente  $S_{1A}$ ; cioè

$$V_{1A-1} = P_{1A} \times S_{1A} = € (1.302,24 \times 281,21) = € 366.202,91$$

### Metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dall'immobile;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- riduzione per vetustà dell'immobile (H)
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo ( $V_{IAC}$ )

La capitalizzazione  $V_{IAC}$  del reddito netto medio annuo del nostro immobile sarà dato da

$$V_{IAC} = ((R-S)/r)$$

Considerando:

- il reddito lordo medio annuo R costituito dal fitto lordo medio annuo attribuibile, pari ad €. 8.400,00;
- le spese medie annue facenti carico al proprietario non attribuibili alla manutenzione ordinaria pari al 5% di R;
- le perdite per sfitti ed insolvibilità pari all'incirca al 4% di R;
- la quota annua di ammortamento pari all'incirca del 4% di R;
- le imposizioni fiscali annue pari all'incirca all'10% di R;
- il tasso di capitalizzazione (r) pari a 0,016;
- la quota di svalutazione H dell'immobile per vetustà pari a circa il 10% del valore di stima;

si avrà,

a fronte di un reddito lordo medio annuo

$$R = € 8.400,00$$

una spesa media annua pari all'incirca al 23% di R, cioè



$$S = 23\% \text{ di } \text{€} . 8.400,00 = \text{€} . 1.932,00$$

e considerando un valore del tasso di capitalizzazione di  $r = 0,016$ , avremo il valore della capitalizzazione  $V_{1AC}$  del reddito netto medio annuo, pari a

$$V_{1AC} = (R-S)/r = (8.400,00 - 1.932,00)/0,016 = \text{€} . 404.250,00$$

La riduzione per vetustà è pari

$$H = 10\% \text{ di } V_{1AC} = 10\% \text{ di } \text{€} . 404.250,00 = \text{€} . 40.425,00$$

Avremo il valore

$$V_{1A-2} = V_{1AC} - H = \text{€} (404.250,00 - 40.425,00) = \text{€} . 363.825,00$$

#### Stima dell'immobile "1A"

A questo punto ci calcoliamo il valore di stima  $V_{1AA}$  dell'unità immobiliare, come media tra i valori ricavati nei due metodi utilizzati (metodo a confronto e metodo di stima analitica percentuale per capitalizzazione dei redditi netti),  $V_{1A-1}$  e  $V_{1A-2}$ , valida nel caso in cui l'immobile non necessitasse di alcuna spesa supplementare per l'ottenimento di certificazioni varie; cioè

$$V_{1AA} = (V_{1A-1} + V_{1A-2})/2 = \text{€} (366.202,91 + 363.825,00)/2 = \text{€} . 365.013,96$$

Calcolato, quindi, il valore  $V_{1AA}$  dell'immobile, la stima effettiva del fabbricato "1A",  $V_{1A}$ , si ottiene per differenza tra il valore economico  $V_{1AA}$  e l'importo delle detrazioni  $D_{1A}$ , consistenti, nel nostro caso, nelle spese tecniche occorrenti per:

- la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare,  $D_{1A-SAN}$ ;
- la segnalazione certificata di agibilità,  $D_{1A-SCA}$ ;
- l'abbattimento del fabbricato abusivo non sanabile,  $D_{1A-DEM}$ .

$$V_{1A} = V_{1AA} - D_{1A}$$

$$V_{1AA} = \text{€} . 365.013,96$$

$$D_{1A} = D_{1A-SAN} + D_{1A-SCA} + D_{1A-DEM}$$

$$D_{1A-SAN} = \text{€} . 2.000,00$$

$$D_{1A-SCA} = \text{€} . 950,00$$

La superficie dei Locali abusivi  $S_{L-DEM}$ , con altezza media  $H_{L-DEM}$  pari a ml 2,40, risulta essere uguale a  $m^2$  21,57; il costo unitario di demolizione per ogni metro cubo di essa,  $P_{RDEM}$ , è uguale a  $28,49 \text{ €/m}^2$ ; per cui avremo che il costo della demolizione,  $D_{1A-DEM}$ , è dato da

$$D_{1A-DEM} = P_{RDEM} \times VOL_{A-DEM}$$

$$VOL_{A-DEM} = S_{L-DEM} \times H_{A-DEM} = m^3 (21,57 \times 2,40) = m^3 51,77$$

$$D_{1A-DEM} = P_{RDEM} \times VOL_{A-DEM} = \text{€}. (28,49 \times 51,77) = \text{€}. 1.474,87$$

L'importo delle detrazioni  $D_{1A}$  sarà pari a:

$$D_{1A} = D_{1A-SAN} + D_{1A-SCA} + D_{1A-DEM} = \text{€}. (2.000,00 + 950,00 + 1.474,87) = \text{€}. 4.374,87$$

La stima definitiva del fabbricato  $V_{1A}$  è, quindi,

$$V_{1A} = V_{1AA} - D_A = \text{€} (365.013,96 - 4.374,87) = \text{€}. 360.639,09$$

#### Stima dell'immobile "1A"

$V_{1A} =$	<b>€. 360.639,09</b>
------------	----------------------

#### Quesito j) – Valutazione quota indivisa

L'immobile è di proprietà dell'ing. D'Agata Gaetano, per la quota pari a 1/1; pertanto, avremo

$$V_{1A-DG} = 100\% \text{ di } V_{1A} = 100\% \text{ di } \text{€}. 360.639,09 = \text{€}. 360.639,09$$

#### Stima quota D'Agata Gaetano

$V_{1A-DG} =$	<b>€. 360.639,09</b>
---------------	----------------------

## CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta CTU conclude che:

1. l'immobile, oggetto di pignoramento, corrisponde alla piena proprietà di un fabbricato di civile abitazione, sito in Avola, via Ugo Foscolo n. 163, censito nel N.C.E.U. di Avola al fg. 43 p.lla 98, Cat. A/7, Cl. 2, Cons. 7,5 vani, Rendita €. 832,79 (“**ALLEGATO n. 1**”), con terreno di pertinenza censito nel N.C.T. di Avola al fg. 43 p.lla 98, Qualità Ente Urbano, superficie 2.863 m<sup>2</sup> (“**ALLEGATO n. 2**”); di proprietà, per la quota pari ad 1/1, del debitore ing. D'AGATA GAETANO, nato ad Avola (SR) il 11/09/1942, c.f.: DGTGNTN42P11A522R;
2. alla data del sopralluogo del 25/05/2023, l'unità immobiliare risulta abitata dal debitore;
3. in riferimento all'immobile distinto nel N.C.E.U. di Avola al fg 43 p.lla 98, esso non è urbanisticamente regolare; tuttavia, il fabbricato è sanabile; diversamente, il locale “deposito” (non censito catastalmente) non è sanabile, sia perché il volume complessivo dell'immobile non rientra in quello consentito (ovvero la volumetria edificabile dell'intero lotto risulta essere stata utilizzata per la richiesta di condono edilizio del fabbricato di civile abitazione), sia perché ubicato in aderenza sul confine (non essendo rispettate le distanze del fabbricato dai confini); il fabbricato ad uso abitativo non risulta essere dotato di certificato di abitabilità; le planimetrie del piano seminterrato, terra e primo, depositate all'UTE (“**ALLEGATO n. 4**”), sono rispondenti allo stato di fatto.
4. allo stato attuale, l'unità immobiliare si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione;
5. l'immobile non risulta avere dotazioni e/o pertinenze;
6. in base alle indagini effettuate ed al conseguente quadro mercantile di valutazione allestito, e fatte tutte le dovute considerazioni e correzioni, il più probabile valore medio di mercato del bene pignorato, al netto di tutti gli oneri gravanti sul bene, si stima pari ad **€. 360.639,09** e la **quota di 1/1** del detto immobile si stima pari ad **€. 360.639,09**.



Si allega alla presente la seguente documentazione:

ALLEGATI al Fascicoletto 1 - Immobile "1A"

- ALLEGATO 1: Visura catastale storica - N.C.E.U. del Comune di Avola fg. 43 p.lla 98;
- ALLEGATO 2: Visura catastale storica - N.C.T. del Comune di Avola fg. 43 p.lla 98;
- ALLEGATO 3: Estratto di mappa - N.C.E.U. del Comune di Avola fg. 43 p.lla 98;
- ALLEGATO 4: Planimetria catastale - N.C.E.U. del Comune di Avola fg. 43 p.lla 98;
- ALLEGATO 5: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T460883 del 02/03/2023 - Elenco sintetico delle formalità (NCEU del Comune di Avola fg. 43 p.lla 98);
- ALLEGATO 6: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T1 460883 del 02/03/2023 - Nota di iscrizione del 10/11/2003, Registro Particolare n. 3302, Registro Generale n. 20109;
- ALLEGATO 7: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T1 50696 del 17/08/2023 - Domanda di annotazione n. 2376 del 06/12/2003, Registro Particolare n. 2376, Registro Generale n. 21950;
- ALLEGATO 8: Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa - Ispezione telematica per immobile n. T1 460883 del 02/03/2023 - Nota di trascrizione del 16/07/2021, Registro Particolare n. 10415, Registro Generale n. 21950;
- ALLEGATO 9: Istanza PEC di accesso atti del 03/03/2023, all'ufficio Urbanistica del Comune di Avola, riguardante il rilascio di copia conforme di concessioni, certificati, attestati ed informazioni dell'immobile oggetto di stima;
- ALLEGATO 10: "Concessione Edilizia n° 28/1977", riguardante il progetto di modifica di un fabbricato rurale, sito in Avola, via Ugo Foscolo n. 163;
- ALLEGATO 11: Verbale n° 103 dell'11/12/1981 del Comando dei VV.UU. del Comune di Avola, inerente il processo verbale di denuncia ai sensi della L. 10/77, Legge Urbanistica 1150/42, L.R. 7/78 e L. 1086/71 (norme per la disciplina delle opere in c.a.), contro D'Agata Franco e D'Agata Gaetano;
- ALLEGATO 12: Domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della L.R. 7/80 - Prat. Ed. n° 305/82 prot. n° 15469 del 16/07/1982, riguardante la realizzazione di un locale sottotetto dell'immobile sito in Avola, via Ugo Foscolo n. 163;
- ALLEGATO 13: Elaborato grafico di rilievo dell'immobile sito in Avola, via Ugo Foscolo n. 163, riguardante la realizzazione di un locale sottotetto;

- ALLEGATO 14: Domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della L. 47/85 “Mod. A” - Prat. Ed. n° 2318/86 del 29/09/1986, riguardante la realizzazione di un locale sottotetto dell’immobile sito in Avola, via Ugo Foscolo n. 163;
- ALLEGATO 15: Richiesta versamento oneri concessori prot. gen. 9972 del 15/03/2011, da parte del Comune di Avola;
- ALLEGATO 16: Risposta dell’ing. D’Agata Gaetano prot. 11214 del 25/03/2011;
- ALLEGATO 17: Lettera PEC del 18/04/2023 all’ing. D’Agata Gaetano, nato ad Avola (SR) il 11/09/1942, c.f.: DGTGTN42P11A522R, alla Società UNIPOLSAI ASSICURAZIONI S.P.A, domiciliata c/o lo studio legale dell’avv. Prandini Francesca, ed al Custode Giudiziario, avv. Scala Moena, per comunicazione operazioni peritali di “sopralluogo n° 1”;
- ALLEGATO 18: Lettera PEC del 2/05/2023 all’ing. D’Agata Gaetano, nato ad Avola (SR) il 11/09/1942, c.f.: DGTGTN42P11A522R, alla Società UNIPOLSAI ASSICURAZIONI S.P.A, domiciliata c/o lo studio legale dell’avv. Prandini Francesca, ed al Custode Giudiziario, avv. Scala Moena, per differimento delle operazioni peritali di “Sopralluogo n° 1” al 25/05/2023;
- ALLEGATO 19: Verbale di sopralluogo n. 1;
- ALLEGATO 20: Attestazione di Prestazione Energetica n° 20230818-089002-43826 - N.C.E.U. del Comune di Avola fg. 43 p.lla 98.

Noto, li 25/08/2023

IL C.T.U.

arch. Rosaria Allegra