



Studio Agronomico e di Progettazione del Paesaggio

Dott. Alessandro Lutri - *Agronomo*

Viale Teocrito, 71 - 96100 Siracusa

Telefono: 338 57 24 393

e.mail: info@progettareinverde.com - PEC: a.lutri@conafpec.it

www.progettareinverde.com

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile

Esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. R.G. 253/2022

Promossa da ZENITH SERVICES S.P.A., mandataria della Etna SPV
Nei confronti di *OMISSIS*

RELAZIONE DI STIMA

G.E.: Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

Siracusa, 27/07/2023

L'esperto nominato
Dott. Alessandro Lutri – *Agronomo*

Tribunale di Siracusa – Procedura esecutiva immobiliare n. R.G. 253/2022
Relazione di stima

Firmato Da: LUTRI ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 35c21a17ff48b8fb





Indice

Premessa.....	5
Descrizione generale delle operazioni peritali	5
Risposta ai quesiti.....	6
Punto 1	
L'esperto controlli, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co.2 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);.....	6
Punto 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.....	6
Punto 3	
I) Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali	7
II) 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.....	8
III) 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.....	8
LOTTO A - Punto 4	
I) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi	8
II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata	9
III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore.....	10
IV) 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.....	10
V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.....	11
VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.....	12
VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia.....	13
VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di	





prestazione energetica in corso di validità.....	13
IX) Valutazione del bene.....	14
X) Nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile.....	17
XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.....	18
LOTTO B - Punto 4	
I) Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi	18
II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.....	18
III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore.....	19
IV) 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.....	19
V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.....	19
VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.....	20
VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia.....	21
VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità.....	21
IX) Valutazione del bene.....	21
X) Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota.....	22
XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.....	22
Conclusioni.....	23
Note conclusive.....	28

Allegati:

- **Allegato 1:** visure catastali ed estratti di mappa catastale
- **Allegato 2:** visure catastali a monitor confini
- **Allegato 3:** planimetria catastale appartamento
- **Allegato 4:** bozza planimetria catastale aggiornata appartamento





- **Allegato 5:** regolamento condominiale
- **Allegato 6:** tabelle millesimali
- **Allegato 7:** attestazione protocollo n.121170 del 29/05/2023 Comune di Siracusa, relativa titoli abilitativi condominio Via Italia n.7
- **Allegato 8:** atto di compravendita redatto in data 13/06/2006 dalla Dott. Angelo Bellucci, Notaio in Siracusa, Repertorio n. 105677, Raccolta n. 23196, registrato a Siracusa il 14/06/2006 al n. 2912 serie 1T
- **Allegato 9:** comunicazione Agenzia delle Entrate su esistenza contratti locazione
- **Allegato 10:** certificato di destinazione urbanistica n.192/2023 del 18/04/2023, appartamento via Italia
- **Allegato 11:** spese condominiali
- **Allegato 12:** autorizzazione di abitabilità prot.n.9683/Ig. Del 15/07/1968
- **Allegato 13:** accertamenti esistenza attestato prestazione energetica
- **Allegato 14:** nuovo attestato di prestazione energetica e libretto impianto
- **Allegato 15:** immobili comparativi per lotto A
- **Allegato 16:** sondaggio pubblicato il 23/05/2023 dalla Banca d'Italia relativo al mercato delle abitazioni in Italia, 1° trimestre 2023
- **Allegato 17:** atto di compravendita redatto in data 02/02/2004 dal Dott. Angelo Bellucci, Notaio in Siracusa, Repertorio n. 91599, Raccolta n. 21112, registrato a Siracusa il 11/02/2004 al n. 552 Serie 1T
- **Allegato 18:** certificato di destinazione urbanistico n.193/2023 del 18/04/2023, terreno contrada Murro di Porco
- **Allegato 19:** attestazione protocollo n.123685 del 01/06/2023, Comune di Siracusa relativa a titoli edilizi terreno in contrada Murro di Porco
- **Allegato 20:** immobili comparativi per lotto B





Premessa

Con provvedimento del 20/03/2023, notificato allo scrivente a mezzo PEC in pari data, la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Dott. Agronomo Alessandro Lutri, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Siracusa al n. 398, all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Siracusa ed all'Elenco dei Certificatori Energetici del portale APE-Sicilia, ENEA al n.5314, con studio in Siracusa, viale Teocrito 71, esperto stimatore, nella procedura esecutiva immobiliare n. 253/2022, promossa dalla Zenith Service spa, nei confronti di *omissis*, invitandolo ad accettare l'incarico entro 15 giorni dalla data di notifica, depositando telematicamente apposita dichiarazione ed al tempo stesso inviava i quesiti per la stima degli immobili pignorati, che qui non si trascrivono per motivi di sintesi e poiché presenti agli atti. In data 21/10/2022 il sottoscritto depositava telematicamente apposita dichiarazione per l'accettazione dell'incarico.

La S.V. concedeva il termine per il deposito della perizia 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 22/09/2023, dunque entro il 23/08/2023 ed invitava il sottoscritto ad inviare copia della relazione ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti ed ai debitori.

Descrizione generale delle operazioni peritali

Dall'esame dei fascicoli e dagli atti di causa, è emerso che gli immobili pignorati ricadono come di seguito specificato:

- immobile di proprietà per $\frac{1}{2}$ della debitrice esecutata, sito nel Comune di Siracusa, via Italia n.1/S, iscritto al Catasto Fabbricati, foglio 32, particella 854 sub.14, cat. A/3, cons. 5 vani, piano 2, interno 7
- terreno di proprietà per intero sito nel Comune di Siracusa, iscritto al Catasto Terreni, foglio 133, particella 1217.

Gli immobili sono stati pignorati con atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario ai sensi dell'art.140 c.p.c., con avviso raccomandata r.r. n.66845282495-8 del 17/12/2022.

Raccolti tutti gli elementi utili, si procede a rispondere ai quesiti posti.





Risposta ai quesiti

Punto 1

L'esperto controlli, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co.2 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);

Agli atti è presente la relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta in data 16/01/2023 dalla Dott.ssa Rossella Sgambati, Notaio in Buccino, iscritta nel Collegio Notarile dei distretti riuniti di Salerno, Nocera Inferiore e Vallo della Lucania, la quale certifica le formalità pregiudizievoli del ventennio precedente la data del pignoramento.

La documentazione di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. risulta completa.

Punto 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

Lo scrivente provvedeva a comunicare l'inizio delle operazioni peritali, fissandole per il 17/04/2023 alle ore 10:30 presso il terreno oggetto di stima, congiuntamente con il Custode nominato Avv. Carmelo Ossino, dove effettuava l'accesso esclusivamente ad una porzione del terreno pignorato, poiché non accessibile completamente in sicurezza, a causa dei dislivelli, della presenza di folta vegetazione infestante e di rifiuti presenti proprio laddove vi è il punto di accesso.

In data 11/05/2023 alle ore 10:00, si effettuava l'accesso presso l'immobile sito in via Italia, con la presenza del custode nominato e della debitrice esecutata, per poi spostarsi autonomamente sul terreno da valutare per effettuare un volo con drone, essendo lo scrivente in possesso di attestato di pilota APR, per poter meglio prendere visione della porzione non accessibile da terra.

In data 22/05/2023, alle ore 9:20, veniva effettuato un ulteriore accesso presso l'immobile di Via Italia, con l'impiantista chiamato dallo scrivente ed alla presenza delle debitrice esecutata, al fine di far redigere il libretto degli impianti necessario alla compilazione dell'attestato di prestazione energetica.





Punto 3

1) Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Sulla base dell'atto di pignoramento, gli immobili risultano essere:

- immobile sito nel Comune di Siracusa, via Italia n.1/S, iscritto al Catasto Fabbricati, foglio 32, particella 854 sub.14, cat. A/3, cons. 5 vani, piano 2, interno 7
- terreno sito nel Comune di Siracusa, iscritto al Catasto Terreni, foglio 133, particella 1217.

Sulla base della relazione notarile ipocatastale, nonché della documentazione acquisita dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – ex Territorio (All. 1), il compendio pignorato risulta essere:

- abitazione di tipo economico sita nel Comune di Siracusa, via Italia n.1/C, composta da 5 vani, piano 3, interno 3, iscritta al Catasto Fabbricati, foglio 32, particella 854, sub.14, cat.A/3
- fondo rustico sito nel Comune di Siracusa, iscritto al Catasto Terreni, foglio 133, particella 1217.

meglio dettagliato come di seguito:

Comune	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria/Qualità	Superficie catastale
Siracusa	Fabbricati	32	854	14	A/3	122 mq
Siracusa	Terreni	133	121		Pascolo	0,1502 ettari

L'abitazione confina a sud con la via Italia, ad ovest con il vano scala a nord con cortile interno.

Da visure catastali (All. 2), il terreno confina a nord con proprietà intestata a *omissis* nata a *omissis* il *omissis* C.F. *omissis*, *omissis* nata a *omissis* il *omissis* C.F. *omissis* e *omissis* nata a *omissis* il *omissis* C.F. *omissis*, salvo altri aventi causa; ad est con proprietà intestata a *omissis* nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, salvo altri aventi causa; a sud con proprietà intestata a *omissis* nato a *omissis* il *omissis* C.F. *omissis* e *omissis* nata a *omissis* il *omissis* C.F. *omissis*, salvo altri aventi causa; ad ovest con proprietà intestata a *omissis* nato a *omissis* il *omissis* C.F. *omissis*, salvo altri aventi causa.





II) 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

Benché vi sia una discrepanza relativa al numero civico e numero di piano dell'appartamento sito in via Italia, il suo identificativo catastale corrisponde esattamente alle specifiche rilevate nell'atto di pignoramento immobiliare e non vi sono dubbi sulla sua identificazione catastale.

Per quanto riguarda il terreno, il suo identificativo catastale corrisponde esattamente alle specifiche rilevate nell'atto di pignoramento immobiliare.

La planimetria catastale dell'appartamento (All. 3) non è conforme allo stato dei luoghi; si è quindi proceduto a redigerne bozza (All. 4). I costi da sostenere per l'eliminazione della difformità catastale sono quantificabili in € 600,00, tra oneri del tecnico e catastali.

La particella indicata nell'estratto di mappa catastale relativa all'appartamento non corrisponde con quella della visura catastale, che risulta invece essere particella 2817, indicata in visura come mappale di terreno correlato (All. 1). Per allineare la particella del catasto fabbricati con quella presente in mappa, i costi sono esclusivamente tecnici e quantificabili in € 500,00.

III) 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

Si ritiene opportuno formare due lotti di vendita, il primo per l'appartamento ed il secondo per il terreno. I confini saranno quindi gli stessi riportati al Punto 3.I (pag. 7).

LOTTO A - Punto 4

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

Il lotto A è un appartamento in condominio posto al piano terzo sito in Siracusa, il cui accesso avviene dalla via Italia n.7, censito catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa, foglio 32, particella 854 sub.14.

Si arriva all'immobile oggetto di pignoramento percorrendo il viale Santa Panagia in direzione nord, per poi svoltare a destra sul viale Europa fino ad incrociare la via Turchia ed imboccandola

Pagina 8 di 28





sulla sinistra si arriva alla Via Italia, dove al civico 7 vi è il portone di accesso, che tramite androne e scale o ascensore conduce all'appartamento oggetto di pignoramento.

Costituiscono parti comuni del condominio tutte quelle parti, opere, installazioni, ecc, indicate in modo esemplificativo nell'art.1117 c.c., come riportato su regolamento condominiale (All. 5).

Da tabelle millesimali inviate allo scrivente dall'amministratore condominiale (All. 6) i millesimi delle parti comuni per l'appartamento oggetto di pignoramento, sono così distribuiti:

- generali 24,00
- generali scale 28,00
- spese scala A 37,00
- scala A 21,00
- autoclave – quote acqua 3,00

L'appartamento che costituisce il lotto in questione presenta le seguenti coordinate geografiche (sistema di riferimento WGS 84):

latitudine 37.092505 N

longitudine 15.276925 E.

II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata

Il lotto è costituito da immobile ad uso abitativo di 112 mq posto al piano terzo di un condominio, in cui vi sono 5 piani fuori terra nella scala in cui ricade, edificato con pilastri e travi in cemento armato. Ne fanno parte androne e limitrofo cortile condominiale che consentono l'accesso agli immobili di proprietà di terzi.

Allo stato attuale l'immobile oggetto di pignoramento è costituito: da n.3 camere da letto di cui una con veranda, n.1 bagno ed un ampio salone con zona cottura. Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera ed avvolgibili in plastica, rifiniture interne al civile, pareti verticali di bagno, veranda e zona cottura con piastrelle in ceramica. Pavimentazione tutta con piastrelle ad eccezione del salone che è realizzata in marmo, l'impianto idrico è sottotraccia, l'impianto elettrico è in parte sottotraccia in parte fuori traccia con guaine in PVC. Complessivamente si presenta in discreto stato





manutentivo con tracce di umido su pareti interne e balconi ammalorati.

Poiché l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Siracusa, dichiara quali sono i titoli abilitativi che hanno legittimato l'edificazione del condominio ma che presso i suoi archivi non sono stati rinvenuti tali titoli (All. 7), non è possibile sapere se il bene rientra nella nozione di edilizia convenzionata o agevolata.

III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore

Il cespite formante il lotto A, risulta di proprietà per $\frac{1}{2}$ della *omissis* nata a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis* e per $\frac{1}{2}$ del Sig. *omissis* nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis* in forza dell'atto di compravendita redatto in data 13/06/2006 dalla Dott. Angelo Bellucci, Notaio in Siracusa, Repertorio n. 105677, Raccolta n. 23196, registrato a Siracusa il 14/06/2006 al n. 2912 serie 1T (All. 8). Occorre precisare che su tale atto di compravendita, l'appartamento risulta alla Via Italia n.7, scala A, piano terzo interno 7, e non al civico n.1 come indicato su atto di pignoramento e come risultante su visura catastale.

In sede di sopralluogo è emerso che l'immobile è occupato dalla *omissis*, debitrice esecutata, insieme alle sue figlie minorenni, come riportato sul verbale redatto dal custode nominato.

Non risultano contratti di locazione, affitto o comodato registrato, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate del 06/07/2023 (All. 9).

IV) 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

Risulta costituzione di condominio, cui amministratore è la Rag. Daniela Vadalà; non vi sono formalità, vincoli od oneri di natura condominiale che rimarranno a carico dell'acquirente, ad eccezione delle spese condominiali insolute.

In relazione al Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dallo scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa (All. 10) non risultano vincoli storico-artistici o diritti demaniali.





V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e altre trascrizioni: assenti
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: ad oggi non è possibile conoscere se vi siano asservimenti urbanistici e cessioni di cubatura, poiché l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Siracusa dichiara di non avere nei propri archivi i titoli edilizi relativi al condominio in cui ricade l'immobile pignorato (All. 7)
- altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali: assenti, fatto salvo quanto riportato nel regolamento condominiale (All. 5)

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586

c.p.c.:

• **iscrizioni di ipoteche (come da relazione notarile presente agli atti):**

- 1) ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n. di repertorio 391 del 12/02/2013, iscritta il 13/03/2013 ai n.ri 4018/425 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO BANCA DI SIRACUSA – SOCIETA' COOPERATIVA contro *omissis* gravante su ½ della piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento

• **trascrizioni di pignoramenti (come da relazione notarile presente agli atti):**

- 1) pignoramento rep. n.3839 del 31/10/2022, trascritto il 24/11/2022 ai n.ri 21532/17062 a favore della società ETNA SPV S.R.L., contro *omissis* per la quota di ½ della piena proprietà dell'immobile

Sulla relazione notarile presente agli atti viene segnalato che sulla quota di ½ in proprietà di *omissis*, vi è un sequestro preventivo penale del 29/04/2011, trascritto il 24/06/2011 ai nn. 12420/8786 a favore dell'Erario dello Stato.





Altre informazioni per l'acquirente:

- 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: non vi sono censi, livelli o usi civici.
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: € 896,64 (All. 11)
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute: € 310,02 (All. 11), oltre lavori straordinari su terrazze e prospetti ancora da deliberare
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 418,83 (All. 11)
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: come risultante dalla relazione notarile depositata agli atti, sulla quota di $\frac{1}{2}$ in proprietà a *omissis*, vi è un sequestro preventivo penale del 29/04/2011, trascritto il 24/06/2011 ai nn. 12420/8786 a favore dell'Erario.

VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica

Occorre precisare che il certificato di destinazione urbanistica per il lotto in questione è stato richiesto per la particella 2817 del foglio 32 e non per la particella 854, poiché dalla visura catastale della particella 854 è emerso che il mappale terreno correlato è il n. 2817, quindi c'è un disallineamento tra il numero di particella riportata su mappa catastale, rispetto a quello riportato su visura catastale, come già evidenziato su apposito paragrafo di pag. 8

Fatta tale premessa, dal certificato di destinazione urbanistica n.192/2023 del 18/04/2023 (All. 10) risulta che l'immobile da P.R.G. ricade in “Zona B 3.2 – tessuto edificato denso”, che comprende la gran parte del tessuto centrale della città ad oriente di viale Scala Greca.

Come già esplicitato nel corso di tale relazione, lo scrivente esperto nominato, richiedeva accesso atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Siracusa, al fine di ottenere copia dei titoli edilizi che hanno legittimato la costruzione del condominio, o eventuali modifiche all'appartamento





pignorato, al fine di poter verificare la conformità edilizio-urbanistica.

L'ufficio con apposita attestazione protocollo n.121170 del 29/05/2023, informava lo scrivente che l'edificio nel quale ricade l'appartamento è stato edificato con progetti approvati dalla Commissione Edilizia in data 16/11/1963 ed in data 30/05/1968, ma che tali titoli abilitativi non sono presenti presso gli archivi comunali (All. 7).

Alla luce di tale dichiarazione non è possibile verificare la conformità urbanistico – edilizia.

É presente invece autorizzazione di abitabilità prot.n.9683/Ig. del 15/07/1968 (All. 12).

Considerando che la più recente planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) è datata 12/08/1968 (All. 3), quindi prossima alla data dell'autorizzazione di abitabilità, ai fini della presente valutazione, si considererà tale planimetria catastale come stato assentito dell'appartamento.

Le difformità riscontrate rispetto a tale planimetria sono: cucina realizzata in un ambiente differente rispetto a quanto rappresentato ed al posto della cucina è stata realizzata una camera da letto, oltre ad una veranda a chiudere un terrazzino.

VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia

La diversa distribuzione degli spazi interni (cucina – camera da letto) può essere sanata con una CILA tardiva, pagamento di sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00, diritti da versare al Comune pari ad € 80,00, oltre ad oneri professionali del tecnico che dovrà presentare la CILA tardiva, quantificabili in € 1.000,00.

La veranda costituisce un aumento di volumetria, poiché il Comune non ha potuto rilasciare copia dei titoli edilizi, non è possibile sapere oggi se c'è volumetria residua disponibile e dunque sanare la veranda. Per tale motivo verrà considerata non sanabile.

VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità

Per l'immobile oggetto di pignoramento non è stato rilasciato attestato di prestazione energetica (All.13), pertanto lo scrivente ha provveduto a redigerlo e depositarlo in data 11/07/2023, codice





identificativo 20230711-089017-33019, previo rilascio del libretto impianto da parte della ditta “Zuccarello Impianti” di Angelo Zuccarello, necessario alla compilazione dell'A.P.E. (All. 14)

L'edificio ha classe energetica B.

IX) Valutazione del bene

Per la stima del lotto si è scelto di adottare il metodo comparativo diretto che consiste nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel dato bene fosse posto in vendita sul libero mercato. Criterio che nel caso specifico può essere adottato dal momento che il bene ricade in una zona dove beni simili hanno un discreto mercato. Il prezzo medio di mercato individuato viene poi opportunamente rapportato alle caratteristiche proprie del bene oggetto di valutazione attraverso un coefficiente di vetustà.

Le fonti informative sono riconducibili alle seguenti tipologie:

Fonti dirette:

– prezzi delle offerte proposte dagli operatori del settore scegliendo quelle relative ad immobili situati nella stessa zona (asking price);

Fonti indirette:

- valori dell'osservatorio del mercato immobiliare
- valori del borsino immobiliare

Sulla base di quanto premesso, oltre che sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da valutare, il sottoscritto ha individuato immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione, situati nella stessa zona (All. 15).

Occorre considerare il differente stato manutentivo/conservativo dell'immobile oggetto di valutazione, rispetto a quelli oggetto di comparazione ed applicare dunque opportune percentuali di correzione.

Per il calcolo della superficie convenzionale (commerciale), si adotta il coefficiente di omogeneizzazione del 100% per la superficie principale destinata ad abitazione e del 15% per la superficie destinata a balcone, così come specificato sulle linee guida ABI per le valutazioni immobiliari, quarta edizione del 05/04/2022.





Alla stessa maniera saranno utilizzati i rapporti mercantili pubblicati sulle linee guida ABI anche per gli immobili a comparazione di quello oggetto di valutazione.

Sulla base dell'ultimo sondaggio pubblicato il 23/05/2023 dalla Banca d'Italia relativo al mercato delle abitazioni in Italia, 1° trimestre 2023, lo sconto medio tra il prezzo di vendita rispetto alle richieste del venditore, si è attestato per il 1° trimestre del 2023 al 8,2%, al 4° trimestre del 2022 al 8,8%, al 3° trimestre del 2022 al 8,4% al 2° trimestre 2022 al 8,0% (All. 16).

Si considera quindi per la presente valutazione uno sconto medio dell'8,35% .

	Rapporti mercantili	Unità 1 (via Italia 7)	Unità 2 (via Principato di Monaco 12)	Unità 3 (via Italia)	Unità 4 (via Italia)	Immobile oggetto di stima
Prezzo richiesto		€ 83.000,00	€ 98.000,00	€ 74.000,00	€ 115.000,00	?
Prezzo scontato dell'8,35%		€ 76.069,50	€ 89.817,00	€ 67.821,00	€ 105.397,50	
Superficie principale (mq)	100,00%	97,6	87,9	107,3	136,7	112
Superficie secondaria (balcone)	15,00%	16	14	18	22	17,5
Superficie commerciale (mq)		100,00	90,00	110,00	140,00	114,63
Stato manutentivo		mediocre	normale	scarso	mediocre	mediocre
coefficiente correttivo per riportarlo all'oggetto di stima		1	0,8	1,2	1	
Prezzo corretto all'oggetto di stima 1		€ 76.069,50	€ 71.853,60	€ 81.385,20	€ 105.397,50	
Valore all'oggetto di stima (€/mq)		€ 760,70	€ 798,37	€ 739,87	€ 752,84	

Sulla base delle indagini di mercato e dei coefficienti correttivi riportati nella soprastante tabella per immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione si ottiene un prezzo medio pari a:

$(\text{€/mq } 760,70 + \text{€/mq } 798,37 + \text{€/mq } 739,87 + \text{€/mq } 752,84) / 4 = \text{€/mq } 762,95$ cifra che può essere approssimata ad €/mq 760,00.

Tale valore trovato tramite le apposite indagini di mercato, rientra nel range di valori minimi e





massimi dati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per abitazioni di tipo economico in condizioni normali nella zona in esame che hanno un valore compreso tra €/mq 670,00 ed €/mq 1.000,00.

Così come anche il valore trovato si attesta all'interno dei valori minimi e massimi dati dal Borsino Immobiliare per quotazioni di appartamenti in stabili di fascia media nella stessa zona di quello oggetto di valutazione e che hanno un valore compreso tra €/mq 733,00 ed €/mq 1.030,00.

In base a quanto sin qui esposto, si otterranno i valori riportati nella sottostante tabella:

Bene	Superficie commerciale	Importo unitario (€/m²)	Valore totale
Lotto A	114,63	€ 760,00	€ 87.118,80
Totale			€ 87.118,80

Al valore dell'immobile occorre decurtare i costi per lo smontaggio della veranda.

Per il computo metrico dei costi si è utilizzato il "Prezzario unico regionale per i lavori pubblici in Sicilia anno 2022". Laddove le voci non siano presenti in questo (dunque prive di codice numerico prezzario di riferimento), si è tenuto conto dei prezzi medi di mercato.

M = Lav. a Misura - C = Lav. a Corpo - E = Economia

Numero e codice	Descrizione	MISURE				Quantità	Prezzo (€)	Totale (€)
		N° parti	Lungh.	Largh.	Alt./Pesi			
1 21.1.16 (M)	Rimozione di infissi interni od esterni di ogni specie, inclusi mostre, succioli, telai, ecc., compresi il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto ed eventuali opere di ripristino connesse.							
	Rimozione infissi veranda	14,700				14,70		
	Sommano (m²)					14,70	15,89 €	233,58 €
2 AA (M)	Oneri di conferimento in discarica							
	Oneri trasporto e conferimento discarica	1,000				1,00		

Pagina 16 di 28





	Sommano (cad)					1,00	100,00 €	100,00 €
	Totale							333,58 €

Occorre inoltre decurtare gli onorari del tecnico che dovrà predisporre la CILA tardiva, oltre alla sanzione per la CILA tardiva, ai diritti da versare al Comune, i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale, dell'estratto di mappa catastale e le spese condominiali insolute, il tutto già quantificato sugli appositi paragrafi di pag. 8, pag. 11 e pag.13.

In base a quanto sopra detto, il più probabile valore di mercato del lotto A sarà:

€ 87.118,80 – € 333,58 - € 600,00 - € 500,00 - € 418,83 - € 1.000,00 - € 80,00 - € 1.000,00 = € 83.186,39

Si ritiene inoltre congruo applicare una decurtazione del 10% per assenza di garanzia per vizi del bene, dunque: € 83.186,39 x 0,9 = € 74.867,75.

Il più probabile valore di mercato del Lotto A è quindi € 74.867,75 (eurosettantaquattromilaottocentosessantasette/75), cifra che può essere arrotondata ad € **74.000,00 (eurosettantaquattromila/00)**.

X) Nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile

Il bene è di proprietà della debitrice eseguita solamente per ½, come evidente dalla relazione notarile allegata agli atti, nonché dall'atto di compravendita (All. 8).

Il bene non è comodamente divisibile, date le sue dimensioni non ci sarebbe nemmeno la possibilità di creare un ulteriore ingresso indipendente.

La sola quota della debitrice eseguita è pari alla metà del valore stimato, dunque:

€ 74.000,00 / 2 = € 37.000,00





XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato

Non vi è pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.

LOTTO B - Punto 4

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

Il lotto B è un terreno che ricade nel Comune di Siracusa in contrada Murro di Porco. Vi si accede percorrendo la Strada Capo Murro di Porco, dove in prossimità dell'incrocio con la Traversa Tonnara Terrauzza, si imbecca la Via col Vento che percorrendola e svoltando sulla destra al bivio di tale via, termina proprio con l'accesso al terreno oggetto del pignoramento.

Si estende per una superficie catastale totale, pari ad ettari 0,1502, identificato catastalmente come specificato nel paragrafo 3.III (pag. 8)

Presenta le seguenti coordinate geografiche (sistema di riferimento WGS 84):

latitudine 37.019553765 N

longitudine 15.30303029 E.

II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata

Il lotto è costituito per intero da terreno a corpo unico. Poiché dal punto in cui si accede vi era presenza di parecchia vegetazione spontanea, oltre a rifiuti solidi di ogni genere, l'ingresso non era effettuabile in sicurezza, pertanto per comprendere meglio lo stato dei luoghi si è provveduto ad effettuare un volo con ausilio di drone dotato fotocamera.

Il lotto si presenta in pendenza con molta roccia affiorante e ricco di vegetazione spontanea. Non vi sono costruzioni, se non la presenza di delimitazioni realizzate con blocchetti in pietra, presumibilmente a contenere bestiame, oltre ad una vasca prefabbricata in cemento.





III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore

L'unica particella formante il lotto B risulta di proprietà per intero della *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, in forza dell'atto di compravendita redatto in data 02/02/2004 dal Dott. Angelo Bellucci, Notaio in Siracusa, Repertorio n. 91599, Raccolta n. 21112, registrato a Siracusa il 11/02/2004 al n. 552 Serie 1T (All. 17).

Da accertamenti svolti presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, non risultano contratti di locazione (All. 9).

IV) 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

Non vi sono formalità, vincoli od oneri di natura condominiale che rimarranno a carico dell'acquirente, non trattandosi di condominio.

Dal certificato di destinazione urbanistico n.193/2023 rilasciato dal Comune di Siracusa il 18/04/2023 (All. 18), emerge che l'area oggetto di pignoramento è assoggettata ai regimi normativi indicati al Titolo III delle Norme di Attuazione per i Paesaggi Locali, oltre ad art.134 lett.a e art.142 lett.m del D.L.vo n.42 del 22/01/2004.

V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e altre trascrizioni: assenti
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: assenti
- altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali: assenti, trattandosi di terreno senza alcuna costruzione e non essendoci costituzione di condominio

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:





• **iscrizioni di ipoteche (come da relazione notarile presente agli atti):**

- 1) ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n. di repertorio 391 del 12/02/2013, iscritta il 13/03/2013 ai n.ri 4018/425 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO BANCA DI SIRACUSA – SOCIETA' COOPERATIVA contro omissis gravante sull'intero della piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento

• **trascrizioni di pignoramenti (come da relazione notarile presente agli atti):**

- 1) pignoramento rep. n.3839 del 31/10/2022, trascritto il 24/11/2022 ai n.ri 21532/17062 a favore della società ETNA SPV S.R.L., contro omissis per l'intera quota della piena proprietà dell'immobile

Altre informazioni per l'acquirente:

- 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: non vi sono censi livelli o usi civici.
- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione: non vi sono spese fisse, non trattandosi di condominio
 - eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute: assenti, non trattandosi di condominio
 - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: assenti, non trattandosi di condominio
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: assenti

VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistico n.193/2023 rilasciato dal Comune di Siracusa il





18/04/2023 è emerso che la particella formante il lotto B ricade in “Zona CR1d - Aree di riordino urbanistico di tipo d” (All. 18). In tale zona sono possibili interventi di nuova costruzione o interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione. Le destinazioni d'uso caratterizzante è quella residenziale; sono ammesse destinazioni di tipo turistico ricettivo, commerciale direzionale, attività produttive di tipo B, attrezzature territoriali anche private e attrezzature di interesse generale anche private.

Sul lotto non sono presenti fabbricati per cui non occorre verifica di regolarità edilizia. Effettuato comunque gli opportuni accertamenti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, lo stesso dichiarava con attestazione protocollo n.123685 del 01/06/2023, che non vi è alcuna documentazione edilizia inerente al terreno oggetto di pignoramento (All. 19).

VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia

Essendo il lotto B costituito da solo terreno, non vi sono irregolarità urbanistiche ed edilizie da sanare.

VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità

Non vi è attestazione di certificazione o di prestazione energetica trattandosi di terreno sprovvisto di fabbricati.

IX) Valutazione del bene

Per la stima del lotto B costituito esclusivamente da terreno, si è scelto di adottare la stima monoparametrica per gruppi omogenei di beni, che consiste nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel bene venisse posto in vendita sul libero mercato. Criterio che, nel caso specifico, può essere adottato dal momento che il bene ricade all'interno di un comprensorio dove i terreni con la destinazione urbanistica uguale a quello oggetto di valutazione hanno un buon mercato

Le fonti informative sono riconducibili alle seguenti tipologie:





Fonti dirette:

– prezzi delle offerte proposte dagli operatori del settore (asking price) scegliendo quelle relative a terreni con uguale destinazione urbanistica situati nella stessa zona (All. 20), alle quali è stato applicato uno sconto del 10% per trattativa rispetto al prezzo richiesto.

Il terreno ha una superficie di 0,1502 ettari, pari a 1.502 mq.

Dalle indagini di mercato svolte oltre che sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto, il sottoscritto ha individuato quale valore unitario di mercato per gruppi omogenei di beni, il seguente:

– terreno edificabile: €/mq. 35,00

In base a quanto sopra detto, si otterrà il valore riportato nella sottostante tabella:

Bene	Superficie (mq)	Importo unitario (€/mq)	Valore totale
terreno edificabile	1.502,00	€ 35,00	€ 52.570,00
Totale			€ 52.570,00

Si ritiene di apportare un 5% di riduzione del valore di mercato praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene.

Il più probabile valore di mercato del lotto B sarà pertanto € 52.570,00 x 0,95 = € 49.941,50 (euroquarantanovemilanovecentoquarantuno/50) cifra che può essere arrotondata ad € **49.000,00** (euroquarantanovemila/00).

X) Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota

Non vi è quota indivisa per il lotto B.

XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato

Non vi è pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.





Conclusioni

Punto 1: controlli la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co.2 c.p.c.

La documentazione di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. risulta completa.

Punto 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*

Le operazioni peritali sono iniziate il 17/04/2023 alle ore 10:30 nei luoghi oggetto di stima e sono proseguite il 11/05/2023 ed il 22/05/2023.

Punto 3 I): *Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.*

Il compendio pignorato è composto da immobile adibito ad abitazione alla via Italia n.1/S (oggi n.7) e da terreno in contrada Murro di Porco, il tutto ricadente nel Comune di Siracusa

Punto 3 II) *Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione.*

Gli identificativi catastali corrispondono esattamente alle specifiche rilevate nell'atto di pignoramento immobiliare. È stata redatta bozza di planimetria.

Punto 3 III): *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.*

È apparso opportuno formare due lotti di vendita.

LOTTO A

Punto 4 I) *Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale*





numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordina G.P.S. dei beni medesimi.

Il lotto A, è un appartamento in condominio, al piano terzo della via Italia n.7, scala A. Presenta le seguenti coordinate geografiche (sistema di riferimento WGS 84): latitudine 37.092505 N, longitudine 15.276925 E.

Punto 4 II) Descrizione complessiva e sintetica dei beni.

Il lotto è costituito da appartamento in condominio posto al piano terzo. È costituito da tre camere da letto, bagno ed un ampio salone con zona cottura.

Nel complesso appare in discreto stato manutentivo.

Punto 4 III) Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore.

La particella pignorata risulta di proprietà per ½ della debitrice esecutata ed è da questa occupata.

Punto 4 IV) 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.

Non vi sono formalità, vincoli od oneri di natura condominiale che rimarranno a carico dell'acquirente ad eccezione delle spese condominiali insolute.

Punto 4 V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Non vi sono vincoli gravanti sul bene se non i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

Vi è un sequestro preventivo penale del 29/04/2011, trascritto il 24/06/2011 ai nn.12420/8786





sulla quota di immobile di proprietà del fratello dell'esecutata.

Punto 4 VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.

L'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Siracusa rappresenta che i titoli edilizi esistenti e che hanno legittimato l'edificazione del condominio, non sono più presenti presso i loro archivi e pertanto non è in grado di fornirli, mentre esiste autorizzazione di abitabilità regolarmente rilasciata in copia allo scrivente esperto nominato. Pertanto occorre assumere come stato assentito la planimetria catastale.

Punto 4 VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia.

Parte delle modifiche possono essere sanate presentando una CILA tardiva, parte delle modifiche non possono invece essere sanate per cui va ripristinato lo stato assentito.

Punto 4 VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità.

Sulla base dell'attestato di prestazione energetica redatto dallo scrivente esperto l'appartamento appartiene alla classe energetica B.

Punto 4 IX) Valutazione del bene.

Il più probabile valore di mercato del Lotto A, al netto dei costi per il ripristino dello stato assentito, degli oneri tecnici, urbanistici e catastali, delle spese condominiali insolute nonché la riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia di vizi, è € 74.867,75 (eurosettantaquattromilaottocentosessantasette/75), cifra che può essere arrotondata ad € **74.000,00 (eurosettantaquattromila/00)**.





Punto 4 X) *Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota.*

La sola quota della debitrice eseguita è pari alla metà del valore stimato, dunque:

$$€ 74.000,00 / 2 = € 37.000,00$$

Punto 4 XI) *Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.*

Non vi è pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.

LOTTO B

Punto 4 I) *Esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordina G.P.S. dei beni medesimi.*

Il lotto B è un terreno che ricade nel Comune di Siracusa, contrada Murro di Porco. Presenta le seguenti coordinate geografiche (sistema di riferimento WGS 84): latitudine 37.019553765 N, longitudine 15.30303029 E.

Punto 4 II) *Descrizione complessiva e sintetica dei beni.*

Il lotto è costituito da terreno con parecchia vegetazione spontanea cresciuta al suo interno che allo stato attuale ne impedisce un facile e completo accesso via terra.

Punto 4 III) *Individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore.*

La particella pignorata risulta di proprietà per intero della debitrice eseguita e risulta libera.

Punto 4 IV) *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.

Non vi sono formalità, vincoli od oneri di natura condominiale che rimarranno a carico dell'acquirente. L'area oggetto di pignoramento è assoggettata ai regimi normativi indicati al Titolo III delle Norme di Attuazione per i Paesaggi Locali, oltre ad art.134 lett.a e art.142 lett.m del D.L.vo n.42 del 22/01/2004.

Punto 4 V) Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Non vi sono vincoli gravanti sul bene se non i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.

Punto 4 VI) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.

Sul lotto non insistono fabbricati. Il terreno ricade in “Zona CR1d - Aree di riordino urbanistico di tipo d”. In tale zona sono possibili interventi di nuova costruzione o interventi di ampliamento, demolizione con ricostruzione. Le destinazioni d'uso caratterizzante è quella residenziale; sono ammesse destinazioni di tipo turistico ricettivo, commerciale direzionale, ecc.

Punto 4 VII) Controllo della possibilità di sanatoria in caso di irregolarità urbanistica ed edilizia.

Essendo esclusivamente terreno non ci sono irregolarità urbanistiche da sanare.

Punto 4 VIII) Indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità.

Non è necessario redigere A.P.E. trattandosi di terreno agricolo provvisto di fabbricati.





Punto 4 IX) Valutazione del bene.

Il più probabile valore di mercato del Lotto B, al netto della riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia di vizi, è € 49.941,50 (euroquarantanovemilanovecentoquarantuno/50) cifra che può essere arrotondata ad € **49.000,00**.

Punto 4 X) Nel caso di quota indivisa, la valutazione della sola quota.

Non vi è quota indivisa per il lotto B.

Punto 4 XI) Nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

Non vi è pignoramento di nuda proprietà, usufrutto o diritto di superficie.

Note conclusive

Il sottoscritto esperto nominato avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n.28 pagine, con i rispettivi allegati che ne costituiscono parte integrante e documentazione fotografica, oltre al verbale delle operazioni peritali. L'elaborato peritale è depositato in cancelleria telematica coerentemente alle disposizioni attuative previste, oltre n.1 copia di cortesia per l'Ill.mo G.E. depositata in cancelleria.

Nel ringraziare per la fiducia accordata, resta a disposizione per ogni ed ulteriore eventuale chiarimento, chiedendo la liquidazione delle spese e delle competenze, giusta l'allegata specifica.

Siracusa, 27/07/2023

L'esperto nominato

Dott. Alessandro Lutri - Agronomo



Pagina 28 di 28

