

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n.145

R.G.Es. anno 2023

Giudice Esecutore: Dott.ssa Concita Cultrera

Custode:

- Avv.to Carla Catalano

Parti nel procedimento

Creditore procedente:

- FIRE S.P.A. quale procuratrice di POP NPLs 2019 S.r.l.

Omissis

Parti mutuarie e datrici di ipoteca:

- *Omissis;*
- *Omissis.*

Lentini, 26/01/2024

Con la dovuta osservanza

Il C.T.U.

Ing. Circo Angelo Severino Rosario



INDICE

CAPITOLO 1: PREMESSA3

1.1 Introduzione3

CAPITOLO 1: CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE

DI CUI ALL'ART.567 CO.II C.P.C 16

1.1 Analisi degli atti (quesito n.1) 16

CAPITOLO 2: LE OPERAZIONI PERITALI 17

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

CAPITOLO 3: RISPOSTE AL QUESITO N.317

CAPITOLO 4: RISPOSTE AL QUESITO N.419

CAPITOLO 5: ELENCO ALLEGATI 41



CAPITOLO 1: PREMESSA

1.1 Introduzione

Il sottoscritto Ing. CIRCO Angelo Severino Rosario iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania alla sez.A con il n.5758 con studio tecnico in via Atri n.2 a Lentini (SR), in data 04/10/2023 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito per la procedura esecutiva immobiliare n.145/2023.

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

QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

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

Il Giudice dispone che l'esperto:

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



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

3. PROVVEDA:

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

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

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

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

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



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

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



dello stato del procedimento eventualmente in corso per il
rilascio;

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

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

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

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

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

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



iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

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

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

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del



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

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione



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

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;



- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
 - l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
 - il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
 - nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
 - il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;
- X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;



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

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

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

6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura omissis - le



generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;

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

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

9. **RIFERISCA** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi



specificamente – di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'esecuzione, infine,

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



5. ricorda all'esperto che il termine della consegna è perentorio;

sono ammesse **proroghe** soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate.

6. rammenta all'esperto che **le operazioni peritali devono**

essere iniziate senza dilazione subito dopo l'accettazione dell'incarico (previa richiesta e corresponsione di acconto secondo le modalità stabilite);

7. ricorda all'esperto che la **segnalazione di urgenza** deve essere

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

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

i. istanza ex art. 13 d.m. 30.05.2002 per l'attività di stima, con indicazione del parametro medio, salvo la sussistenza di motivate ragioni per l'applicazione di diversa quantificazione; si precisa che ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c., quale novellato dalla l. 132/2015, prima della vendita verrà liquidato un compenso ex art. 13 dimezzato; dopo la vendita (del cui esito verrà data notizia da parte del professionista delegato) l'esperto depositerà eventuale istanza di liquidazione



integrativa per il compenso residuo, qualora l'aggiudicazione sia avvenuta per un prezzo superiore alla metà del valore di stima;

ii. istanza ex art. 11 d.m. 30.05.2002 per le verifiche urbanistico-edilizie;

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

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

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

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

a. ricerca ed esame della documentazione ipotecaria e catastale;

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

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

viii. specificazione della sussistenza del presupposto per la riduzione dell'onorario un terzo, atteso che la prestazione non è stata completata nel termine originariamente stabilito o



entro quello prorogato per fatti sopravvenuti e non imputabili

all'ausiliario (art. 52 co. II d.P.R. 115/2002);

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

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

TEMPI E MODALITA' PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

In merito ai tempi per il deposito della perizia e dei successivi invii alle parti, come stabilito al punto n.7-INVII dell'incarico precedentemente riportato, è doveroso asserire che la data per il deposito della perizia di stima con annessi ulteriori adempimenti è fissata almeno trenta giorni prima dell'udienza che sarà giorno 05/03/2024.

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

1.1 Analisi degli atti (quesito n.1)

Il sottoscritto Dott. Ing. CIRCO Angelo Severino Rosario successivamente all'incarico professionale, di cui in premessa, ha



scaricato ed analizzato i documenti presenti nel fascicolo telematico della procedura.

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

CAPITOLO 2: LE OPERAZIONI PERITALI

2.1 Inizio delle operazioni peritali (quesito n.2)

Lo scrivente d'intesa con il custode, ha comunicato alle parti la data di inizio delle operazioni peritali fissata per giorno 17/11/2023.

Le predette sono iniziate alle ore 16:00 e sono terminate alle ore 17:40 del medesimo giorno.

Si riportano nell'allegato n.1 le comunicazioni effettuate al custode e alle parti sulle operazioni peritali e nell'allegato n.2 il verbale delle operazioni peritali redatto giorno 17/11/2023.

CAPITOLO 3: RISPOSTE AL QUESITO N.3

PROVVEDA l'esperto:

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

Il bene, oggetto di pignoramento, è costituito da un appartamento, facente parte di un complesso immobiliare per civile abitazione, sito nel Comune di Carlentini, Contrada Caracausi, Via Liberazione n.19,



palazzina "A7", piano sesto interno 28, composto da tre vani ed accessori.

L'immobile, complessivamente, presenta i seguenti confini:

- a nord con il corpo scala condominiale;
- ad est con la proprietà di altra ditta;
- a sud e ad ovest con cortile.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carlentini al Foglio 17, P.IIa 665, Subalterno:

- 98, Via Liberazione n.4, Piano 6, Interno 28, Categoria A/3, Classe 3, vani 4, Rendita Catastale euro 247,90 (prima Foglio 17, P.IIa 498, Sub.28).

Si riportano nell'allegato n.3 i documenti catastali dell'immobile precedentemente indicato.

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

Esiste una esatta rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Ciò premesso, però, esistono delle incongruenze tra i dati catastali e lo stato dei luoghi dell'immobile con riferimento a:

- toponomastica (cioè numero civico);



– diversa distribuzione degli spazi interni.

Con riferimento a questo ultimo aspetto, lo scrivente ha ritenuto necessario rilevare l'immobile (sotto diversi profili: planimetrico, altimetrico e fotografico) e restituirlo digitalmente.

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato n.4, contenente a planimetria dell'appartamento con i coni ottici per le foto e all'allegato n.5 contenente il relativo rilievo fotografico.

I costi da sostenere per le correzioni della toponomastica e della rappresentazione catastale dell'immobile sono pari a circa 450 euro.

La predetta cifra sarà detratta al valore dell'immobile determinato nella risposta al quesito 4 punto IX.

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

L'immobile è vendibile in un unico lotto di vendita.

CAPITOLO 4: RISPOSTE AL QUESITO N.4

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

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



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

Il bene, oggetto di pignoramento, è costituito da un appartamento, facente parte di un complesso immobiliare per civile abitazione, sito nel Comune di Carlentini, Contrada Caracausi, Via Liberazione n. 19, palazzina "A7", piano sesto interno 28, composto da tre vani ed accessori.

L'immobile, complessivamente, presenta i seguenti confini:

- a nord con il corpo scala condominiale;
- ad est con la proprietà di altra ditta;
- a sud e ad ovest con cortile.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carlentini al Foglio 17, P.IIa 665, Subalterno:

- 98, Via Liberazione n.4, Piano 6, Interno 28, Categoria A/3, Classe 3, vani 4, Rendita Catastale euro 247,90 (prima Foglio 17, P.IIa 498, Sub.28).

Le coordinate GPS del civico n.19 di via Liberazione a Carlentini sono:
Lat: 37.289503° e Long: 15.003609°.

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



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

L'immobile in esame è sito a Carlentini, contrada Caracausi in via Via Liberazione n 19 e si trova alla settima elevazione fuori terra (piano sesto) all'interno n.28 della palazzina "A7" di un complesso immobiliare per civile abitazione.

Il condominio, in cui è ubicato il bene oggetto di esecuzione, presenta i prospetti intonacati in discreto stato di conservazione ma necessità, invece, di manutenzione nei frontalini dei balconi (presenti ai vari impalcati) e nel marcapiano di coronamento.

Il bene oggetto di disamina, pur essendo un alloggio di edilizia



residenziale pubblica acquistato in data 14/02/2008 dagli attuali debitori *Omissis*, non rientra, secondo lo scrivente, nella nozione di edilizia convenzionata ed agevolata (per maggiori dettagli e precisazioni su quanto sopra detto, si rimanda all'allegato n.6 contenente l'atto di compravendita del 14/02/2008 registrato a Lentini il 15/02/2008 con numero di repertorio 6219, raccolta 1722).

L'edificio, all'interno del quale si trova ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento, presenta una struttura portante costituita da pilastri e travi in cemento armato e solai di interpiano in latero cemento.

La scala che collega i vari piani è in c.a. ed è provvista di ringhiera parapetto. I gradini sono rivestiti con lastre di marmo, mentre i pianerottoli di arrivo ai piani sono pavimentati con piastrelle in ceramica e le pareti sono intonacate e tinteggiate a ducotone.

L'immobile è di forma pressoché regolare ed ha una superficie lorda complessiva di circa 64,31 mq ed una superficie netta di circa 54,35 mq con un'altezza interna di circa 3,00 ml.

L'appartamento è costituito dai seguenti ambienti interni: cucina, camera da letto n.1, disimpegno, camera da letto n.2 e da un bagno.

Sono inoltre presenti i seguenti spazi esterni: un balcone, sul lato ovest, di circa 10,17 mq ed una veranda, sul lato nord-ovest, di circa 3,21 mq.

Il bene immobile presenta le seguenti finiture, interne ed esterne, di seguito riportate.

Finiture interne:

- pavimenti con battiscopa in ceramica;



- porte in legno tamburato con schermatura in vetro;
- pareti tinteggiate con ducotone ad eccezione delle pareti del bagno ed una parete della cucina che sono rivestite con piastrelle per circa 2 ml.

Le finiture esterne:

- infissi in metallo con vetro semplice come tamponature ed avvolgibili, in plastica, come schermature;
- porta di ingresso in legno con serratura.

Gli impianti presenti sono: idrico-sanitario, elettrico e di climatizzazione.

Per quanto concerne l'acqua calda sanitaria è presente, nel bagno, uno scaldabagno elettrico mentre per quanto concerne il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo è presente nella cucina un condizionatore Comfeè modello: ES-12A3AUI/ES-12A3AUE da 12000 Btu/h.

In conclusione, l'immobile è in discrete condizioni e risultano evidenti i segni del trascorre del tempo (vetustà) oltre ad infiltrazioni, presenti nei soffitti del disimpegno e del bagno, provenienti dalla copertura soprastante (si rimandano, per maggiori dettagli, agli allegati nn.4-5 contenenti rispettivamente la planimetria del bene oggetto di esecuzione con i coni ottici per le foto e il rilievo fotografico).

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili,
precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto



di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è nel possesso dei debitori Sigg.ri *Omissis* nato il *Omissis* a *Omissis* con C.F. *Omissis*, *Omissis* nata il *Omissis* a *Omissis* con C.F. *Omissis*.

Il predetto bene è stato acquistato dai debitori, sopra indicati, ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ in piena proprietà in regime di comunione legale in virtù dell'atto di compravendita a rogito notaio *Omissis*, notaio in *Omissis*, del 14/02/2008 repertorio n.6219, raccolta n.1722 e trascritto il 18/02/2008 ai n.ri 3790/2563 da potere del *Omissis* con sede in *Omissis* C.F. *Omissis* (per maggiori dettagli si rimanda all'allegato n.6).

Il bene immobile oggetto di disamina, come dichiarato dai debitori durante il verbale di sopralluogo riportato in atti, non è gravato da contratti di locazione, affitto o comodato.

All'interno del predetto bene, come emerge dalle immagini fotografiche riportate nell'allegato n.5, sono presenti beni appartenenti ai morosi.

IV. L'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i



vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche).

Per quanto concerne l'eventuale presenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravante sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente è possibile asserire, sulla base del certificato di destinazione urbanistica del comune di Carlentini del 20/11/2023 riportato nell'allegato n.7, che il terreno, su cui sorge l'edificio condominiale, palazzina "A7, sito a Carlentini, Contrada Caracausi, via Liberazione n.19 in cui al piano sesto interno n.28 è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento, è iscritto al catasto terreni del comune di Carlentini Fg.17 Particella 665 e ricade all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "C2" (zone di completamento edilizio residenziale) del P.R.G. del comune di Carlentini.

La predetta superficie contraddistinta dalla particella n.665 del foglio n.17, interessa una zona gravata da vincolo di tutela, ai sensi del D.Lgs n.42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – assoggettata alle prescrizioni dettate dal "Piano Paesaggistico Regionale -ambiti 14 e 17 – Siracusa", approvato con D.A. n.5040 del 20/10/2017.

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



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

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

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

c.p.c.:

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

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

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



- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

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

Per quanto concerne ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.: quali iscrizioni di ipoteche e trascrizione di pignoramenti è possibile asserire che dai riscontri effettuati dallo scrivente utilizzando l'archivio digitale dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa e dal confronto con la relazione del Notaio *Omissis*, già presente in atti sono emersi le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

1. Iscrizione del 18/02/2008 – registro generale n.3791, registro particolare n.708.

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14/02/2008 numero di repertorio 6220/1723 Notaio *Omissis* sede di *Omissis*.

Capitale 22.000,00 euro, Tasso interessa annuo 5,31%, Totale 33.000,00 euro, Durata 10 anni.

A favore di:

– *Omissis, Omissis sede Omissis C.F. Omissis.*

Contro:



– *Omissis* nato il *Omissis* a *Omissis* con C.F. *Omissis*, per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di comunione legale con *Omissis*;

– *Omissis* nata il *Omissis* a *Omissis* con C.F. *Omissis* ciascuno per la quota di ½ in piena proprietà in regime di comunione legale con *Omissis*.

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

Immobile n.1

Iscritto al N.C.E.U. del comune di Carlentini al Fg. 17, P.IIa 498, subalterno 28, Natura: A3-ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza 4 vani, Via della Liberazione n.19, Piano sesto.

TRASCRIZIONI

1. Trascrizione del 05/07/2023 – registro generale n.12748, registro particolare n.9999.

Atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento immobili del 19/06/2023 numero di repertorio n.2167.

A favore di:

– POP NPLS 2019 S.r.l. sede Conegliano (TV) con C.F. 05043330264

Contro:

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

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

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



Immobile n.1

Comune di Carlentini, N.C.E.U. Fg. 17, P.IIa 665, subalterno 98,
Natura: A3-ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza 4 vani,
Contrada Caracausi Via Liberazione n.4, Piano sesto.

Infine i debitori durante il sopralluogo effettuato sui luoghi giorno
17/11/2023 (vedere allegato n.2) hanno dichiarato allo scrivente quanto
di seguito riportato:

- non è stato nominato un amministratore del condominio;
- dividono bonariamente le spese di gestione delle parti comuni;
- non versano spese fisse di gestione e manutenzione;
- non vi sono spese di manutenzione già deliberate, anche se non ancora scadute ed eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data del sopralluogo.

Si riportano nell'allegato n.8 le ispezioni ipotecarie a nome dei debitori.

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

Prima di procedere all'analisi delle irregolarità edilizie ed urbanistiche del lotto di vendita, lo scrivente ritiene necessario effettuare un



excursus storico sotto il profilo urbanistico dell'immobile oggetto di vendita.

-EXCURSUS STORICO-

Il condominio in cui è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento è stato realizzato con la concessione edilizia n.58 del 18/05/1977 e successiva variante n.56 del 11/10/1982.

Infine in data 20/05/1983 è stata rilasciata al predetto condominio, denominato palazzina "A7", dal comune di Carlentini l'autorizzazione di abitabilità.

Si riportano nell'allegato n.9 i predetti titoli edilizi nonché il certificato di abitabilità.

Ciò premesso, le difformità edilizie ed urbanistiche del lotto oggetto di vendita rispetto al progetto allegato alla concessione edilizia n.56 del 11/10/1982 sono le seguenti:

1. è stata demolita la partizione che, secondo il progetto del 1982, separava la cucina dal soggiorno dell'abitazione;
2. è stato ridotto il disimpegno, tramite la demolizione della partizione interna, dell'abitazione ed è stata realizzata una nuova partizione con annessa porta interna;
3. è stata realizzato un ambiente usato come camera da letto (indicata dallo scrivente nell'allegato n.4 come camera da letto n.1) nello spazio che secondo il progetto del 1982 era occupato dal soggiorno.

La particella n.665 del foglio 17 dove è sito l'appartamento è gravata da vincolo di tutela (come già detto in risposta al quesito n.4 punto IV).



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

Le difformità edilizie-urbanistiche indicate a pag.30 della presente relazione possono essere verosimilmente regolarizzate, tramite l'applicazione dell'art.3 comma 6 della L.R. 16/2016 e s.m.i., a condizione che la camera da letto di nuova realizzazione (vedere l'allegato n.4) sia usata come locale accessorio a servizio della cucina (c.d. locale principale) e non come stanza da letto.



Il costo della sanzione pecuniaria per le predette difformità, che sarà detratto in fase di stima dal valore del lotto di vendita, è pari ad euro 1.000,00.

VIII. L'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26



agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose.

Lo scrivente ha chiesto al Dipartimento Energia ed Ambiente della regione Sicilia per il bene immobile oggetto di esecuzione il rilascio dell'attestato di prestazione energetica eventualmente già depositato.

Il predetto Dipartimento ha comunicato al sottoscritto che l'attestato di prestazione energetica dell'immobile sito nel comune di Carlentini, foglio n.17, particella n.665 e subalterno n.98, non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel sistema informatico APE-SICILIA (per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione riportata nell'allegato n.10).

Ciò detto, allo stato attuale non è possibile redigere l'attestato di prestazione energetica dell'immobile, oggetto di esecuzione, in quanto non sono presenti:

- il libretto di impianto, la dichiarazione di conformità e la registrazione al C.U.R.I. (Catasto Unico Regionale Impianti) del condizionatore ubicato nella cucina (come indicato nella risposta al quesito n.4 punto II).



IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

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



Calcolo delle superfici

Per la determinazione delle superfici utile e non residenziale si rimanda alla planimetria riportata nell'allegato n.4.

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

Ne segue quindi che la superficie commerciale del lotto di vendita è la seguente:

-Superficie commerciale lotto di vendita-

-Appartamento-

a) superficie dei vani principali e dei relativi accessori a servizio diretto:		
	PARZIALI	TOTALE
Pianta piano sesto interno n.28 =	64,31 mq	64,31 mq
Totale superficie a) =		64,31 mq
b) superficie dei balconi, terrazzi e simili computate nella misura nella misura del 30%, fino a metri quadrati 25 e del 10% per la quota eccedente qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a):		
Balcone e veranda	$10,17\text{mq} + 3,21 \text{ mq} =$ $13,38\text{mq} \times 0,30 = 4,01 \text{ mq}$	4,01 mq
Totale superficie b) =		4,01 mq
Totale superfici a) + b) =		68,32 mq
Totale superficie commerciale approssimata =		68,00 mq



Criteria e procedimenti di stima utilizzati

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

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

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

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

Fonti di informazione per la stima

Per quanto concerne le fonti di informazione utilizzate per la stima si è fatto riferimento alla banca dati dell’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia del Territorio (OMI) relative al primo semestre del 2023 con riferimento alla provincia, al comune, alla zona omogenea OMI e alle tipologie edilizie OMI ove è ubicato il bene che costituisce il lotto di vendita.



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

Metodo comparativo

In base alla banca dati delle quotazioni immobiliari superiormente indicate è possibile attribuire come valore di mercato medio per abitazioni di tipo economico 655,00 euro/mq.

Infine considerando il coefficiente correttivo di seguito riportato:

- 0,90 per prendere in considerazione lo stato di conservazione e di manutenzione discreto dell'immobile;

si ottiene il valore riportato nella successiva tabella n.1.

Tabella n.1			
Elenco immobili appartenenti al lotto di vendita	Valore di mercato (€/mq)	Sup. commerciale dei beni (mq)	Valore di mercato VM1 (€)
Appartamento	589,50	68,00	40.086,00
Totale valore lotto di vendita =			40.086,00

Metodo per capitalizzazione dei redditi

Si riportano nella tabella n.2 per il lotto di vendita¹ (abitazione) oggetto di pignoramento, i valori di locazione medi in (euro/mq) per mesi riferiti alla superficie commerciale, la determinazione dei valori: lordo di

¹ Anche con il metodo per capitalizzazione dei redditi è stato applicato il coefficiente correttivo pari a 0,90 per considerare lo stato di conservazione e manutenzione discreto del bene costituente il lotto di vendita.



locazione annuale in (euro), netto in (euro), di mercato dei beni

considerando un tasso di capitalizzazione dei redditi del 4%.

Tabella n.2						
Elenco Imm.	Valore di loc. mensile (€/m) -VIm-	Sup. comm. dei beni (mq) -Sc-	N. mesi in un anno -Nm-	Valore lordo di loc. ann. (€) -VL=VImx ScxNm-	Valore netto di loc. ann. (€) -VN=VL- 20%VL -	Valore di Mercato VM2 (€) VM2=VNxTc
App.	2,43	68,00	12	1.982,88	1.586,30	39.657,60
Totale valore lotto di vendita =						39.657,60

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

Tabella n.3			
Elenco beni immobili oggetto di stima	Valore di mercato del bene (secondo il metodo di stima comparativo) (€) - VM1 -	Valore di mercato del bene (secondo il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi) (€) - VM2 -	Valore di mercato medio (€) -VLM= (VM1+VM2)/ 2-
Lotto di vendita (appartamento)	40.086,00	39.657,60	39.871,80

Alla cifra di 39.871,80 euro bisogna detrarre i costi di regolarizzazione edilizia-urbanistica di seguito determinati.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA			
A	SANZIONI AMMINISTRATIVE		
1	Per le modifiche interne regolarizzabili tramite l'applicazione dell'art.3 comma 6 della L.R. 16/2016 e s.m.i. pari a =	1.000,00	€
	TOTALE Sanzioni amministrative=	1.000,00	€



B	SPESE TECNICHE		
1	Per la presentazione della pratica CILA presso l'ente locale riguardante la diversa distribuzione degli spazi interni dell'immobile pari a circa =	1.000,00	€
2	Per le dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico e di climatizzazione) =	400,00	€
3	Per la redazione e deposito dell'APE =	250,00	€
4	Per la pratica catastale relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni e per la correzione toponomastica =	450,00	€
5	Per la presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA) circa =	800,00	€
	TOTALE Spese tecniche =	2.900,00	€
C	DIRITTI DI SEGRETERIA		
1	Per la presentazione della pratica CILA presso l'ente locale pari a circa =	36,00	€
2	Per pratica catastale per la diversa distribuzione degli spazi interni tramite procedura DOCFA da versare all'Agenzia del Territorio di Siracusa pari a circa =	50,00	€
3	Per la presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA) presso l'ente locale circa =	18,00	€
	TOTALE Diritti di Segreteria =	104,00	€
	TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA (A.+B.+C.)=	4.004,00	€

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

$$39.871,80 \text{ €} - 4.004,00 \text{ €} = \mathbf{35.867,80 \text{ €}}$$

Valore arrotondato 36.000,00 €

Infine, per determinare valore locativo dell'appartamento lo scrivente ha estratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate il valore medio in (euro/mq x mese) per abitazioni di tipo economico ubicate nella fascia/zona in cui è presente l'appartamento con riferimento al 1° semestre dell'anno 2023.



Ciò premesso, prendendo come parametro di locazione il valore medio pari a 2,7 (euro/mq x mese) per l'abitazione di tipo economico ridotto del 10% per prendere in considerazione lo stato di conservazione e di manutenzione discreto dello stesso si ottiene quanto di seguito riportato in tabella:

	Valore medio locativo in (euro/mq x mese)	Sup. commerciale in mq	Valore locativo mensile in (euro)
Appartamento	2,43	68,00	165,25

Ne segue quindi che il valore locativo mensile dell'appartamento (oggetto di esecuzione) approssimato è pari a circa 165,00 euro.

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

Il pignoramento interessa l'intera proprietà del bene.

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

Il pignoramento gravante sull'immobile oggetto di disamina, non



riguarda né la nuda proprietà, né l'usufrutto, né il diritto di superficie,
interessa l'intera proprietà del bene.

CAPITOLO 5: ELENCO ALLEGATI

Il Consulente Tecnico di Ufficio ritiene, con la presente relazione che si
compone di n.42 pagine digitate al computer e n.11 allegati di seguito
specificati:

1. Comunicazioni effettuate alle parti per comunicare la data delle
operazioni peritali:
 - pec del 16/10/2023 con relative ricevute inviata agli Avv.ti del
creditore procedente;
 - pec del 16/10/2023 con relative ricevute inviata al custode;
 - raccomandate del 17/10/2023 con relative ricevute inviate ai
debitori.
2. verbale delle operazioni peritali;
3. Documenti catastali dell'appartamento oggetto di pignoramento:
 - estratto di mappa;
 - visura storica al 06/10/2023;
 - planimetria;
4. planimetria dell'appartamento (oggetto di pignoramento) con
ingresso dalla via Liberazione n.19 a Carlentini sito al piano
sesto, interno n.28,scala "A7" i coni ottici per le foto ed in scala
1:100;
5. rilievo fotografico, costituito da n.22 fotografie, delle parti
esterne dell'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto di



pignoramento e delle parti interne del predetto bene;

6. atto di compravendita del 14/02/2008 repertorio n. 6219 e
raccolta n.1722;

7. certificato di destinazione urbanistica del comune di Carlentini
del 20/11/2023;

8. ispezioni ipotecarie sui debitori:

– Sig.re *Omissis*;

– Sig.ra *Omissis*;

9. documenti urbanistici:

– concessione edilizia n.58 del 18/05/1977;

– concessione edilizia n.56 del 11/10/1982;

– autorizzazione di abitabilità del 20/05/1983;

10.corrispondenza tra il CTU e il Dipartimento Regionale
dell'Energia in merito all'attestato di prestazione energetica,
eventualmente già depositato, relativo al bene oggetto di
esecuzione;

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

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

Lentini, 26/01/2024

Con la dovuta osservanza

Il C.T.U.

Ing. Circo Angelo Severino Rosario

