

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni Immobiliari

Proc. Esecutiva immobiliare. N. 276/2020

Promossa da: “Omissis” (Creditore Procedente)

Contro: “Omissis”

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA: con **Decreto di Nomina** del **12.01.2021** e successivo giuramento per conferimento di incarico del **15.01.2021**, il Giudice dell'esecuzione, **Dott.ssa “Omissis”**, nominava lo scrivente, **Ing. “Omissis”**, libero professionista in **“Omissis”**, esperto per la Stima degli immobili di cui alla superiore procedura esecutiva, **disponendo quanto segue:**

Il Giudice dispone che l'esperto:

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

2. Comunicati 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;

Ing. “Omissis”



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;

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

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

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

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

domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato)

e altre trascrizioni:

atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

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

iscrizioni di ipoteche;

trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

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



diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

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

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

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

Ing. "Omissis"



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

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;*
- i criteri di stima utilizzati;*
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;*
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,*

- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

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

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

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;*

Ing. "Omissis"



- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

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

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

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

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

Il Giudice dell'esecuzione altresì:

1. **autorizza** l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di ausiliario, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;
2. **dà atto** che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;



3. *dispone a suo favore acconto di euro 500,00 per spese vive e compensi, a carico del creditore procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali; onera l'esperto a relazionare tempestivamente per iscritto al giudice qualora i creditori, appositamente diffidati, non abbiano corrisposto l'acconto entro trenta giorni dalla richiesta (da trasmettersi via pec);*
4. *autorizza il ritiro dei fascicoli di parte;*
5. *ricorda all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse proroghe soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate;*
6. *rammenta all'esperto che le operazioni peritali devono essere iniziate senza dilazione subito dopo l'accettazione dell'incarico (previa richiesta e corresponsione di acconto secondo le modalità sopra stabilite);*
7. *ricorda all'esperto che la segnalazione di urgenza deve essere apposta alle istanze soltanto nel caso in cui vi sia effettiva necessità di provvedimenti non dilazionabili (ad esempio, in caso di pericolo per persone e cose), mentre non deve essere apposta, a titolo esemplificativo, alle relazioni relative al mancato accesso ai luoghi, alle note riguardanti 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:*

Ing. "Omissis"



- i. *ricerca ed esame della documentazione ipotecaria e catastale;*
- ii. *redazione di A.P.E. (specificandosi che verrà di regola corrisposto un compenso di euro 150,00 per ciascun A.P.E.);*
- vi. *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);*
- vii. *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.*



OPERAZIONI PRELIMINARI

Studio della documentazione.

Preliminarmente ed in separata sede, è stata accuratamente visionata e studiata la documentazione e in particolare la **certificazione notarile** redatta dal Notaio in “*Omissis*” in data **18 Dicembre 2020**. Successivamente, sulla scorta dell’altra documentazione richiesta, è **stata individuata** l’ubicazione dei beni oggetto della procedura esecutiva e si è **provveduto** alla esatta identificazione dei suddetti beni oggetto del pignoramento nonché all’accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Di quanto accertato è scaturito:

- 1) **Fabbricato sito nel Comune di “*Omissis*”, nella Via “*Omissis*”, distinto in catasto fabbricati al Fg. “*Omissis*”;**

- Il Sig “*Omissis*” ebbe ad acquisire **i diritti pari a 1/1** della proprietà superficiaria (acquisita in regime di comunione legale - coniuge “*Omissis*”) dell’immobile sito in Lentini in Via Tintoretto n. 19, **distinto in catasto fabbricati al Fg “*Omissis*”** in oggetto, giusta compravendita con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 16/12/2009, a rogito notaio “*Omissis*” da “*Omissis*” rep. n. 3299, raccolta n. 1949, registrato a “*Omissis*” il 17/12/2009 al n. 1847, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 18/12/2009 ai nn. 28144/19734, da potere di “*Omissis*”, con sede in Siracusa, codice fiscale “*Omissis*”.

Richiesta atti.

Alla luce di cui sopra lo scrivente ha ritenuto necessario, soprattutto ai fini della completezza della documentazione stessa, e di una visione più specifica del procedimento e dei beni in oggetto, **acquisire ulteriore documentazione**, attraverso il sistema telematico **SISTER**, dell’**Agenzia delle Entrate**, presso l’**Ufficio del Territorio di Siracusa**, presso l’**Ufficio Anagrafe del Comune di “*Omissis*”**, presso l’**Ufficio Urbanistica del Comune di “*Omissis*”** presso l’**Istituto “*Omissis*”** .

Ing. “*Omissis*”



Sono stati pertanto richiesti/prelevati: presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Siracusa, **gli estratti di mappa catastale, le visure storiche catastali e le planimetrie catastali**, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di “*Omissis*” **i certificati di residenza dei Sig.ri “Omissis”**, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lentini (SR) e presso L'Istituto “*Omissis*” **le copie conformi di Concessioni edilizie/Autorizzazioni esistenti** alla data odierna, del bene individuato in catasto fabbricati del Comune “*Omissis*”.

I superiori documenti sono **allegati** alla presente relazione come allegati:

- A1 Estratto di Mappa Catastale;
- A2 Visure catastali storiche degli immobili;
- A3 Planimetrie catastali degli immobili;
- A4 Certificati di Residenza;
- A5 Copia conforme del Titolo di proprietà;

Sopralluogo del 02 Luglio 2021.

Studiata attentamente la documentazione **si è ritenuto**, nelle more dell'acquisizione di parte dei documenti richiesti ai vari uffici utili e necessari per l'espletamento del mandato ricevuto, **poter iniziare le operazioni peritali sui luoghi**, previa comunicazione nei modi e termini di legge sia al creditore precedente, tramite il proprio legale, a mezzo **p.e.c.**, che direttamente ai debitori esecutati, a mezzo **Racc. A.R.**, comunicando l'inizio delle operazioni peritali per giorno **02 Luglio 2021** alle ore **9,00**, in “*Omissis*”, dove erano presenti gli **esecutati, Sig.ri “Omissis”**. **Nessuno era presente per la parte creditrice.**

Alla presenza continua dei **Sig.ri “Omissis”**, custode dei beni, ho effettuato il sopralluogo di rito dell'**immobile**, sono stati accuratamente visionati tutti i locali costituenti l'immobile, effettuati diversi rilievi fotografici ed eseguiti i dovuti rilievi metrici.

Durante il sopralluogo dell'immobile nel Comune di “Omissis” **sono state accertate e rilevate alcune difformità**, consistenti nella demolizione del tramezzo divisorio tra Cucina e Letto “2”, la demolizione del tramezzo divisorio tra Cucina e Lavanderia, la demolizione del tramezzo divisorio tra Cucina, Lavanderia e Letto “2” con il Corridoio. Inoltre è stata chiusa la porta di passaggio tra Corridoio e Soggiorno. Infine sono variati gli usi di alcuni ambienti interni, infatti al posto del vano Soggiorno approvato al Comune vi è una camera da letto, al posto di Lavanderia, Cucina e Letto “2” è stato realizzato un



ampio vano Cucina/Soggiorno. Tali modifiche hanno fatto sì che risulta non conforme la realtà **rispetto sia alla planimetria catastale presente in atti, sia alla planimetria approvata dal Comune di “Omissis” giusta Concessione “Omissis”**.

Su specifica domanda dello scrivente, in ordine alla realizzazione delle riscontrate difformità e alla eventuale presentazione presso i competenti uffici comunali di **richiesta di titolo abilitativo**, tipo Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, Comunicazione, DIA, CIL, CILA, SCIA o altro, i Sig.ri “Omissis” **rispondevano che, riguardo le difformità riscontrate non ricordavano nulla.**

Non è stato necessario, per il prosieguo delle operazioni peritali, effettuare altro sopralluogo.

Delle operazioni peritali sopra riportate è stato redatto apposito “**verbale di sopralluogo**”, firmato dagli esecutati Sig.ri “Omissis”, **n.q. di custode dei beni** e controfirmato dallo scrivente.

Il superiore documento è **allegato** alla presente relazione come allegato:

- A6 *Comunicazione inizio operazioni peritali;*
- A7 *Verbale di sopralluogo del 02/07/2021;*

Ing. “Omissis”



INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE LOTTI.

Dallo studio ed esamina della documentazione e dai sopralluoghi effettuati e **trattandosi allo stato di un'unica unità immobiliare**, stante la specificità, conformazione, tipologia ed ubicazione, del bene pignorato, **un unico lotto di vendita** costituito dalla unità immobiliare ubicata in “*Omissis*” e precisamente:

A)- **Abitazione** posta al **Piano Secondo**, “*Omissis*”, dell’edificio di **Via “Omissis”**, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. “*Omissis*”;



RELAZIONE DI STIMA.

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.

1) CONTESTO DI ZONA.

Il bene oggetto della presente stima è posto nella zona **Ovest** del Comune di “*Omissis*”, ed è parte del suo tessuto edilizio edificato, posto nella **Via “Omissis”**, in una zona di “*Omissis*”, esistenti o in via di completamento, che non presentino valori storico-ambientali da salvaguardare, **dotata** di opere di urbanizzazione primaria cioè, strade residenziali, reti idriche comunali, civica fognatura, distribuzione di energia elettrica, gas ect.

2) SITUAZIONE URBANISTICA DI ZONA.

Sotto il profilo urbanistico e secondo il **R.E.** del Comune di “*Omissis*” e il **Piano Regolatore generale** del Comune di “*Omissis*”, approvato con **D.A.** del “*Omissis*”, l’immobile di che trattasi, che si ricorda costituito da una **Abitazione** posta al “*Omissis*”, in catasto fabbricati al **foglio di mappa n. “Omissis”**, ricade in **Zona normata come “Omissis”**

Le prescrizioni urbanistiche, estrapolate dalle **Norme Tecniche di Attuazione Urbanistiche ed Edilizie, Art. 18** sono le seguenti:

Art. 18 – Piani per l’Edilizia Economica Popolare (PEEP).

1 – I PEEP ai sensi delle L. 167/1962, 765/1967, 865/1971, 10/1977 e successive modifiche nazionali e regionali, sono compilate a cura dell’Amministrazione Comunale.

2 – Oltre alle indicazioni tecniche e normative necessarie per l’individuazione di ogni opera compresa nel PEEP, questo dovrà indicare:

- a) Le aree che entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune;*
- b) Lo schema della convenzione-tipo per la concessione in diritto di superficie dei lotti edificabili;*
- c) Le aree da cedere in proprietà a cooperative edilizie ed ai singoli ed il prezzo di cessione;*
- d) Gli Enti cui competono i diversi interventi contenuti nel PEEP, in relazione con i*



Programmi Pluriennali di Attuazione.

3 – I PEEP dovranno comprendere le indicazioni catastali e le valutazioni degli oneri e dei costi richieste per i PP, ai sensi del precedente Art. 17.

3) RIFERIMENTI CONCESSORI ED ABILITATIVI URBANISTICI.

Al fine di individuare i riferimenti urbanistici di costruzione del bene in oggetto, lo scrivente ha effettuato, a più riprese, presso l'ufficio Urbanistica del Comune di "Omissis", le ricerche relative ai titoli abilitativi che hanno posto in essere l'immobile in atti.

Detta ricerca, effettuata sia per titoli di proprietà attuali che per ditte proprietarie originarie, **ha dato esito positivo.**

Infatti, in archivio presso l'Istituto "Omissis" risulta approvata e depositata una pratica edilizia che identifica, senza alcun dubbio, la realizzazione dell'immobile di cui in atti.

1) **Concessione "Omissis"**, riguarda la realizzazione di n. "Omissis";

A8 *Concessione "Omissis"*;

4) ACCERTAMENTI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA.

Per come accertato al superiore punto 3), l'immobile realizzato "Omissis", **risulta realizzato con certezza**, nell'anno 1980, giusta Concessione "Omissis".

La planimetria catastale presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio, risalente al 12/01/1989, antecedente all'acquisizione dell'immobile da parte dei Sig.ri "Omissis", risulta conforme alla Concessione "Omissis", ma difforme allo stato reale dei luoghi.

Alla luce di quanto sopra evidenziato e **per esplicito mandato del Giudice di provvedere**, nel caso in cui si individui l'esistenza di opere abusive/difformi, **alla indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi**, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti lo scrivente, a seguito di specifico sopralluogo presso gli uffici urbanistici del Comune di "Omissis", assumendo le informazioni del caso che si riportato come segue:

Le modifiche interne realizzate (demolizione tramezzi interni e chiusura passaggio tra corridoio e soggiorno, in assenza di regolare titolo abilitativo possono essere

Ing. "Omissis"



autorizzate a condizione che si presenti una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), completa della documentazione occorrente e prevista per tale tipologia di lavori (elaborati grafici, dichiarazioni etc.).

I costi per la regolarizzazione delle opere anzidette si aggirano intorno ad € 2.000,00, e sono comprensivi di: valori bollati, spese di istruttoria pratica, parere sanitario, sanzioni, etc.

Va da se che la regolarizzazione di quanto sopra passa anche attraverso la redazione di una planimetria catastale e il relativo suo invio telematico in modo da renderla conforme allo stato dei luoghi.

I costi per la redazione e l'invio telematico della planimetria catastale si aggirano intorno ad €. 800,00 comprensivi di ogni onere e che, sommati alla regolarizzazione urbanistica assommano in totale ad €. 2.800,00.

Nelle more è stata comunque predisposta una “**planimetria quotata dello stato di fatto dell’immobile**” ed una “**bozza**” per la redazione della planimetria catastale.

I superiori documenti sono **allegati** alla presente relazione come allegati:

A9 Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell’immobile fg. “*Omissis*”;

A10 Redazione Bozza della planimetria catastale dell’Immobilie fg. “*Omissis*”;

A11 Rilievi fotografici fg. “*Omissis*”;

5) TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E STRUTTURALE.

L’edificio in cui è ubicato il bene oggetto della presente stima risulta edificato con struttura verticale intelaiata a travi e pilastri in c.a. che si eleva per n. 4 piani fuori terra oltre il torrino copri scala, **su fondazioni continue in c.a.**;

Il solaio di interpiano risulta realizzato **in latero-cemento**;

Il solaio di copertura risulta anch’esso **in latero-cemento**;

I divisori interni, con **laterizi forati dello spessore di cm. 8**;

I tamponamenti esterni, con **blocchi forati /blocchi di tufo dello spessore di cm. 30**;

La scala a doppia rampa che collega tutti i piani è realizzata in **c.a.**

6) PARTI COMUNI CONDOMINIALI.

IL VANO SCALA E’ L’UNICA PARTE COMUNE CHE COLLEGA TUTTI I PIANI DELL’EDIFICIO.



NOTIZIE SPECIFICHE DELL'ABITAZIONE.

A) - APPARTAMENTO – PIANO SECONDO “*Omissis*”

A.a)- RIFERIMENTI CATASTALI

Foglio di mappa	“ <i>Omissis</i> ”;	Mappale	“ <i>Omissis</i> ”
Categoria	“ <i>Omissis</i> ”;	Classe	2 ^a
Consistenza	6,5 vani;	Rendita	€. 258,49
Superficie Catastale	111 mq.		

A.b)- CONFINI.

Nord	Stessa ditta – “<i>Omissis</i>”;
Est	Stessa ditta – “<i>Omissis</i>”;
Sud	Stessa ditta - “<i>Omissis</i>”;
Ovest	Stessa ditta – “<i>Omissis</i>”;

A.c)- DITTA INTESTATA IN CATASTO – P.LLA “*Omissis*”

- “ <i>Omissis</i> ” Proprietà superficiaria, oneri per 1/1 in regime di comunione dei beni;
- “ <i>Omissis</i> ” Proprietario per l’area, oneri per 1/1;

A.d)- DITTA PROPRIETARIA – P.LLA 428 SUB. 10

- “ <i>Omissis</i> ” Proprietà superficiaria, oneri per 1/1 in regime di comunione dei beni;
- “ <i>Omissis</i> ” Proprietario per l’area, oneri per 1/1;

A.e)- PROVENIENZA.

- Il Sig. “*Omissis*” ebbe ad acquisire **i diritti pari a 1/1** della proprietà superficiaria (acquisita in regime di comunione legale - coniuge “*Omissis*”) dell’immobile sito in “*Omissis*” in oggetto, giusta compravendita con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 16/12/2009, a rogito notaio “*Omissis*”, rep. n. 3299, raccolta n. 1949, registrato a Lentini il 17/12/2009 al n. 1847, trascritto presso la Conservatoria dei

Ing. “*Omissis*”



Registri Immobiliari di “*Omissis*”, da potere di “*Omissis*”, con sede in Siracusa, codice fiscale “*Omissis*”.

A.f)- STATO DI POSSESSO DELL’IMMOBILE.

Si precisa che attualmente l’appartamento a Piano “*Omissis*” è **utilizzato a residenza** dei debitori Sig.ri “*Omissis*”, come da Certificati di Residenza allegati alla presente nella sezione “ALLEGATI”.

A.g)- VINCOLI ED ONERI.

Gravano sull’immobile le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione n.** “*Omissis*” nascente da **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto notarile pubblico del 16/12/2009, di cui al rogito del notaio “*Omissis*”, rep. 3302/1952, a favore della “*Omissis*”, con sede in “*Omissis*”, codice fiscale “*Omissis*”, contro i sig.ri “*Omissis*”, per la proprietà superficiaria per oneri di 1/1, capitale euro 35.000,00, ipoteca euro 52.500,00, durata 15 anni.
- **Trascrizione n.** “*Omissis*” nascente da verbale di **Pignoramento** immobili emesso dal Tribunale di Siracusa, in data 24/09/2020, rep. 2291/2020, trascritto il 18/11/2020 ai nn.ri 17511/12706, a favore della “*Omissis*”, contro i sig.ri “*Omissis*”, per la proprietà superficiaria per oneri di 1/1.

A.h)- ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL’IMMOBILE E LORO REGOLARITA’.

Per quanto sopra si rimanda a quanto già esposto ai superiori punti 3) e 4), rispettivamente **Riferimenti Concessori ed Abilitativi Urbanistici e Accertamenti sulla Regolarità Urbanistica**, delle **NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE**.

A.i)- DESCRIZIONE ANALITICA DELL’IMMOBILE.

<u>Tipologia:</u>	Civile Abitazione;
<u>Altezza utile interna:</u>	Primo “ <i>Omissis</i> ” h = 2,75
<u>Composizione interna:</u>	6,5 vani utili



Piano Secondo: ingresso, disimpegno, camera matrimoniale, cucina/soggiorno, camera singola, wc, ripostiglio, camera singola;

Suddivisioni superfici interne, murature esterne e calcolo superficie commerciale:

Piano Secondo

Ambiente	u.m.	sup. utile	coefficiente di incidenza	Sup. commerciale
ingresso	mq.	8,36	15%	9,61
disimpegno	mq.	4,44	15%	5,11
camera matr.	mq.	20,50	15%	23,58
cucina/sogg.	mq.	33,01	15%	37,96
camera singola	mq.	7,09	15%	8,15
wc	mq.	5,49	15%	6,31
ripostiglio	mq.	3,65	15%	4,20
camera singola	mq.	9,98	15%	11,48
Totali	mq.	92,52	15%	106,40

Esposizione Piano Secondo:

Ambiente	Esposizione
ingresso	nord
disimpegno	sud/ovest
camera matr.	nord
cucina/sogg.	sud/est
camera singola	sud
wc	sud
ripostiglio	nord
camera singola	sud/est

A.1)- ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.

<u>Porta ingresso:</u>	Portoncino blindato-ferro
<u>Pavimenti:</u>	Ceramica a "tappeto"
<u>Rivestimenti:</u>	Ceramica;
<u>Infissi esterni:</u>	Tapparelle in pvc;
<u>Infissi interni:</u>	Porte in legno da capitolato – Finestre in ferro
<u>Impianto elettrico:</u>	Sotto traccia
<u>Impianto di climatizzazione:</u>	Presente
<u>Impianto idrico:</u>	Sotto traccia.

A.m)- STATO ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.

Elementi costitutivi U.I.	Stato
---------------------------	-------

Ing. "Omissis"



Porta di ingresso	buona
Pavimenti:	buoni
Rivestimenti:	buoni
Infissi esterni:	buoni
Infissi interni:	buoni
Impianto elettrico:	buoni
Impianto termico:	buoni
Impianto idrico:	buoni



STIMA IMMOBILE.

Valutazione del bene e Criteri di stima.

Per poter determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, sono stati utilizzati il criterio di stima **“per comparazione valori di mercato”** e il criterio di stima analitica **“per capitalizzazione del reddito”**. È stata inoltre utilizzata, ai fini di un miglior controllo e confronto, la rivalutazione monetaria del bene così come acquisito dai sig.ri *“Omissis”*.

Il primo criterio **“comparazione valori di mercato”**, tiene conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, che vengono paragonate con le condizioni intrinseche ed estrinseche di altri immobili, simili a quello in esame, di cui però sono certi i valori di mercato.

Il secondo criterio **“per capitalizzazione del reddito”**, è stato invece eseguito tenendo presente la base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria ed utilizzando il valore medio di locazione.

Fonti di informazione utilizzate.

Al fine di dare una valutazione più precisa e corrispondente al mercato per la stima di **comparazione valore di mercato**, si sono utilizzate **due distinte fonti di informazione**, la prima attraverso alcune **Agenzie Immobiliari** di zona, raggiunte telefonicamente e tramite web, la seconda attraverso la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agencia del Territorio**.

Con la prima fonte è stato possibile conoscere meglio le caratteristiche dei luoghi, dialogando con gli operatori del settore e chiedendo loro sia le motivazioni che le giustificazioni dei loro giudizi estimativi, e quindi poter analizzare obbiettivamente i molteplici fattori che possono sfuggire ad un'analisi a volte standardizzata. Di contro, attraverso la seconda fonte e cioè la **Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agencia del Territorio**, è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'**Agencia del Territorio**.

Nello specifico è stata personalmente visitata l'agenzia *“Omissis”* mentre, l'**Agencia “Omissis”** è stata contattata telefonicamente, mentre, via web, sono stati visitati vari

Ing. *“Omissis”*



siti collegati ad “*Omissis*” da dove sono stati estrapolati i valori di immobili simili a quello in esame, per ubicazione, superficie e stato di conservazione; **dei vari valori individuati è stata eseguita media aritmetica.**

Con il secondo criterio, “**capitalizzazione del reddito**”, la **fonte ufficiale** utilizzata è stata la **Banca dati dell’Agenzia del Territorio.**

Il valore individuato con la capitalizzazione del reddito è stato poi **mediato** con il valore risultante dalla comparazione valori di mercato.

Stima per comparazione valori di mercato.

Individuazione dei valori tramite Agenzie Immobiliari.

CIVILE ABITAZIONE:

Nome agenzia:	“ <i>Omissis</i> ”
Indirizzo:	“ <i>Omissis</i> ”
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione:	<u>€. 400,00</u>

Nome agenzia:	“ <i>Omissis</i> ”
Indirizzo:	“ <i>Omissis</i> ”
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione:	<u>€. 350,00</u>

Individuazione tramite agenzie via Web

Nome agenzia:	“ <i>Omissis</i> ”
Indirizzo:	“ <i>Omissis</i> ”
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione Abitazione:	<u>€. 320,00</u>

Individuazione dei valori tramite Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio:

CIVILE ABITAZIONE:

Fascia/zona	“ <i>Omissis</i> ”
Codice zona	D1
Microzona	1
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Abitazioni di tipo economico
Stato conservativo:	Normale



Valore di mercato minimo	370,00 €/mq
Valore di mercato massimo	500,00 €/mq
Valore di mercato considerato	Valore medio = <u>435,00 €/mq</u>

Media dei Valori – CIVILE ABITAZIONE:

$(400,00 + 350,00 + 320,00 + 435,00) / 4 =$	<u>€. 376,25/mq</u>
<i>(Diconsi euro trecentosettantasei/25 al metro quadrato).=====</i>	

Si stima un valore medio di mercato per **CIVILE ABITAZIONE** di:

Superficie commerciale:	mq 106,40
Media dei Valori:	€/mq 376,25
mq. 106,40 * €/mq 376,25 = €. 40.033,00	arrotondato a <u>€. 40.000,00</u>
<i>(Diconsi euro quarantamila/00).=====</i>	

Stima per capitalizzazione del reddito.

Per eseguire questa stima si è utilizzata la formula estimativa $V = \text{Bnf}/r$, dove il valore del bene (**V**) è uguale al beneficio fondiario annuo (**Bnf**) fratto il saggio di capitalizzazione (**r**).

Nella fattispecie il (**Bnf**) è dato dall'**affitto annuo, depurato** dalle spese ed imposte a carico del proprietario.

Individuazione dei valori di riferimento del canone di locazione tramite la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell' Agenzia del Territorio:

CIVILE ABITAZIONE:

Fascia/zona	<i>“Omissis”</i>
Codice zona	D1
Microzona	1
Tipologia prevalente	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Abitazioni di tipo economico
Stato conservativo:	Normale
Valore di locazione considerato	<u>1,60 €/mq x mese</u>

Calcolo Affitto annuo al lordo delle spese ed imposte.

Superficie commerciale	mq. 106,40
------------------------	-------------------

Ing. *“Omissis”*



Affitto mensile	$\text{mq. } 106,40 * 1,6 \text{ €/mq} * \text{ mese} = \text{€. } 170,24$
Affitto annuo (lordo)	$\text{€. } 170,24 * 12 \text{ mesi} = \text{€. } 2.042,88$

Calcolo spese ed imposte

Si sono calcolate delle spese ed imposte pari a circa il **18% dell'affitto annuo**

Calcolo (Bnf) Beneficio fondiario annuo.

$\text{€. } 2.042,88 - 18\% =$ **€. 1.675,16**

Calcolo saggio di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione è stato posto pari allo **0,0380**

Stima per capitalizzazione del reddito pari a:

(Bnf) Beneficio fondiario annuo pari ad	€.1.675,16
(r) saggio di capitalizzazione pari a	0,0380
(Bnf) / (r) = €.1.675,16 / 0,0380 =	€. 44.083,16
Arrotondato	<u>€. 44.000,00</u>
<i>(Diconsi euro quarantaquattromila/00).=====</i>	

Media dei Valori

Valore medio per comparazione valori di mercato	<u>€. 40.000,00</u>
Valore per capitalizzazione del reddito	<u>€. 44.000,00</u>
Sommano	<u>€. 84.000,00</u>
<u>Valore medio Abitazione €. 84.000,00 / 2 =</u>	<u>€. 42.000,00</u>
<i>(Diconsi euro quarantaduemila/00).=====</i>	



TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI

Lotto	Tipologia Bene	Proprietà Superficiaria	Quota	Valore
U	Abitazione	“ <i>Omissis</i> ” (in regime di comunione dei beni)	1/1	<u>€. 42.000,00</u>

Valore Stimato	ABITAZIONE	€. <u>42.000,00</u>
<i>(diconsi euro quarantaduemila/00)</i>		

Dal valore ottenuto si detrae una percentuale di deprezzamento dell'immobile (dovuto alle condizioni esterne di tutto lo stabile da manutenzionare/ripristinare) pari al 10%, quindi il valore di stima complessivo dell'immobile ad uso civile abitazione “*Omissis*” è:

Valore Stimato Abitazione	€. <u>42.000,00</u>
A detrarre deprezzamento pari al 10%	- €. <u>4.200,00</u>
Valore Stimato Complessivo: Abitazione	€. <u>37.800,00</u>
<i>(diconsi euro trentasettemilaottocento/00)</i>	

RIEPILOGO COSTI E ORERI	
- Per regolarizzazione urbanistica opere eseguite	€. 2.000,00
- Per redazione e invio planimetria catastale	€. 800,00
Sommano Costi ed Oneri	€. 2.800,00

Tanto si doveva per il mandato ricevuto

Avola, lì **25 AGOSTO 2021**

Il C.T.U.

“*Omissis*”

Ing. “*Omissis*”



ALLEGATI:

- A1 Estratto di Mappa Catastale;
- A2 Visure catastali storiche degli immobili;
- A3 Planimetrie catastali degli immobili;
- A4 Certificati di Residenza;
- A5 Copia conforme del Titolo di proprietà;
- A6 Comunicazione inizio operazioni peritali;
- A7 Verbale di sopralluogo del 02/07/2021;
- A8 Concessione “*Omissis*”;
- A9 Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell’immobile (fg. “*Omissis*”) scala 1.100;
- A10 Redazione Bozza della planimetria catastale dell’immobile (fg. “*Omissis*”) scala 1.100;
- A11 Rilievi fotografici fg. “*Omissis*”;
- A12 Attestato di Prestazione Energetica (APE) - (fg. “*Omissis*”);
- A13 Copia ricevute di avvenuto invio alle parti della perizia di stima.

