

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n.292

R.G.Es. anno 2023

Giudice Esecutore: Dott.ssa Concita Cultrera

Custode:

- Avv.to Daniele Bosco

Parti nel procedimento

Creditore procedente:

- BPER BANCA s.p.a.;

Omissis

Debitori:

- Omissis
- Omissis

Lentini, 05/10/2024

Con la dovuta osservanza

Il C.T.U.

Ing. Circo Angelo Severino Rosario



INDICE

PREMESSA.....3

Introduzione.....3

CAPITOLO 1: CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE

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

1.1 Analisi degli atti (quesito n.1) 17

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

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

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

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

CAPITOLO 5: ELENCO ALLEGATI.....64



PREMESSA

Introduzione

Il sottoscritto Ing. CIRCO Angelo Severino Rosario iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania alla sez.A con il n.5758 con studio tecnico in via Atri n.2 a Lentini (SR), in data 10/05/2024 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito per la procedura esecutiva immobiliare n.292/2023.

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

QUESITI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

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

Il Giudice dispone che l'esperto:

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



dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato
d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;

3. PROVVEDA:

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

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

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

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

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



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

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



rilascio fissata o dello stato del procedimento
eventualmente in corso per il rilascio;

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

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

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

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

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



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

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



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

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



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

IX. La valutazione dei beni, indicando distintamente:



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



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

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

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

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



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

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



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

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

Il Giudice dell'esecuzione altresì:

1. autorizza l'esperto ad **accedere agli uffici pubblici** per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di **collaboratore**, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;
2. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;
3. dispone a suo favore **acconto** di euro 500,00 per spese e compensi a carico del creditore procedente, da 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 sopra stabilite);

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

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

i. istanza ex art. 13 d.m. 30.05.2002 per l'attività di stima, con indicazione del parametro medio, salvo la sussistenza di motivate ragioni per l'applicazione di



diversa quantificazione; si precisa che ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c., quale novellato dalla l. 132/2015, prima della vendita verrà liquidato un compenso ex art. 13 dimezzato; dopo la vendita (del cui esito verrà data notizia da parte del professionista delegato) l'esperto depositerà eventuale istanza di liquidazione integrativa per il compenso residuo, qualora l'aggiudicazione sia avvenuta per un prezzo superiore alla metà del valore di stima;

- ii. istanza ex art. 11 d.m. 30.05.2002 per le verifiche urbanistico-edilizie;
- iii. istanza ex art. 12 comma I d.m. 30.05.2002 per le verifiche di rispondenza tecnica;
- iv. istanza ex art. 12 comma II d.m. 30.05.2002 per i rilievi topografici, planimetrici e altimetrici;
- v. istanza ex art. 16 d.m. 30.05.2002 per la verifica di congruità del canone di locazione;
- vi. istanza ex art. 1 d.m. 30.05.2002 per le attività atipiche non comprese nelle precedenti, tra cui:
 - a. ricerca ed esame della documentazione ipotecaria e catastale;
 - b. redazione di A.P.E. (specificandosi che verrà di regola corrisposto un compenso di euro 150,00 per ciascun A.P.E.);



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

viii. specificazione della sussistenza del presupposto per la riduzione dell'onorario un terzo, atteso che la prestazione non è stata completata nel termine originariamente stabilito o entro quello prorogato per fatti sopravvenuti e non imputabili all'ausiliario (art. 52 co. II d.P.R. 115/2002);

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

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

TEMPI E MODALITA' PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

In merito ai tempi per il deposito della perizia e dei successivi invii alle parti, come stabilito al punto n.7-INVII dell'incarico precedentemente riportato, è doveroso asserire che il deposito della perizia di stima con



annessi ulteriori adempimenti dovrà avvenire almeno trenta giorni prima dell'udienza, la quale è prevista per giorno 08/11/2024.

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

1.1 Analisi degli atti (quesito n.1)

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

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

CAPITOLO 2: LE OPERAZIONI PERITALI

2.1 Inizio delle operazioni peritali (quesito n.2)

Lo scrivente d'intesa con il custode, ha comunicato alle parti la data di inizio delle operazioni peritali fissandole per giorno 04/06/2024 per le ore 16:30.

Il predetto giorno, il *Omissis* (debitore), dopo essere stato identificato, ha comunicato ai presenti che per propri impegni non poteva permettere l'accesso all'interno degli immobili.



Non potendo effettuare l'accesso, di comune accordo, i presenti hanno fissato l'accesso per il giorno 11/06/2024 alle ore 16:30 presso il medesimo indirizzo.

Ciò detto, le attività peritali sono avvenute nei seguenti giorni:

- 11/06/2024 dalle ore 16:30 alle ore 19:00 del medesimo giorno;
- 18/06/2024 dalle ore 15:00 alle ore 17:10 del medesimo giorno;
- 02/07/2024 dalle ore 15:00 alle ore 18:30 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 i verbali delle operazioni peritali.

CAPITOLO 3: RISPOSTE AL QUESITO N.3

PROVVEDA l'esperto:

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

I beni oggetto di pignoramento sono rappresentati da una abitazione in villino per civile abitazione facente parte del complesso residenziale (Residence Eurialo) sito nel Comune di Siracusa, Traversa Sinerchia n.8 interno n.28, distribuita su quattro elevazioni, con annesso terreno di pertinenza di proprietà esclusiva esteso nell'intero mq 500 circa compresa la costruzione.

Sono compresi nel pignoramento le comproprietà dei beni indicati all'interno dell'atto di compravendita del 19/12/2003 repertorio n.91138 e raccolta n.21019 riportato nell'allegato n.6 della perizia di stima, a cui



si rimanda per eventuali approfondimenti.

Il villino con terreno di pertinenza confina con:

- ad est, a sud e ad ovest con proprietà di altri soggetti estranei alla procedura facenti parte rispettivamente dei lotti nn.4,10 e 3;
- a nord con strada facente parte del condominio.

Il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio 38, P.IIIa 683, Subalterni:

- 3, Traversa Sinerchia snc, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 46 mq, Totale 46 mq, Rendita Catastale euro 204,31;
- 4, Traversa Sinerchia snc, Piano S1-T-1-2, Categoria A/7, Classe 4, Vani 6,5, Totale 168 mq, Totale: escluse aree scoperte 156 mq, Rendita Catastale euro 1.007,09.
- 6, Traversa Sinerchia snc, Piano T, Bene comune non censibile.

Si riportano nell'allegato n.3 i documenti catastali dei beni pignorati.

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

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

Ciò premesso, però, esistono delle incongruenze tra le planimetrie



degli immobili, lo stato dei luoghi degli stessi ed i documenti urbanistici estratti presso il comune di Siracusa e a suo tempo depositati.

Ragion per cui, lo scrivente ha ritenuto necessario rilevarli sotto diversi profili (planimetrico, altimetrico e fotografico) e restituirli digitalmente.

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato n.4, contenente gli elaborati grafici dei beni oggetto di pignoramento con i coni ottici per le foto e all'allegato n.5 contenente il relativo rilievo fotografico.

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

I beni immobili, oggetto di pignoramento, sono vendibili in un unico lotto di vendita in quanto nell'insieme costituiscono un'unica abitazione in villino, come sarà dettagliatamente indicato nella risposta al quesito n.4.

CAPITOLO 4: RISPOSTE AL QUESITO N.4

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

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



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

I beni oggetto di pignoramento sono rappresentati da una abitazione in villino per civile abitazione facente parte del complesso residenziale (Residence Eurialo) sito nel Comune di Siracusa, Traversa Sinerchia n.8 interno n.28, distribuita su quattro elevazioni con annesso terreno di pertinenza di proprietà esclusiva.

Sono compresi nel pignoramento le comproprietà dei beni indicati all'interno dell'atto di compravendita del 19/12/2003 repertorio n.91138 e raccolta n.21019 riportato nell'allegato n.6 della perizia di stima, a cui si rimanda per eventuali approfondimenti.

Il villino con terreno di pertinenza confina con:

- ad est, a sud e ad ovest con proprietà di altri soggetti estranei alla procedura facenti parte rispettivamente dei lotti nn.4,10 e 3;
- a nord con strada facente parte del condominio.

Il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al Foglio 38, P.III 683, Subalterni:

- 3, Traversa Sinerchia snc, Piano S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 46 mq, Totale 46 mq, Rendita Catastale euro 204,31;
- 4, Traversa Sinerchia snc, Piano S1-T-1-2, Categoria A/7,



Classe 4, Vani 6,5, Totale 168 mq, Totale: escluse aree scoperte 156 mq, Rendita Catastale euro 1.007,09.

- 6, Traversa Sinerchia snc, Piano T, Bene comune non censibile.

Le coordinate GPS dell'interno n.28 del civico n.8 della Traversa Sinerchia a Siracusa sono: Lat: 37.087829° e Long: 15.214015°.

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).

Gli immobili, oggetto di pignoramento, sono costituiti da una abitazione



in villino con annesso terreno di pertinenza esclusiva e sono siti a Siracusa presso Traversa Sinerchia n.8, interno n.28 e fanno parte del complesso residenziale denominato "Residence Eurialo".

Il predetto complesso residenziale rientra nella nozione di edilizia convenzionata in virtù della convenzione urbanistica del 21/07/1993 repertorio n.67300 e raccolta n.23312, registrata in Siracusa il 02/08/1993 al n.1696, riportata in copia nell'allegato n.10 della presente perizia di stima, stipulata tra:

1. il *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* cod. fisc. *Omissis* che dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di sindaco pro-tempore del comune di Siracusa ed Sig.ri di seguito indicati:
2. *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* cod. fisc. *Omissis*, coniugato in regime di comunione dei beni;
3. *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* cod. fisc. *Omissis*, coniugato in regime di comunione dei beni;
4. *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* cod. fisc. *Omissis* e *Omissis* nata a *Omissis* il *Omissis* cod. fisc. *Omissis*, coniugati in regime di comunione dei beni;
5. Dott.re *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* cod. fisc. *Omissis* e *Omissis* nata a *Omissis* il *Omissis* cod. fisc. *Omissis*, coniugati in regime di comunione dei beni;
6. *Omissis* nato a *Omissis* il *Omissis* in quale interviene a quest'atto in nome, conto, vece ed interesse di *Omissis* nata a *Omissis* il *Omissis* cod. fisc. *Omissis* la quale dichiara a mezzo



del suo procuratore di essere coniugata in regime di comunione
dei beni.

Ciò detto, procedendo nella descrizione dell'abitazione in villino è
possibile asserire che la stessa è stata realizzata con la concessione
edilizia n.111/94 del 24/11/1994 attraverso la quale sono state
realizzate nei lotti n.1 e n.4 delle case isolate. L'abitazione in villino
oggetto di pignoramento rappresenta una delle due abitazione che
costituiscono nell'insieme il lotto n.4.

Attorno all'abitazione vi è un terreno di pertinenza di proprietà
esclusiva della superficie, come indicato nell'atto di compravendita del
19/12/2003 repertorio n.91138 e raccolta n.21019 riportato
nell'allegato n.6, esteso nell'intero mq 500 circa compresa la
costruzione costituente i lotto n.4 (oggetto di pignoramento).

È possibile accedere all'interno del predetto terreno tramite due
ingressi di cui uno pedonale corrispondente all'interno n.28 ed uno
carrabile senza numero di interno.

All'interno del terreno sono presenti, oltre a spazi a verde e zone
pavimentate quanto segue:

- un'area per la sosta delle auto in parte coperta da una tettoia;
- un camminamento pedonale che collega gli ingressi con il piano
terra dell'abitazione;
- delle scale che collegano l'area carrabile, di cui sopra, con il
piano cantinato;
- due tettoie sul lato ovest a ridosso dell'abitazione, di cui una che
copre una cucina esterna in muratura con piano cottura e



lavabo;

- una tettoia sul lato sud-ovest;
- una scala sul lato sud che permette l'accesso alla veranda chiusa n.2.

L'unità abitativa in oggetto è costituita da un fabbricato in villino distribuito su quattro elevazioni, di cui una parzialmente interrata e tre fuori terra.

La struttura portante dell'immobile è realizzata in cemento armato, i solai di interpiano sono in latero-cemento, la copertura è a falde inclinate, mentre i prospetti sono intonacati e si presentano in un buono stato di conservazione.

Tutti i piani dell'abitazione sono collegati verticalmente e internamente tramite una scala in cemento armato rivestita in legno nelle pedate e nei pianerottoli di arrivo. È presente altresì un ascensore che collega il piano cantinato al primo piano, il quale è stato realizzato adiacente al fabbricato sul lato nord-ovest.

Descrivendo gli ambienti situati nei vari livelli dell'abitazione, si rileva quanto segue:

- **Piano cantinato**, con altezza interna media di 2,60 metri, è composto da: cucina, locale tecnico, bagno n.1, disimpegno n.1, lavanderia e ripostiglio n.1;
- **Piano terra**, con altezza interna di 2,80 metri, comprende: soggiorno, bagno n.2, ripostiglio n.2, verande chiuse nn.1 e 2;
- **Piano primo**, con altezza interna di 2,80 metri, include: camere nn.1 e 2, bagno n.3, cabina armadio n.1, ripostiglio n.3,



disimpegno n.2;

– **Piano secondo**, con altezza media di 1,75 metri, comprende:

camera n.3, cabine armadio nn.2 e 3.

L'unità abitativa, nel suo complesso, dispone di una superficie utile di circa 229,10 mq.

Le finiture e gli impianti presenti nei piani sopra descritti sono i seguenti:

– **Pavimentazione esterna** in gres;

– **Pavimentazione interna:**

➤ In piastrelle di ceramica al piano cantinato, eccetto una parte della cucina che è in parquet, e al piano terra;

➤ In parquet al piano primo, eccetto il bagno n.3 che è in ceramica, e al piano secondo;

– **Pareti intonacate e tinteggiate con idropittura**, eccetto i bagni nn.1 e 2 e parte del bagno n.3 che sono rivestiti in ceramica, nonché le pareti del lato est del vano scala e del corridoio del piano primo, rivestite con carta da parati;

– **Porte interne** in legno di colore chiaro;

– **Infissi esterni** in alluminio, alcuni dei quali dotati di persiane esterne di colore scuro;

– **Porta d'ingresso** al piano cantinato in alluminio di colore chiaro;

– **Porta d'ingresso** blindata al piano terra di colore scuro.

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



In particolare, per quanto riguarda l'impianto idraulico per la produzione di acqua calda sanitaria, è presente una caldaia di marca Savio modello SV16S, ubicata esternamente sotto la tettoia n.4.

L'impianto di climatizzazione è, invece, composto dai seguenti dispositivi:

- **Piano cantinato:** un condizionatore di marca Mitsubishi e un camino a legna, la cui canna fumaria attraversa verticalmente l'intero fabbricato ed emerge esternamente oltre la copertura;
- **Piano terra:** un condizionatore di marca Daikin nel soggiorno, un condizionatore di marca Belair e una stufa a legna nella veranda chiusa n.2, la cui canna fumaria attraversa esternamente l'edificio ed emerge oltre la copertura;
- **Piano primo:** un condizionatore di marca LG nella camera n.1 e un condizionatore di marca Fer nella camera n.2;
- **Piano secondo:** un condizionatore di marca Mitsubishi.

Oltre agli ambienti interni già descritti, al piano primo sono presenti i seguenti spazi esterni:

- Un balcone chiuso di 3,86 mq prospiciente il lato ovest;
- Due verande scoperte, di cui una prospiciente il lato nord con una superficie di 8,73 mq, e una prospiciente il lato sud con una superficie di 10,48 mq.

Per ulteriori dettagli riguardanti la configurazione dei singoli piani costituenti l'abitazione in villino oggetto di pignoramento, si rimanda agli elaborati grafici riportati nell'allegato n.4 e al rilievo fotografico contenuto nell'allegato n.5.



In conclusione, l'immobile si trova complessivamente in uno stato di conservazione e manutenzione di livello medio/alto.

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'abitazione in villino (oggetto di pignoramento) è nel possesso della *Omissis* (debitrice) la quale vi risiede con i due figli maggiorenni.

l'*Omissis* (debitore) ha permesso l'accesso all'abitazione poiché la *Omissis* non era presente, inoltre, durante i sopralluoghi, lo stesso ha dichiarato che sui beni oggetto di esecuzione non sono presenti contratti di locazione, affitto o comodato (per maggiori dettagli si rimanda all'allegato n.2).

Sotto il profilo del diritto di proprietà l'abitazione in villino, oggetto di esecuzione, è di proprietà esclusiva della *Omissis*, nata a *Omissis* il *Omissis* con C.F.: *Omissis* per l'intera quota in virtù di atto di compravendita a rogito notaio *Omissis* in *Omissis* del 19/12/2003 rep. n.91138 racc. n.21019 e trascritto il 30/12/2003 ai nn.23479/16958 da potere di *Omissis* nato il *Omissis* a *Omissis* C.F. *Omissis*, per quota di 1/2 di piena proprietà e *Omissis* nata il *Omissis* a *Omissis* C.F.



Omissis, per quota di 1/2 di piena proprietà (per maggiori dettagli si rimanda all'atto di compravendita riportato nell'allegato n.6).

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

Per quanto concerne l'eventuale presenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravante sull'abitazione in villino (oggetto di esecuzione) e che resteranno a carico dell'acquirente si rimanda all'allegato n.6 riportante l'atto di compravendita ed all'allegato n.10 riportante il titolo edilizio e la convenzione urbanistica.

Inoltre è possibile asserire, sulla base del certificato di destinazione urbanistica del Comune di Siracusa n.181/2024 del 12/06/2024 e riportato nell'allegato n.7, che il terreno su cui sorge l'abitazione in villino traversa Sinerchia n.8, interno n.28 a Siracusa (oggetto di pignoramento) è iscritto al catasto terreni del Comune di Siracusa Fg.38, Particella 683 e ricade in zona **-B4b-"Tessuto edificato a media densità di tipo b"**, come indicato nel P.R.G. attualmente vigente.

Il predetto terreno, su cui in una parte sorge il fabbricato per civile abitazione oggetto di esecuzione, è inoltre:



- assoggettato ai regimi normativi indicati al Titolo III delle Norme di Attuazione per i Paesaggi Locali, Norme allegate al D.A. n.5040 del 20/10/2017 relativo all'approvazione del Piano Paesaggistico degli ambiti 14 e 17 della provincia di Siracusa, (contesto paesaggistico 7d - livello di tutela 1);
- vincolato ai sensi dell'art. 134 lett. c) del D.L.vo n.42 del 22/01/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

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

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

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

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

- *iscrizioni di ipoteche;*



- *trascrizioni di pignoramenti;*

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

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

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

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



ISCRIZIONI

Iscrizione del 25/06/2019 – registro generale n.11496, registro particolare n.1349.

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18/06/2019 repertorio n.124376/31452 Notaio *Omissis* sede di *Omissis*.

Capitale:145.000,00 euro, Tasso interesse annuo 2,5 %, Totale: 261.000,00 euro, Durata 20 anni.

A favore di:

- BPER BANCA S.P.A. con sede MODENA (MO) C.F. 01153230360.

Contro:

- *Omissis* (in qualità di debitrice ipotecaria) nata il *Omissis* a *Omissis* con C.F. *Omissis* per il diritto di proprietà per la quota 1/1;
- *Omissis* (in qualità di debitore non datore di ipoteca) nato il *Omissis* a *Omissis* con C.F. *Omissis*.

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

Immobile n.1

Comune di Siracusa, Catasto Fabbricati, Fg.38, P.IIa 683, Subalterno 4, Natura: A7-ABITAZIONE IN VILLINI, Consistenza 6,5 vani, Contrada Sinerchia, Piani S1-T.

Immobile n.2



Comune di Siracusa, Catasto Fabbricati, Fg.38, P.IIa 683, Subalterno
3, Natura: C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE AUTORIMESSE,
Consistenza -, Contrada Sinerchia, Piano S1.

Immobile n.3

Comune di Siracusa, Catasto Fabbricati, Fg.38, P.IIa 683, Subalterno
6, Natura: CO-CORTE O RESEDE, Contrada Sinerchia.

TRASCRIZIONI

**Trascrizione del 04/01/2024 – registro generale n.171, registro
particolare n.124 (già in atti).**

Atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento
immobili del 13/11/2023 numero di repertorio n.4182.

A favore di:

- BPER BANCA S.P.A. con sede MODENA (MO) C.F.
01153230360.

Contro:

- *Omissis* nata il *Omissis* a *Omissis* con C.F. *Omissis* per il diritto
di proprietà per la quota 1/1.

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

Immobile n.1

Comune di Siracusa, Catasto Fabbricati, Fg.38, P.IIa 683, Subalterno
4, Natura: A7-ABITAZIONE IN VILLINI, Consistenza 6,5 vani, Traversa
Sinerchia.



Immobile n.2

Comune di Siracusa, Catasto Fabbricati, Fg.38, P.IIa 683, Subalterno
3, Natura: C6-STALLE, SCUDERIE, RIMESSE AUTORIMESSE,
Consistenza 46 mq, Traversa Sinerchia.

Immobile n.3

Comune di Siracusa, Catasto Fabbricati, Fg.38, P.IIa 683, Subalterno
6, Natura: E-ENTE COMUNE, Traversa Sinerchia.

Si precisa che:

- in data 11/04/2006 è stato costituito un fondo patrimoniale rep. n.104247/22996 trascritto in data 19/04/2006 registro generale n.11472 registro particolare n.5889 che è stato sciolto con annotazione presentata il 20/06/2019 registro particolare n.959 registro generale n.11154, tipo di atto: 0700-SCIoglimento DI FONDO PATRIMONIALE;
- in data 15/06/2016 è stato emesso un atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento rep. n.2358/2016 trascritto in data 28/07/2016 registro generale n.12545 registro particolare n.9518 che è stato cancellato con annotazione presentata il 05/08/2019 registro particolare n.1233 registro generale n.14386, tipo di atto: 0705-CNCELLAZIONE.

Si riportano nell'allegato n.8 i seguenti documenti ipotecari:

- ispezione ipotecaria sulla debitrice *Omissis* dal 01/01/1978 al 04/06/2024;



– nota di trascrizione del 19/04/2006 – registro generale

n.11472, registro particolare n.5889 con annotazione di
SCIOGLIMENTO DI FONDO PATRIMONIALE;

– nota di trascrizione del 28/07/2016 – registro generale

n.12545, registro particolare n.9518 con annotazione di
CANCELLAZIONE;

– iscrizione del 25/06/2019 – registro generale n.11496,

registro particolare n.1349.

Infine, a seguito di interlocuzione con l'Avv.to *Omissis* (riportata nell'allegato n.9) quest'ultimo intervenuto in nome e per conto dell'amministratore pro-tempore *Omissis* del condominio Residence Eurialo sito in C.da Sinerchia Belvedere di Siracusa ove è ubicata l'abitazione in villino oggetto di esecuzione, è emerso quanto di seguito riportato:

1. si evidenzia una situazione debitoria dell'importo al giugno 2024 di € 2.811,88;
2. l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie, di gestione e manutenzione ammonta ad € 388,00;
3. NON sono state deliberate spese straordinarie.

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.

L'abitazione in villino, oggetto di esecuzione, fa parte del progetto di lottizzazione ad iniziativa privata costituito da n.19 lotti, con destinazione urbanistica residenziale – complesso collettivo chiuso ad uso abitativo, presentato al Comune di Siracusa in data 06/11/1989 prot.103580.

In particolare il predetto bene fa parte di uno dei due edifici che costituiscono il lotto n.4 del superiore progetto di lottizzazione.

Per realizzare la lottizzazione, i proprietari dell'epoca hanno stipulato con il Comune di Siracusa la convenzione urbanistica del 21/07/1993 rep. n.67300 e racc. n.23312 (riportata nell'allegato n.10).

Infine l'abitazione in villino, oggetto di pignoramento, facente parte del lotto n.4 è stata edificata con la concessione edilizia n.111/94 pratica edile n.2806 rilasciata in data 24/11/1994 dal comune di Siracusa (riportata con relativi elaborati grafici all'interno dell'allegato n.10 della presente perizia di stima).

Infine sull'abitazione in villino oggetto di esecuzione non risultano rilasciati dal predetto ente locale il certificato di abitabilità o la segnalazione certificata di agibilità (SCA) come emerge dalla risposta ricevuta e riportata nell'allegato n.11.

Ciò premesso, si riportano di seguito procedendo primariamente dall'esterno e secondariamente per piani (dal basso verso l'alto) le difformità edilizie-urbanistiche del lotto di vendita (abitazione in villino)



rispetto al progetto cui si riferisce la C.E. n.111/94 pratica edile n.2806 del 24/11/1994.

Terreno di pertinenza

Sul terreno di pertinenza è stato realizzato quanto segue:

- n.1 tettoia in legno stabilmente infissa al suolo, utilizzata per il riparo dei mezzi di superficie coperta pari a 19,81 mq e di altezza media pari a circa 2,82 ml ubicata sul lato nord all'interno della distanza di 5 metri dalla strada condominiale;
- n.1 tettoia (da progetto pergolato cioè senza copertura superiore) in legno di superficie coperta pari a 18,09 mq ubicata in aderenza al lato nord-ovest del fabbricato;
- n.1 tettoia in legno di superficie coperta pari a 40,94 mq, stabilmente infissa al suolo, a copertura anche di una cucina in muratura, e di altezza media pari a circa 2,96 ml ubicata sul lato ovest all'interno della distanza di 5 metri dal confine;
- n.1 tettoia in legno di superficie coperta pari a 4,56 mq, stabilmente infissa al suolo, contenente anche la caldaia per l'acqua calda sanitaria ubicata sul lato sud-ovest all'interno della distanza di 5 metri dal confine;
- è stato realizzato in prossimità dell'ingresso all'abitazione un cavedio (c.d. pozzo luce) adiacente al vano ascensore per permettere l'aerazione e l'illuminazione naturale della cucina realizzata al piano cantinato;
- è stata realizzata sul lato nord-est dell'abitazione una scala di collegamento tra il l'area a parcheggio ed il piano cantinato in



sostituzione della scivola carrabile prevista nel progetto allegato

C.E. n.111/94 pratica edile n.2806 del 24/11/1994;

- è stata realizzata sul lato sud-est del terreno di pertinenza una scala esterna di accesso alla veranda chiusa n.2;
- è stata abbassata di circa 82 cm la quota del terreno di pertinenza che circonda il fabbricato sui lati sud-ovest e sud rispetto a quanto previsto nel progetto del 1994. A ragion di ciò, infatti, per superare il dislivello creato sono state realizzate due rampe di scale esterne e precisamente la prima in prossimità della tettoia n.3 e la seconda per l'accesso alla veranda chiusa n.2.

Piano cantinato

Il piano cantinato è stato interessato dai seguenti interventi:

- è stata cambiata la destinazione urbanistica del piano cantinato da parcheggio e deposito a superficie abitativa realizzando una cucina e diversi locali accessori quali: un bagno, un disimpegno, una lavanderia ed un ripostiglio;
- è stato demolito il tramezzo che, secondo il progetto allegato C.E. n.111/94 pratica edile n.2806 del 24/11/1994, separava il parcheggio dal deposito;
- è stata diversamente articolata la superficie destinata, secondo il progetto allegato C.E. n.111/94 pratica edile n.2806 del 24/11/1994, a deposito realizzando i seguenti ambienti: parte della cucina, un locale tecnico, il bagno n.1, il disimpegno n.1 e la lavanderia;



- è stata chiusa la porta carrabile prospiciente il lato nord-est che, secondo il progetto allegato C.E. n.111/94 pratica edile n.2806 del 24/11/1994, permetteva l'accesso al garage ed è stata realizzata una finestra;
- è stata rimossa la finestra ubicata sul lato nord-est e sono state realizzate, sempre nel predetto fronte, una finestra e una porta di accesso all'attuale cucina;
- è stata realizzata una finestra sul lato ovest dell'attuale cucina con apertura sul cavedio (c.d. pozzo luce);
- sono state realizzate delle finestre alte nei seguenti ambienti: locale tecnico, bagno n.1 e lavanderia;
- è stato realizzato un ascensore, in aggiunta rispetto al progetto del 1994, collegandolo al lato ovest del fabbricato, modificando la sagoma dello stesso ed il prospetto corrispondente. Il predetto elemento presenta uno sviluppo verticale dal piano interrato al piano secondo, mentre la possibilità di collegamento avviene solo tra i piani cantinato e primo.

Piano terra

Il piano terra è stato interessato dalle seguenti attività:

- è stato cambiato l'utilizzo del vano adibito a cucina in ripostiglio;
- è stata chiusa la porta d'ingresso ubicato sul lato nord dell'edificio, che secondo il progetto del 1994 permetteva l'accesso al soggiorno, ed è stata realizzata sempre sul medesimo fronte ma in un'altra posizione e comunque oltre le tolleranze previste per legge;



– sono state trasformate le verande, aperte e coperte, in spazi chiusi con cambio della destinazione d'uso da superficie non residenziale a superficie utile con opere edili consistenti in muretti in muratura ed infissi;

– sono state spostate in posizioni diverse rispetto al progetto del 1994 e comunque oltre le tolleranze previste da normativa i seguenti infissi:

➤ la finestra ubicata sul lato ovest del soggiorno;

➤ la finestra ubicata sul lato ovest del bagno n.2;

– è stata ampliata orizzontalmente, rispetto al progetto del 1994 e comunque oltre le tolleranze previste da normativa, la finestra ubicata sul lato nord-est del soggiorno.

Piano primo

Il predetto piano è stato interessato dalle seguenti difformità:

– è stato ampliato sul lato nord-ovest il volume esterno del villino realizzando un bagno ove era presente una quota parte di spogliatoio ed una parte di veranda scoperta;

– è stata ampliata la superficie della veranda posta sul lato nord da 6,33 mq, presenti nel progetto del 1994, alla superficie di 8,73 mq a seguito di rilievo;

– è stato realizzato sul lato sud-ovest dell'abitazione mantenendo costante la dimensione dello sbalzo già presente, in prosecuzione del balcone già esistente, un ulteriore balcone per una lunghezza di circa 3,11 ml, il quale è stato chiuso con infissi



in alluminio e vetro lateralmente e con termocopertura superiormente;

- è stata rimossa la pensilina ubicata sul lato sud del fabbricato ed è stato realizzato al suo posto, in prosecuzione della veranda scoperta, un balcone;
- sono stati diversamente distribuiti, rispetto al progetto del 1994, gli ambienti interni a seguito della presenza dell'ascensore esterno alla sagoma originaria dell'edificio ma in unione con lo stesso ad eccezione del vano scala interno;
- è stata rimossa la finestra ubicata, che secondo il progetto del 1994 garantiva l'aero-illuminazione del bagno, sul lato nord-est del fabbricato che ed è stato chiuso il relativo foro;
- è stata spostata in direzione ovest di circa 0,70 m la porta-finestra posta sul lato nord della camera n.1;
- è stata realizzata, rispetto al progetto del 1994, una finestra sulla parete ovest del fabbricato per garantire l'aero-illuminazione del bagno n.3;
- è stata spostata oltre la tolleranza prevista da normativa, rispetto al progetto del 1994, la finestra posta sul lato sud del vano scala.

Piano secondo

Il presente piano è stato interessato dai seguenti interventi edili:

- lo stenditoio, come indicato nel progetto del 1994, è stato chiuso ed è stato trasformato in spazio abitativo ed inglobato all'interno dell'abitazione. In particolare in corrispondenza del predetto spazio, nato come piccolo terrazzino coperto avente anche la



funzione di area per stendere la biancheria, è stata realizzata una camera da letto denominata camera n.3;

– è stata demolito il muro che secondo il progetto del 1994 doveva separare il locale impianti tecnologici dall'adiacente stenditoio.

Operando in tal senso è stata ampliata la superficie della camera n.3 ed è stato possibile garantire un collegamento interno con la nuova cabina armadio;

– il locale che da progetto approvato era destinato ad impianti tecnologici (per l'installazione di un serbatoio per riserva d'acqua, della caldaia a gas, delle apparecchiature per l'impianto di climatizzazione estiva) è stato inglobato all'interno dell'abitazione

ampliando la camera n.3, la cabina armadio n.3 e l'accesso dal vano scala. Inoltre è stato prolungato il solaio dell'ex locale impianti tecnologici per realizzare la cabina armadio n.3

– una parte del piano secondo che da progetto approvato era destinata a tetto morto è stata destinata a cabina armadio n.2.

Terminata la disamina delle difformità edilizie ed urbanistiche, è possibile asserire in risposta all'ultima parte del quesito che per quanto concerne il certificato di destinazione urbanistica del terreno iscritto al Catasto terreni del comune di Siracusa Fg. 38, P.IIIa 683 ove ricade su una parte di esso l'abitazione con annesso terreno di pertinenza, oggetto di pignoramento, si rimanda alla risposta già fornita al quesito 4 punto n.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 in risposta al quesito n.4 punto n.VI non possono essere valutate singolarmente al fine di una possibile regolarizzazione. Tali difformità devono essere considerate congiuntamente e nella loro globalità, poiché tutte insieme mirano a trasformare l'originario organismo edilizio, così come previsto dalla



concessione edilizia n.111/94 del 24/11/1994 (pratica edile n.2806), in un organismo diverso rispetto a quello precedente.

Alla luce di quanto esposto, e al fine di motivare le ragioni per cui, a parere dello scrivente, tali difformità non possono essere regolarizzate tramite l'applicazione dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, recepito con modifiche dall'art. 14 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii., ci si soffermerà sugli interventi edilizi più rilevanti realizzati in difformità/assenza dal permesso di costruire. La non sanabilità di tali interventi comporterà il ripristino dello stato dei luoghi anche per le opere secondarie, in quanto strettamente connesse e inscindibili dai primi.

Ciò detto, si procede nella esposizione procedendo primariamente dall'esterno e secondariamente per piani (dal basso verso l'alto).

Terreno di pertinenza esclusiva

- a) Le tettoie nn. 1,3,4 presenti sul terreno di pertinenza esclusiva devono essere considerate, ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/01 (recepito in Sicilia con la L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.), come "nuove costruzioni". Questo in virtù delle caratteristiche di stabilità, consistenza e immobilizzazione al suolo, come evidenziato dai rilievi effettuati e riportati negli allegati nn. 4 e 5. Pertanto, tali opere richiedevano un permesso di costruire come titolo edilizio. Tuttavia, il predetto titolo edilizio non può essere rilasciato in sanatoria, poiché le tettoie sono state realizzate in violazione delle distanze minime dal confine e dalle strade interne della lottizzazione, fissate in 5 metri, come indicato nella



tavola n.8 allegata alla concessione edilizia n.111/94 del 24/11/1994 (pratica edile n.2806). Di conseguenza, le tettoie dovranno essere rimosse.

Piano cantinato

b) L'area del piano cantinato, originariamente destinata a parcheggio, è stata trasformata in spazio abitativo. Tuttavia, questa trasformazione non può essere sanata, in quanto la destinazione a parcheggio risponde a un vincolo inderogabile prescritto dalla legge urbanistica n.1150/1942 (recepita in Sicilia dalla L.R. n. 19 del 31/03/1972 e successive modifiche). La legge impone che per ogni dieci metri cubi di costruzione sia destinato un metro quadrato a parcheggi. Non essendo stata prevista nel terreno pertinenziale esclusivo un'area alternativa destinata a parcheggio, il piano cantinato dovrà essere ripristinato come previsto dal progetto allegato alla concessione edilizia n.111/94 del 24/11/1994 (pratica edile n.2806).

Inoltre, si rileva che l'intero piano cantinato era stato escluso dal volume di progetto, in quanto contenente superficie non residenziale (Snr), come chiaramente emerge dall'analisi della tavola n.8 allegata alla concessione edilizia originaria. La trasformazione dello spazio in abitativo, con l'inclusione dell'ambiente principale dell'abitazione, ha comportato un aumento della volumetria complessiva, eccedente rispetto a quella autorizzata.



Anche nel caso in cui la volumetria realizzata in eccesso fosse ancora disponibile, non potrebbe comunque essere considerata come potenzialità edificatoria esclusiva. Ciò poiché l'abitazione in villino oggetto di pignoramento è stata realizzata contestualmente ad un'altra abitazione, con la quale condivide "ab origine" la potenzialità edificatoria del medesimo lotto.

Piani cantinato-terra-primosecondo

c) L'ascensore, qualificabile come "volume tecnico", realizzato sul lato ovest in connessione con l'abitazione, non può essere ricondotto nell'ambito degli interventi di edilizia libera ex art. 6 L.R. 16/2016, in quanto tale manufatto risulta esterno al corpo di fabbrica e ha determinato un'alterazione della sagoma dell'immobile.

Tale opera, avente natura di elemento di collegamento verticale, rientra invece tra gli interventi subordinati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/01, come recepito e modificato dalla L.R. n. 16/2016 e s.m.i.

Dalle verifiche eseguite presso il Genio Civile di Siracusa, è emerso che la ditta costruttrice ha presentato, in data 21/09/1994 ed autorizzata il 25/11/1994 con prot. n.23513 riportata nell'allegato n.12, una variante strutturale per l'aggiunta del vano ascensore. Tuttavia, non risulta essere stato presentato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa



alcun ulteriore titolo edilizio, né una variante alla concessione edilizia n. 111/94 del 24/11/1994.

Parimenti, nel titolo di acquisto dell'immobile non vi è alcuna menzione di ulteriori titoli edilizi o varianti relativi a tale opera.

Conseguentemente, l'ascensore in oggetto risulta privo di valido titolo edilizio e necessita di regolarizzazione, unitamente a tutti gli altri interventi realizzati in difformità o in assenza del titolo stesso. Tuttavia, nel caso di specie, la regolarizzazione non appare praticabile, poiché l'opera eccede i limiti di cui all'art. 167, comma 4, del D.lgs. n. 42/2004. Tale norma consente l'accertamento postumo esclusivamente per i lavori eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica che non abbiano comportato la creazione di superfici utili o volumi, né l'aumento di quelli legittimamente realizzati. Ne discende che il divieto di incremento dei volumi esistenti, imposto ai fini della tutela paesaggistica, si estende a qualunque nuova edificazione che comporti la creazione di volume, senza possibilità di distinguere tra volume tecnico e altre tipologie di volume. Per tali ragioni, l'ascensore deve essere rimosso e lo stato dei luoghi ripristinato in conformità al progetto originario.

d) Le verande ubicate al piano terra dell'abitazione in villino, sui lati nord e sud, non possono essere oggetto di regolarizzazione ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, in quanto le stesse, pur progettate come superfici non residenziali, sono state



trasformate, attraverso un insieme sistematico di opere edili, in superfici utili facenti parte integrante dell'abitazione. Tale trasformazione risulta in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente.

In particolare, con riferimento a:

– Veranda ubicata sul lato sud: Originariamente, essa risultava scoperta e priva di chiusure sia laterali che frontali (ab origine). Tuttavia, successivamente, è stata oggetto di opere edilizie che hanno comportato la sua chiusura superiore e la realizzazione di muretti in muratura, alti circa 88 cm, sulle parti laterale e frontale, che costituiscono opere non smontabili e non rimovibili se non mediante attività demolitoria a carattere distruttivo (c.d. opere a carattere permanente). A completamento di tali interventi, sono stati installati infissi in vetro sulla parte superiore dei muretti e sul lato sud. Di fatto, questo ambiente è stato trasformato in una sala attrezzi, completa di condizionatore e stufa a legna, assumendo così una destinazione d'uso residenziale e continuativa, come comprovato dalle immagini fotografiche riportate nell'allegato n.5. Mutatio destinatio, dunque, che non consente una sanatoria;

– Veranda coperta sul lato nord: In base al progetto originario, tale veranda doveva fungere da accesso principale all'abitazione. Tuttavia, a seguito del cambio di destinazione d'uso della cucina dal piano terra al piano cantinato, in



violazione delle norme che prevedono la destinazione di una superficie a parcheggio, la veranda nord è diventata un accesso secondario. Conseguentemente, la veranda è stata trasformata in un volume chiuso adibito a ripostiglio attraverso i seguenti interventi edilizi: la realizzazione di muretti in muratura alti circa 79 cm sui lati nord ed est, tamponati superiormente con infissi vetrati, e l'installazione di un infisso con vetri sul lato ovest. Inoltre, per permettere un migliore utilizzo dello spazio come ripostiglio, la porta di accesso all'abitazione è stata spostata.

Alla luce di quanto sopra esposto, emerge chiaramente la non conformità delle opere rispetto al progetto originario e alle normative vigenti.

Pertanto, gli ambienti sopra descritti devono essere ripristinati secondo quanto previsto dal progetto originario.

e) I piani primo e secondo sono stati interessati da un insieme sistematico di opere edili che hanno comportato un aumento del volume regolarmente assentito, della sagoma e del prospetto.

In particolare, al piano primo è stato ampliato sul lato nord-ovest il volume esterno per realizzare un bagno, mentre al piano secondo si è provveduto alla trasformazione dello stenditoio nella camera da letto n.3, con contestuale demolizione del muro che, secondo il progetto originario, doveva separare il locale impianti tecnologici dall'adiacente stenditoio, così da realizzare



la camera n.3 e la cabina armadio. Inoltre, sono state apportate modifiche alla sagoma dell'edificio con l'allargamento della veranda, la creazione di un nuovo balcone (inoltre anche chiuso), la trasformazione di una pensilina in balcone, la chiusura della finestra ubicata sul lato nord-est, lo spostamento della porta finestra ubicata sul lato nord della camera n.1 e della finestra posta sul lato sud del vano scala oltre i limiti delle tolleranze, nonché l'apertura di una nuova finestra sulla parete ovest per garantire l'aero-illuminazione del bagno n.3.

Ulteriormente è stato ampliato il solaio destinato a locale impianti tecnologici per realizzare la cabina armadio n.3 e parte del tetto morto è stato trasformato nella cabina armadio n.2 alterando la configurazione originaria prevista dalla concessione edilizia.

Tali interventi, unitamente alle altre difformità presenti nell'organismo edilizio, avrebbero necessità di essere regolarizzati mediante l'applicazione dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, così come recepito e modificato dall'art. 14 della L.R. 16/2016 e successive modifiche e integrazioni.

Tuttavia, tale regolarizzazione non risulta possibile per le seguenti ragioni:

- insufficiente disponibilità di cubatura, che non è a carattere esclusivo;
- l'art. 36 del D.P.R. 380/01 recepito con modifiche dall'art. 14 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. è



applicabile a condizione che le opere siano rispondenti alla disciplina urbanistico-edilizia vigente tanto al momento di realizzazione dell'opera, quanto al momento dell'istanza. Il legislatore, dunque, consente in via generale la regolarizzazione postuma di abusi difettosi nella forma, ma non nella sostanza, in quanto privi di danno urbanistico. Ciò detto, non può ritenersi ammissibile una sanatoria da rilasciarsi a seguito di interventi edili demolitori e di riconfigurazione dello spazio abitativo tale da renderlo astrattamente compatibile con i presupposti di cui all'art. 36 d.P.R. n. 380 del 2001;

- le difformità in oggetto superano i limiti previsti dall'art. 167, comma 4, del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004), norma che, come noto, consente la sanatoria solo per interventi di minima entità attraverso l'accertamento di compatibilità paesaggistica.

Ne segue quindi che i predetti piani dovranno essere riportati alla situazione di conformità rispetto al titolo edilizio originario.

In conclusione, le difformità edilizie dettagliatamente indicate in risposta al quesito n.4 punto VI per le ragioni precedentemente esposte non possono essere oggetto di regolarizzazione e impongono



il ripristino dello stato dei luoghi, sia per quanto riguarda gli interventi principali, sia per quelli secondari, che risultano strettamente collegati e inscindibili dai primi.

Ai fini della determinazione dei costi da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo edilizio originario, il sottoscritto ha proceduto alla redazione di un computo metrico estimativo, basato sul prezzario regionale dei lavori pubblici attualmente vigente nella Regione Sicilia. Nei casi in cui tale prezzario non risultasse applicabile, si è fatto ricorso ad un'analisi dei prezzi riportati entrambi nell'allegato n.13.

Ne segue quindi che il costo dei lavori edili per il ripristino dei luoghi in conformità al titolo edilizio originario è di 80.248,05 euro (esclusa IVA).

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

Ciò premesso, il costo dei lavori edili per il ripristino dei luoghi come da progetto, incrementato del 5% per eventuali imprevisti, è pari a 84.260,45 euro (esclusa IVA).

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

VIII. L'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli



articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose.



In data 22/05/2024, il sottoscritto ha inoltrato al Dipartimento Regionale dell'Energia istanza formale, tramite pec, volta ad ottenere copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'immobile in villino oggetto di procedura esecutiva.

In risposta, con comunicazione del 31/05/2024, il predetto Dipartimento ha informato il sottoscritto che l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile sito nel comune di Siracusa, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 38, particella 683, subalterno 4, non è presente né nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati né nel Sistema Informativo APE-SICILIA. Per ulteriori dettagli si rinvia all'allegato n.14.

Alla luce di quanto sopra esposto e considerata l'esistenza di difformità edilizie e urbanistiche non sanabili, come evidenziato nella risposta al quesito n. 4, punto VI, non risulta allo stato attuale possibile procedere alla redazione del suddetto documento.

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.

Calcolo delle superfici

Per la determinazione delle superfici utile e non residenziale dei diversi piani che costituiscono l'abitazione in villino oggetto di pignoramento si rimanda alle planimetrie riportate nell'allegato n.4.

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

Ne segue quindi che la superficie commerciale dell'intero lotto di vendita è di seguito riportata.



-Superficie commerciale lotto di vendita-

-Abitazione-

a) superficie dei vani principali e dei relativi accessori a servizio diretto:		
	PARZIALI	TOTALE
Piano cantinato	84,00 mq	84,00 mq
Piano terra	112,21 mq	112,21 mq
Piano primo	64,60 mq	64,60 mq
Piano secondo	32,92 mq	32,92 mq
Totale superficie a) =		292,73 mq
b) superficie dei balconi, terrazzi e simili computate 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);		
– del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.		
Comunicanti		
Tettoia n.2 e	$18,09 + 8,73 + 10,39 = 37,21$ mq	
Balconi al piano primo	$25,00$ mq x $0,30 = 7,50$ mq $12,21$ mq x $0,10 = 1,22$ mq	8,72 mq
Non comunicanti		
Tettoia n.1	19,81 mq	
Tettoia n.3	40,94 mq	
Tettoia n.4	4,56 mq	
	$19,81 + 40,94 + 4,56 = 65,31$ mq	
	$25,00$ mq x $0,15 = 3,75$ $40,31$ mq x $0,05 = 2,02$ mq	5,77 mq
Totale superficie b) =		14,49 mq
c) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).superficie dei vani principali e dei relativi accessori a servizio diretto:		
	PARZIALI	TOTALE



Terreno di pertinenza	di 500 mq -112,21 mq = 387,79	
superficie catastale di cui alla lettera a)	292,73 mq x 5 = 1.463,65 mq 1.463,65 mq > 387,79 mq	
il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a) è maggiore rispetto alla superficie dell'area scoperta, pertanto quest'ultima non è computabile come sup. commerciale.		
Totale superfici a) + b) =		307,22 mq
Totale superficie approssimata =		307,00 mq

Criteria e procedimenti di stima utilizzati

Per la stima del valore venale dei beni costituenti congiuntamente il lotto di vendita, lo scrivente ritiene opportuno, nel caso in esame, applicare i metodi di stima "comparativo o diretto" e "indiretto o a capitalizzazione del reddito". Il 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 ottenuto dalla media dei predetti valori determinati con i metodi precedentemente indicati, decurtando gli oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica.



Fonti di informazione per la stima

Per quanto concerne le fonti di informazione utilizzate per la stima si è fatto riferimento ai valori presenti nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) relativi al secondo semestre del 2023 con riferimento alla provincia, al comune, fascia/zona, alla tipologia prevalente, alla destinazione d'uso, alla tipologia del bene oggetto di analisi e considerando lo stato di conservazione normale.

-PREZZO MEDIO PER LE ABITAZIONI-

Fonti di informazione	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Valore di locazione (€/m ² xmese)
Valore OMI massimo	Anno 2023 - 2 Semestre - Provincia di Siracusa - Comune di Siracusa - Zona: Suburbana - Tipologia prevalente: Ville e Villini - Destinazione: Residenziale - Tipologia: Ville e Villini - Stato conservativo: normale.	1.850,00	8,7
Valore OMI minimo	Anno 2023 - 2 Semestre - Provincia di Siracusa - Comune di Siracusa - Zona: Suburbana - Tipologia prevalente: Ville e Villini - Destinazione: Residenziale -		



	Tipologia: Ville e Villini - Stato conservativo: normale.	1.300,00	6,1
	Valore medio =	1.575,00	7,4

Determinazione del coefficiente globale

Dopo aver determinato la superficie commerciale del lotto di vendita, aver indicato le fonti di informazione nonché il valore medio di mercato, è necessario individuare i coefficienti correttivi distintivi dal cui prodotto sarà determinato il coefficiente globale.

Ciò detto, si procede ad indicare per l'abitazione in villino i singoli coefficienti correttivi distintivi dal cui prodotto si otterrà il coefficiente globale.

-Abitazione in villino-

(piani cantinato, terra, primo e secondo)

Caratteristiche generali	
Tipologia	Coefficienti
Unifamiliare =	1,00
Stato conservativo esterno	
Buono =	1,05
Stato conservativo interno	
Ottimo =	1,10
Impianti sportivi privati	
Nessun impianto =	1,00
Prospetti	



Su tre lati =	0,98
Prevalenza vista	
Su verde o panoramica =	1,05
Prevalenza esposizione	
Discretamente assoluta =	1,00
Locazione	
Libero da locazione =	1,00
Dotazioni in comune	
Dotazioni in comune	
Minime dotazioni =	1,02
Coefficiente globale=	1,21

Ciò detto, 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 complessivo del lotto di vendita (tabella n.3) al lordo degli oneri di regolarizzazione.

1. Metodo diretto o comparativo

Il valore del bene, in applicazione del metodo diretto o comparativo, scaturirà dal seguente prodotto:

Superficie commerciale x Coefficiente globale x valore unitario medio

Ciò detto, si riporta nella successiva tabella n.1 per il lotto di vendita il più probabile valore di mercato, in applicazione del predetto metodo.

<u>Tabella n.1</u>				
Bene immobile	Sup.	Coefficiente	Valore	Valore di
oggetto di	commerciale	globale	medio	mercato V_M



stima	dei beni		(euro/mq)	(euro)
	(mq)			
Abitazione in				
villino	307,00	1,21	1.575,00	585.065,25
Totale valore lotto di vendita =				585.065,25

2. Metodo indiretto o a capitalizzazione del reddito

Il valore di mercato del bene, in applicazione del metodo “indiretto o a capitalizzazione del reddito”, scaturirà dal seguente rapporto:

$$\text{Valore di mercato} = \text{Valore locativo netto} / \text{saggio di capitalizzazione}$$

Ciò detto, considerando i seguenti dati:

- valore di locazione mensile medio in (euro/mese);
- la superficie commerciale in (mq);
- il numero di mesi in un anno cioè al (mese);

si determinano nella successiva tabella n.2 i valori: lordo di locazione annuale in (euro) ed infine netto in (euro) di mercato dell’abitazione considerando un saggio di capitalizzazione del 4%.

tabella n.2							
N	Imm	Val. di loc. mensile (euro/m)	Sup. com. del bene (mq)	N. mesi in un anno	Valore lordo di loc. ann. (euro)	Valore netto di loc. annuale (euro)	Valore di Mercato V_{M2} (euro)
		$-V_{lm}-$	$-S_c-$	-	$-V_L=V_{lm} \times S_c \times N_m-$	$-V_N=V_L-20\%V_L-$	$V_M=V_N/S_c$
1.	Abi.	8,95 ¹	307	12	32.971,80	26.377,44	659.436,00

¹ Il valore locativo lordo medio è stato corretto moltiplicandolo con il rispettivo coefficiente globale, così come effettuato nel metodo diretto.



Totale valore lotto di vendita =	659.436,00
---	-------------------

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.

<u>tabella n.3</u>				
El.	Bene immobile oggetto di stima	Valore di mercato del bene (secondo il metodo di stima diretto) (euro) - V _{M1} -	Valore di mercato del bene (secondo il metodo di stima indiretto) (euro) - V _{M2} -	Valore di mercato medio in euro -V _{LM} = ((V _{M1} +V _{M2})/ (2))-
1.	Lotto di vendita	585.065,25	659.436,00	622.250,63

Alla cifra di **622.250,63 euro** bisogna detrarre i costi di regolarizzazione edilizia-urbanistica di seguito determinati.

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA²		
A	LAVORI EDILI	
1	Per le opere edili non sanabili di cui all'allegato n.13 compresi gli imprevisti =	84.260,45 €
	TOTALE Lavori edili non sanabili con IVA al	
	22% =	102.797,75 €
B	SPESE TECNICHE	

² Gli oneri di regolarizzazione sono stati determinati sulla base delle conoscenze attuali sul bene oggetto di esecuzione (quali: rilievi, titoli di proprietà ed edilizio, planimetrie catastali, documenti estratti presso il Genio Civile di Siracusa, etc) riportate nella presente relazione ed in funzione del titolo edilizio da conseguire. I predetti potranno subire modifiche per cause non prevedibili dallo scrivente e per eventuali ed ulteriori adempimenti/prescrizioni da parte degli uffici competenti.



1	Per la pratica edile presso l'ente locale (progettazione esecutiva, esecuzione dei lavori, verifiche e collaudi) pari a circa =	17.588,00 €
2	Per le dichiarazioni di conformità degli impianti pari a circa =	600,00 €
3	Per le pratiche catastali tramite procedura "Docfa" presso all'Agenzia del Territorio di Siracusa n.2 in totale pari a circa =	762,00 €
4	Per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) pari a circa =	1.269,00 €
TOTALE Spese Tecniche =		20.219,00 €
C DIRITTI E MARCHE DA BOLLO		
1	Per la presentazione della pratica edile presso l'ente locale pari a circa =	489,86 €
2	Per la segnalazione certificata di agibilità (SCA)=	46,80 €
3	Per le pratiche catastali tramite procedura DOCFA da versare all'Agenzia del Territorio di Siracusa n.2 in totale pari a circa =	100,00 €
4	Per gli adempimenti presso il Genio civile di Siracusa =	100,00 €
5	Per l'autorizzazione paesaggistica presso la Soprintendenza di Siracusa =	51,00 €
TOTALE Diritti e marche da bollo =		787,66 €
TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA (A.+B.+C.)=		123.804,41 €



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

622.250,63 € - 123.804,41 € = 498.446,22 €

Valore arrotondato 498.000,00 €

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

Il pignoramento interessa l'intera proprietà dei beni.

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

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

CAPITOLO 5: ELENCO ALLEGATI

Il Consulente Tecnico di Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.68 pagine digitate al computer e n.15 allegati di seguito



specificati:

1. comunicazioni effettuate dal CTU al custode e alle parti per fissare

le date delle operazioni peritali:

- pec con ricevute di ritorno del 13/05/2024 inviate al legale del creditore procedente e al custode della procedura;
- raccomandate con ricevute di ritorno del 14/05/2024 inviate ai debitori;
- pec con ricevute di ritorno del 04/06/2024 inviate al legale del creditore procedente;
- raccomandata con ricevuta di ritorno inviata alla debitrice giorno 05/06/2024;
- pec con ricevute di ritorno inviate al legale del creditore procedente e al custode della procedura giorno 11/06/2024;
- raccomandata con ricevuta di ritorno inviata alla debitrice giorno 12/06/2024;
- pec con ricevute di ritorno inviate giorno 18/06/2024 al legale del creditore procedente e al custode della procedura;
- raccomandata con ricevuta di ritorno inviata alla debitrice giorno 19/06/2024;

2. verbali delle operazioni peritali effettuate nei giorni:

- 04/06/2024;
- 11/06/2024;
- 18/06/2024;
- 02/07/2024;

3. documenti catastali dei beni oggetto di esecuzione siti nella



Traversa Sinerchia n.8 int. n.28 a Siracusa:

- estratto di mappa;
- visure;
- planimetrie;

4. Elaborati grafici dei beni oggetto di pignoramento siti presso la traversa Sinerchia n.8, interno n.28 a Siracusa e costituiti da:

- planimetria generale in scala 1:200 con i coni ottici per le foto;
- pianta piano cantinato in scala 1:100 con i coni ottici per le foto;
- pianta piano terra in scala 1:100 con i coni ottici per le foto;
- pianta piano primo in scala 1:100 con i coni ottici per le foto;
- pianta piano secondo in scala 1:100 con i coni ottici per le foto;

5. rilievo fotografico costituito da n.76 fotografie delle parti esterne ed interne dell'abitazione in villino sita presso traversa Sinerchia n.8, interno n.28 a Siracusa oggetto di pignoramento;

6. atto di compravendita del 19/12/2003 repertorio n.91138 e raccolta n.21019, trascritto il 30/12/2003 ai nn.23479/16958;

7. certificato di destinazione urbanistica del Comune di Siracusa n.281/2024 del 12/06/2024;

8. documenti ipotecari:

- iscrizione ipotecaria sulla debitrice *Omissis* dal 01/01/1978 al 04/06/2024;
- nota di trascrizione del 19/04/2006 - registro generale



n.11472, registro particolare n.5889 con annotazione di

SCIOGLIMENTO DI FONDO PATRIMONIALE;

– nota di trascrizione del 28/07/2016 – registro generale

n.12545, registro particolare n.9518 con annotazione di

CANCELLAZIONE;

– iscrizione del 25/06/2019 – registro generale n.11496,

registro particolare n.1349;

9. interlocuzione tra lo scrivente e l'amministratore pro-tempore

Omissis del Condominio Residence Eurialo sito in C.da Sinerchia

Belvedere di Siracusa ove è ubicata l'abitazione in villino oggetto di

esecuzione:

– pec con ricevute inviata dallo scrivente in data 12/06/2024

all'amministratore pro-tempore del Condominio Residence

Eurialo sito in C.da Sinerchia Belvedere di Siracusa;

– risposta del 02/07/2024 inviata tramite pec da parte dell'Avv.to

Omissis, in nome e per conto dell'amministratore pro-tempore

Omissis;

10. documenti urbanistici ed edilizi:

– convenzione urbanistica del 21/07/1993 rep. n.67300 e racc.

n.23312;

– pratica edile n.2806 relativa alla concessione edilizia n.111/94

del 24/11/1994 con annessi elaborati grafici;

11. interlocuzione tra lo scrivente e *Omissis* presso comune di

Siracusa (accesso agli atti) in merito alla presenza del certificato di

abitabilità o SCA sugli immobili siti in traversa Sinerchia n.8, interno



n.28 a Siracusa:

- pec con ricevute inviata dallo scrivente in data 04/06/2024 alla *Omissis* presso comune di Siracusa (accesso agli atti);
- risposta del 14/06/2024 inviata tramite pec dalla *Omissis* presso comune di Siracusa (accesso agli atti) allo scrivente;

12. documenti estratti dal Genio Civile di Siracusa:

- legge 2/21974 n.64 art.18 – Trasmissione autorizzazione a seguito di codesta ditta in data 21/09/1994, pratica n.17010/64 prot. 23513/94;
- relazione tecnica illustrativa prot. 23513 del 25/11/1994;

13. stima delle opere edili non sanabili:

- computo metrico estimativo;
- analisi dei prezzi;

14. corrispondenza tra il CTU e il Dipartimento Regionale dell'Energia in merito all'attestato di prestazione energetica dell'abitazione in villino oggetto di esecuzione;

15. 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, 05/10/2024

Con la dovuta osservanza

Il C.T.U.

Ing. Circo Angelo Severino Rosario

