



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ES. MOBILIARI ED IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Es. Immobiliare n. 14/2020 r.g.

OMISSIS

C/

OMISSIS



RELAZIONE

Avanti la Sezione Esecuzioni Mobiliari ed Immobiliari del Tribunale di Siracusa pende la procedura esecutiva n. R.G. Es. 14/2020 in danno dei Sigg. *omissis* e *omissis*.

In detto giudizio di esecuzione fu disposta la stima dei beni pignorati così come infra descritti:

- quota 1/1 della proprietà in capo a *omissis* dell'immobile sito nel Comune di Carlentini via San Michele, censito al catasto fabbricati al foglio 88 p.lla 5348 sub 5 Cat. C/6;

- quota 1/1 della proprietà in capo a *omissis* dei beni immobili siti nel Comune di Carlentini via Magenta, censiti in catasto al foglio 26 p.lla 103 sub 1 cat. A/3 e p.lla 103 sub 2 cat. C/6.

DECRETO DI NOMINA, GIURAMENTO, QUESITI

Con decreto del 04/06/2020, il Giudice dell'Esecuzione presso questo Tribunale Dott.ssa *Alessia Romeo*, nominò quale Esperto Stimatore lo scrivente Dott. Ing. Antonino Cultrera, invitandolo a depositare telematicamente la dichiarazione di accettazione dell'incarico entro giorni quindici dalla notifica del suddetto provvedimento.

Il nominato C.T.U. dichiarò in data 15/06/2020 di accettare l'incarico prestando il giuramento di rito.

Il G.E. dato atto di quanto sopra pose all'esperto i seguenti quesiti: **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. **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;

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 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 3^{ter}; 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.16*bis* 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; 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.

CONTROLLI EFFETTUATI

Per rispondere compiutamente ai quesiti posti dal sig. G.E. il C.T.U. ha effettuato accessi ai seguenti Uffici Pubblici:

- 1) Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Siracusa Sezione Fabbricati e Terreni, per richiedere copia degli EdM (Estratti di Mappa) ed effettuare visure catastali attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare eventuali planimetrie catastali al fine di riscontrare l'esatta rispondenza tra i beni esaminati, la posizione catastale relativa e la produzione documentale depositata in atti dal creditore procedente;
- 2) Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Siracusa Sezione Fabbricati e Terreni presentando istanza di rettifica cartografica (WEGIS) resasi necessaria poiché una delle particelle pignorate (in particolare la p.lla 5348 del fg. 88) al catasto terreni non presentava alcun identificativo, precludendo allo scrivente la possibilità di ottenere copia del relativo EdM;
- 3) Agenzia delle Entrate di Siracusa – per verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati non risolti;
- 4) Comune di Carlentini – Ufficio Tecnico (Sezione Urbanistica) - per ivi procedere alla ricerca di eventuali pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare ed alla presentazione della richiesta relativa ai Certificati di Destinazione Urbanistica.
- 5) Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Conservatoria di Siracusa procedendo all'effettuazione di ispezioni ipotecarie per mezzo delle quali ha verificato la certificazione notarile per il ventennio precedente l'atto di pignoramento redatta dal Dott. Mistri Alessandro, Notaio con studio in Corso

Vittorio Emanuele II n. 16 Portomaggiore (FE), iscritto nel Ruolo del Collegio Notarie del Distretto di Ferrara, riscontrando l'esatta corrispondenza tra il bene esaminato e la produzione documentale depositata in atti dal creditore precedente.

SOPRALLUOGO

In esecuzione del mandato conferito il C.T.U. preavvertite la parte procedente ed il custode tramite PEC e le parti esegutate a mezzo racc. con avviso di ricevimento, si recò nel Comune di Carlentini sui luoghi di perizia in data 24 luglio 2020, ivi era presente il custode Avv. Nevio Bongiorno e la esegutata sig.ra *omissis* la quale attraverso delega interveniva anche per conto dell'altra debitrice sig.ra *omissis* (All.02).

Alla continua presenza degli intervenuti, il sottoscritto effettuava le operazioni peritali prima nell'immobile ubicato tra via Nazionale e via Magenta ed individuato al NCEU al foglio 26 p.lla 103 sub 1 e 2 e successivamente nell'immobile di via San Michele foglio 88 p.lla 5348 ad uso garage; in entrambi i beni pignorati il C.T.U. provvedeva a svolgere i rilievi metrici necessari ed a raccogliere un'adeguata documentazione fotografica sulla scorta delle indicazioni fornite dall'atto di pignoramento e dai documenti affoliati all'istanza di vendita.

TRATTAZIONE DEI QUESITI

3.1 - Identificazione dei beni oggetto del pignoramento

Come riportato nell'Atto di Pignoramento e dalla verifica delle visure catastali, i beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono rappresentati da due corpi di fabbrica di cui uno, ubicato tra via Nazionale e via Magenta, intestato

all'esecutata *omissis* e l'altro, ubicato in via San Michele, intestato all'esecutata *omissis* come meglio di seguito identificati:

Fabbricato Via Nazionale 73

Le due strade urbane via Nazionale e via Magenta sono differenziate da quote diverse, per cui l'immobile *de quo* identificato con il civico 73 da via Nazionale presenta tre piani fuori terra, mentre da via Magenta, individuato oggi con il civico 21 e 23, presenta quattro piani fuori terra. La tipologia dell'immobile risulta essere quella della "casa contigua" confinando a sud con la predetta via Nazionale ove insiste l'accesso principale, a nord con la via Magenta, ad est con proprietà *omissis*, ad ovest con proprietà *omissis* e *omissis* e risulta essere censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa Ufficio del territorio Comune di Carlentini secondo i seguenti dati:

Foglio	P.IIIa	Sub	Zona Cens	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
26	103	1	1	A/3	3	8 vani	Tot. mq 178 Escluse Aree scoperte mq	€ 495,80
Indirizzo: Via Magenta n. 13, Via Nazionale n. 73 - piano: T-1-2;								
Intestati: <i>omissis</i> Proprietà per 1/1								

Foglio	P.IIIa	Sub	Zona Cens	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
26	103	2	1	C/6	2	26 mq	Tot. mq 26	€ 55,05
Indirizzo: Via Magenta n. 11 - piano: T.								
Intestati: <i>omissis</i> Proprietà per 1/1								

Fabbricato Via San Michele 5

L'immobile di proprietà della sig.ra *omissis* consiste in un fabbricato adibito a garage ad un solo piano fuori terra, ubicato in via San Michele al civico 5; ricade

all'interno del perimetro del centro urbano, confina a sud con la predetta via San Michele ad est con proprietà *omissis* e *omissis*, ad ovest con proprietà *omissis* e *omissis*, risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Carlentini come dai seguenti dati:

Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
88	5348	5	1	C/6	1	22 mq	Tot. mq 22	€ 38,63
Indirizzo: Via San Michele n. 5 - piano: T.								
Intestati: <i>omissis</i> Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.								

3.II – Rispondenza dei dati specificati nel pignoramento

Dal sopralluogo e comparazione con i dati catastali lo scrivente ha riscontrato per i due immobili l'esatta rispondenza di quanto riportato sulle visure rilasciate dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del territorio; relativamente alle schede planimetriche depositate nell'Ufficio pubblico, si rileva l'esatta rispondenza per l'immobile di Via Nazionale ed un mancato aggiornamento per l'immobile di via San Michele per modifica delle aperture esterne.

Per regolarizzare la difformità di cui al foglio 88 P.lla 5348 sub 5 mediante presentazione di una nuova planimetria presso il competente Ufficio Agenzia delle Entrate di Siracusa, con la prevista procedura "Docfa".

3.III – formazione dei lotti

Trattandosi di due immobili fisicamente ubicati in due diversi siti e di diversi proprietari, tenuto conto che autonomamente producono un proprio reddito, lo scrivente ritiene commercialmente più redditizio la suddivisione in due lotti, uno

coincidente con l'immobile di via Nazionale di proprietà di *omissis*, l'altro con l'immobile di via San Michele di proprietà di *omissis*.

Si specifica che il corpo di fabbrica di via Nazionale pur essendo composto da due unità immobiliari si ritiene formare un unico lotto vendibile in maniera più agevole.

- SEZIONE 1 -

4.1 – individuazione del bene

LOTTO 1 – Fabbricato Via Nazionale - Via Magenta

L'immobile oggetto di pignoramento risulta ubicato nella periferia nord del vecchio centro urbano del Comune di Carlentini lungo la strada (via Nazionale) che collega appunto la parte vecchia con la zona nuova del Comune. La tipologia rispetto ai fabbricati limitrofi è contigua tipica dei centri urbani.

L'immobile di via Nazionale n. 73 prospetta su due strade urbane e precisamente a sud su via Nazionale dove presenta tre piani fuori terra e l'accesso all'unità immobiliare ad uso abitazione; a nord prospetta su via Magenta dove al piano terra sono stati realizzati due vani adibiti a garage al cui interno si trova una scala che consente il collegamento verticale con il piano terra su via Nazionale e dunque con l'unità immobiliare ad uso civile abitazione.

L'immobile è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa Ufficio del territorio Comune di Carlentini secondo i seguenti dati:

Foglio	P.IIa	Sub	Zona Cens	Categ.	Cl.	Consis	Sup. Catastale	Rendita
26	103	1	1	A/3	3	8 vani	Tot. mq 178 Es. Aree scoperte mq 165	€ 495,80
Indirizzo: Via Magenta n. 13, Via Nazionale n. 73 - piano: T-1-2;								
Intestati: <i>omissis</i> Proprietà per 1/1								

Foglio	P.IIa	Sub	Zona Cens	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
26	103	2	1	C/6	2	26 mq	Tot. mq 26	€ 55,05
Indirizzo: Via Magenta n. 11 - piano: T.								
Intestati: <i>omissis</i> Proprietà per 1/1								

È stata rilevata l'esatta individuazione geografica del fabbricato attraverso l'utilizzo di strumento elettronico, pertanto è stata determinata la latitudine e longitudine dell'immobile con le seguenti coordinate GPS:

Latitudine Nord 37°16'43.20'' - longitudine Est 15°00'40.65''.

4.II - Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Le due strade urbane via Nazionale e via Magenta sono caratterizzate da quote diverse; la zona presenta un andamento altimetrico che va a digradare da sud (lato via Nazionale) in direzione nord (lato via Magenta), per cui l'immobile *de quo* da via Nazionale presenta tre piani fuori terra ad uso abitazione, mentre da via Magenta si identificano quattro piani fuori terra con l'ultimo piano in ritiro.

Il fabbricato ricade su un'area con pianta rettangolare di circa mq 100; la costruzione secondo il progetto approvato dal Comune di Carlentini risale al 1974 e presenta morfologia e caratteristiche esplicitate di seguito.

Da via Magenta a piano terra due accessi carrabili individuano due garage aventi superficie lorda rispettivamente pari a mq 32,42 e mq 32,75, una scala ad unica rampa consente il collegamento verticale con l'unità immobiliare ad uso abitazione che corrisponde al piano terra con ingresso da via Nazionale; detti garage presentano il pavimento in cemento e l'intonaco rustico alle pareti. Sia il pavimento che le pareti a seguito della mancata fruizione e manutenzione mostrano il degrado naturale

causato dall'umidità ascendente; l'altezza libera del piano risulta pari a m 4,00.

L'accesso a piano terra da via Nazionale è rappresentato da un atrio antistante la porta d'ingresso del fabbricato. All'interno si trova la scala che scendendo porta al piano terra di via Magenta descritto in precedenza ed una seconda scala di collegamento ai piani superiori; oltre al vano scala il piano terra è occupato da un vano studio e da un ampio salone aventi altezza libera di piano pari a m. 3,67.

Il primo piano, comprendente tre camere, disimpegno e bagno, presenta altezza libera di piano pari a m. 2,85.

Il secondo piano è costituito da un'ampia cucina con affaccio su via Nazionale, da una lavanderia, un vano doccia e presenta l'altezza libera pari a m. 2,70. Sul lato nord insiste un terrazzo a livello con affaccio su via Magenta, ivi si rileva un ripostiglio realizzato con due pareti a vetri e lastre di termocopertura aventi funzione di chiusura orizzontale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Strutture:

- la struttura portante verticale è costituita da muratura;
- i solai sono in latero-cemento ed il solaio di copertura risulta non calpestabile;
- le tramezzature interne sono in laterizi forati;

Caratteristiche interne:

L'appartamento si sviluppa ai piani terra, primo e secondo.

- I pavimenti sono in marmette di ceramica analogamente al battiscopa;
- Il rivestimento di bagno e cucina è realizzato con marmette in maiolica;

- Le pareti sono in parte rivestite con carta colorata ed in parte rifinite con intonaco al civile e tinteggiate;
- Scala di collegamento da P.T. di via Magenta in cemento;
- Scala dell'unità immobiliare da piano P.T. via Nazionale a P.2 in marmo;
- Gli infissi esterni sono in monoblocco di lamierino zincato con avvolgibili in plastica eccetto quelli del prospetto di via Nazionale al solo piano terra che sono in legno;
- Esternamente il prospetto su via Nazionale è rifinito con intonaco colorato;
- Il prospetto su via Magenta presenta l'intonaco allo stato rustico che a tratti rende visibile la struttura in blocchetti di tufo;

Impianti:

- lo smaltimento delle acque nere e l'approvvigionamento idrico avviene con allaccio alle reti Comunali;
- allaccio alle reti elettriche e telefoniche nazionali;

Il fabbricato, inutilizzato da tempo ed attualmente in stato di abbandono, mostra d'aver subito nel corso degli anni un processo di ammaloramento generale. Esternamente l'intonaco del prospetto su via Nazionale presenta evidenti segni di deterioramento come i balconi che prospettano su via Magenta. Quasi tutti gli ambienti presentano vistose tracce di umidità.

4.III - Stato di possesso dei beni

Sia l'abitazione che i garage risultano inutilizzati anche alla luce della risposta pervenuta dall'Agenzia delle Entrate sull'esistenza di contratti di locazione.

4.IV - Esistenza formalità, vincoli o oneri che resteranno all'acquirente

vedasi certificazione Notarile ed ispezioni ipotecarie allegate.

4.V - Esistenza formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati

vedasi certificazione Notarile ed ispezioni ipotecarie allegate;

4.V-i. *vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, quali:*

- *domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, altri pesi anche derivanti da regolamenti condominiali;*
- nessun vincolo di cui al presente punto resterà a carico dell'acquirente;

4.V-ii. *vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c. quali:*

- *iscrizioni di ipoteche, trascrizioni di pignoramenti;*
- vedasi certificazione Notarile ed ispezioni ipotecarie allegate;

4.V-iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati, importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali scadute e/o non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- Nessun vincolo risulta in merito al presente punto per gli immobili.

4.VI - Regolarità edilizia e urbanistica del bene

Il predetto immobile è stato realizzato con la seguente autorizzazione rilasciata dal Comune di Carlentini: Licenza Edilizia N° 19/1974 rilasciata il 18/02/1974 (All.13);

l'immobile risulta sprovvisto del certificato di abitabilità e/o agibilità. Dalla verifica dello stato dei luoghi sono state riscontrate alcune difformità riportate al punto successivo.

4.VII – Irregolarità urbanistica

Dall'esame della documentazione sono state rilevate delle difformità rispetto al progetto approvato con Licenza Edilizia n. 19/1974 e nello specifico:

Piano seminterrato (P.T. da via Magenta) - trasformazione da camera a garage con conseguente modifica al prospetto;

Piano Terra su via Nazionale - modifica interna per demolizione di un tramezzo in laterizi forati;

Piano Primo - modesta modifica del divisorio della camera da letto;

Piano Secondo - ampliamento per circa mq 20.

Il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Carlentini Certifica che il fabbricato in esame identificato in catasto al foglio di mappa 26 p.lla 103, secondo il P.R.G. vigente ricade *in zona "B1" con indice di edificabilità pari a 5 mc/mq* (zona di completamento edilizio-residenziale).

Visto il DPR 380/2001 e ss.mm.ii., le modeste modifiche interne a piano terra e primo, come nel presente caso, valutate quali interventi di manutenzione straordinaria realizzate in assenza di titolo urbanistico, possono essere sanate con la presentazione di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) *"per lavori già eseguiti"*.

Relativamente alla regolarizzazione dell'ampliamento pari a circa mq 20 a piano secondo (con riferimento a via Nazionale), pari ad un aumento di volume di circa mc 50, al momento oggettivamente non si hanno elementi per sanare l'abuso

dell'ampliamento pertanto è da considerare insanabile e dunque da demolire.

Successivamente si renderà necessaria la procedura "Docfa" ai fini della regolarizzazione catastale.

4.VIII – Attestazione di prestazione energetica

In riferimento al fabbricato in oggetto non risulta alcuna certificazione energetica, in quanto la costruzione del fabbricato è iniziata in epoca precedente all'entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 192 dell'8.10.2005 modificato con la Legge n. 90/2013 (Attestato di Certificazione Energetica) e Decreto "Linee guida APE 2015" che fissava le direttive relative al rendimento energetico nell'edilizia.

Pertanto l'APE relativo all'immobile oggetto di stima è stato redatto dal C.T.U. e prodotto tra gli allegati alla presente relazione (All.16).

4.IX – Valutazione dei beni

- Calcolo della superficie commerciale

Ai fini della determinazione del valore venale dell'immobile sulla base delle misurazioni effettuate sul posto, è stata rilevata la superficie commerciale di vendita in base all'allegato C del D.P.R. n° 138/98, che può essere riassunta dalla seguente tabella di calcolo:

Immobile	Superficie lorda in mq.	Coefficiente di ragguglio	Superf. Commerc. raggugliata
Piano Sem. (P.T via Magenta)			
Garage	65,17	100%	<u>65,17</u>

Piano Terra (via Nazionale)			
Vani principali	65,45	100%	65,45
Atrio	30,14	10%	3,01
Somma la superficie a piano terra mq			<u>68,46</u>
Piano Primo			
Vani principali	63,00	100%	65,45
Balconi	10,80	25%	2,70
Somma la superficie a piano primo mq			<u>68,15</u>
Piano Secondo			
Vani principali	33,11	100%	33,11
Balconi e terrazza	37,49	25%	9,37
Somma la superficie a piano terra mq			<u>42,48</u>
Totale superficie commerciale dell'immobile mq 244,26			

Criteria di stima utilizzato

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in dipendenza dal criterio di stima adottato o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Detto valore, comunque, non può e non deve discostarsi significativamente da quello che il bene assumerebbe in un mercato costituito, in *astratto*, esclusivamente da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato per redigere la presente C.T.U., il sottoscritto ha ritenuto quello sintetico comparativo il più adatto alla valutazione dei fabbricati oggetto della presente stima e per i quali l'andamento dei prezzi è più sensibile alla maggiore o minore dinamicità del contesto economico nel quale insistono.

Per la stima, la superficie commerciale viene moltiplicata per il valore unitario ottenuto al metro quadrato, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche di ogni immobile, con particolare riferimento all'ubicazione ed allo stato di manutenzione e conservazione attuale.

- Fonti di informazioni utilizzate per la stima

Nel procedere alla stima del fabbricato urbano, il C.T.U. ha preso in considerazione:

- (a) i dati dei valori immobiliari relativi ai fabbricati della zona, desunti dall'Annuario Immobiliare redatto da Francesco Tamborrino ed edito da "Il Sole 24 Ore";
- (b) questi sono stati, inoltre, opportunamente trattati mediante l'adozione di coefficienti di differenziazione affinché potesse tenersi conto dell'ubicazione, della qualità e dello stato dell'immobile, così come consigliato dall'ampia pubblicistica al riguardo (ad esempio, dalla rivista "Il consulente immobiliare" edita, ancora, da "Il Sole 24 ore");
- (c) i dati dei valori immobiliari nel Comune di Carlentini zona "C1 semicentrale - via Nazionale" per il rispettivo segmento di mercato indicativi della variabilità dei prezzi in funzione del tempo e della zona;
- (d) successivamente, i valori sono stati corretti, integrati e mediati, con le risultanze di un'accurata indagine con beni similari ai beni da stimare effettuata dal C.T.U. nel circondario ove insistono i fabbricati in esame (ciò ha consentito di tener conto anche di alcune speciali caratteristiche tecniche peculiari dell'immobile riscontrate in sede di sopralluogo);

(e) i valori accertati sono stati, quindi, riferiti all'unità di consistenza (metri quadrati) ed organizzati in serie omogenee delle quali sono stati esclusi tutti i valori eccezionali (in eccesso ed in difetto) ottenuti.

- Valore dei beni

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di esecuzione e vista la diversa categoria catastale dei due subalterni, dalle risultanze di quanto sopra riferito sono stati determinati i seguenti prezzi unitari riferiti per ogni metro quadrato; trovandoci in presenza di due diverse unità immobiliari di diversa categoria viene espresso un prezzo unitario per il garage pari ad € 330,00 e per il fabbricato ad uso civile abitazione € 480,00 al metro quadrato.

Quindi applicando i valori unitari sopra determinati alla superficie commerciale ragguagliata (calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138/98) si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Carlentini in via Nazionale 73:

Garage	mq 65,17 x € 330,00	= € 21.506,10
Abitazione	mq 179,09 x € 480,00	= € 85.963,20
	Sommano	<u>€ 107.469,30</u>

STIMA DELLE SPESE:

CILA (sanzione, diritti e spese tecniche)	€ 2.000,00	
Demolizione con spese e diritti	€ 3.000,00	
Procedura "Docfa"	€ 500,00	
Pratica SCA (Agilibilità)	€ 3.500,00	
	<u>SOMMANO LE SPESE</u>	<u>€ 9.000,00</u>

VALORE DEL LOTTO -1- DECURTATO DELLE SPESE DA SOSTENERE

$$€ 107.469,30 - 9000,00 = € 98.469,30 \quad \text{in c.t.} \quad \mathbf{€ 98.460,00}$$

Diconsi euro novantottomilaquattrocentosessanta/00.

4.X. - relazione nel caso che il bene risulti divisibile

- non ci troviamo nel caso in questione, tale quesito non ha alcuna risposta.

4.XI. - valore stimato del solo diritto pignorato;

- non ci troviamo nel caso in questione, tale quesito non ha alcuna risposta.

- SEZIONE 2 -

4.I – individuazione del bene

LOTTO 2 – Fabbricato in Via S. Michele

L'immobile oggetto di pignoramento risulta ubicato nella periferia nord del vecchio centro urbano del Comune di Carlentini in prossimità della strada che collega appunto la parte vecchia con la zona nuova del Comune. La tipologia rispetto ai fabbricati limitrofi è contigua tipica dei centri urbani.

Prossima a via Nazionale si innesta la via San Michele al cui civico 5 insiste l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. Trattasi di un vano al solo piano terra adibito a garage e risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Carlentini come dai seguenti dati:

Foglio	P.Illa	Sub	Zona Cens	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
88	5348	5	1	C/6	1	22 mq	Tot. mq 22	€ 38,63
Indirizzo: Via San Michele n. 5 - piano: T.								
Intestati: <i>omissis</i> Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.								

È stata rilevata l'esatta individuazione geografica del fabbricato attraverso l'utilizzo di strumento elettronico, pertanto è stata determinata la latitudine e longitudine dell'immobile con le seguenti coordinate GPS:

Latitudine Nord 37°16'43.06'' - Longitudine Est 15°00'41.61''.

4.II - Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Trattasi di un locale ad uso Garage a pianta rettangolare della superficie commerciale di mq 28, costruito nel 1975 con struttura in muratura e copertura a tetto ad unica falda con lastre in eternit su orditura in legno. Presenta accesso carrabile con portone in ferro, pavimento in cemento e intonaco dell'epoca in malta di calce; l'altezza risulta di m 4,30 lato via San Michele e m 5,75 al colmo.

Inutilizzato da molto tempo, ha subito tra l'altro nel corso degli anni un processo di ammaloramento generale; sia internamente che esternamente gli intonaci presentano segni di notevole deterioramento.

4.III - Stato di possesso dei beni

L'immobile ad uso garage risulta inutilizzato anche alla luce della risposta pervenuta dall'Agenzia delle Entrate sull'esistenza di contratti di locazione.

4.IV - Esistenza formalità, vincoli o oneri che resteranno all'acquirente

vedasi certificazione Notarile ed ispezioni ipotecarie allegate.

4.V - Esistenza formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati

vedasi certificazione Notarile ed ispezioni ipotecarie allegate;

4.V-i. vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, quali:

- *domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, altri pesi anche derivanti da regolamenti condominiali;*
- nessun vincolo di cui al presente punto resteranno a carico dell'acquirente;

4.V-ii. vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di**trasferimento ex art. 586 c.p.c. quali:**

- iscrizioni di ipoteche, trascrizioni di pignoramenti;
- vedasi certificazione Notarile ed ispezioni ipotecarie allegate;

4.V-iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati, importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali scadute e/o non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- Nessun vincolo risulta in merito al presente punto.

4.VI - Regolarità edilizia e urbanistica del bene

Il predetto immobile è stato realizzato con l'autorizzazione Edilizia N° 112/1975 rilasciata il 06/10/1975 dal Comune di Carlentini (All.14) e non risulta gravato da alcuna difformità.

Dagli Atti depositati al Comune non risulta alcun certificato di abitabilità e/o agibilità; secondo il C.D.U. l'immobile nel P.R.G. del Comune di Carlentini ricade all'interno della zona B1 (zona di completamento edilizio residenziale); per tutte le relative prescrizioni si rimanda alla lettura integrale del C.D.U. (All. 12).

4.VII – Irregolarità urbanistica

Si rileva che in tale fabbricato non esiste alcuna difformità urbanistica.

4.VIII – Attestazione di prestazione energetica

Trattandosi di garage tale certificato non deve essere prodotto.

4.IX – Valutazione dei beni

Immobile	Superficie lorda in mq.	Coefficiente di ragguaglio	Sup. Comm. ragguagliata
Garage P.T.	28,35	100%	<u>28,35</u>

Critério di stima utilizzato

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in dipendenza dal criterio di stima adottato o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Detto valore, comunque, non può e non deve discostarsi significativamente da quello che il bene assumerebbe in un mercato costituito, in *astratto*, esclusivamente da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato per redigere la presente C.T.U., il tecnico ha ritenuto quello sintetico comparativo il più adatto alla valutazione dei fabbricati - come nel caso della presente stima - il cui andamento dei prezzi è più sensibile alla maggiore o minore dinamicità del contesto economico nel quale insistono.

Per la stima, la superficie commerciale viene moltiplicata per il valore unitario ottenuto al metro quadrato, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche di ogni immobile, con particolare riferimento all'ubicazione ed allo stato di manutenzione e conservazione attuale.

- Fonti di informazioni utilizzate per la stima

Nel procedere alla stima del fabbricato urbano, il C.T.U. ha preso in considerazione:

- (a) i dati dei valori immobiliari relativi ai fabbricati della zona, desunti dall'Annuario Immobiliare redatto da Francesco Tamborrino ed edito da "Il Sole 24 Ore";
- (b) questi sono stati, inoltre, opportunamente trattati mediante l'adozione di coefficienti di differenziazione affinché potesse tenersi conto dell'ubicazione, della qualità e dello stato dell'immobile, così come consigliato dall'ampia pubblicistica al riguardo (ad esempio, dalla rivista "Il consulente immobiliare" edita, ancora, da "Il Sole 24 ore");
- (c) i dati dei valori immobiliari nel Comune di Carlentini zona "C1 semicentrale - via Nazionale" per il rispettivo segmento di mercato al fine d'avere contezza della variazione dei prezzi in funzione del tempo e della zona.
- (d) successivamente, i valori sono stati corretti, integrati e mediati, con le risultanze di un'accurata indagine con beni similari ai beni da stimare effettuata dal C.T.U. nel circondario ove insiste il fabbricato in esame (ciò ha consentito di tener conto anche di alcune speciali caratteristiche tecniche peculiari dell'immobile riscontrate in sede di sopralluogo);
- (e) i valori accertati sono stati, quindi, riferiti all'unità di consistenza (metri quadrati) ed organizzati in serie omogenee delle quali sono stati esclusi tutti i valori eccezionali (in eccesso ed in difetto) ottenuti.

- Valore dei beni

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'oggetto di esecuzione immobiliare, dalle risultanze di quanto sopra riferito è stato determinato il seguente prezzo unitario in riferimento ad ogni metro quadrato:

Dalle risultanze succitate per il Garage di via San Michele 5 viene stabilito un prezzo unitario pari ad € 450,00/mq, quindi applicandolo alla superficie commerciale sopra

determinata si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Carlentini in via San Michele 5:

Garage mq 28,35 x € 450,00 = € 12.757,50

STIMA DELLE SPESE:

Procedura "Docfa" € 500,00

VALORE DEL LOTTO -2- DECURTATO DELLE SPESE DA SOSTENERE

€ 12.757,50 – € 500,00 = € 12.257,00 **in c.t. € 12.250,00**

diconsi euro dodicimiladuecentocinquanta/00

RIEPILOGO DEL VALORE DEL PIGNORAMENTO:

Stima del lotto 1 € 98.460,00

Stima del lotto 2 € 12.250,00

Valore complessivo del compendio immobiliare € 110.710,00

Diconsi euro centodiecimilasettecentodieci/00.

4.X. - relazione nel caso che il bene risulti divisibile

- non ci troviamo nel caso in questione, tale quesito non ha alcuna risposta.

4.XI. - valore stimato del solo diritto pignorato;

- non ci troviamo nel caso in questione, tale quesito non ha alcuna risposta.

CONSIDERAZIONI FINALI ED ALLEGATI

Si rassegnano le conclusioni estese *ut supra* nella serena convinzione di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferito con prontezza a rispondere ad ogni richiesta di chiarimenti il Giudice Esecutore dovesse formulare.

Ad ausilio del Magistrato si allegano i seguenti atti e documenti:

- All.01 - Elaborato fotografico contenente n. 32 istantanee;
- All.02 - Verbale di sopralluogo;
- All.03 - Certificazione ex art 567 cpc;
- All.04 - Istanza al Catasto di rettifica cartografica (WEGIS)
- All.05 - EdM, visure e planimetrie catastali - Lotto 1;
- All.06 - EdM, visure e planimetrie catastali - Lotto 2;
- All.07 - Ispezioni ipotecarie - Lotto 1;
- All.08 - Ispezioni ipotecarie - Lotto 2;
- All.09 - Decreto di Trasferimento Tribunale n.466-2006 (Lotto 1);
- All.10 - Decreto di Trasferimento Tribunale n.168-2018 (Lotto 2);
- All.11 - CDU e relativa richiesta (Lotto 1);
- All.12 - CDU e relativa richiesta (Lotto 2);
- All.13 - Copia Licenza Edilizia n. 19-1974 e relativa richiesta (Lotto 1);
- All.14 - Copia Licenza Edilizia n. 112-1975 e relativa richiesta (Lotto 2);
- All.15 - Istanza di accesso agli atti presso l'AdE e risposta;
- All.16 - APE Fg. 26 p.lla 103 sub 1 ed attestazione CEFA;
- All.17 - Elaborato grafico;
- All.18 - Attestazione avvisi, PEC e raccomandate.

Siracusa, 01 Febbraio 2021

Il C.T.U.

Ing. Antonino Cultrera