



TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. L. GURRIERI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 386/16 R.G. ES.
STIMA DEI BENI PIGNORATI.

- CREDITORE PROCEDENTE:
- DEBITORE:

ESPERTO INCARICATO:

Ing. Gianfranco Passanisi
v. X Ottobre 44
96011 Augusta (SR)
Tel. 0931977009 – 3333097417
Pec: gianfranco.passanisi@ordineingegnerisiracusa.it





INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Premessa e relativi quesiti affidati nell'incarico;
- Parte 1 Operazioni preliminari di accertamento e verifica;
- Parte 2 Analisi dei quesiti esaminati e relative risposte:
 - I. Identificazione del bene pignorato;
 - II. Sommara descrizione del bene pignorato;
 - III. Stato di possesso del bene;
 - IV. V. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene (i.ii.iii.);
 - VI. Pratiche edilizie e regolarità urbanistica;
 - VII. Ammissibilità sanatoria urbanistica;
 - VIII. Attestazione di prestazione energetica;
 - IX. Valutazione di stima del bene/i;
 - X. Quota indivisa e divisibilità del bene.

Allegati depositati a corredo della perizia :

- a) Verbali di sopralluogo;
- b) Planimetrie del bene;
- c) Visure e planimetrie catastali relative al bene;
- d) Copia documentazione condono edilizio;
- e) Attestati di prestazione energetica;
- f) Nota trascrizione compravendita terreno;
- g) Ispezioni ipotecarie;
- h) Copia comunicazioni raccomandate A/R e email inviate/ricevute;
- i) Attestazioni di consegna della relazione di stima al creditore procedente e al debitore.

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Gianfranco Passanisi nato a Catania il 09/10/1966, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Siracusa al n.1051, con studio in Augusta v. X Ottobre 44, avendo ricevuto incarico come C.T.U., prestava giuramento di rito in sede di udienza del 17/03/2017 dinanzi il Giudice dell'esecuzione Dott. L. Gurrieri, accettando l'incarico di redigere la presente perizia di stima per l'immobile oggetto del pignoramento

*Tribunale di Siracusa - Esecuzione immobiliare n. 386/16 R.G.Es.
Stima dei beni pignorati. Settembre 2017*





promosso dalla nei confronti dei sigg. e provvedendo a rispondere alle seguenti disposizioni:

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

2. **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;

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 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 ablazioni 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. 1 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 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 formale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

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

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

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

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





- 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 (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria);

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 delle 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.





PARTE 1 OPERAZIONI PRELIMINARI DI ACCERTAMENTO E VERIFICA.

In osservanza ai quesiti richiesti ho dato seguito all'incarico conferitomi, controllando e verificando la completezza e veridicità della documentazione allegata all'interno dei fascicoli di parte in riscontro al pignoramento eseguito, e provvedendo contestualmente a reperire ulteriori informazioni mancanti presso gli uffici comunali competenti e presso gli uffici ritenuti necessari al fine di acquisire documentazione indispensabile.

La verifica della relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, allegata al fascicolo, redatta da [REDACTED] in data 07/12/2016 ha dato esito positivo, riporta in modo corretto i dati identificativi dell'immobile pignorato nonché le risultanze delle iscrizioni e trascrizioni relative allo stesso effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

E' stata inoltre avanzata richiesta di effettuare un sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura, informando preventivamente a mezzo di posta certificata (Pec), l'Avvocato di parte Procedente e con raccomandata A/R del 08/05/2017, per il primo sopralluogo non andato a buon fine, e raccomandata A/R del 06/06/2017 i debitori nei soggetti dei sigg. , i quali il primo giorno del sopralluogo non si sono presentati sui luoghi ma solo successivamente per la seconda convocazione del 26/06/2017 si espletavano le operazioni.

Identificazione dei beni:

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è sito nel Comune di Augusta in zona Agnone Bagni villaggio Settebello. Trattasi di villino singolo a due elevazioni fuori terra costituito da due unità abitative distinte una al piano terra e una al primo piano con ingresso indipendente e terreno di pertinenza comune. L'immobile è edificato in un lotto di circa 1000 mq. L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Augusta al foglio 2, p.lla 1184 sub 2 contrada Agnone Villaggio Settebello, piano T, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, rendita catastale euro 312,46 piano terra e 1184 sub 3, Villaggio Settebello, piano 1, categoria A/7,

*Tribunale di Siracusa - Esecuzione immobiliare n. 386/16 R.G.Es.
Stima dei beni pignorati. Settembre 2017*





classe 2, vani 6,5, rendita catastale euro 604,25 piano primo. Dopo aver reperito tutte le informazioni e la documentazione necessaria, il sopralluogo ha consentito di fornire ulteriori accertamenti sull'immobile e sullo stato di fatto dello stesso. Trattandosi di villino singolo con caratteristiche tipiche abitative unifamiliari, con terreno e servizi di pertinenza comuni e non divisibili, nonostante si tratti di unità abitative distinte non si ritiene opportuna la divisione in due lotti di vendita in quanto tale scelta diminuirebbe l'appetibilità del bene immobile.

Pertanto, l'immobile suddetto formerà un unico lotto di vendita.





Descrizione analitica del bene.

LOTTO UNICO - Immobile su due livelli sito in c/da Agnone nel Comune di Augusta identificato nel NCEU dello stesso Comune al f. 2, p.la 1184 sub 2 piano T, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, rendita catastale euro 312,46 e 1184 sub 3, Villaggio Settebello, piano 1, categoria A/7, classe 2, vani 6,5, rendita catastale euro 604,25.

Sopralluogo:

Il sopralluogo è stato eseguito il giorno 26/06/2017 alle ore 9.30. Il sottoscritto era assistito nelle operazioni peritali dall'ing. Bombara Valentina, erano presenti il sig. e la sig.ra in qualità di proprietari.

I proprietari dichiarano di essere residenti nell'immobile suddetto e di occupare al momento solo il piano primo, mentre il piano terra, che doveva essere abitato dalla figlia, al momento risulta non occupato.

Durante le operazioni peritali sono stati visionati i luoghi oggetto della presente esecuzione immobiliare, sono state espletate le attività tecniche di misurazione, di rilievo fotografico e verifica della rispondenza dei vani con la planimetria catastale, aspetti indubbiamente importanti al fine di determinare delle valutazioni tecniche. I proprietari presenti durante il sopralluogo hanno dichiarato che l'immobile è stato edificato dagli stessi in assenza di titolo edilizio e successivamente oggetto di sanatoria edilizia.

Finite le operazioni peritali si concludeva il sopralluogo (Allegato a) contenente il verbale di sopralluogo). In questa prima fase, i dati riscontrati in occasione del sopralluogo sono corrispondenti a quanto indicato negli atti del pignoramento, mentre lo stato dei luoghi mostra rilevanti modifiche delle superfici e dei volumi nonché modifiche interne rispetto a quanto documentato ma ciò non impedisce l'univoca identificazione del bene.

PARTE 2 ANALISI DEI QUESITI ESAMINATI E RELATIVE RISPOSTE

*Tribunale di Siracusa - Esecuzione immobiliare n. 386/16 R.G.Es.
Stima dei beni pignorati. Settembre 2017*



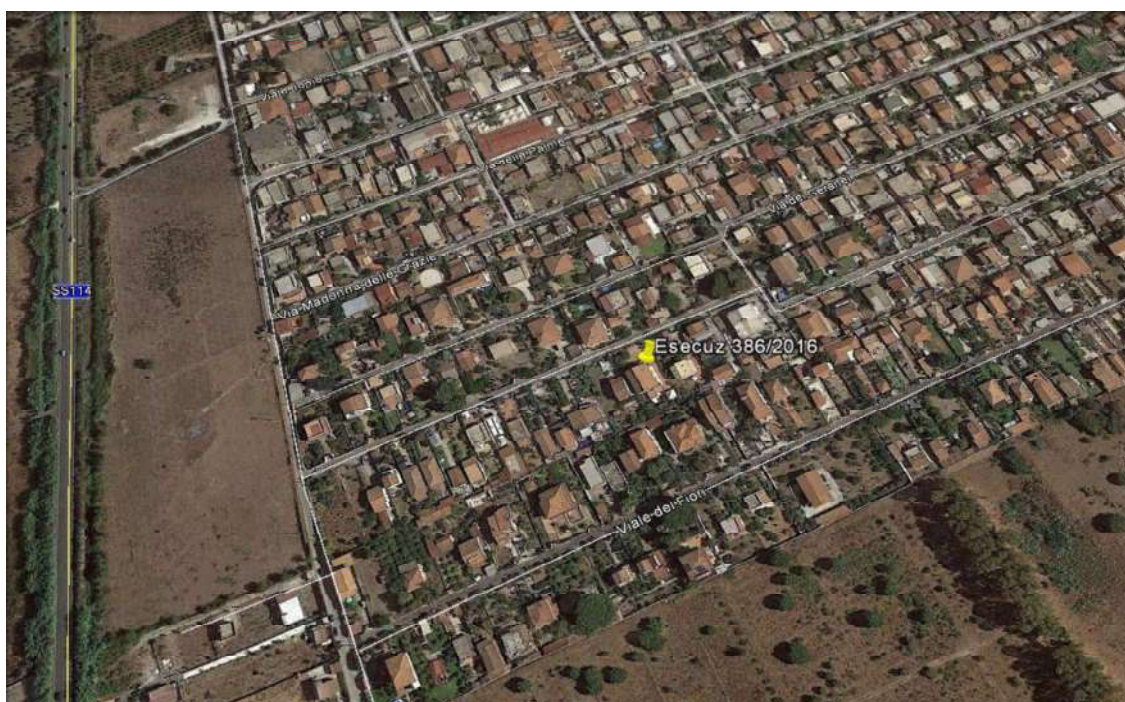
I. Identificazione del bene pignorato

Dall'analisi della documentazione depositata in tribunale, il verbale di pignoramento, gli ulteriori atti estratti dagli Enti competenti e le informazioni reperite, l'immobile oggetto di pignoramento è così indentificato:

Immobile su due livelli sito in c/da Agnone nel Comune di Augusta identificato nel NCEU dello stesso Comune al f. 2, p.lla 1184 sub 2 piano T, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, rendita catastale euro 312,46 e 1184 sub 3, Villaggio Settebello, piano 1, categoria A/7, classe 2, vani 6,5, rendita catastale euro 604,25.

La categoria catastale A/3, si identifica come "Abitazione di tipo economico" mentre la categoria catastale A/7 come "Abitazione in villini".

L'immobile è indipendente è edificato in un lotto di superficie di circa 1000 mq stabile che include presenta delle aree di pertinenza ad uso esclusivo dell'immobile e una viabilità di accesso privata in comune con i villini limitrofi appartenenti al villaggio denominato Settebello. L'immobile confina a nord con strada privata di accesso, a sud con [redacted] a est con [redacted] e a ovest [redacted]



Comune di Augusta c/da Agnone villaggio Settebello





Per ulteriori indicazioni sulla localizzazione del bene, si forniscono le coordinate Gauss Boaga registrate con GPS sul punto di accesso allo stabile:

37°31' 84.24"N 15° 9' 34.62"E

II. Sommara descrizione del bene pignorato.

L'immobile oggetto del pignoramento, distinto come unico lotto di vendita, insiste nella c/da Agnone nel Comune di Augusta in zona costiera distante dal centro abitato circa 20 Km. La contrada è caratterizzata da un esteso agglomerato di unità immobiliari pressoché singole realizzate nella quasi totalità in assenza di titoli edilizi e successivamente oggetto di sanatoria, ha caratteristiche abitative stagionali, non sono presenti attività di servizi è dotata di civico acquedotto, non vi è fognatura comunale né pubblica illuminazione. Il lotto, ove è edificato l'immobile, è pianeggiante, interamente recintato per tutto il suo perimetro e prospetta sulla stradella privata dalla quale ha diritto a mezzo di cancello automatico. All'interno è realizzato il fabbricato in esame che si sviluppa su due piani fuori terra distinti in due appartamenti uno per ogni elevazione. La porzione di terreno libero è bene comune non censibile per entrambi gli appartamenti. E' presente inoltre un'area pertinenza adiacente l'immobile ad unica elevazione.

III. Stato di possesso del bene.

Dalla documentazione presente al Comune di Augusta nella pratica edilizia in sanatoria dell'immobile in causa si evince che l'immobile è stato interamente realizzato dai coniugi hanno acquistato il lotto di terreno dove è stato successivamente edificato l'immobile per il quale si allega la nota di trascrizione dell'atto di acquisto (ALLEGATO f). In sintesi l'immobile è così pervenuto:

• - .

Per quanto sopra rilevato, si evince quindi che:

possiede la piena proprietà dell'immobile per 1/2.

possiede la piena proprietà dell'immobile per 1/2.

Allo stato attuale il bene pignorato risulta non abitato né occupato da terzi.

IV – V. Vincoli e oneri gravanti sul bene (punto **i.ii.iii.**):





punto i.

In riferimento ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Non si riscontrano domande giudiziali;
- Non esistono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge;
- Non si riscontrano pesi e limitazioni d'uso ed inoltre non è costituito alcun condominio, esiste un'obbligazione *propter rem* derivante dalla servitù di passaggio nella stradella di accesso per la quale i proprietari devono partecipare alle spese di manutenzione in ragione di 84/1000. Alla luce di quanto detto, non essendoci un condominio il neo proprietario non risponde di alcun debito.

punto ii.

Da una verifica d'ispezione ipotecaria per soggetto si rilevano nell'elenco sintetico le seguenti note (Allegato g - disponibili nello specifico in formato elettronico) :

1. ISCRIZIONE del 25/11/2006 - Registro Particolare 9279 Registro Generale 31217 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 5682/3532 del 21/11/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. TRASCRIZIONE del 11/11/2016 - Registro Particolare 13338 Registro Generale 17679 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3419 del 03/10/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nel caso specifico, riguardo **all'ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura credito, ed al **verbale di pignoramento** immobili, chiaramente nel momento in cui ci sarà l'estinzione del debito, potranno essere effettuate le relative cancellazioni quindi non opponibili all'acquirente;





punto **iii**.

L'immobile oggetto della presente procedura, come già ribadito, non possiede una gestione condominiale, per cui sullo stesso non grava alcun debito condominiale. Non risultano debiti derivanti dalle spese di manutenzione della stradella di accesso. Ad oggi non risultano altre spese o debiti pendenti sull'immobile.

VI. Pratiche edilizie e regolarità urbanistica.

Il PRG del Comune di Augusta individua l'immobile oggetto di procedura ricadente in zona **ET2 (Agricola preferenziale per turismo misto)**, tali zone sono classificate ai sensi dell'art. 26 delle NTA del PRG Calandra sono destinate in prevalenza ad insediamenti di tipo ricettivo turistico anche di tipo misto (residenziali e turistiche alberghiere o extra-alberghiere), l'edificazione è ammessa solo dopo approvazione di piano di lottizzazione convenzionata. La destinazione d'uso dell'immobile pignorato rientra tra quelle ammesse nella ZTO di appartenenza.

L'immobile in esame è stato interamente realizzato in assenza di titolo autorizzativo la costruzione; il 28/03/1986 è stata presentata domanda in sanatoria ai sensi della L.47/85. Dall'esame della stessa (Allegato d) risulta che è stata interamente pagata l'oblazione calcolata al momento della sanatoria, sono state allegate le planimetrie di progetto i prospetti e le sezioni dell'immobile esistente al tempo, relazione tecnica con descrizione delle caratteristiche planivolumetriche e indicazioni sulle principali opere realizzate nonché le condizioni igienico sanitarie dell'immobile. Sempre dalla stessa relazione nonché dall'atto notorio reso dal proprietario si desume che l'immobile al piano terra era abitabile mentre il primo piano era al rustico di finiture. In data 21/01/1989 avvalendosi del disposto dell'ottavo comma dell'art. 35 della L. 47/85 il sig. notificava al Comune di Augusta la volontà di eseguire lavori di conservazione e completamento. In data 28/11/1989 veniva fatta istanza di concessione edilizia in sanatoria per l'immobile in esame. Nel caso fabbricati del Comune di Augusta l'appartamento al piano terra individuato al f. 2 p.lla 1184 sub 2 è stato costituito in data 10/01/1989; l'appartamento al piano priva individuato al f. 2 p.lla 1184 sub 3 è stato costituito in data 10/01/1989 come unità in corso di costruzione in data 13/07/2006 è stata



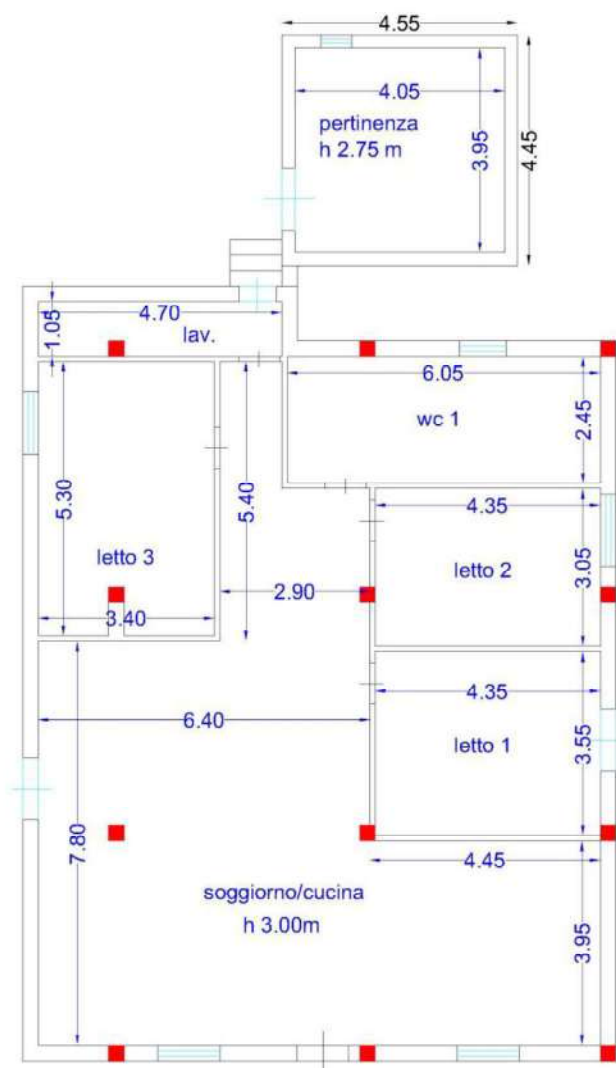


dichiarata l'ultimazione del fabbricato ed attribuita la rendita.

Durante le operazioni di sopralluogo sono state rilevate modifiche planimetriche con variazioni delle distribuzioni interne rispetto sia al progetto depositato al Comune di Augusta sia alla planimetria catastale. Il piano terra, invece, presenta difformità ancor più gravi, infatti lo stesso è stato ampliato nelle cubature e nelle superfici oggetto di oblazione di sanatoria e alle planimetrie riportate in catasto.

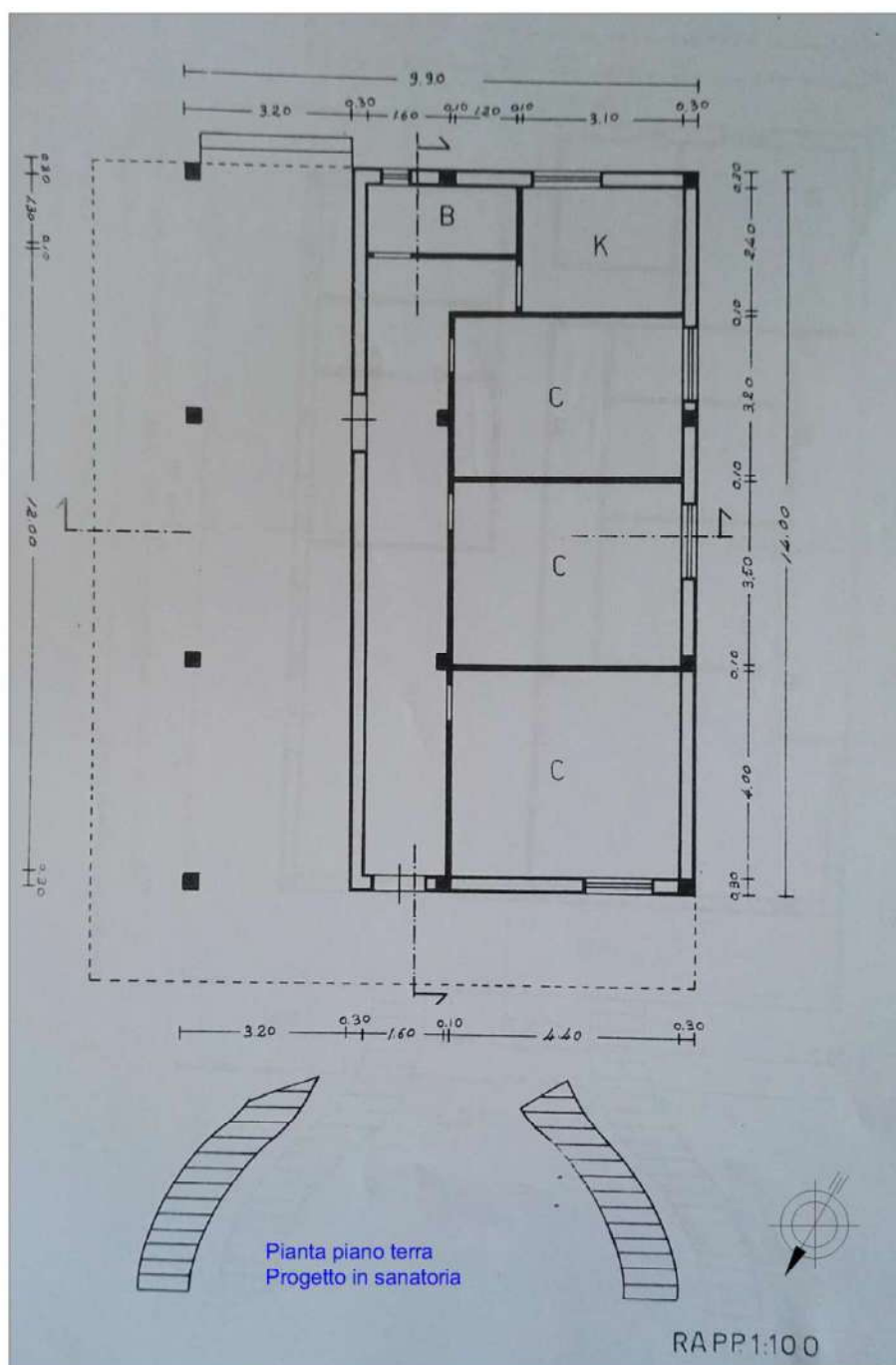
Allo stato dell'arte non è possibile attestare la regolarità urbanistica né la regolarità catastale. Di seguito è riportato il confronto planimetrico tra le planimetrie rilevate durante il sopralluogo, la planimetria denunciata con il progetto in sanatoria L. 47/85 L.R. 37/85 e la planimetria catastale.

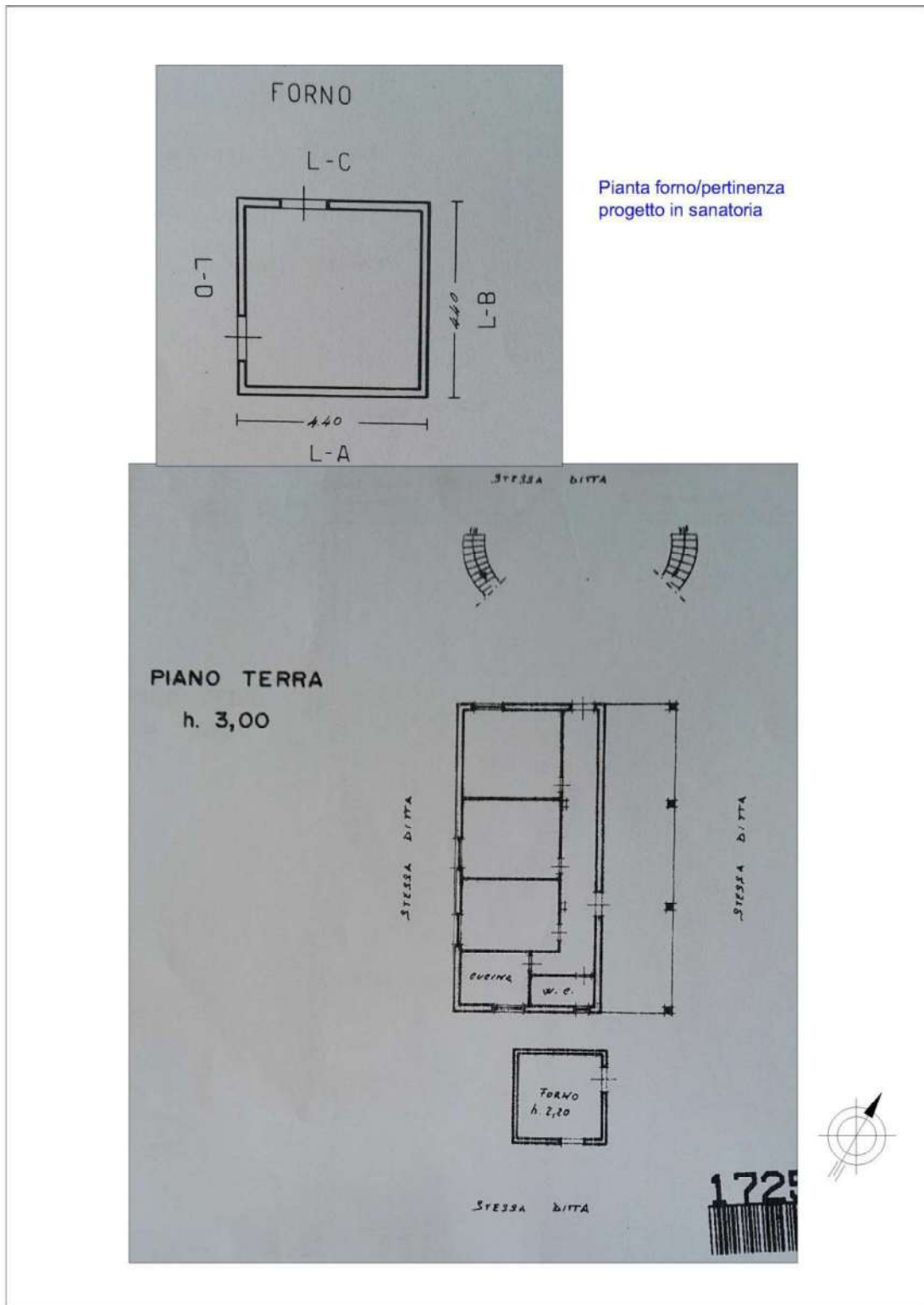


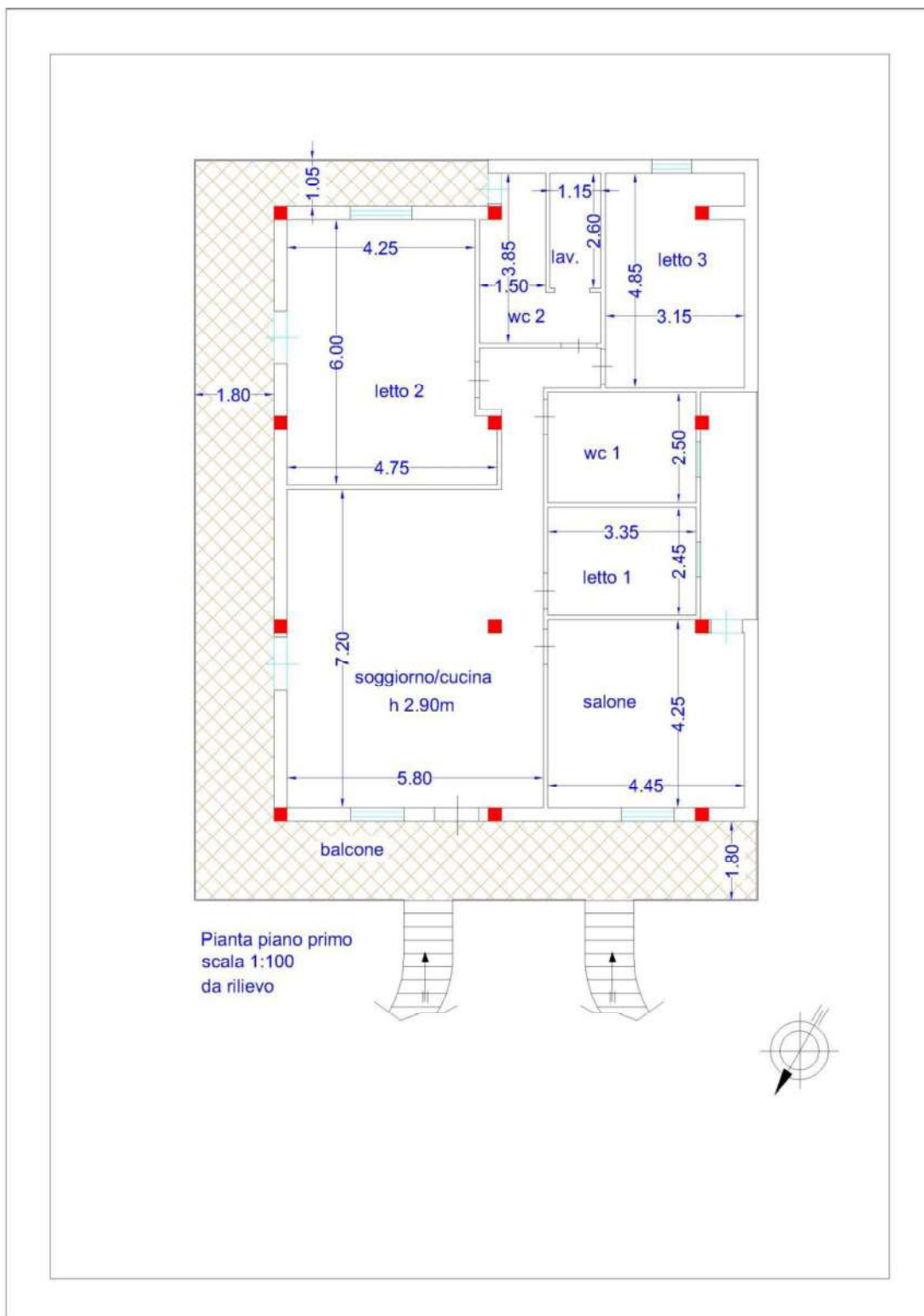


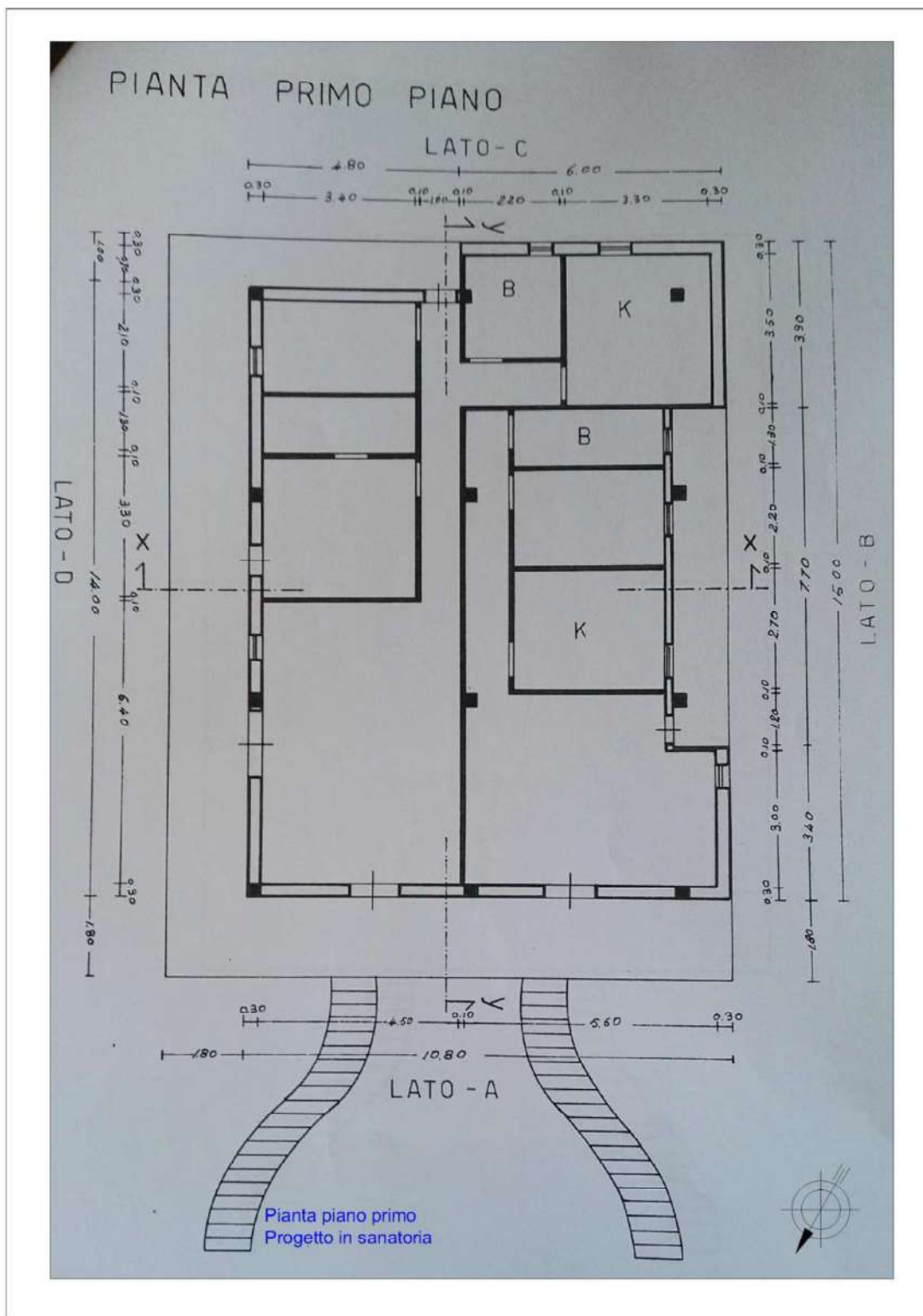
Pianta piano terra - scala 1:100
da rilievo

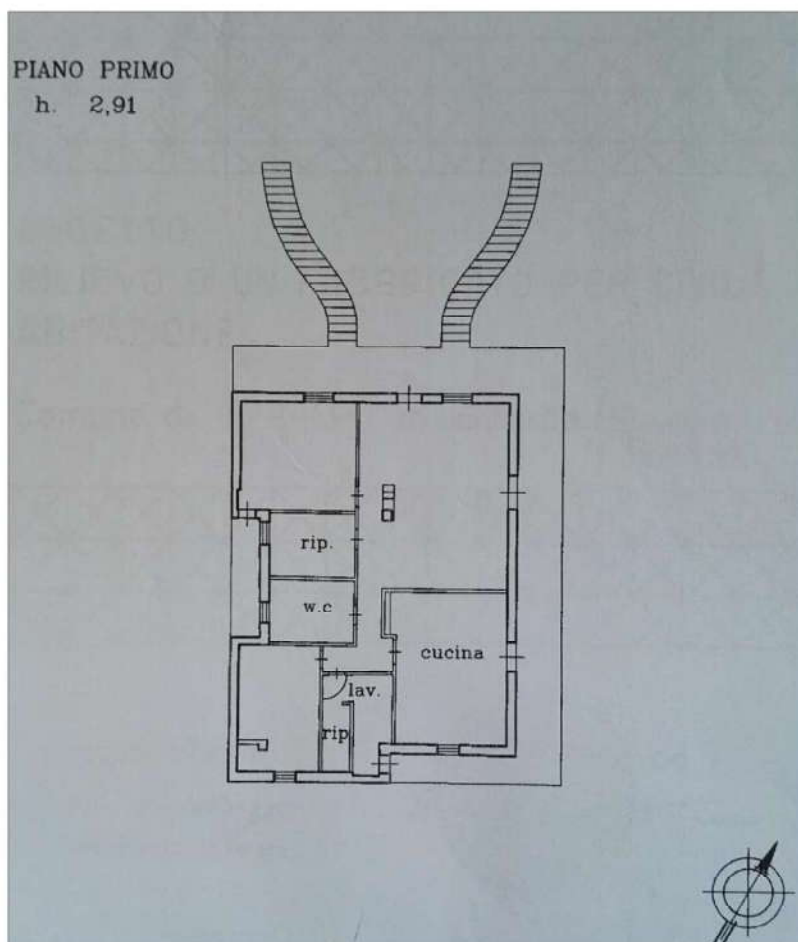












Planimetria catastale piano primo





VII. Ammissibilità sanatoria urbanistica.

Preliminarmente si descrive l'analisi della documentazione presente nella sanatoria urbanistica. Il progetto presentato prevedeva la un appartamento al piano terra e due appartamenti al piano primo, si dichiara che il piano terra risulta abitabile mentre il piano primo era al rustico di finiture. La pratica risulta ad oggi incompleta, non è stato redatto il certificato di idoneità sismica, non è presente il progetto per l'adeguamento dell'impianto fognario, le planimetrie di progetto allegate non corrispondono con lo stato attuale quindi vanno aggiornate, non sono stati pagati gli oneri concessori e manca del parere della soprintendenza ai beni culturali. E' stata, invece, pagata l'oblazione per l'abuso edilizio, le planimetrie depositate non corrispondono con lo stato dei luoghi, diverse sono le unità immobiliari di progetto rispetto a quelle esistenti, è stata fatta denuncia al catasto per due unità distinte una al piano terra e una al primo piano, estata redatta perizia giurata da tecnico abilitato ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85, infine è presente notifica al Comune di Augusta del 21/01/1989, da parte del proprietario ai sensi del comma 8 della L.47/85, per l'esecuzione di lavori di completamento e conservazione.

I costi degli oneri, delle sanzioni e spese tecniche comprensive di iva oneri previdenziali €10.000,00 (euro diecimila/00).

Per quanto invece concerne la documentazione catastale l'immobile al piano terra individuato al catasto al f. 2 p.lla 1184 sub 2 è stato denunciato in data 10/01/1989 ed è stato così classificato: categoria A/3, classe 2, vani 5,5, rendita catastale euro 312,46. L'immobile al primo piano anch'esso denunciato in data 10/01/1989 veniva dichiara in corso di costruzione e quindi non classificato, la denuncia definitiva avveniva in data 13/07/2006 ed è stato così classificato: categoria A/7, classe 2, vani 6,5, rendita catastale euro 604,25.

Dai rilievi effettuati durante il sopralluogo e riportati in planimetria si rilevano difformità rispetto a quanto dichiarato non progetto di sanatoria. Il piano terra infatti è stato oggetto in epoca recente di una completa ristrutturazione che ha portato ad un organismo edilizio diverso da quello assentito con la sanatoria. Infatti l'immobile risulta ampliato nelle superfici





utili e nei volumi di ben oltre il 50% della superficie oggetto di oblazione, sono state realizzate opere murarie stabili per inglobare le superfici non residenziali (veranda) all'unità abitativa con conseguente variazione e ampliamento della distribuzione planimetrica degli ambienti. Tali opere, ad oggi, non possono essere in alcun modo mantenute e vanno rimosse al fine di ristabilire lo stato dei luoghi ammissibile con la sanatoria. La planimetria catastale depositata corrisponde con quella in sanatoria.

I costi stimati per ripristinare l'immobile ammontano ad € 25.000,00 (venticinquemila/00), si riferiscono al ripristino di una superficie di 75 mq che deve essere interamente demolita nelle parti murarie e negli impianti presenti per riportare la stessa a superficie non residenziale cioè veranda.

Per quanto concerne il piano primo, dichiarato ai tempi della sanatoria al rustico di finiture, è stato presumibilmente completato con la denuncia del 23/01/1989 ed è stato catastato in via definitiva il 13/07/2006. Il completamento ha portato alla realizzazione di un sola unità abitativa a differenza di quanto previsto nella sanatoria, ma senza variare le superfici utili complessive sanate. Ciò deve essere rettificato nella documentazione in sanatoria. La planimetria catastale è conforme con quanto esistente.

Il locale forno risulta pressoché conforme.

Predisposizione documentazione per emissione certificato di agibilità bolli, oneri e competenze tecniche € 2.000,00 (euro millecinquecento/00).

VIII. Attestazione di prestazione energetica.

Non è stato emesso certificato di attestazione o prestazione energetica per nessun appartamento oggetto di perizia. Il certificato è predisposto dal CTU e allegato alla presente (Allegato e).

IX. Valutazione di stima del bene.

Le tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane, di cui al primo comma dell'art 3 del DPR 138/98, sono determinate con riferimento alla unità di superficie calcolata secondo i criteri descritti nell'allegato C in riferimento ai gruppi indicati nell'allegato B del DPR 138/98.





L'immobile in questione rientra nel gruppo R dell'allegato B, di seguito si riportano i criteri per il calcolo delle superfici di estimo riportati nell'allegato C per il gruppo R1 nonché i criteri generali.

“CRITERI GENERALI

- 1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.*
- 2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.*
- 3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.*
- 4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.*

CRITERI PER I GRUPPI «R» E «P»

- 1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:*

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

— del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

— del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

— del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento 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.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

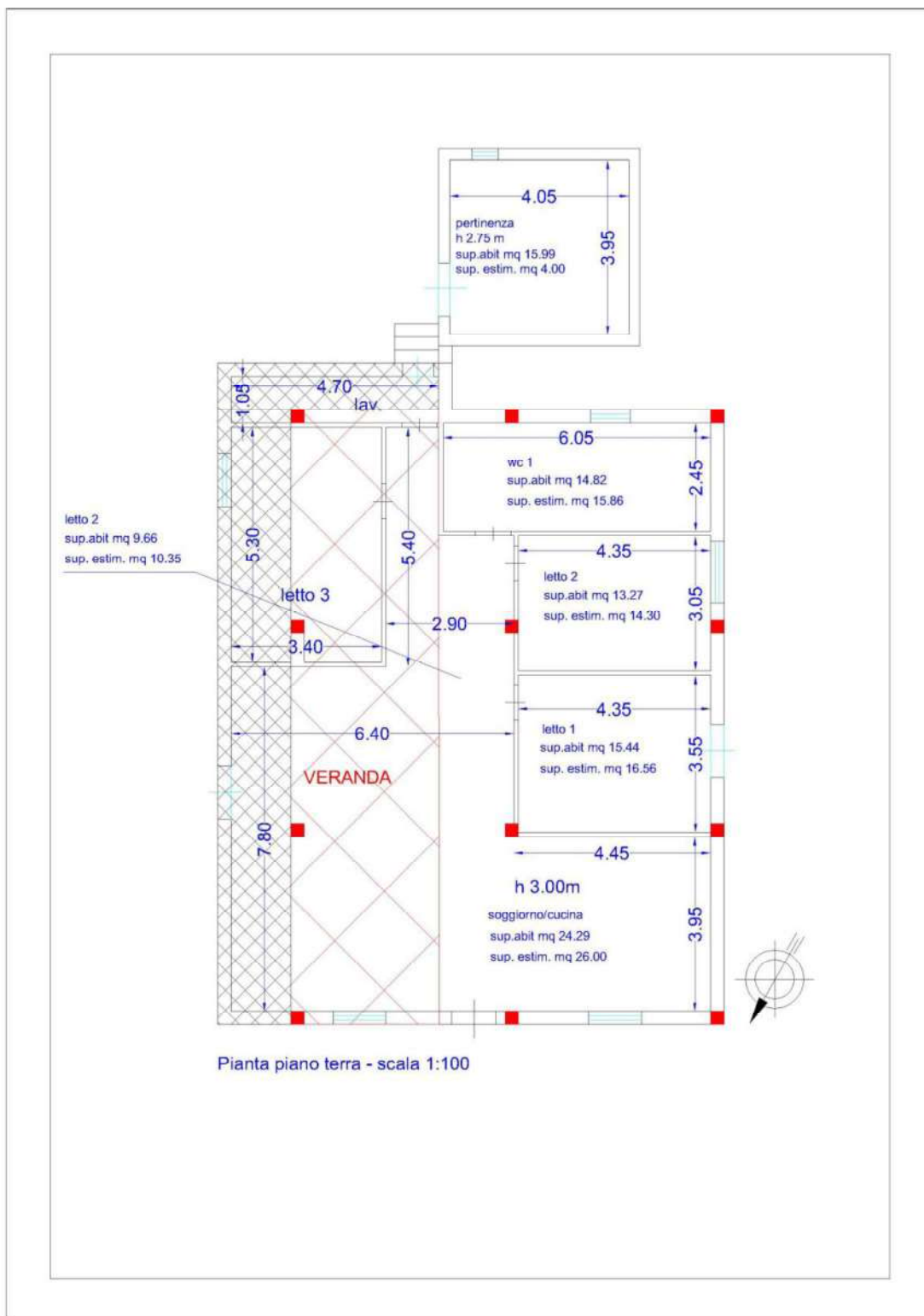
d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, 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). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

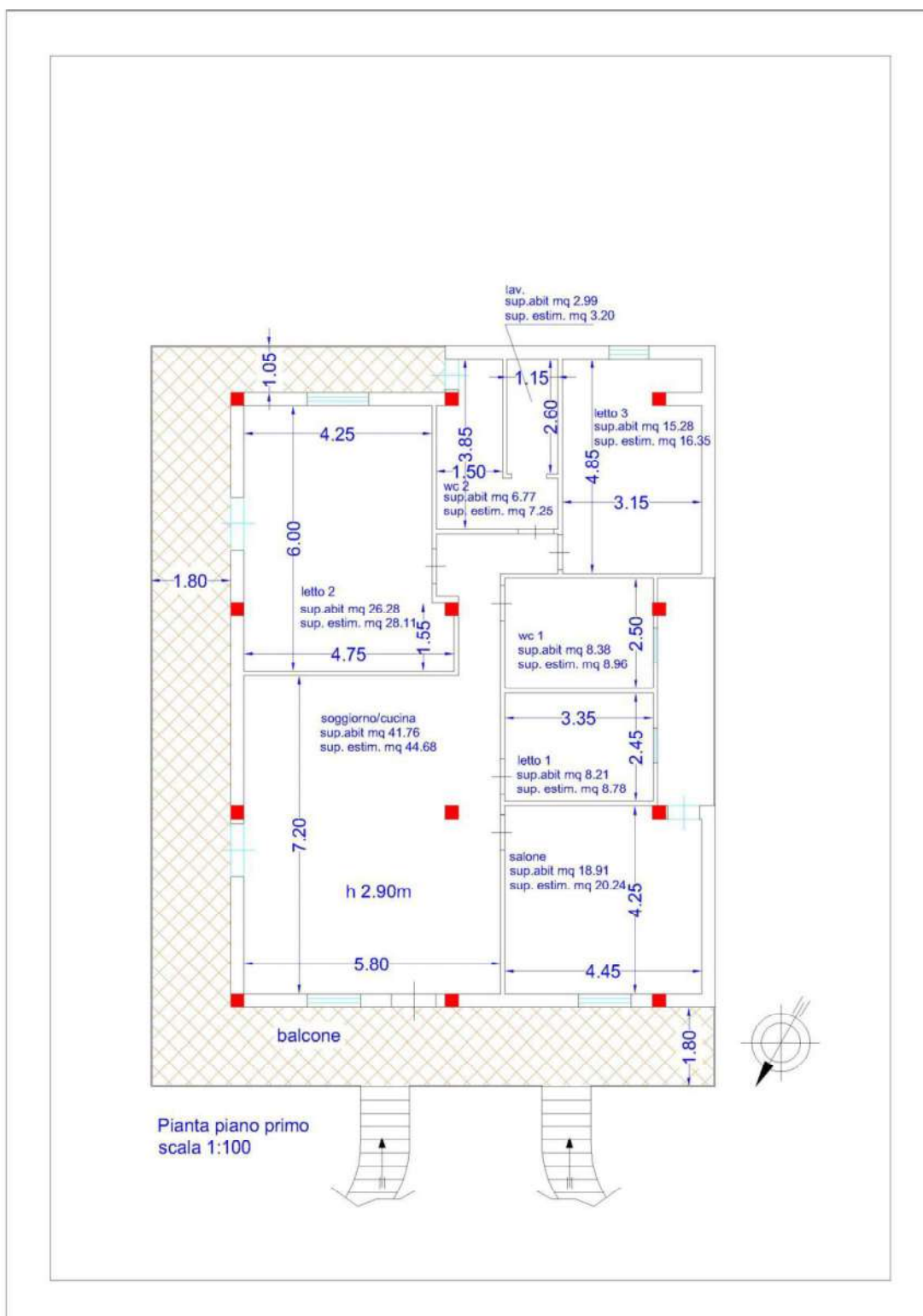
2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del primo comma.”

Di seguito si riportano le distinzioni degli ambienti costituenti l'immobile e delle loro entità metriche dedotte applicando la normativa di riferimento.









COMPUTO SUPERFICI

LOTTO UNICO - Immobile su due livelli sito in c/da Agnone nel Comune di Augusta identificato nel NCEU dello stesso Comune al f. 2, p.lla 1184 sub 2 piano T, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, rendita catastale euro 312,46 e 1184 sub 3, Villaggio Settebello, piano 1, categoria A/7, classe 2, vani 6,5, rendita catastale euro 604,25.

Specifiche dei vani PT	Sup. Utile mq	Sup. Estimo mq	Coeff.	Esp.	Stato manutenzione
Soggiorno/ cucina	24.29	26.00	1	NO	Buono Impianti a norma
Letto 1	15.44	16.56	1	O	Buono Impianti a norma.
Letto 2	13.27	14.30	1	O	Buono Impianti a norma
WC	14.82	15.86	1	S	Buono Impianti a norma.
WC2	5.77	6.73	1	E	Buono Impianti a norma
Dis.	9.66	10.35	1	-	Buono Impianti a norma
Totale	83.25 mq	98.78 mq			

La superficie utile dell'abitazione è di 83.25 mq (al netto di balconi e dei terrazzi).

La superficie da stimare dell'abitazione è di 98.78 mq (al netto di balconi e dei terrazzi).



Considerando le pertinenze esclusive di ornamento e la pertinenza esclusiva accessoria nelle percentuali di riferimento della normativa otteniamo:

- Veranda praticabile, totale lordo 44.80 mq :
fino a 25 mq al 30 % = 7.50 mq.
Oltre 25 mq al 10% = 1.48 mq
- Pertinenza, sup.15.99 mq sup. estimo 25 % 4.00 mq

Da cui scaturisce la superficie complessiva da stimare dell'abitazione del piano terra è di 111.76 mq.

La superficie va arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso, secondo il D.P.R. 138/98 otteniamo che **la superficie definitiva per la stima del piano terra è di 112.00 mq.**

Specifiche dei vani PI	Sup. Utile mq	Sup. Estimo mq	Coeff.	Esp.	Stato manutenzione
Soggiorno/ cucina	41.76	44.68	1	NE	Buono Impianti a norma
Salone	18.91	20.24	1	NO	Buono Impianti a norma
Letto 1	8.21	8.78	1	O	Buono Impianti a norma.
Letto 2	26.28	28.11	1	SE	Buono Impianti a norma
Letto 3	15.28	16.35	1	SO	Buono Impianti a norma
WC1	8.38	8.96	1	O	Buono Impianti a norma.
WC2	6.77	7.25	1	S	Buono Impianti a norma
Dis.	4.86	5.10	1	-	Buono Impianti a norma
Lav.	2.99	3.20	1	S	Buono Impianti a norma





Totale	133.54 mq	142.67 mq			
---------------	------------------	------------------	--	--	--

La superficie utile dell'abitazione è di 133.54 mq (al netto di balconi e dei terrazzi).

La superficie da stimare dell'abitazione è di 142.67 mq (al netto di balconi e dei terrazzi).

Considerando le pertinenze esclusive di ornamento e la pertinenza esclusiva accessoria nelle percentuali di riferimento della normativa otteniamo:

- Balcone praticabile, totale lordo 6.695 mq :
fino a 25 mq al 30 % = 2.01 mq.
- Balcone praticabile, totale lordo 54.58 mq :
fino a 25 mq al 30 % = 7.50 mq.
Oltre 25 mq al 10% = 2.96 mq

Da cui scaturisce la superficie complessiva da stimare dell'abitazione del piano terra è di 155.14 mq.

La superficie va arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso, secondo il D.P.R. 138/98 otteniamo che **la superficie definitiva per la stima per il primo piano è di 155.00 mq.**

Descrizione dello stato dei luoghi:

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è sito nel Comune di Augusta in zona Agnone Bagni villaggio Settebello. Trattasi di villino singolo a due elevazioni fuori terra costituito da due unità abitative distinte una al piano terra e una al primo piano con ingresso indipendente e terreno di pertinenza comune. L'immobile è edificato in un lotto di circa 1000 mq. L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Augusta al foglio 2, p.lla 1184 sub 2 contrada Agnone Villaggio Settebello

Il fabbricato ha due piani fuori terra destinati a civile abitazione e una pertinenza in un singolo corpo di fabbrica. La struttura portante in cemento armato costituita, i solai sono in latero cemento le finiture di tipo civile. Durante il sopralluogo, come si evince anche dall'elaborato fotografico di seguito riportato, l'edificio si presenta in condizioni tali da





richiedere i primi interventi di manutenzione in quanto sono evidenti l'inizio di manifestazioni di degrado.

L'edificio è interamente circondato da terreno di pertinenza e interamente recintato.





Foto 1 - Prospetto Nord su stradella privata di accesso



Foto 2 – Prospetto a Sud e pertinenza





Foto 3 – Prospetto a EST



Foto 4 – Prospetto Nord



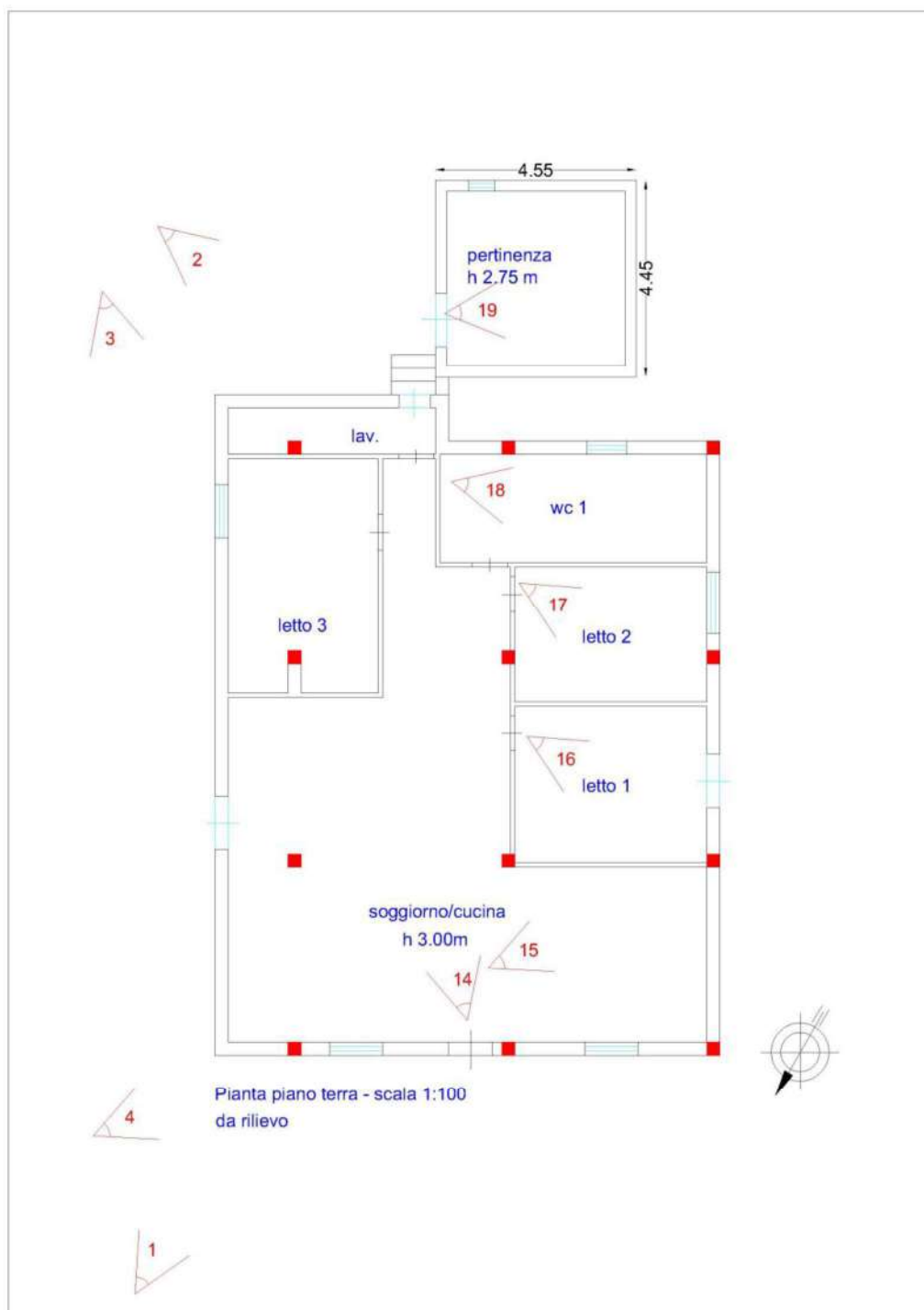


Entrambi gli appartamenti oggetto di perizia si presentano in buono stato di conservazione, il corpo di fabbrica ha forma regolare, i vani sono distribuiti frontalmente con al centro un disimpegno da cui hanno accesso. È interamente pavimentato con piastrelle di ceramica, tinteggiato con idropittura lavabile, gli infissi sono in alluminio con vetrocamera e dotati di persiane in alluminio, le porte in legno tamburato, gli impianti sono a norma, il soggiorno e la camera da letto sono dotati di impianto di climatizzazione e impianto di riscaldamento autonomo. Entrambi gli appartamenti hanno installato il videocitofono che controlla e comanda il cancello automatico di ingresso nel lotto. L'appartamento al primo piano è servito da due bagni, da una lavanderia adiacente al doppio servizio. L'acqua calda viene prodotta da caldaia a gpl proveniente da serbatoio interrato. Le forniture elettriche, idriche e gas sono in comune per entrambi gli appartamenti. Per quanto concerne l'appartamento al piano terra, dopo le necessarie modifiche per il ripristino dello stato dei luoghi, lo stesso sarà servito da un bagno.

La pertinenza ex forno come indicato nella sanatoria ha le stesse caratteristiche di finitura degli appartamenti e presenta un buono stato di manutenzione.

Il rilievo fotografico è stato eseguito contestualmente al rilievo metrico. La planimetria rilevata è quella sopra riportata e allegato b) in scala.





Rappresentazione dei coni fotografici Piano terra





Foto 5 – Soggiorno/cucina piano primo



Foto 6 – Salone piano primo



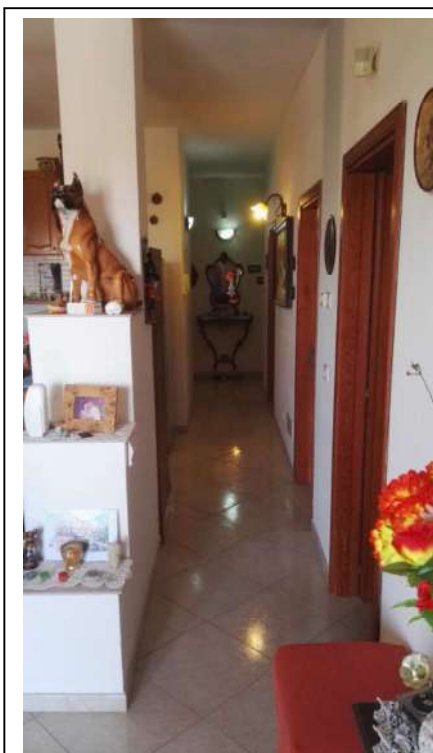


Foto 7 – Disimpegno piano primo



Foto 8 – WC 1 piano primo



Foto 9 – letto 1 piano primo



Foto 10 – letto 2 piano primo



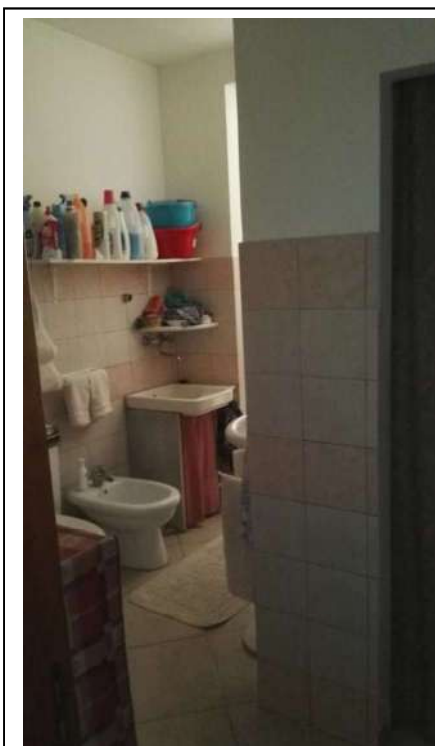


Foto 11 – WC 2 piano primo



Foto 12 – Balcone piano primo

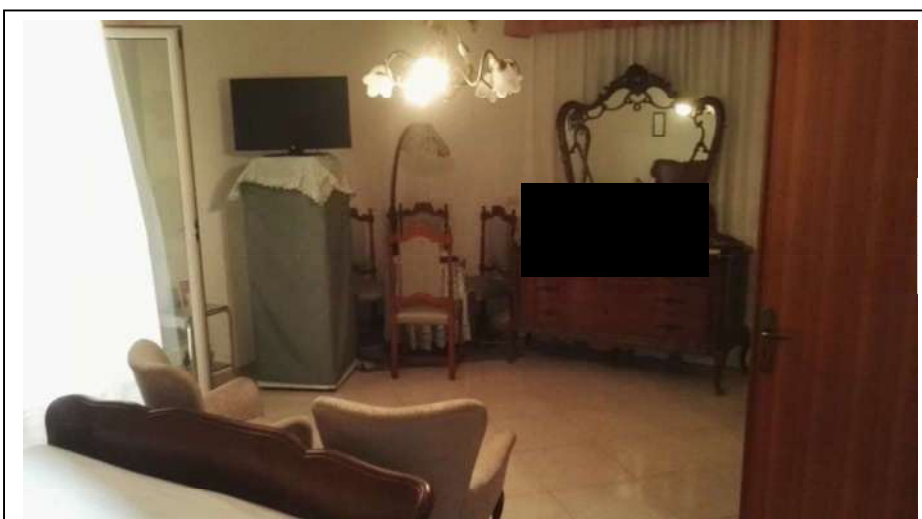
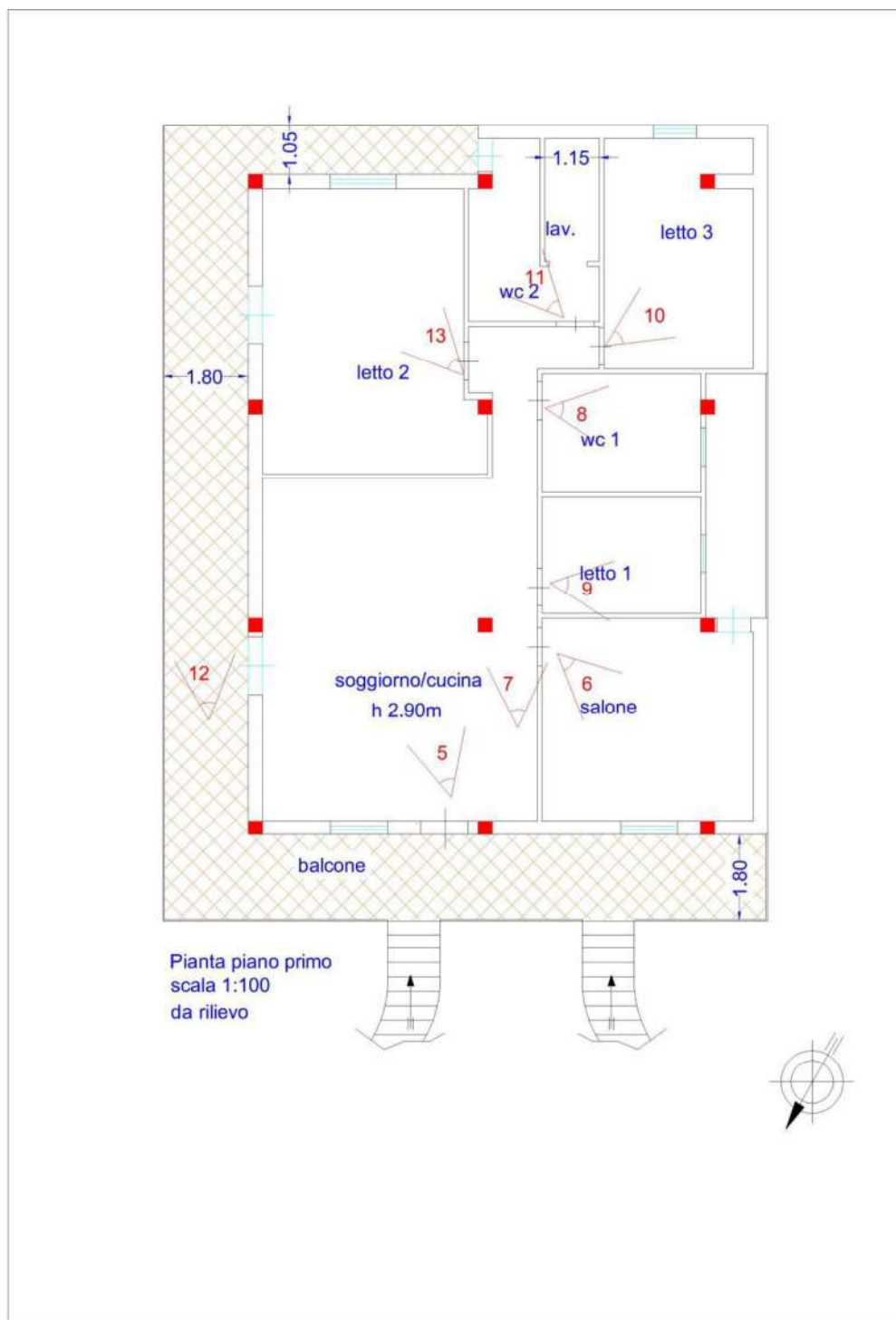


Foto 13 – letto 3 piano primo





Rappresentazione dei coni fotografici Piano primo





Foto 14 – Ingresso e dis.- vista ala sinistra da ripristinare a veranda piano terra



Foto 15 – Soggiorno piano terra





Foto 16 – letto2 piano terra



Foto 17 – letto 1 piano terra





Foto 18 – WC piano terra



Foto 19 – Pertinenza ex forno





Criteri estimativi adottati.

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto alla stima mediante tre metodologie distinte di stima.

1. **Metodo sintetico comparativo.** Il compendio immobiliare si baserà su una media aritmetica tra i valori ottenuti attraverso ricerche sulle banche dati delle agenzie immobiliari prendendo in considerazione immobili ubicati nella stessa zona o nelle vicinanze.
2. **Attraverso O.M.I.** Adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale e rilevando il valore al mq presso l'**Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I.**, i cui dati sono disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate.
3. **Metodo analitico** basato sulla capitalizzazione del reddito netto presunto che l'immobile è in grado di produrre in relazione al mercato dei canoni di locazione.

Con la prima metodologia è stato possibile svincolarsi dal parere dell'esperto e riferire la stima alle caratteristiche del posto e quindi portare in conto molteplici fattori distinti da un'analisi peritale standardizzata. Con l'utilizzo della seconda metodologia è possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia delle Entrate. Con la terza metodologia è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività considerandone l'accumulazione reale dei redditi.

Il più probabile valore di mercato del fabbricato verrà determinato mediando i risultati delle tre stime.

Metodo Comparativo

Da valori di mercato riscontrati nella ricerca di immobili in vendita e da valutazioni delle agenzie immobiliari, tenendo conto dello stato di fatto dell'immobile si è desunto un valore di mercato al mq di superficie di 800,00 €/mq.





Attraverso L'O.M.I. :

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio (aggiornata al II° sem. 2015):

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie mq. (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie mq. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e villini	NORMALE	930	1350	L	3.9	5.7	L

Tenendo conto dei valori forniti dall'Agenzia delle Entrate, considerate le condizioni generali dell'immobile (della qualità dei materiali utilizzati, delle finiture, degli impianti, dello stato di manutenzione e conservazione,

ed ubicazione), nonché delle caratteristiche intrinseche luminosità, esposizione, ecc.) ed estrinseche (posizione, servizi presenti, ecc.) e secondo le superfici dei singoli ambienti (comutate successivamente sulla base del rilievo metrico), il valore di mercato potrebbe ricondursi ad un valore di intermedio di riferimento di 950,00 €/mq.

Metodo analitico

Per la determinazione del canone di locazione, si è tenuto conto di valori di locazione nei pressi dell'immobile nonché dei valori registrati dall'O.M.I. Si stabilisce un canone di locazione di 4 €/mq mese di superficie lorda.

In seguito è riportato il foglio di calcolo per la determinazione del più probabile valore di mercato.





Metodo sintetico comparativo

Valore di mercato €/mq:	€	800,00
Superficie PT mq:		112,00
Superficie PI mq:		155,00
Valore di mercato:	€	213.600,00

Metodo attraverso O.M.I.

Valore di mercato €/mq:	€	950,00
Superficie PT mq:		112,00
Superficie PI mq:		155,00
Valore di mercato:	€	253.650,00

Stima per capitalizzazione del reddito:

Valore locazione €/mq sup. lorda	4,00
Superficie PT mq:	112,00
Superficie PI mq:	155,00
Reddito effettivo o presunto €/mese:	1.068,00
Reddito lordo annuo €/anno:	12.816,00

Detrazioni

Imposte e tasse €/anno:	1.800,00
Manutenzione €/anno:	3.000,00
Sommano:	4.800,00

Reddito netto €/anno:	8.016,00
-----------------------	----------

Valore capitale al tasso del 3%:	€	267.200,00
----------------------------------	---	------------

Media delle tre stime	€	244.816,67
------------------------------	---	------------

Valore arrotondato	€	245.000,00
---------------------------	---	-------------------





In base ai conteggi eseguiti ed alle considerazioni sopraesposte, si ottiene un valore di mercato che risulta essere di €. 245.000,00. Dal valore ottenuto si devono decurtare le spese occorrenti per regolarizzazioni delle difformità riscontrate durante il sopralluogo rispetto agli atti documentali che sono state stimate complessivamente in € 35.000,00 (euro trentacinquemila/00), ottenendo quindi un importo di : € 210.000,00.

Per tutto quanto sopra lo scrivente può asserire che **il più probabile valore venale di mercato** arrotondato per difetto dell'immobile in oggetto di perizia estimativa, **nel mese di settembre 2017 è di complessivi € 210.000,00 (euro duecentodiecimila/00).**

X. Quota indivisa e divisibilità del bene.

Il bene potrebbe essere diviso, poiché le caratteristiche planimetriche dello stesso ne permetterebbero la divisione in quanto trattasi di villino con un appartamento per piano. Ciò però inevitabilmente comporterebbe un uso comune del terreno di pertinenza che non arricchirebbe più in alcun modo il valore degli immobili né l'appetibilità del bene. Lo stesso immobile nella stima si dovrebbe considerare non più come villa singola ma come due appartamenti di tipo economico in condominio fra loro. In ultimo, la tipologia degli immobili dell'intero comprensori è quella delle ville singole o villini. Per quanto sopra si ritiene appropriata la scelta di indivisibilità del bene ai fini della vendita per la stima dello stesso quale villa singola.





CONCLUSIONI

LOTTO UNICO - Immobile su due livelli sito in c/da Agnone nel Comune di Augusta identificato nel NCEU dello stesso Comune al f. 2, p.lla 1184 sub 2 piano T, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, rendita catastale euro 312,46 e 1184 sub 3, Villaggio Settebello, piano 1, categoria A/7, classe 2, vani 6,5, rendita catastale euro 604,25.

VALORE DI MERCATO € 210.000,00 (euro duecentodiecimila/00)

La presente relazione ed i relativi allegati vengono depositati in modalità telematica ai sensi dell'art. 16 bis del D.L. 179/2012. Il sottoscritto, dichiara inoltre di aver provveduto all'invio della presente perizia al creditore procedente e al debitore, producendo le relative attestazioni di avvenuta trasmissione (raccomandata postale/ email Pec), inserite all'interno degli allegati della presente relazione.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente e con la massima obiettività l'incarico affidatomi, il sottoscritto, ringrazia il Giudice Dott. L. Gurrieri e rimane a completa disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento.

Augusta, 05/09/2017

Il C.T.U.

Ing. Gianfranco Passanisi

