

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 268/2022 R.G.

FIRE S.p.A.

c/

OMISSIS

G.E.: Dott.ssa Concita CULTRERA

C.T.U.: Dott. Agr. Vincenzo CULTRERA

RELAZIONE

Avanti la Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Siracusa pende la procedura esecutiva R.G. Es. 268/2022 in danno del sig. OMISSIS.

In detto giudizio di esecuzione fu disposta la stima sul seguente immobile pignorato così come infra descritto:

- alloggio sito nel Comune di Augusta, via I Maggio n. 3, piano quarto, interno 8, Scala "E", composto da quattro vani ed accessori, con annesso locale cantina a piano terra, confinante con vano scala, con area condominiale e con proprietà IACP; censito nel N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 55, p.lla 837 sub. 50 (già foglio 55 p.lla 738 sub. 50) zona 1, Cat. A/3 classe 2° vani 6,5 rendita catastale € 369,27.

DECRETO DI NOMINA, GIURAMENTO E QUESITI

Con provvedimento del 27/01/2023 la Dott.ssa Concita Cultrera, Giudice dell'Esecuzione presso questo Tribunale di Siracusa, nominò C.T.U. lo scrivente Dott. Agr. Vincenzo Cultrera invitandolo a depositare telematicamente l'accettazione dell'incarico di stima dell'immobile pignorato di cui all'Esecuzione Immobiliare n. 268/2022 R.G. entro quindici giorni dal suddetto provvedimento.

Il nominato CTU dichiarò in data 31/01/2023 di accettare l'incarico e prestò il giuramento di rito.

Il sig. G.E., dato atto di quanto sopra, pose "... all'esperto i seguenti quesiti":

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

3. PROVVEDA:

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

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

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

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

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

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni

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

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

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

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

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

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

e altre trascrizioni:

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

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

- iscrizioni di ipoteche;
- trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);

- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di

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

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

climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

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

- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

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

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

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

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

6. DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l.

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

7. INVII, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori 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.

TRATTAZIONE DEI QUESITI

1. 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, per effettuare ed ivi procedere a visure catastali attuali e storiche nonché per richiedere e ritirare planimetria catastale al fine di riscontrare l'esatta rispondenza tra il bene esaminato, la posizione catastale relativa e la produzione documentale depositata in atti dal creditore procedente;
- 2) – Agenzia delle Entrate di Siracusa – per verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati non risolti;
- 3) – Agenzia delle Entrate di Siracusa – Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per verificare la correttezza della relazione notarile mediante ispezioni ipotecarie;
- 4) – Comune di Augusta - Ufficio Tecnico - per ivi procedere alla ricerca di eventuali pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Inoltre ha verificato la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale per il ventennio precedente l'atto di pignoramento redatta dal Dott. Francesca Romana Giordano, Notaio in Milano, con studio in Via Tommaso da Cazzaniga n. 9/4 iscritto al Collegio Notarile di Milano, trovando il sottoscritto l'esatta corrispondenza tra il bene esaminato e la produzione documentale depositata in atti dal creditore procedente.

2- Comunicazioni

In esecuzione del mandato conferito il C.T.U. come concordato con il

custode Avv. Lilian Saccà e previo avviso alla parte esecutata in data 28/02/2023 si è recato presso l'immobile pignorato sito nel Comune di Augusta, via I Maggio n. 3 Scala "E" piano quarto interno 8; ivi era presente il custode Avv. Lilian Saccà ma non il debitore esecutato sig. OMISSIS.

Il sottoscritto ed il custode del compendio pignorato pertanto rinviavano le operazioni peritali a data da destinarsi.

In merito al secondo accesso concordato con il custode si procedeva ad avvertire il debitore proprietario dell'immobile *de quo* comunicando che l'inizio delle operazioni peritali veniva fissato il 14/03/2023.

In tale data il C.T.U. si recò sui luoghi ove erano presenti il custode Avv. Lilian Saccà e l'esecutato sig. OMISSIS.

L'esecutato consentiva l'accesso all'immobile per cui il sottoscritto iniziava le operazioni peritali e provvedeva a svolgere i rilievi metrici necessari ed a raccogliere un'ampia documentazione fotografica sulla scorta delle indicazioni fornite dall'atto di pignoramento e dalla documentazione affollata all'istanza di vendita.

3.1 - Identificazione del bene oggetto del pignoramento

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un appartamento posto a piano quarto all'interno della palazzina condominiale ubicata nel centro urbano del Comune di Augusta, in via I Maggio n. 3 Scala "E" Int. 8, acquistato con atto del 25 febbraio 2014 dalla sig.ra OMISSIS. La palazzina con tipologia edilizia "*a schiera*", realizzata dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari nell'ambito della costruzione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, comprende nell'insieme cinque piani fuori terra, (P.T. più quattro piani) con complessivi otto unità ad uso civile abitazione e terrazza calpestabile. Confina a nord con il vano scala e con

proprietà terzi, ad Ovest prospetta su via I Maggio, ad Est prospetta su via Giuseppe di Vittorio ed a sud confina con altra palazzina.

Al piano terra insistono piccoli vani di sgombero di pertinenza dei singoli appartamenti.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Augusta con i seguenti dati:

Foglio	P.IIIa	Sub	Zona Cens	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
55	837	50	1	A/3	2	6,5 vani	Totale 111 mq. Totale escluse aree scoperte 106 mq.	€ 369,27
Indirizzo: Via I Maggio n. 3 Edificio 3 Sc. "E" Int. 8 Piano 4;								
Intestato: 1- OMISSIS nato ad Augusta (SR) il 23/10/1974 Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.								

3.II – Rispondenza dei dati specificati nel pignoramento

Dalla comparazione degli elementi riportati nell'atto di pignoramento con i dati catastali lo scrivente ha riscontrato l'esatta rispondenza di quanto riportato sulla visura rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la scheda planimetrica depositata all'Ufficio Territoriale Provinciale (catasto) lo scrivente ha riscontrato delle lievi differenze dovute ad una diversa distribuzione degli spazi interni, difformità da regolarizzare al competente Ufficio "Catasto" di Siracusa con la prevista procedura "Docfa" le cui spese saranno rappresentate in seguito.

3.III – formazione dei lotti

Trattandosi di un'unica unità immobiliare a piano quarto con annessa pertinenza a piano terra chiaramente viene identificato in un unico lotto vendibile in quanto bene non divisibile.

4.I – individuazione del bene

Lotto unico

Il bene oggetto dell'esecuzione ricade in un gruppo di fabbricati a schiera edificati dall'IACP di Siracusa. L'immobile *de quo* è posto al quarto piano del condominio identificato con la scala "E". Il condominio è composto da cinque piani fuori terra oltre al terrazzo calpestabile, comprende 8 unità ad uso civile abitazione dislocati su quattro piani con un'unico accesso condominiale dal civico 3 di via I Maggio e dei locali di pertinenza degli appartamenti posti a piano terra; il collegamento verticale tra i piani è definito sia dalla scala che dall'ascensore.

La palazzina ubicata nella periferia nord-est del comune di Augusta è stata costruita agli inizi degli anni "70", realizzata con struttura portante mista in calcestruzzo armato e muratura, con terrazza calpestabile si presenta esteticamente ed internamente in sufficiente stato di conservazione e mantenimento.

- L'appartamento in oggetto ubicato al quarto piano (quinto fuori terra) è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Augusta come di seguito specificato

Foglio	P.IIIa	Sub	Zona Cens	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
55	837	50	1	A/3	2	6,5 vani	Totale 111 mq. Totale escluse aree scoperte 106 mq.	€ 369,27
Indirizzo: Via I Maggio n. 3 Edificio 3 Sc. "E" Int. 8 Piano 4;								
Intestato: 1- OMISSIS nato ad Augusta (SR) il 23/10/1974 Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.								

È stato rilevato l'esatto posizionamento geografico 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°14'48.06'' - longitudine est 15°13'24.76.

4.II - Descrizione complessiva e sintetica del bene**Appartamento:**

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare era compreso originariamente nel piano di vendita predisposto dall'Istituto Autonomo per le case Popolari della Provincia di Siracusa in attuazione della Legge 24 Dicembre 1993 n. 560. L'area occupata dall'Istituto era da concedere in superficie, con apposita convezione urbanistica, ad opera del Comune di Augusta. La relativa procedura di *convenzioni urbanistiche* di detta area non fu mai definita, il sopra citato Istituto ha edificato una palazzina da destinare alle finalità pubbliche dell'Istituto stesso. A completamento ed integrazione di quanto affermato si allega atto di compravendita (13/02/2007) tra la signora OMISSIS e l'IACP, il debitore esecutato ha successivamente acquistato dalla predetta signora OMISSIS nell'anno 2014.

L'unità immobiliare è posta al quarto piano (quinto fuori terra), con due lati nord e sud in aderenza con altri fabbricati e due lati prospicienti su vie pubbliche; a piano terra insiste un piccolo ripostiglio di pertinenza esclusiva dell'appartamento.

Gli ambienti ben disimpegnati e soleggiati comprendono: ingresso, corridoio, cucina, pranzo, studio, due camere, W.C., ripostiglio e due terrazzini con balcone prospicienti rispettivamente ad est ed ovest sulle due vie pubbliche. L'altezza libera di piano è pari a m. 2,98

Caratteristiche tecniche costruttive:**Strutture:**

- ☐ struttura portante verticale mista in muratura e pilastri in c.a.;
- ☐ solai sono in latero cemento;

Rifiniture:

- ☐ Pavimentazione in ceramica.
- ☐ Rivestimento W.C. fino ad un'altezza di m 2,50;
- ☐ Rivestimento della cucina limitato alla zona cottura;
- ☐ Pareti con intonaco cementizio trattati in parte con pitture lavorati;
- ☐ Portoncino di ingresso blindato realizzato in legno;
- ☐ Infissi esterni in alluminio preverniciato con avvolgibili in plastica, eccetto vano cucina e pranzo che presentano doppio infisso in alluminio;
- ☐ Infissi interni in legno tamburato;

Impianti tecnologici presenti nel fabbricato:**Impianti:**

- ☐ lo smaltimento delle acque nere e l'approvvigionamento idrico avviene con allaccio alle reti Comunali;
- ☐ allaccio alle rete elettrica nazionale;
- ☐ l'unità immobiliare è fornita di impianto di condizionamento.

Nonostante l'immobile sia stato edificato da oltre 50 anni alla visita peritale risulta in sufficienti condizioni di manutenzione, presenta delle lievi tracce di umidità limitate al soffitto della cucina e pranzo; gli ambienti risultano asciutti e ben soleggiati in quanto l'appartamento gode di affaccio su due direzioni cardinali.

Pertinenza a piano terra:

Ubicato sul lato ovest della palazzina consiste in un piccolo vano a piano terra di circa mq. 3,00 utilizzato a ripostiglio di pertinenza esclusiva che in uno all'appartamento *de quo* statuisce l'unità immobiliare p.lla 837 sub. 50.

Presenta porta di accesso in ferro, una piccola finestra che prospetta sul portico condominiale; intonaco cementizio e pavimento in graniglia di cemento.

L'altezza libera di piano è di m. 3,50

Si precisa che l'immobile oggetto di esecuzione è stato edificato dall'IACP di Siracusa per lo scopo di pubblica utilità e trasferito dall'Istituto in data 13 febbraio 2007 alla sig.ra [REDACTED] la quale al momento del trasferimento dell'immobile all'odierno esecutato ha dato comunicazione all'IACP di Siracusa per l'esercizio della prelazione legale. L'Istituto Autonomo Case Popolari con nota Prot. n. 1247 del 5 febbraio 2014 ha comunicato la rinuncia all'esercizio della prelazione dell'alloggio *de quo*.

4.III - Stato di possesso dei beni

L'immobile in questione quale abitazione risulta occupato dal debitore esecutato.

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.

4.VI - Regolarità edilizia e urbanistica del bene

Dalla nota pervenuta dal Comune di Augusta giusto Prot. 19571 dell'11/04/2023 non risulta alcuna pratica urbanistica attribuibile all'immobile *de quo*.

L'atto di compravendita del 25/02/2014 riporta che i lavori di costruzione del fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto della Esecuzione Immobiliare n. 268/2022 sono stati eseguiti come da giusta Concessione Edilizia n. 107 dell'8 marzo 1972, lo stesso rogito rappresenta che successivamente alla suddetta Concessione Edilizia non sono stati eseguiti lavori ed opere soggetti a provvedimenti autorizzativi e che la planimetria catastale depositata in catasto in data 16/11/1989 è conforme allo stato di fatto; inoltre viene precisato che non sussistono difformità rilevanti sui luoghi tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

4.VII - Irregolarità urbanistica

Non essendo in possesso di atti urbanistici rilasciati da Comune e visto quanto sopra richiamato in riferimento all'atto di compravendita, il sottoscritto in sede di sopralluogo, dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria depositata in catasto in data 16/11/1989, ha riscontrato lievi anomalie determinate da una diversa distribuzione degli spazi interni per cui ai fini urbanistici la conformità non può essere attestata dallo scrivente in quanto non in possesso degli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia citata nel rogito.

Cosa diversa, invece, in merito alla regolarità catastale in quanto si rende necessaria la procedura "Docfa" come esplicitato anche al punto "3.II"; il quale costo risulta pari ad € 450,00 oltre oneri di legge.

4.VIII – Attestazione di prestazione energetica

In riferimento all'unità in oggetto non risulta idonea l'allegata Attestazione di Prestazione Energetica all'atto di compravendita in quanto redatta in data 29/10/2012, oltre i limiti di Legge in riferimento alla presente C.T.U.

Pertanto al fine di rispondere al quesito del sig. Giudice il sottoscritto ha prodotto il relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE) allegato alla presente.

4.IX – Valutazione del bene

- 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:

Abitazione	Superficie lorda in mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superf. Comm. ragguagliata
Piano Quarto			
Vani principali	111,11	100%	111,11
Terrazze a livello	12,13	30%	3,64
Piano Terra			
Ripostiglio	3,52	25%	0,88
Totale superficie commerciale dell'immobile mq.			115,63
			arr. mq. 116,00

Criterio 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 in conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'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 dall'OMI nel Comune di Augusta zona "Di periferica" per il rispettivo segmento di mercato.

(d) successivamente, i valori sono stati corretti, integrati e mediati, con le risultanze di un'accurata indagine con beni similari al bene 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.

- Valore del bene

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, la determinazione del prezzo unitario espresso dalle risultanze di cui sopra viene determinato in € 570,00/mq.

Quindi applicando il valore unitario sopra determinato alla superficie commerciale ragguagliata (calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138/98) si ottiene il seguente valore di mercato per l'immobile sito nel Comune di Augusta in via I Maggio n.3 Scala "E" piano quarto int. 8 riportato in catasto al foglio 55, particella 837 sub. 50, Cat. A/3 Cl. 2 vani 6,5 piano quarto (quinto fuori terra):

Totale superficie commerciale dell'immobile arr. mq. 116,00

mq. 116,00 x € 570,00 = € 66.120,00

Per quanto riferito nel paragrafo "4.VII – Irregolarità urbanistica" lo scrivente ritiene di dover decurtare alla somma stimata un importo pari ad € 2.000,00 per eventuali vizi occulti che dovessero emergere successivamente.

SPESA:

Procedura "Docfa" € 450,00

Decurtazione vizi occulti € 2.000,00

VALORE DEL FABBRICATO DECURTATO DALLA SUDETTA SPESA

Valore complessivo del bene € 66.120,00 - € 2.450,00 = € 63.670,00

Diconsi euro sessantatremilseicentosettanta/00.

- Valore locativo dell'immobile

Da ricerche di mercato effettuate e dalla consultazione del sito dell'Agenzia delle Entrate il C.T.U. ha evidenziato che i valori del canone locativo rilevati dall'OMI per la zona in cui risulta ubicato l'immobile *de quo* "D1", variano tra i 2,30 ed i 3,40 €/mq. x mese da cui risulta agevole ottenere il valore locativo medio pari a 2,85 €/mq. x mese; moltiplicando il precedente valore per la superficie commerciale dell'immobile pari a 116,00 mq. si ottiene il valore locativo medio dell'immobile pari a 330,60 €/mese arr. a € 330,00 ovvero 3.960,00 €/anno.

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

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

-  Verbali di sopralluogo;
-  Elaborato fotografico composto da n. 12 istantanee.
-  Visure attuali, storiche, estratto di mappa e planimetria Catastale;
-  Copia titoli di proprietà;
-  Riscontro richiesta copia Conc. Edilizia da parte del Comune di Augusta;
-  Copia Relazione Notarile ed ispezioni ipotecarie;
-  Attestato di Prestazione Energetica;
-  Attestazione di invio relazione peritale;

Con prontezza a rispondere ad ogni richiesta di chiarimenti il sig. Giudice dovesse formulare.

Siracusa, 11 Maggio 2023

Il CTU – Dott. Agr. Vincenzo Cultrera