

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Esecuzioni Immobiliari

Proc. Esecutiva immobiliare. N. 189/1988

Promossa da: 1) “*Omissis*” (Creditore Procedente)

2) “*Omissis*” (Creditore Procedente)

Contro: “*Omissis*”

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA: con Decreto di Nomina del 12.02.2021 e successivo giuramento per conferimento di incarico del 24.02.2021, il Giudice dell’esecuzione, **Dott.ssa “*Omissis*”**, nominava lo scrivente, **Ing. “*Omissis*”**, libero professionista in **Avola**, esperto per la Stima degli immobili di cui alla superiore procedura esecutiva, **disponendo quanto segue:**

Il Giudice dispone che l’esperto:

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

2. Comunici 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 modalità e costi per l’eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

Ing. “*Omissis*”

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

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

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

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

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

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

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

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

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

e altre trascrizioni:

☐ *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

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

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

☐ *iscrizioni di ipoteche;*

☐ *trascrizioni di pignoramenti;*

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

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

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

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

☐ *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*

☐ *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

☐ *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

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

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

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede

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

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

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

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

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

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

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

- 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; prima della vendita il G.E. provvede a liquidare il compenso nei limiti previsti dalla art. 161 disp. att. c.p.c.; dopo la vendita l'esperto, notiziato anche informalmente dal professionista delegato, provvede a depositare eventuale nota spese integrativa (nel caso in cui il prezzo di aggiudicazione sia superiore alla metà del valore di stima);

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; allegli 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, allegli prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'esecuzione, infine,

1. **autorizza** l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di ausiliario, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;

2. ***dà atto** che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;*
3. ***dispone** a suo favore acconto di euro 500,00 per spese vive e compensi, a carico del creditore procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali;*
4. ***autorizza** il ritiro dei fascicoli di parte;*
5. ***ricorda** all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse proroghe soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate;*

OPERAZIONI PRELIMINARI

Studio della documentazione.

Preliminarmente ed in separata sede, è stata accuratamente visionata e studiata la documentazione e in particolare la **certificazione notarile** redatta dal Notaio in Corleone **Dr. “Omissis”** in data **01 Ottobre 2020**. Successivamente, sulla scorta dell'altra documentazione richiesta, **è stata individuata** l'ubicazione dei beni oggetto della procedura esecutiva e si è **provveduto** alla esatta identificazione dei suddetti beni oggetto del pignoramento nonché all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Di quanto accertato è scaturito:

1) Immobile sito nel Comune di “Omissis”

2) Immobile sito nel Comune di “Omissis”

3) Immobile sito nel Comune di “Omissis”

- I Coniugi **“Omissis”** ebbero ad acquisire **i diritti pari a 1/2 ciascuno** della piena proprietà relativamente alla p.lla 5901 sub. 13, giusto Atto di Compravendita a rogito notaio **“Omissis”** da Francofonte del **21/04/1986**, rep. n. 28815, raccolta n. 4219, registrato a Lentini il 23/04/1986 al n. 1146 Vol. 223, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 09/05/1986 ai nn. 7087/5456, da potere delle sig.re **“Omissis”**, le quali vendono nella qualità di coamministratrici e legali rappresentanti della società **““Omissis”** con sede in **“Omissis”**;

- Le Sig.re **“Omissis”**, nella qualità di coamministratrici e legali rappresentanti della società **““Omissis””** s.n.c. con sede in **“Omissis”** ebbero ad acquisire **i diritti pari a 1/2 ciascuno** della piena proprietà dell'intero corpo di case di vetusta costruzione site in via Duca degli Abruzzi nn. 160,162 e 164, compreso il progetto approvato in data 31/01/1981 da parte della Commissione edilizia del Comune di Carlentini con Concessione edilizia n. 62 del 08/04/1981, giusto Atto di Compravendita a rogito notaio **“Omissis”** da Paternò del **16/06/1981**, rep. n. 113877, raccolta n. 16007, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 07/07/1981 ai nn. 11337/9720, da potere dei sig.ri **“Omissis”**, **“Omissis”**, **“Omissis”** e **“Omissis”**. Dalla Demolizione e ricostruzione dell'intero corpo di case di vetusta costruzione di cui

Ing. **“Omissis”**

alla Concessione edilizia n. 62 del 08/04/1981 e successive Varianti in corso d'opera, sono nati una serie di appartamenti di cui quello in catasto al fg. 88 p.lla 5901 sub. 11 (oggetto del pignoramento in questione), rimasto in proprietà alle sig.re "*Omissis*", nella qualità di coamministratrici e legali rappresentanti della società "*Omissis*" con sede in Carlentini in "*Omissis*"

- La Sig.ra "*Omissis*" ebbe ad acquisire i **diritti pari a 1/1** della piena proprietà relativamente alla p.lla 5901 sub. 23, giusto Atto di Donazione a rogito notaio "*Omissis*" da Lentini del **20/06/2003**, rep. n. 14026, raccolta n. 4641, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 30/06/2003 ai nn. 11308/8372, da potere del padre "*Omissis*" nato a Carlentini il 09/01/1942 e della madre "*Omissis*" nata a Carlentini il 01/01/1948.

Richiesta atti.

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

Sono stati pertanto richiesti/prelevati: presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Siracusa, **gli estratti di mappa catastale, le visure storiche catastali e le planimetrie catastali**, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Lentini (SR) **i certificati di residenza dei Sig.ri "*Omissis*"**, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Carlentini (SR) **i certificati di residenza dei Sig.ri Battiato "*Omissis*"**, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Carlentini **le copie conformi di Concessioni edilizie/Autorizzazioni esistenti** alla data odierna e presso l'Archivio Notarile di Siracusa e di Catania, **la copia conforme degli atti dei beni oggetto della presente**.

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

- A1 Estratto di Mappa Catastale;
- A2 Visure catastali storiche degli immobili;
- A3 Planimetrie catastali degli immobili;
- A4 Copie conformi dei Titoli di proprietà;
- A5 Certificati di Residenza;

Ing. "*Omissis*"

1° Sopralluogo del 02 Luglio 2021.

Studiata attentamente la documentazione **si è ritenuto**, nelle more dell'acquisizione di parte dei documenti richiesti ai vari uffici utili e necessari per l'espletamento del mandato ricevuto, **poter iniziare le operazioni peritali sui luoghi**, previa comunicazione nei modi e termini di legge sia al creditore procedente, tramite il proprio legale, a mezzo **p.e.c.**, che direttamente ai debitori esecutati, a mezzo **Racc. A.R.**, comunicando l'inizio delle operazioni peritali per giorno **02 Luglio 2021** alle ore **11,00**, in **Carlentini (SR)**, Via **Duca degli Abruzzi n. 162**, dove erano presenti gli **esecutati, Sig. "Omissis"**.

Nessuno era presente né per gli esecutati "Omissis" né per la parte creditrice.

Alla presenza continua del **Sig. "Omissis"**, ho effettuato il sopralluogo di rito degli immobili, sono stati accuratamente visionati i locali costituenti gli immobili di proprietà degli esecutati presenti, cioè l'immobile al piano cantinato, distinto in catasto al fg. 88 p.la 5901 sub. 23 per l'esecutata **"Omissis"** e l'immobile, al piano attico, distinto in catasto al fg. 88 p.la 5901 sub. 13 per l'esecutato **"Omissis"**, sono stati effettuati diversi rilievi fotografici ed eseguiti i dovuti rilievi metrici. Non è stato possibile entrare nell'immobile al piano quarto, distinto in catasto al fg. 88 p.la 5901 sub. 11 di proprietà delle esecutate Sig. **"Omissis"** in quanto nessuno delle due era presente, per cui il sottoscritto CTU si è riservato di comunicare altra data per il sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento non visionato.

Durante il sopralluogo degli immobili nel Comune di Carlentini, Via Duca degli Abruzzi n. 162, sono state accertate e rilevate alcune difformità, e nello specifico:

1) Immobile sito nel Comune di "Omissis":

- L'immobile risulta difforme nella realizzazione dell'apertura di accesso in quanto più grande rispetto a quella approvata. Tali modifiche hanno fatto sì che risulta non conforme la realtà **rispetto sia alla planimetria catastale presente in atti, sia alla planimetria approvata dal Comune di Carlentini giusta Concessione Edilizia n. "Omissis" e successive Varianti in corso d'opera.**

Su specifica domanda dello scrivente, in ordine alla realizzazione della riscontrata difformità e alla eventuale presentazione presso i competenti uffici comunali di **richiesta di titolo abilitativo**, tipo CILA o altro, la Sig.ra

Ing. **"Omissis"**

“Omissis” rispondeva che, riguardo la difformità riscontrata non ricordava nulla.

2) Immobile sito nel Comune “Omissis”:

- L’immobile risulta difforme nella realizzazione di n. 3 porte-finestre con conseguente chiusura di altrettante porte-finestre che immettono sul terrazzo di copertura, risulta chiusa una porzione del terrazzo di copertura tramite un confine fisico ma precario, lasciando di fatto circa 8,13 mq. a servizio dell’appartamento dello stesso proprietario ma distinto in catasto al fg. 88 p.lla 5901 sub. 14, inoltre si è realizzato di fatto un ripostiglio chiuso di mq. 2,00 circa con l’inserimento di una porta-vetrata scorrevole in corrispondenza del balcone lato nord. Tali modifiche hanno fatto sì che risulta non conforme la realtà **rispetto sia alla planimetria catastale presente in atti, sia alla planimetria approvata dal Comune di Carlentini giusta Concessione Edilizia n. “Omissis” e successive Varianti in corso d’opera.**

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

Per il prosieguo delle operazioni peritali, è stato necessario effettuare altri sopralluoghi.

Delle operazioni peritali sopra riportate è stato redatto apposito **“verbale di sopralluogo”**, firmato dall’esecutato Sig. **“Omissis”** e dall’esecutata Sig.ra **“Omissis”** e controfirmato dallo scrivente.

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

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

Ing. **“Omissis”**

2° Sopralluogo del 05 Aprile 2022.

Previa comunicazione nei modi e termini di legge sia al creditore procedente, tramite il proprio legale, a mezzo **pec**, che direttamente ai debitori esecutati, a mezzo **Racc. A.R.**, comunicando la data per il sopralluogo per giorno **05 Aprile 2022** alle ore **9,30**, in **Carlentini (SR)**, Via **Duca degli Abruzzi n. 162**, dove nessuno era presente per gli esecutati, oltre allo scrivente **CTU** era presente il Sig. "*Omissis*" n.q. di delegato dall'Amministratore di condominio e l'Avv. "*Omissis*" n.q. di Custode giudiziario, il quale ha proceduto con accesso forzoso, mediante l'ausilio del fabbro.

Si può benissimo affermare che dalla verifica della documentazione ritirata presso il Comune di Carlentini, dalla consultazione della visura e planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento, **ci si è resi conto che è evidente una difformità tra l'effettivo immobile oggetto di pignoramento (fg. 88 p.lla 5901 sub. 11) e la relativa planimetria catastale depositata in atti**, infatti da accurata analisi risultano invertite le planimetrie catastali degli immobili adiacenti identificati in catasto al fg. 88 p.lla 5901 sub.ni 11 e 12, dato di fatto confermato anche dalla consultazione del Titolo di proprietà della Sig.ra "*Omissis*" nata a Carlentini il 07/06/1948 con diritto di usufrutto 1/1 e del Sig. "*Omissis*" nato a Catania il 23/01/1975 con diritto di nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, nel di cui atto **risulta ben evidente, sia per consistenza sia per confini ben specificati, la proprietà dell'immobile identificato in catasto al fg. 88 p.lla 5901 sub. 12** ma erroneamente identificato con planimetria catastale al fg. 88 p.lla 5901 sub. 11 che è effettivamente di proprietà pari ad 1/2 ciascuna alle esecutate Sig.re "*Omissis*". Per cui necessità **rettifica della planimetria catastale degli immobili** identificati in catasto al fg. 88 p.lla 5901 sub.ni 11-12, al fine di poter attribuire la corretta planimetria catastale all'immobile corrispondente.

Alla presenza continua dell'Avv. "*Omissis*" ho effettuato il sopralluogo di rito dell'immobile, sono stati accuratamente visionati gli ambienti costituenti l'immobile di proprietà delle esecutate "*Omissis*", sono stati effettuati diversi rilievi fotografici ed eseguiti i dovuti rilievi metrici.

Durante il sopralluogo dell'immobile nel Comune di Carlentini, Via Duca degli Abruzzi n. 162, sono state accertate e rilevate alcune difformità, e nello specifico:

1) Immobile sito nel Comune di “Omissis”:

- L’immobile risulta difforme nella realizzazione di una tramezzatura interna nel disimpegno, nello spostamento della porta del locale cucina, nella trasformazione della porta-finestra in finestra nel locale lavanderia, nello spostamento della porta di accesso di una delle camere da letto. Tali modifiche hanno fatto sì che risulta non conforme la realtà **rispetto sia alla planimetria catastale presente in atti (attualmente identificata come fg. 88 p.lla 5901 sub. 12), sia alla planimetria approvata dal Comune di Carlentini giusta Concessione Edilizia “Omissis”.**

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

Delle operazioni peritali sopra riportate è stato redatto **dall’Avv. “Omissis”** n.q. di Custode giudiziario apposito **“verbale di sopralluogo”**, firmato da tutti i presenti.

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

- A8 *Verbale di sopralluogo del 05/04/2022;*
- A9 *Titolo di proprietà – “Omissis” – immobile fg. 88 p.lla 5901 sub. 12;*
- A10 *Visura catastale storica fg. 88 p.lla 5901 sub. 12;*
- A11 *Planimetria catastale fg. 88 p.lla 5901 sub. 12;*

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE LOTTI.

Dallo studio ed esamina della documentazione e dai sopralluoghi effettuati **si è provveduto alla esatta individuazione ed identificazione** dei beni oggetto di pignoramento e si è poi proceduto, in quanto ritenuto opportuno, alla **formazione di n. tre lotti di vendita.**

Tale decisione nasce in maniera del tutto automatica stante la specificità, conformazione, tipologia ed ubicazione, dei beni pignorati, ovviamente senza bisogno alcuno di ulteriori spese o frazionamenti dei beni stessi.

LOTTO n. 1.

Costituisce il lotto n. 1 l'unità immobiliare ubicata in **Carlentini**, Via Duca degli Abruzzi n. 162 e precisamente:

A)- Garage posta a **Piano Cantinato**, della predetta Via Duca degli Abruzzi n. 162, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. **88**, mappale **5901 sub. 23**;

LOTTO n. 2.

Costituisce il lotto n. 2 l'unità immobiliare ubicata in **Carlentini**, Via Duca degli Abruzzi n. 162 e precisamente:

A)- Abitazione posta al **Piano Attico** dell'edificio di Via Duca degli Abruzzi n. 162, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. **88**, mappale **5901 sub. 13**;

LOTTO n. 3.

Costituisce il lotto n. 3 l'unità immobiliare ubicata in **Carlentini**, Via Duca degli Abruzzi n. 162 e precisamente:

A)- Abitazione posta al **Piano Quarto** dell'edificio di Via Duca degli Abruzzi n. 162, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. **88**, mappale **5901 sub. 11**;

Nel contempo **è stata controllata** la loro regolarità sotto il loro profilo urbanistico edilizio e della loro agibilità o abitabilità. È stata anche **controllata** l'esistenza di opere abusive, e in quel caso sono state assunte presso gli uffici comunali competenti le indicazioni circa la sanabilità o meno dell'opera chiedendo le dovute informazioni sugli eventuali costi.

Si è **proceduto** alla identificazione degli immobili, **accertando** l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Sono state **verificate** le proprietà, il regime patrimoniale e la comproprietà con altri soggetti dei beni in capo ai debitori.

Dovendo, **per come richiesto dall'ill.mo Sig. Giudice**, redigere tante relazioni quanti sono i lotti di vendita formati, si rappresenta che in ogni **relazione di stima / lotto**, saranno **riportate tutte le procedure, i controlli, le verifiche e i riscontri effettuati e relativi allo specifico bene, nonché quanto altro disposto al punto 2. e seguenti di cui al “verbale di conferimento di incarico di stima”**.

Sono stati altresì redatti gli **Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.)** da allegare alla vendita, uno per ogni unità immobiliare abitativa.

RELAZIONE DI STIMA.

STIMA LOTTO N.1

Costituisce il lotto n. 1 l'unità immobiliare ubicata in **Carlentini**, Via Duca degli Abruzzi n. 162 e precisamente:

A)- Garage posta a **Piano Cantinato**, della predetta Via Duca degli Abruzzi n. 162, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. **88**, mappale **5901 sub. 23**;

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE DEL LOTTO N. 1.

1) CONTESTO DI ZONA.

Il bene oggetto della presente stima è ubicato in **Carlentini**, Via Duca Degli Abruzzi n. 162, **zona "A1"**, all'interno del centro urbano esistente classificato centro storico del Comune di Carlentini.

2) SITUAZIONE URBANISTICA DI ZONA.

Sotto il profilo urbanistico e secondo il **R.E.** del Comune di Carlentini e il **Piano Regolatore generale** vigente del Comune di **Carlentini**, approvato con **D. Dir. n.440/D.R.U. del 12.04.2006**, in vigore dall'1 giugno 2006 (**G.U.R.S. N.27 – Parte Prima**), l'immobile di che trattasi, che si ricorda costituito da **Autorimessa** posta a **Piano Semicantinato**, ricade in **Zona "A1" (Agglomerato urbano di carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale)**.

Le prescrizioni urbanistiche, estrapolate dalle **Norme Tecniche di Attuazione Urbanistiche ed Edilizie**, Art.lo 4 sono le seguenti:

ART. 4 – ZONA A1 - AGGLOMERATO URBANO DI CARATTERE STORICO, ARTISTICO O DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE

Definizione

E' la parte del Centro Urbano classificata Centro Storico del Comune di Carlentini.

Strumento di attuazione

Le modalità di attuazione previste dallo studio inerente il "Recupero del patrimonio edilizio di base del Centro Storico di Carlentini", adottato con deliberazione di C.C. n.2 del 13.03.2017, in virtù della L.R. 10.07.2015, n.13.

Destinazioni di uso consentite

- *Quelle previste dall'art.5, c.3, L.R. 10.07.2015, n.13, ed in particolare:*
 - o Edilizia residenziale pubblica anche mediante localizzazioni di programmi costruttivi;*
 - o Edilizia privata;*
 - o Attività ricettivo-turistica, commerciale e di pubblico esercizio;*
 - o Parcheggi interrati;*
 - o Attività commerciale di quartiere, a medie strutture di vendita;*
 - o Attività artigianale e di terziario anche avanzato*

Prescrizioni

- *Possibilità di deroga, con applicazione dei parametri urbanistici previsti per le zone B1, limitatamente agli edifici che risultino assistiti da contributo pubblico, ai sensi della legge n.433/91 per effetto dell'O.M. n.2212/FPC e s.m.i., previa redazione di un accurato studio da sottoporre al preventivo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.*
- *Gli interventi ammessi dall'art.4, c.1, L.R. 10.07.2015, n.13*

3) RIFERIMENTI CONCESSORI ED ABILITATIVI URBANISTICI.

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

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

Infatti, in archivio risulta approvata e depositata una pratica edilizia, e successive varianti in corso d'opera, che identificano, senza alcun dubbio, la realizzazione dell'immobile di cui in atti. Partendo dalla più recente si ha:

- 1) **C.E. n. "Omissis" (Variante in corso d'opera alle Concessioni Edilizie n. "Omissis");**
- 2) **Autorizzazione di Abitabilità rilasciata il 21/02/1986;**
 - A12 C.E. n. "Omissis";*
 - A13 Autorizzazione di Abitabilità del 21/02/1986;*

4) ACCERTAMENTI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA.

Per come accertato al superiore punto 3), l'immobile in questione, **risulta realizzato con certezza**, giusta C.E. n. "Omissis" a cui sono seguite le Varianti in corso d'opera n. "Omissis". Risulta rilasciata anche l'Autorizzazione di Abitabilità del 21/02/1986. La planimetria catastale presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio, risalente al 24/10/1985, antecedente all'acquisizione dell'immobile (giusto atto di donazione del 20/06/2003) da parte della Sig.ra "Omissis", risulta lievemente difforme, nell'apertura di accesso al garage, sia alla C.E. "Omissis" ed anche allo stato reale dei luoghi.

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

Le opere realizzate al piano semicantinato (consistenti nell'allargamento del varco di accesso al garage, può essere considerato come opera di edilizia libera quindi sanabile con una CILA da presentare al Comune di Carlentini.

I costi per la regolarizzazione delle opere anzidette tramite CILA, si aggirano intorno ad € 1.000,00, e sono comprensivi di: valori bollati, spese di istruttoria pratica.

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

I costi per la redazione e l'invio telematico della planimetria catastale si aggirano intorno ad €. 800,00 comprensivi di ogni onere e che, sommati alla regolarizzazione urbanistica assommano in totale ad €. 1.800,00.

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

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

- A14 Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile;
- A15 Redazione Bozza della planimetria catastale dell'Immobile;
- A16 Rilievi fotografici fg. 88 p.lla 5901 sub. 23 – Lotto 1;

5) TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E STRUTTURALE.

L'edificio in cui è ubicato il bene oggetto della presente stima risulta edificato con struttura verticale intelaiata a travi e pilastri in c.a. che si eleva per n. 6 piani fuori terra, **su fondazioni continue in c.a.**;

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

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

I divisori interni, con **laterizi forati dello spessore di cm. 8/12**;

I tamponamenti esterni, con **blocchi forati /blocchi di tufo dello spessore di cm. 20/30**;

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

6) PARTI COMUNI CONDOMINIALI.

il vano scala è l'unica parte comune che collega tutti i piani dell'edificio e la rampa di accesso al piano seminterrato collega tutti i garage al piano seminterrato.

7) EDILIZIA CONVENZIONATA E AGEVOLATA.

L'immobile non rientra nella nozione di edilizia libera convenzionata e agevolata.

NOTIZIE SPECIFICHE DELLA RIMESSA.**A)- RIMESSA – PIANO CANTINATO .****A.a)- RIFERIMENTI CATASTALI.**

Foglio di mappa	88;	Mappale	5901;	Sub. 23;
Categoria	C/6;	Classe	5^a	
Consistenza	17 mq.;	Rendita	€. 57,95	
Superficie Catastale	17 mq.			

A.b)- CONFINI.

Nord	Corsia accesso ai garages p.lla 5901 sub. 28;
Est	p.lla 5901 sub. 22;
Sud	Propr. Gaeta;
Ovest	p.lla 5901 sub. 24;

A.c)- DITTA INTESTATA IN CATASTO.

- *"Omissis"*
Proprietà per 1/1;

A.d)- DITTA PROPRIETARIA.

- "*Omissis*"
Proprietà per 1/1;

A.e)- PROVENIENZA.

- La Sig.ra "*Omissis*" ebbe ad acquisire **i diritti pari a 1/1** della piena proprietà dell'immobile sito in Carlentini nella Via Duca degli Abruzzi n. 162, **distinto in catasto fabbricati al Fg. 88, P.lla 5901 sub. 23** in oggetto, giusto atto di donazione a rogito notaio "*Omissis*" da Lentini del **20/06/2003**, rep. n. 14026, raccolta n. 4641, da potere del padre "*Omissis*" nato a Carlentini il 09/01/1942 e della madre "*Omissis*" nata a Carlentini il 01/01/1948.

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

Si precisa che attualmente la rimessa è utilizzata dal debitore esecutato **Sig.ra "*Omissis*"**

A.g)- VINCOLI ED ONERI.

Gravano sull'immobile le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione in data 27/12/2004 n. 31210/8905 in rinnovazione di iscrizione n. 1457 del 27/12/1984** nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo in Notaio Petralia Gaetano del 14/12/1984 Rep. n. 1457 - a favore di "*Omissis*", codice fiscale "*Omissis*", contro "*Omissis*. Valore del mutuo € 258.228,45 e ipoteca di € 774.685,35.

Gravante sui seguenti beni:

- **Terreno in Carlentini**, Catasto Terreni del foglio 88, mappale 534;
- **Terreno in Carlentini**, Catasto Terreni del foglio 88, mappale 3376;
- **Terreno in Carlentini**, Catasto Terreni del foglio 88, mappale 533;
- **Terreno in Carlentini**, Catasto Terreni del foglio 88, mappale 532;
- **Terreno in Carlentini**, Catasto Terreni del foglio 88, mappale 528;
- **Terreno in Carlentini**, Catasto Terreni del foglio 88, mappale 529;
- **Terreno in Carlentini**, Catasto Terreni del foglio 88, mappale 530.

- **Trascrizione in data 24/02/2015 n. 2548/2002** nascente da pignoramento n. 196/2015 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa il 02/02/2015 - a favore di " *Omissis* ", contro " *Omissis* ".

Gravante sui seguenti beni:

- Immobile in Carlentini, Catasto Fabbricati del Comune di Carlentini (SR), foglio 88, mappale 5901 sub.13;

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

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

A.i)- DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.

Tipologia:

Rimessa;

Altezza utile interna:

Piano Cantinato

h = 2,50

Composizione interna:

1 vano utile – 17 mq.

Piano Cantinato: Rimessa;

Suddivisioni superfici interne e calcolo superficie commerciale:

Piano Cantinato

Ambiente	u.m.	sup. utile	coefficiente di incidenza	Sup. commerciale
rimessa	mq.	17,00	0%	17,00
Totale	mq.	17,00	0%	17,00

Esposizione Piano Terra:

Ambiente	Esposizione
rimessa	est

A.l)- ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA RIMESSA.

<u>Porta ingresso:</u>	Metallo
<u>Pavimenti:</u>	Cemento

<u>Infissi esterni:</u>	Assenti;
<u>Infissi interni:</u>	Assenti
<u>Impianto elettrico:</u>	Sotto traccia
<u>Impianto di climatizzazione:</u>	Assente
<u>Impianto idrico:</u>	Assente

A.m)- STATO ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA RIMESSA.

Elementi costitutivi U.I.	Stato
Porta di ingresso	buona
Pavimenti:	mediocri
Infissi esterni:	assenti
Infissi interni:	assenti
Impianto elettrico:	discreto
Impianto idrico:	assente

STIMA IMMOBILE – LOTTO 1.

Valutazione del bene e Criteri di stima.

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

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

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

Fonti di informazione utilizzate.

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

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

Nello specifico è stata personalmente visitata l'agenzia *“Omissis”*.

dei vari valori individuati è stata eseguita media aritmetica.

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

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

Stima per comparazione valori di mercato.

Individuazione dei valori tramite Agenzie Immobiliari.

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

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

Fascia/zona	“Omissis”
Codice zona	B1
Microzona	1
Tipologia prevalente	Abitazioni Civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Box
Stato conservativo:	Normale
Valore di mercato minimo	490,00 €/mq
Valore di mercato massimo	720,00 €/mq
Valore di mercato considerato	Valore minimo = <u>490,00 €/mq</u>

Media dei Valori:

(350,00 + 490,00) / 2 =	<u>€. 420,00/mq</u>
<i>(Diconsi euro quattrocentoventi/00 al metro quadrato).=====</i>	

Si stima un valore medio di mercato di:

Superficie commerciale:	mq	17,00
Media dei Valori:	€/mq	4200,00
mq. 17,00 * €/mq 420,00 = €. 7.140,00		
<i>(Diconsi euro settemilacentoquaranta/00).=====</i>		

Stima per capitalizzazione del reddito.

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

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

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

Fascia/zona	"Omissis"
Codice zona	B1
Microzona	1
Tipologia prevalente	Abitazioni Civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Box
Stato conservativo:	Normale
Valore di locazione minimo	1,8 €/mq x mese
Valore di locazione massimo	2,7 €/mq x mese
Valore di locazione considerato	valore minimo 1,8 €/mq x mese

Calcolo Affitto annuo al lordo delle spese ed imposte.

Superficie commerciale	mq. 17,00
Affitto mensile	mq. 17,00 * 1,80 €/mq * mese = €. 30,60
Affitto annuo (lordo)	€. 30,60 * 12 mesi = €. 367,20

Calcolo spese ed imposte

Si sono calcolate delle spese ed imposte pari a circa il	<u>15% dell'affitto annuo</u>
--	--------------------------------------

Calcolo (Bnf) Beneficio fondiario annuo.

€. 367,20 – 15% =	<u>€. 312,12</u>
--------------------------	-------------------------

Calcolo saggio di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione è stato posto pari allo	<u>0,038</u>
---	---------------------

Stima per capitalizzazione del reddito pari a:

(Bnf) Beneficio fondiario annuo pari ad	€.312,12
(r) saggio di capitalizzazione pari a	0,038
(Bnf) / (r) = €.312,12 / 0,038 =	€. 8.213,68 arrotondato € 8.213,00
<i>(Diconsi euro ottomiladuecentotredici/00).=====</i>	

Media dei Valori

Valore medio per comparazione valori di mercato	<u>€. 7.140,00</u>
--	---------------------------

Valore per capitalizzazione del reddito	<u>€. 8.213,00</u>
Sommano	€. 15.353,00
Valore medio Rimessa €. $15.353,00 / 2 =$	<u>€. 7.676,50</u>
<i>(Diconsi euro settemilaseicentosettantasei/50).=====</i>	

In virtù della metodologia utilizzata e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato si rappresenta che non occorre effettuare alcuna aggiunta, correzione e/o decurtazioni dello stesso anche se si è in assenza di garanzia di vizi occulti.

STIMA LOTTO N.2**LOTTO n. 2.**

Costituisce il lotto n. 2 l'unità immobiliare ubicata in **Carlentini**, Via Duca degli Abruzzi n. 162 e precisamente:

A)- Abitazione posta al **Piano Attico** dell'edificio di Via Duca degli Abruzzi n. 162, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. **88**, mappale **5901 sub. 13**;

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE DEL LOTTO N. 2.**8) CONTESTO DI ZONA.**

Il bene oggetto della presente stima è ubicato in **Carlentini**, Via Duca Degli Abruzzi n. 162, **zona "A1"**, all'interno del centro urbano esistente classificato centro storico del Comune di Carlentini.

9) SITUAZIONE URBANISTICA DI ZONA.

Sotto il profilo urbanistico e secondo il **R.E.** del Comune di Carlentini e il **Piano Regolatore generale** vigente del Comune di **Carlentini**, approvato con **D. Dir. n.440/D.R.U. del 12.04.2006**, in vigore dall'1 giugno 2006 (**G.U.R.S. N.27 – Parte Prima**), l'immobile di che trattasi, che si ricorda costituito da **Autorimessa** posta a **Piano Semicantinato**, ricade in **Zona "A1" (Agglomerato urbano di carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale)**.

Le prescrizioni urbanistiche, estrapolate dalle **Norme Tecniche di Attuazione Urbanistiche ed Edilizie**, Art.lo 4 sono le seguenti:

ART. 4 – ZONA A1 - AGGLOMERATO URBANO DI CARATTERE STORICO, ARTISTICO O DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE

Definizione

E' la parte del Centro Urbano classificata Centro Storico del Comune di Carlentini.

Strumento di attuazione

Le modalità di attuazione previste dallo studio inerente il "Recupero del patrimonio edilizio di base del Centro Storico di Carlentini", adottato con deliberazione di C.C. n.2 del 13.03.2017, in virtù della L.R. 10.07.2015, n.13.

Destinazioni di uso consentite

- Quelle previste dall'art.5, c.3, L.R. 10.07.2015, n.13, ed in particolare:

o Edilizia residenziale pubblica anche mediante localizzazioni di programmi costruttivi;

- o Edilizia privata;*
- o Attività ricettivo-turistica, commerciale e di pubblico esercizio;*
- o Parcheggi interrati;*
- o Attività commerciale di quartiere, a medie strutture di vendita;*
- o Attività artigianale e di terziario anche avanzato*

Prescrizioni

- Possibilità di deroga, con applicazione dei parametri urbanistici previsti per le zone B1, limitatamente agli edifici che risultino assistiti da contributo pubblico, ai sensi della legge n.433/91 per effetto dell'O.M. n.2212/FPC e s.m.i., previa redazione di un accurato studio da sottoporre al preventivo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.
- Gli interventi ammessi dall'art.4, c.1, L.R. 10.07.2015, n.13

10) RIFERIMENTI CONCESSORI ED ABILITATIVI URBANISTICI.

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

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

Infatti, in archivio risulta approvata e depositata una pratica edilizia, e successive varianti in corso d'opera, che identificano, senza alcun dubbio, la realizzazione dell'immobile di cui in atti. Partendo dalla più recente si ha:

- 3) **C.E. n. 24/1986 del 14/02/1986 (Variante in corso d'opera alle Concessioni Edilizie n. 62/81; n. 106/83; n. 89/85);**
- 4) **Autorizzazione di Abitabilità rilasciata il 21/02/1986;**
A17 C.E. n. 24/1986 del 14/02/1986;
A18 Autorizzazione di Abitabilità del 21/02/1986;

11) ACCERTAMENTI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA.

Per come accertato al superiore punto 10), l'immobile in questione, **risulta realizzato con certezza**, giusta C.E. n. 62/1981 del 08/04/1981 a cui sono seguite le Varianti in corso d'opera n. 106/1983 del 28/10/1983, n. 89/1985 del 07/08/1985, n. 24/1986 del 14/02/1986. Risulta rilasciata anche l'Autorizzazione di Abitabilità del 21/02/1986.

La planimetria catastale presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio, risalente al 24/10/1985, antecedente all'acquisizione dell'immobile (giusto atto di compravendita del 21/04/1986) da parte dei Sig.ri "Omissis", risulta lievemente difforme, sia alla C.E. n.24/1986 del 14/02/1986 ed anche allo stato reale dei luoghi. Alla luce di quanto sopra evidenziato e per esplicito mandato del Giudice di provvedere, nel caso in cui si individui l'esistenza di opere abusive/difformi, alla indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le relative informazioni presso gli uffici comunali competenti lo scrivente, a seguito di specifico sopralluogo presso gli uffici urbanistici del Comune di Carlentini, assumendo le informazioni del caso che si riportato come segue:

Le opere realizzate al Piano Attico (consistenti nella realizzazione di n. 3 porte-finestre con conseguente chiusura di altrettante porte-finestre che immettono sul terrazzo di copertura, risulta chiusa una porzione del terrazzo di copertura tramite un confine fisico ma precario, lasciando di fatto circa 8,13 mq. a servizio dell'appartamento dello stesso proprietario ma distinto in catasto al fg. 88 p.lla 5901 sub. 14, inoltre si è realizzato di fatto un ripostiglio chiuso di mq. 2,00 circa con l'inserimento di una porta-vetrata scorrevole in corrispondenza del balcone lato nord) possono essere regolarizzate con una SCIA alternativa al permesso di costruire da presentare al Comune di Carlentini.

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

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

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

Nelle more è stata comunque predisposta una "planimetria quotata dello stato di fatto dell'immobile" ed una "bozza" per la redazione della planimetria catastale.

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

A19 Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile;

A20 Redazione Bozza della planimetria catastale dell'Immobile;

Ing. "Omissis"

A21 Rilievi fotografici fg. 88 p.lla 5901 sub. 13 – Lotto 2;

12) TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E STRUTTURALE.

L'edificio in cui è ubicato il bene oggetto della presente stima risulta edificato con struttura verticale intelaiata a travi e pilastri in c.a. che si eleva per n. 6 piani fuori terra,

su fondazioni continue in c.a.;

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

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

I divisori interni, con **laterizi forati dello spessore di cm. 8/12;**

I tamponamenti esterni, con **blocchi forati /blocchi di tufo dello spessore di cm. 20/30;**

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

13) PARTI COMUNI CONDOMINIALI.

il vano scala è l'unica parte comune che collega tutti i piani dell'edificio e la rampa di accesso al piano seminterrato collega tutti i garage al piano seminterrato.

14) EDILIZIA CONVENZIONATA E AGEVOLATA.

L'immobile non rientra nella nozione di edilizia libera convenzionata e agevolata.

NOTIZIE SPECIFICHE DELL'ABITAZIONE.

A)- APPARTAMENTO – PIANO ATTICO .

A.a)- RIFERIMENTI CATASTALI.

Foglio di mappa	88;	Mappale	5901;	Sub. 13;
Categoria	A/2;	Classe	2^a	
Consistenza	3 vani;	Rendita	€ . 209,17	
Superficie Catastale	76 mq.			

A.b)- CONFINI.

Nord	Vano scale condominiale e cortile interno;
Est	mappale 5901 sub. 14;
Sud	Via Duca degli Abruzzi;
Ovest	mappale 6388;

A.c)- DITTA INTESTATA IN CATASTO.

Ing. "Omissis"

- “*Omissis*”

A.d)- DITTA PROPRIETARIA.

- “*Omissis*”

A.e)- PROVENIENZA.

- I Coniugi “*Omissis*” ebbero ad acquisire **i diritti pari a 1/2 ciascuno** della piena proprietà relativamente alla p.lla 5901 sub. 13, giusto Atto di Compravendita a rogito notaio “*Omissis*” da Francofonte del **21/04/1986**, rep. n. 28815, raccolta n. 4219, registrato a Lentini il 23/04/1986 al n. 1146 Vol. 223, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 09/05/1986 ai nn. 7087/5456, da potere delle sig.re “*Omissis*”, le quali vendono nella qualità di coamministratrici e legali rappresentanti della società “*Omissis*”.

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

Si precisa che attualmente l’appartamento **non è utilizzato** da nessuno.

A.g)- VINCOLI ED ONERI.

Gravano sull’immobile le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione in data 27/12/2004 n. 31210/8905 in rinnovazione di iscrizione n. 1457 del 27/12/1984** nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo in Notaio Petralia Gaetano del 14/12/1984 Rep. n. 1457 - a favore di “*Omissis*”, contro “*Omissis*”. Valore del mutuo € 258.228,45 e ipoteca di € 774.685,35.

Gravante sui seguenti beni:

- **Terreno in Carlentini**, Catasto Terreni del foglio 88, mappale 534;
- **Terreno in Carlentini**, Catasto Terreni del foglio 88, mappale 3376;
- **Terreno in Carlentini**, Catasto Terreni del foglio 88, mappale 533;
- **Terreno in Carlentini**, Catasto Terreni del foglio 88, mappale 532;
- **Terreno in Carlentini**, Catasto Terreni del foglio 88, mappale 528;
- **Terreno in Carlentini**, Catasto Terreni del foglio 88, mappale 529;
- **Terreno in Carlentini**, Catasto Terreni del foglio 88, mappale 530.
- **Trascrizione in data 15/06/2010 n. 1421/9689 in rinnovazione di trascrizione n. 7789 del 09/06/1988** nascente da pignoramento notificato dal Tribunale di Siracusa il 03/06/1988 - a favore di “*Omissis*”, contro “*Omissis*”

Gravante sui seguenti beni:

- Immobile in Carlentini, Catasto Fabbricati del Comune di Carlentini (SR), foglio 88, mappale 1838 sub.13;
- **Trascrizione in data 24/02/2015 n. 2548/2002** nascente da pignoramento n. 196/2015 notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa il 02/02/2015 - a favore di "*Omissis*", contro "*Omissis*"

Gravante sui seguenti beni:

- Immobile in Carlentini, Catasto Fabbricati del Comune di Carlentini (SR), foglio 88, mappale 5901 sub.13;

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

Per quanto sopra si rimanda a quanto già esposto ai superiori punti **10)** e **11)**, rispettivamente **Riferimenti Concessori ed Abilitativi Urbanistici e Accertamenti sulla Regolarità Urbanistica**, delle **NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE**.

A.i)- DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.

Tipologia: **Civile Abitazione;**

Altezza utile interna: Piano Attico **h = 2,70**

Composizione interna: **3,0 vani utili più accessori**

Piano Attico: Ingresso/Soggiorno, Cucina, Disimpegno, Bagno, Camera, Ripostiglio, Terrazzo;

Suddivisioni superfici interne e calcolo superficie commerciale:

Piano Attico

Ambiente	u.m.	sup. utile	coefficiente di incidenza	Sup. commerciale
Ingresso/soggiorno	mq.	12,52	10%	13,77
cucina	mq.	13,66	10%	15,03
disimpegno	mq.	6,56	10%	7,22
bagno	mq.	4,93	10%	5,42
camera	mq.	18,93	10%	20,82
ripostiglio	mq.	1,91	10%	2,10
Totali	mq.	58,51	10%	64,36

Balcone esterno lato nord

Ing. "*Omissis*"

Il Balcone esterno, viene computato al 30%, quindi si considera il 30% di mq. 4,78 e cioè otteniamo mq. 1,43 di superficie utile:

Totali	mq.	1,43	10%	1,57
---------------	------------	-------------	------------	-------------

Terrazzo esterno lato sud

Il Terrazzo esterno, viene computato al 30%, quindi si considera il 30% di mq. 40,26 e cioè otteniamo mq. 12,08 di superficie utile:

Totali	mq.	12,08	10%	13,29
---------------	------------	--------------	------------	--------------

Da cui il totale complessivo:

Piano Attico	mq.	58,51	10%	64,36
Balcone esterno	mq.	1,43	10%	1,57
Terrazzo esterno	mq.	12,08	10%	13,29
Totali	mq.	72,02	10%	79,22

Esposizione Piano Attico:

Ambiente	Esposizione
Ingresso/sogg.	sud
cucina	nord
disimpegno	--
bagno	nord
camera	nord e sud
ripostiglio	nord

A.I)- ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.

<u>Porta ingresso:</u>	Metallo blindata
<u>Pavimenti:</u>	Ceramica a "tappeto"
<u>Rivestimento scala esterna:</u>	Marmo;
<u>Infissi esterni:</u>	Metallo int. / pvc est.;
<u>Infissi interni:</u>	Porte in legno;
<u>Impianto elettrico:</u>	Sotto traccia
<u>Impianto di climatizzazione:</u>	Assente
<u>Impianto idrico:</u>	Sotto traccia.

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

Elementi costitutivi U.I.	Stato
Porta di ingresso	buona
Pavimenti:	buoni
Infissi esterni:	buoni

Infissi interni:	buoni
Impianto elettrico:	buono
Impianto idrico:	buono

STIMA IMMOBILE.

Valutazione del bene e Criteri di stima.

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

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

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

Fonti di informazione utilizzate.

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

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

Nello specifico è stata personalmente visitata l'agenzia *“Omissis”*.

dei vari valori individuati è stata eseguita media aritmetica.

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

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

Stima per comparazione valori di mercato.

Individuazione dei valori tramite Agenzie Immobiliari.

Nome agenzia:	“Omissis”
Indirizzo:	“Omissis”
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione:	<u>€. 800,00</u>

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

Fascia/zona	“Omissis”
Codice zona	B1
Microzona	1
Tipologia prevalente	Abitazioni Civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Abitazioni Civili
Stato conservativo:	Normale
Valore di mercato minimo	600,00 €/mq
Valore di mercato massimo	900,00 €/mq
Valore di mercato considerato	Valore medio = <u>750,00 €/mq</u>

Media dei Valori:

(850,00 + 750,00) / 2 =	<u>€. 800,00/mq</u>
<i>(Diconsi euro ottocento/00 al metro quadrato).=====</i>	

Si stima un valore medio di mercato di:

Superficie commerciale:	mq	79,22
Media dei Valori:	€/mq	800,00
mq. 79,22 * €/mq 800,00 = €. 63.376,00		
<i>(Diconsi euro sessantatremilatrecentosettantasei/00).=====</i>		

Stima per capitalizzazione del reddito.

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

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

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

Fascia/zona	"Omissis"
Codice zona	B1
Microzona	1
Tipologia prevalente	Abitazioni Civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Abitazioni Civili
Stato conservativo:	Normale
Valore di locazione minimo	2,6 €/mq x mese
Valore di locazione massimo	3,9 €/mq x mese
Valore di locazione considerato	valore medio <u>3,25 €/mq x mese</u>

Calcolo Affitto annuo al lordo delle spese ed imposte.

Superficie commerciale	mq. 79,22
Affitto mensile	mq. 79,22 * 3,25 €/mq * mese = €. 257,47
Affitto annuo (lordo)	€. 257,47 * 12 mesi = <u>€. 3.089,64</u>

Calcolo spese ed imposte

Si sono calcolate delle spese ed imposte pari a circa il	<u>15% dell'affitto annuo</u>
--	--------------------------------------

Calcolo (Bnf) Beneficio fondiario annuo.

€. 3.089,64 – 15% =	<u>€. 2.626,19</u>
----------------------------	---------------------------

Calcolo saggio di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione è stato posto pari allo	<u>0,038</u>
---	---------------------

Stima per capitalizzazione del reddito pari a:

(Bnf) Beneficio fondiario annuo pari ad	€. 2.626,19
(r) saggio di capitalizzazione pari a	0,038

(Bnf) / (r) = € 2.626,19 / 0,038 = € 69.110,26 arrotondato € 69.110,00
(Diconsi euro sessantanovemilacentodieci/00).=====

Media dei Valori

Valore medio per comparazione valori di mercato	<u>€ 63.376,00</u>
Valore per capitalizzazione del reddito	<u>€ 69.110,00</u>
Sommano	€ 132.486,00
Valore medio Abitazione € 132.486,00 / 2 =	<u>€ 66.243,00</u>

(Diconsi euro sessantaseimiladuecentoquarantatre/00).=====

In virtù della metodologia utilizzata e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato si rappresenta che non occorre effettuare alcuna aggiunta, correzione e/o decurtazioni dello stesso anche se si è in assenza di garanzia di vizi occulti.

STIMA LOTTO N.3

LOTTO n. 3.

Costituisce il lotto n. 3 l'unità immobiliare ubicata in **Carlentini**, Via Duca degli Abruzzi n. 162 e precisamente:

A)- Abitazione posta al **Piano Quarto** dell'edificio di Via Duca degli Abruzzi n. 162, in catasto fabbricati al foglio di mappa n. **88**, mappale **5901 sub. 11**;

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE DEL LOTTO N. 3.

15) CONTESTO DI ZONA.

Il bene oggetto della presente stima è ubicato in **Carlentini**, Via Duca Degli Abruzzi n. 162, **zona "A1"**, all'interno del centro urbano esistente classificato centro storico del Comune di Carlentini.

16) SITUAZIONE URBANISTICA DI ZONA.

Sotto il profilo urbanistico e secondo il **R.E.** del Comune di Carlentini e il **Piano Regolatore generale** vigente del Comune di **Carlentini**, approvato con **D. Dir. n.440/D.R.U. del 12.04.2006**, in vigore dall'1 giugno 2006 (**G.U.R.S. N.27 – Parte Prima**), l'immobile di che trattasi, che si ricorda costituito da **Autorimessa** posta a **Piano Semicantinato**, ricade in **Zona "A1"** (**Agglomerato urbano di carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale**).

Le prescrizioni urbanistiche, estrapolate dalle **Norme Tecniche di Attuazione Urbanistiche ed Edilizie**, Art.lo 4 sono le seguenti:

ART. 4 – ZONA A1 - AGGLOMERATO URBANO DI CARATTERE STORICO, ARTISTICO O DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE

Definizione

E' la parte del Centro Urbano classificata Centro Storico del Comune di Carlentini.

Strumento di attuazione

Le modalità di attuazione previste dallo studio inerente il "Recupero del patrimonio edilizio di base del Centro Storico di Carlentini", adottato con deliberazione di C.C. n.2 del 13.03.2017, in virtù della L.R. 10.07.2015, n.13.

Destinazioni di uso consentite

- Quelle previste dall'art.5, c.3, L.R. 10.07.2015, n.13, ed in particolare:

o Edilizia residenziale pubblica anche mediante localizzazioni di programmi costruttivi;

- o Edilizia privata;*
- o Attività ricettivo-turistica, commerciale e di pubblico esercizio;*
- o Parcheggi interrati;*
- o Attività commerciale di quartiere, a medie strutture di vendita;*
- o Attività artigianale e di terziario anche avanzato*

Prescrizioni

- Possibilità di deroga, con applicazione dei parametri urbanistici previsti per le zone B1, limitatamente agli edifici che risultino assistiti da contributo pubblico, ai sensi della legge n.433/91 per effetto dell'O.M. n.2212/FPC e s.m.i., previa redazione di un accurato studio da sottoporre al preventivo parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA.

- Gli interventi ammessi dall'art.4, c.1, L.R. 10.07.2015, n.13

17) RIFERIMENTI CONCESSORI ED ABILITATIVI URBANISTICI.

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

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

Infatti, in archivio risulta approvata e depositata una pratica edilizia, e successive varianti in corso d'opera, che identificano, senza alcun dubbio, la realizzazione dell'immobile di cui in atti. Partendo dalla più recente si ha:

- 5) C.E. n. 24/1986 del 14/02/1986 (Variante in corso d'opera alle Concessioni Edilizie n. 62/81; n. 106/83; n. 89/85);**
- 6) Autorizzazione di Abitabilità rilasciata il 21/02/1986;**
A22 C.E. n. 24/1986 del 14/02/1986;
A23 Autorizzazione di Abitabilità del 21/02/1986;

18) ACCERTAMENTI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA.

Per come accertato al superiore punto 17), l'immobile in questione, **risulta realizzato con certezza**, giusta C.E. n. 62/1981 del 08/04/1981 a cui sono seguite le Varianti in corso d'opera n. 106/1983 del 28/10/1983, n. 89/1985 del 07/08/1985, n. 24/1986 del 14/02/1986. Risulta rilasciata anche l'Autorizzazione di Abitabilità del 21/02/1986.

La planimetria catastale presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio, risalente al 24/10/1985, POSTUMA all'acquisizione dell'immobile (giusto atto di compravendita del 16/06/1981) da parte delle Sig.re "Omissis", le quali intervengono quali amministratrici della "Omissis", risulta totalmente difforme, sia alla C.E. n.24/1986 del 14/02/1986 ed anche allo stato reale dei luoghi.

ci si è resi conto che è evidente una difformità tra l'effettivo immobile oggetto di pignoramento (fg. 88 p.lla 5901 sub. 11) e la relativa planimetria catastale depositata in atti, infatti da accurata analisi risultano invertite le planimetrie catastali degli immobili adiacenti identificati in catasto al fg. 88 p.lla 5901 sub.ni 11 e 12, dato di fatto confermato anche dalla consultazione del Titolo di proprietà della Sig.ra "Omissis" con diritto di usufrutto 1/1 e del Sig. "Omissis" con diritto di nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, nel di cui atto **risulta ben evidente, sia per consistenza sia per confini ben specificati, la proprietà dell'immobile identificato in catasto al fg. 88 p.lla 5901 sub. 12** ma erroneamente identificato con planimetria catastale al fg. 88 p.lla 5901 sub. 11 che è effettivamente di proprietà pari ad 1/2 ciascuna alle esecutate Sig.re "Omissis". Per cui necessità **rettifica della planimetria catastale degli immobili** identificati in catasto al fg. 88 p.lla 5901 sub.ni 11-12, al fine di poter attribuire la corretta planimetria catastale all'immobile corrispondente.

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

Le opere realizzate al Piano Quarto (consistenti nella realizzazione di una tramezzatura interna nel disimpegno, nello spostamento della porta del locale cucina, nella trasformazione della porta-finestra in finestra nel locale lavanderia, nello spostamento della porta di accesso di una delle camere da letto) possono essere regolarizzate con una SCIA alternativa al permesso di costruire da presentare al Comune di Carlentini.

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

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

Inoltre va rettificata la planimetria catastale assegnando la corretta planimetria catastale al relativo immobile corrispondente.

I costi per la redazione e l'invio telematico della planimetria catastale, la rettifica della stessa si aggirano intorno ad €. 1.200,00 comprensivi di ogni onere e che, sommati alla regolarizzazione urbanistica assommano in totale ad €. 3.200,00.

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

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

- A24 Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile;
- A25 Redazione Bozza della planimetria catastale dell'Immobile;
- A26 Rilievi fotografici fg. 88 p.lla 5901 sub. 11 – Lotto 3;

19) TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E STRUTTURALE.

L'edificio in cui è ubicato il bene oggetto della presente stima risulta edificato con struttura verticale intelaiata a travi e pilastri in c.a. che si eleva per n. 6 piani fuori terra, **su fondazioni continue in c.a.**;

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

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

I divisori interni, con **laterizi forati dello spessore di cm. 8/12**;

I tamponamenti esterni, con **blocchi forati /blocchi di tufo dello spessore di cm. 20/30**;

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

20) PARTI COMUNI CONDOMINIALI.

il vano scala è l'unica parte comune che collega tutti i piani dell'edificio e la rampa di accesso al piano seminterrato collega tutti i garage al piano seminterrato.

21) EDILIZIA CONVENZIONATA E AGEVOLATA.

L'immobile non rientra nella nozione di edilizia libera convenzionata e agevolata.

NOTIZIE SPECIFICHE DELL'ABITAZIONE.

A)- APPARTAMENTO – PIANO QUARTO .

A.a)- RIFERIMENTI CATASTALI.

Foglio di mappa	88;	Mappale	5901;	Sub. 11;
Rettificare la planimetria catastale – visura catastale: invertire sub. 11 con sub. 12.				
Categoria	A/2;	Classe	2^a	
Consistenza	5,5 vani;	Rendita	€ 383,47	
Superficie Catastale	108 mq.			

A.b)- CONFINI.

Nord	mappale 4272;
Est	cortile privato;
Sud	Via Duca degli Abruzzi;
Ovest	vano scala interno e cortile privato;

A.c)- DITTA INTESTATA IN CATASTO.

- “*Omissis*”

A.d)- DITTA PROPRIETARIA.

- “*Omissis*”

A.e)- PROVENIENZA.

- Le Sig.re “*Omissis*”, nella qualità di coamministratrici e legali rappresentanti della società “*Omissis*” ebbero ad acquisire **i diritti pari a 1/2 ciascuno** della piena proprietà dell'intero corpo di case di vetusta costruzione site in via Duca degli Abruzzi nn. 160,162 e 164, compreso il progetto approvato in data 31/01/1981 da parte della Commissione edilizia del Comune di Carlentini con Concessione edilizia n. 62 del 08/04/1981, giusto Atto di Compravendita a rogito notaio “*Omissis*” da Paternò del **16/06/1981**, rep. n. 113877, raccolta n. 16007, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 07/07/1981 ai nn. 11337/9720, da potere dei sig.ri “*Omissis*”. Dalla Demolizione e ricostruzione dell'intero corpo di case di vetusta costruzione di cui alla Concessione edilizia n. 62 del 08/04/1981 e successive Varianti in corso d'opera, sono nati una serie di appartamenti di cui quello in catasto al fg. 88 p.lla 5901 sub. 11 (oggetto del pignoramento in questione), rimasto in proprietà alle sig.re

“*Omissis*”, nella qualità di coamministratrici e legali rappresentanti della società “*Omissis*”;

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

Si precisa che attualmente l’appartamento **non è utilizzato** da nessuno.

A.g)- VINCOLI ED ONERI.

Gravano sull’immobile le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione in data 27/12/2004 n. 31210/8905 in rinnovazione di iscrizione n. 1457 del 27/12/1984** nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo in Notaio “*Omissis*” del 14/12/1984 Rep. n. 1457 - a favore di “*Omissis*”, contro “*Omissis*”. Valore del mutuo € 258.228,45 e ipoteca di € 774.685,35.

Gravante sui seguenti beni:

- **Terreno in Carlentini**, Catasto Terreni del foglio 88, mappale 534;
 - **Terreno in Carlentini**, Catasto Terreni del foglio 88, mappale 3376;
 - **Terreno in Carlentini**, Catasto Terreni del foglio 88, mappale 533;
 - **Terreno in Carlentini**, Catasto Terreni del foglio 88, mappale 532;
 - **Terreno in Carlentini**, Catasto Terreni del foglio 88, mappale 528;
 - **Terreno in Carlentini**, Catasto Terreni del foglio 88, mappale 529;
 - **Terreno in Carlentini**, Catasto Terreni del foglio 88, mappale 530.
- **Trascrizione in data 24/02/2015 n. 2548/2002** nascente da pignoramento n. 196/2015 notificato dall’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa il 02/02/2015 - a favore di “*Omissis*”, contro “*Omissis*”

Gravante sui seguenti beni:

- Immobile in Carlentini, Catasto Fabbricati del Comune di Carlentini (SR), foglio 88, mappale 5901 sub.11;

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

Per quanto sopra si rimanda a quanto già esposto ai superiori punti 17) e 18), rispettivamente **Riferimenti Concessori ed Abilitativi Urbanistici e Accertamenti sulla Regolarità Urbanistica**, delle **NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE**.

A.i)- DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.

Tipologia: **Civile Abitazione;**

Altezza utile interna: Piano Attico **h = 2,70**

Composizione interna: **5,5 vani utili più accessori**

Piano Quarto: Ingresso/Disimpegno, Cucina, Lavanderia, Ripostiglio, Soggiorno, Bagno, Camera, Camera, Balconi esterni;

Suddivisioni superfici interne e calcolo superficie commerciale:

Piano Quarto

Ambiente	u.m.	sup. utile	coefficiente di incidenza	Sup. commerciale
Ingresso/disimpegno	mq.	10,92	10%	12,01
cucina	mq.	21,85	10%	24,04
lavanderia	mq.	3,78	10%	4,16
ripostiglio	mq.	1,40	10%	1,54
soggiorno	mq.	21,18	10%	23,30
bagno	mq.	4,91	10%	5,40
camera	mq.	12,36	10%	13,60
camera	mq.	17,67	10%	19,43
Totali	mq.	94,07	10%	103,48

Balcone esterno

Il Balcone esterno, viene computato al 30%, quindi si considera il 30% di:

- Balcone lato ovest: mq. 3,68 e cioè otteniamo mq. 1,10 di superficie utile;
- Balcone lato est: mq. 12,41 e cioè otteniamo mq. 3,72 di superficie utile;
- Balcone lato sud: mq. 5,40 e cioè otteniamo mq. 1,62 di superficie utile;

Da cui i totali dei balconi esterni:

Totali	mq.	6,44	10%	7,08
---------------	------------	-------------	------------	-------------

Da cui il totale complessivo:

Piano Quarto	mq.	94,07	10%	103,48
Balconi esterni	mq.	6,44	10%	7,08
Totali	mq.	100,51	10%	110,56

Esposizione Piano Quarto:

Ambiente	Esposizione
-----------------	--------------------

Ingresso/disimp.	--
cucina	est
lavanderia	est
ripostiglio	--
soggiorno	est/sud
bagno	--
camera	nord
camera	nord

A.l)- ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'IMMOBILE.

<u>Porta ingresso:</u>	Legno
<u>Pavimenti:</u>	Ceramica a "tappeto"
<u>Rivestimento scala esterna:</u>	Marmo;
<u>Infissi esterni:</u>	Metallo int. / pvc est.;
<u>Infissi interni:</u>	Porte in legno;
<u>Impianto elettrico:</u>	Sotto traccia
<u>Impianto di climatizzazione:</u>	Assente
<u>Impianto idrico:</u>	Sotto traccia.

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

Elementi costitutivi U.I.	Stato
Porta di ingresso	buona
Pavimenti:	buoni
Infissi esterni e interni:	buoni
Impianto elettrico:	buono
Impianto idrico:	buono

STIMA IMMOBILE.

Valutazione del bene e Criteri di stima.

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

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

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

Fonti di informazione utilizzate.

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

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

Nello specifico è stata personalmente visitata l'agenzia *“Omissis”*.

dei vari valori individuati è stata eseguita media aritmetica.

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

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

Stima per comparazione valori di mercato.

Individuazione dei valori tramite Agenzie Immobiliari.

Nome agenzia:	“Omissis”
Indirizzo:	“Omissis”
Tecnica di valutazione:	a misura (metro quadro di superficie lorda)
Valutazione:	<u>€. 800,00</u>

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

Fascia/zona	“Omissis”
Codice zona	B1
Microzona	1
Tipologia prevalente	Abitazioni Civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Abitazioni Civili
Stato conservativo:	Normale
Valore di mercato minimo	600,00 €/mq
Valore di mercato massimo	900,00 €/mq
Valore di mercato considerato	Valore medio = <u>750,00 €/mq</u>

Media dei Valori:

(850,00 + 750,00) / 2 =	<u>€. 800,00/mq</u>
<i>(Diconsi euro ottocento/00 al metro quadrato).=====</i>	

Si stima un valore medio di mercato di:

Superficie commerciale:	mq	110,56
Media dei Valori:	€/mq	800,00
mq. 110,56 * €/mq 800,00 = €. 88.448,00		
<i>(Diconsi euro ottantottomilaquattrocentoquarantotto/00).=====</i>		

Stima per capitalizzazione del reddito.

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

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

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

Fascia/zona	"Omissis"
Codice zona	B1
Microzona	1
Tipologia prevalente	Abitazioni Civili
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Abitazioni Civili
Stato conservativo:	Normale
Valore di locazione minimo	2,6 €/mq x mese
Valore di locazione massimo	3,9 €/mq x mese
Valore di locazione considerato	valore medio 3,25 €/mq x mese

Calcolo Affitto annuo al lordo delle spese ed imposte.

Superficie commerciale	mq. 110,56
Affitto mensile	mq. 110,56 * 3,25 €/mq * mese = €. 359,32
Affitto annuo (lordo)	€. 359,32 * 12 mesi = €. 4.311,84

Calcolo spese ed imposte

Si sono calcolate delle spese ed imposte pari a circa il	<u>15% dell'affitto annuo</u>
--	--------------------------------------

Calcolo (Bnf) Beneficio fondiario annuo.

€. 4.311,84 – 15% =	<u>€. 3.665,06</u>
----------------------------	---------------------------

Calcolo saggio di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione è stato posto pari allo	<u>0,038</u>
---	---------------------

Stima per capitalizzazione del reddito pari a:

(Bnf) Beneficio fondiario annuo pari ad	€. 3.665,06
(r) saggio di capitalizzazione pari a	0,038
(Bnf) / (r) = €. 3.665,06 / 0,038 =	€. 96.448,95 arrotondato € 96.448,00
<i>(Diconsi euro novantaseimilaquattrocentoquarantotto/00).=====</i>	

Media dei Valori

Valore medio per comparazione valori di mercato	<u>€. 88.448,00</u>
Valore per capitalizzazione del reddito	<u>€. 96.448,00</u>
Sommano	€. 184.896,00
Valore medio Abitazione €.	184.896,00 / 2 =
	€. 92.448,00
(Diconsi euro novantaduemilaquattrocentoquarantotto/00).=====	

In virtù della metodologia utilizzata e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato si rappresenta che non occorre effettuare alcuna aggiunta, correzione e/o decurtazioni dello stesso anche se si è in assenza di garanzia di vizi occulti.

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI

Lotto	Tipologia Bene	Proprietà	Quota	Valore	Valore Quota
1	Rimessa	<i>"Omissis"</i>	1/1	7.676,50	7.676,50
				7.676,50	7.676,50
2	Abitazione zona A1	<i>"Omissis"</i>	1/2	66.243,00	33.121,50
		<i>"Omissis"</i>	1/2		33.121,50
				66.243,00	66.243,00
3	Abitazione zona A1	<i>"Omissis"</i>	1/2	92.448,00	46.224,00
		<i>"Omissis"</i>	1/2		46.224,00
				92.448,00	92.448,00

Valore Stimato €.**166.367,50**
(diconsi euro centosessantaseimilatrecentosessantasette/50)

Valore Stimato in quota agli esecutati €.**166.367,50**
(diconsi euro centosessantaseimilatrecentosessantasette/50)

RIEPILOGO COSTI E ONERI - LOTTO 1:

- Per regolarizzazione urbanistica opere eseguite €.**1.000,00**
- Per redazione e invio planimetria catastale €.**800,00**

Sommano Costi ed Oneri €.**1.800,00**

RIEPILOGO COSTI E ONERI - LOTTO 2:

- Per regolarizzazione urbanistica opere eseguite €.**2.000,00**
- Per redazione e invio planimetria catastale €.**800,00**

Sommano Costi ed Oneri €.**2.800,00**

RIEPILOGO COSTI E ONERI - LOTTO 3:

- Per regolarizzazione urbanistica opere eseguite €.**2.000,00**
- Per redazione e invio planimetria catastale €.**1.200,00**

Sommano Costi ed Oneri €.**3.200,00**

Tanto si doveva per il mandato ricevuto

Avola, lì **27 MAGGIO 2022**

Il C.T.U.

"Omissis"

Ing. *"Omissis"*

ALLEGATI:

- A1 *Estratto di Mappa Catastale;*
- A2 *Visure catastali storiche degli immobili;*
- A3 *Planimetrie catastali degli immobili;*
- A4 *Copie conformi dei Titoli di proprietà;*
- A5 *Certificati di Residenza;*
- A6 *Comunicazione inizio operazioni peritali;*
- A7 *Verbale di sopralluogo del 02/07/2021;*
- A8 *Verbale di sopralluogo del 05/04/2022;*
- A9 *Titolo di proprietà – “Omissis” – immobile fg. 88 p.lla 5901 sub. 12;*
- A10 *Visura catastale storica fg. 88 p.lla 5901 sub. 12;*
- A11 *Planimetria catastale fg. 88 p.lla 5901 sub. 12;*
- A12 *C.E. n. 24/1986 del 14/02/1986;*
- A13 *Autorizzazione di Abitabilità del 21/02/1986;*
- A14 *Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile;*
- A15 *Redazione Bozza della planimetria catastale dell'Immobile;*
- A16 *Rilievi fotografici fg. 88 p.lla 5901 sub. 23 – Lotto 1;*
- A17 *C.E. n. 24/1986 del 14/02/1986;*
- A18 *Autorizzazione di Abitabilità del 21/02/1986;*
- A19 *Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile;*
- A20 *Redazione Bozza della planimetria catastale dell'Immobile;*
- A21 *Rilievi fotografici fg. 88 p.lla 5901 sub. 13 – Lotto 2;*
- A22 *C.E. n. 24/1986 del 14/02/1986;*
- A23 *Autorizzazione di Abitabilità del 21/02/1986;*
- A24 *Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile;*
- A25 *Redazione Bozza della planimetria catastale dell'Immobile;*
- A26 *Rilievi fotografici fg. 88 p.lla 5901 sub. 11 – Lotto 3;*
- A27 *Attestato di Prestazione Energetica (APE) - (fg. 88 p.lla 5901 sub. 13);*
- A28 *Attestato di Prestazione Energetica (APE) - (fg. 88 p.lla 5901 sub. 11);*
- A29 *Copia ricevute di avvenuto invio alle parti della perizia di stima.*