

TRIBUNALE DI SIRACUSA – ESECZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE N. 53/2020

GIUDICE DOTT.SSA MARIACRISTINA DI STAZIO

Cred. procedente: [REDACTED]
rappresentata da: Avv. Antonio FERRARA

Cred. intervenuto: [REDACTED]
rappresentata da: Avv.ssa Irene MESSINA

Debitori: [REDACTED]
[REDACTED]

Custode dell'imm.: Avv.ssa Stefania D'AGOSTINO

C.T.U. incaricato: Arch. Alessandro MAURO

Siracusa, 24.11.2021

Arch. Alessandro MAURO



INDICE

1 | Premessa

- 1.1 Nomina del C.T.U.
- 1.2 Inizio delle operazioni peritali
- 1.3 Individuazione dei lotti di vendita

2 | Relazione di Stima del *Lotto unico*

- 2.1 Identificazione del bene pignorato
- 2.2 Descrizione analitica del bene pignorato
- 2.3 Stato di possesso del bene pignorato
- 2.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato
- 2.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico
- 2.6 Stima del bene pignorato
- 2.7 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale

3 | Disegni e immagini

- disegno 1, planimetria generale con individuazione dell'immobile
- disegno 2, *Lotto unico*, pianta dell'appartamento alla quota d'ingresso e al secondo piano
- immagini 1/4, *Lotto unico*

4 | Allegati

- 4.1 Decreto di nomina dell'esperto stimatore del 05.06.2020
- 4.2 Deposito giuramento per incarico di stima (10.06.2020)
- 4.3 Visura storica per immobile relativa al Foglio 6, Particella 2890, Subalterno 103, Comune di Augusta (21.07.2020)



- 4.4 Planimetria catastale relativa al Foglio 6, Particella 2890, Subalterno 103, Comune di Augusta (17.06.2021)
- 4.5 Estratto di mappa relativa al Foglio 6, Particella 2890, Comune di Augusta (17.06.2021)
- 4.6 Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, Foglio 6, Particella 2890, Subalterno 103, Comune di Augusta (18.06.2021)
- 4.7 Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, Foglio 6, Particella 2021, Subalterno 7, Comune di Augusta (18.06.2021)
- 4.8 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (18.06.2021)
- 4.9 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (18.06.2021)
- 4.10 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (22.06.2021)
- 4.11 Ispezione ipotecaria per titolo, Domanda di annotazione (22.06.2021)
- 4.12 Ispezione ipotecaria per titolo, Domanda di annotazione (22.06.2021)
- 4.13 Ispezione ipotecaria per titolo, Domanda di annotazione (22.06.2021)
- 4.14 Ispezione ipotecaria per titolo, Domanda di annotazione (22.06.2021)
- 4.15 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (22.06.2021)
- 4.16 Ispezione ipotecaria per titolo, Domanda di annotazione (22.06.2021)
- 4.17 Ispezione ipotecaria per titolo, Domanda di annotazione (22.06.2021)
- 4.18 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (30.10.2021)
- 4.19 Copia dell'Atto di Compravendita del notaio Marco CANNIZZO di Catania, (27.02.2007)
- 4.20 Licenza per esecuzione Lavori Edili n.10752 del 30.12.1976, (Pratica n.79/76) rilasciata dal Comune di Augusta



4.21 Autorizzazione di Abitabilità del 20.06.1979, (Pratica n.79/76)
rilasciata dal Comune di Augusta

4.22 Verbale della Operazioni peritali di giorno 15.01.2021



1 | Premessa

1.1 Nomina del C.T.U.

Con provvedimento del 05.06.2020, la Giudice, dott.ssa Concita CULTRERA, nominava lo scrivente, architetto Alessandro MAURO (iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Siracusa con il numero 838, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa) C.T.U. del procedimento n.53/2020 (Allegato 4.1).

In data 10.06.2020 il C.T.U. depositava telematicamente il giuramento e accettava l'incarico assegnatogli (Allegato 4.2).

Il Giudice chiedeva al C.T.U. di **controllare**:

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 effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

comunicare:

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;

provvedere:

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;

redigere, 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 GPS 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 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il 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, ecc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

ii. quanto ai vincoli e 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 condominiali ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma 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'articolo 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 3-bis; 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) 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 i 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:

allegare:

- 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;

depositare:

la perizia con modalità telematica ai sensi dell’art. 16*bis* del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell’udienza fissata ai sensi dell’art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l’esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda – mediante dicitura *omississ* – 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;

inviare:

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

riferire:

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; riferire 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 ogni caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'esecuzione, infine:

1. autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per le copie 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, agendo egli 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 precedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali; onera l'esperto a relazionare tempestivamente per iscritto al giudice qualora i creditori, appositamente diffidati, non abbiano corrisposto l'acconto entro trenta giorni dalla richiesta (da trasmettersi via pec);
4. autorizza il ritiro dei fascicoli di parte;



5. ricorda all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse proroghe soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate.
6. rammenta all'esperto che le operazioni peritali devono essere iniziate senza dilazione subito dopo l'accettazione dell'incarico (previa richiesta e corresponsione di acconto secondo le modalità sopra stabilite);
7. ricorda all'esperto che la segnalazione di urgenza deve essere apposta alle istanze soltanto nel caso in cui vi sia effettiva necessità di provvedimenti non dilazionabili (ad esempio, in caso di pericolo per persone e cose), mentre non deve essere apposta, a titolo esemplificativo, alle relazioni relative al mancato accesso ai luoghi, alle note riguardati la mancata corresponsione di acconto o alle istanze di proroga.

Il C.T.U. ha fatto richiesta, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Augusta e presso l'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa, di documenti relativi all'immobile oggetto di procedura. In dettaglio:

- Visura storica per immobile, estratto di mappa e planimetria catastale relativi all'immobile oggetto di questa procedura, rilasciati dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegati 4.3/4.5).
- Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 6, Particella 2890, Subalterno 103, del Comune di Augusta, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.6).
- Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 6, Particella 2021, Subalterno 7, del Comune di Augusta, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.7).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.5652, Registro particolare n.3585 del 02.03.2007), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.8).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.21864, Registro particolare n.12012 del 08.08.2006), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.9).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.27788, Registro particolare n.17561 del 19.11.2004), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.10).



- Ispezione ipotecaria per titolo, Domanda di annotazione (Registro generale n.2482, Registro particolare n.400 del 29.01.2005), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa ([Allegato 4.11](#)).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Domanda di annotazione (Registro generale n.2485, Registro particolare n.403 del 29.01.2005), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa ([Allegato 4.12](#)).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Domanda di annotazione (Registro generale n.2486, Registro particolare n.404 del 29.01.2005), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa ([Allegato 4.13](#)).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Domanda di annotazione (Registro generale n.19253, Registro particolare n.2249 del 12.07.2006), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa ([Allegato 4.14](#)).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.5653, Registro particolare n.1203 del 02.03.2007), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa ([Allegato 4.15](#)).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Domanda di annotazione (Registro generale n.15666, Registro particolare n.1967 del 02.07.2008), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa ([Allegato 4.16](#)).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Domanda di annotazione (Registro generale n.15667, Registro particolare n.1968 del 02.07.2008), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa ([Allegato 4.17](#)).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.15704, Registro particolare n.8179 del 05.06.2006), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa ([Allegato 4.18](#)).
- Copia dell'Atto di Compravendita del notaio Marco CANNIZZO di Catania, del 27.02.2007 ([Allegato 4.19](#)).
- Licenza per esecuzione Lavori Edili n.10752 del 30.12.1976, (Pratica n.79/76) rilasciata dal Comune di Augusta ([Allegato 4.20](#)).
- Autorizzazione di Abitabilità del 20.06.1979, (Pratica n.79/76) rilasciata dal Comune di Augusta ([Allegato 4.21](#)).

1.2 Inizio delle operazioni peritali

Dopo accordi intercorsi con la Custode degli immobili, avv.ssa Stefania D'AGOSTINO, è stata fissata la data del sopralluogo per giorno 15.01.2021. Il giorno fissato per l'inizio



delle operazioni peritali il C.T.U. ha avuto accesso all'immobile pignorato, effettuando rilievo metrico e fotografico (Allegato 4.22).

1.3 Individuazione dei lotti di vendita

Il sottoscritto C.T.U. ha individuato un unico lotto di vendita:

Lotto unico:

– Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, 215-B, piano 2°, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2890, Subalterno 103, Comune di Augusta.



2 | Relazione di Stima del *Lotto 1*

2.1 Identificazione del bene pignorato

Il bene pignorato è collocato all'interno di un piccolo edificio di tre elevazioni, piano terra più due piani, sito ad Augusta (SR), in Contrada Costa Saracena (disegno 1, foto 1-2), all'interno di una zona balneare posta a nord della città di Augusta, denominata villaggio "Reysol".

L'edificio è classificato dal P.R.G. di Augusta come zona E, sottozona ET/1: «agricole preferenziali per l'attività turistica».

L'appartamento risulta censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2890, Subalterno 103, del Comune di Augusta; appartenente alla categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), Classe 3, Consistenza 3,5 vani, per una Rendita di 234,99 euro (Allegato 4.3, 4.4, 4.5).

Le coordinate G.P.S. sono: latitudine = 37,31; longitudine = 15,13

Il C.T.U. fa notare che l'Istanza di Vendita, a firma dell'avv.ssa Raffaella GRECO, all'epoca legale del creditore procedente, riporta per l'immobile pignorato i seguenti dati catastali: Foglio 6, Particella 2021, Subalterno 7, del Comune di Augusta. Questi dati non corrispondono oggi ad alcun immobile, poiché lo stesso ha, nel tempo, cambiato denominazione. Visionando la visura storica del Foglio 6, Particella 2890, Subalterno 103, del Comune di Augusta (Allegato 4.3), si può verificare come, fino al 13.08.2002 l'immobile aveva la precedente denominazione, quella citata nell'Istanza di Vendita.

2.2 Descrizione analitica del bene pignorato

L'appartamento propriamente detto è collocato al secondo piano dell'edificio, ed è accessibile da una scala esterna comune, che conduce al primo livello (foto 2), e da una seconda scala interna alla proprietà (foto 3-4).

Com'è possibile verificare dal disegno e dalle immagini allegate, l'appartamento è composto da due vani, un bagno e un soggiorno-cucina (disegno 2). La scala interna conduce direttamente al soggiorno (A1 | soggiorno-cucina), un'ambiente ampio quasi 22 m², dotato di una nicchia con gli allacci necessari all'installazione di una cucina, di una portafinestra, posta davanti la cucina, che consente l'accesso a un balcone, e di una finestra (foto 5-6).

L'ambiente successivo è un piccolo bagno (A2 | bagno), ampio appena 3,65 m² e dotato di lavabo a colonna, bidet, vaso igienico e doccia (foto 7). Il bagno è privo di finestra e presenta un impianto di aerazione forzata.



Sul lato nord sono invece collocate le due camere da letto. La prima (A3|camera 1) ampia quasi 10 m², è dotata di una finestra (foto 8).

La seconda (A4|camera 2) è ampia quasi 12 m² ed è dotata anch'essa di una finestra (foto 9).

L'appartamento è all'interno in buono stato di conservazione. Tutte le stanze sono pavimentate con piastrelle, compreso il bagno, piastrellato anche nelle pareti. Le porte interne hanno una finitura a effetto legno, marrone scuro, mentre gli infissi sono di legno, senza vetrocamera. Tutte le bucatore sono inoltre dotate di persiane esterne.

Il bene è attualmente allacciato alla rete elettrica e idrica. Non presenta radiatori per il riscaldamento degli ambienti, ma è dotato di un climatizzatore nel soggiorno.

2.3 Stato di possesso del bene pignorato

Il bene in oggetto risulta alla data odierna intestato a: [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno.

I signori [REDACTED] e [REDACTED] sono entrati in possesso del bene a seguito di un Atto di Compravendita formalizzato nello studio del Notaio Marco CANNIZZO di Catania, il 27.02.2007 (Repertorio 37019/20338), registrato il 02.03.2007 ai numeri: 5652 (registro generale) e 3585 (registro particolare) (Allegato 4.8, Allegato 4.19).

A favore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, piano 2°, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2021, Subalterno 7, Comune di Augusta.

Il C.T.U. fa notare che l'immobile riporta i dati catastali coi quali era allora identificato.

Prima dell'acquisizione, nel 2007, dell'immobile in oggetto da parte degli attuali proprietari, l'immobile era entrato nella disponibilità della [REDACTED]



██████████ a seguito di un Atto di Compravendita formalizzato nello studio del Notaio Luca TROILI di Roma, il 27.07.2006 (Repertorio 7013/3108), registrato il 08.08.2006 ai numeri: 21864 (registro generale) e 12012 (registro particolare) (Allegato 4.9).

A favore: ██████████

Contro: ██████████

Oggetto: Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, piano T-1, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2023, Subalterno 2, Comune di Augusta.
Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, piano T-1, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2023, Subalterno 11, Comune di Augusta.
Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, piano T-1, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2023, Subalterno 12, Comune di Augusta.
Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, piano T-1, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2023, Subalterno 13, Comune di Augusta.
Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, piano T-1, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 702, Subalterno 1, Comune di Augusta.
Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, piano T-1, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 702, Subalterno 2, Comune di Augusta.
Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, piano T-1, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 702, Subalterno 3, Comune di Augusta.
Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, piano T-1, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 702, Subalterno 4, Comune di Augusta.
Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, piano T-1, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 702, Subalterno 5, Comune di Augusta.



Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, piano T-1, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 702, Subalterno 6, Comune di Augusta.

Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, piano T-1, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 702, Subalterno 7, Comune di Augusta.

Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, piano T-1, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2023, Subalterno 3, Comune di Augusta.

Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, piano 1°-2°, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 7, Subalterno 1, Comune di Augusta.

Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, piano 1°-2°, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 7, Subalterno 2, Comune di Augusta.

Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, piano 1°-2°, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 7, Subalterno 3, Comune di Augusta.

Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, piano 1°-2°, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 7, Subalterno 4, Comune di Augusta.

Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, piano 1°-2°, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2002, Subalterno 5, Comune di Augusta.

Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, piano 1°-2°, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2008, Subalterno 1, Comune di Augusta.

Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, piano 1°-2°, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2009, Subalterno 6, Comune di Augusta.

Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, piano 1°-2°, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2009, Subalterno 8, Comune di Augusta.

Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, piano 1°-2°, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2019, Subalterno 6, Comune di Augusta.



Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, piano 1°-2°, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2021, Subalterno 5, Comune di Augusta.

Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, piano T-1°, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2023, Subalterno 4, Comune di Augusta.

Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, piano 2°, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2021, Subalterno 7, Comune di Augusta.

Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, piano T-1°, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2023, Subalterno 2, Comune di Augusta.

Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, piano T-1°, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2023, Subalterno 5, Comune di Augusta.

Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, piano T-1°, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2023, Subalterno 6, Comune di Augusta.

Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, piano T-1°, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2023, Subalterno 7, Comune di Augusta.

Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, piano T-1°, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2023, Subalterno 8, Comune di Augusta.

Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, piano T-1°, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2023, Subalterno 9, Comune di Augusta.

Abitazione in appartamento, Contrada Costa Saracena, piano T-1°, Augusta (SR); censito al N.C.E.U. al Foglio 6, Particella 2023, Subalterno 10, Comune di Augusta.

La vendita riguarda un totale di 31 immobili, tutti localizzati all'interno del villaggio "Reysol" in Costa Saracena.



2.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

Il C.T.U. rileva che l'ispezione ipotecaria, effettuata con gli attuali dati catastali (Foglio 6, Particella 2890, Subalterno 103, del Comune di Augusta) non hanno prodotto risultati (Allegato 4.6). Il fabbricato risulta invece ancora registrato, nel registro ipotecario dell'Agenzia delle Entrate, come appartenente al Foglio 6, Particella 2021, Subalterno 7, del Comune di Augusta (Allegato 4.7).

Dalle ispezioni ipotecarie non si rilevano, per il bene oggetto di pignoramento (Allegato 4.7), relativamente all'ultimo ventennio, l'esistenza di formalità pregiudizievoli – ad eccezione, naturalmente, per quelle relative al presente pignoramento immobiliare. Sono invece presenti numerose formalità non pregiudizievoli.

Si tratta, in ordine cronologico, di:

○ Decreto di Trasferimento Immobili, del Tribunale di Siracusa, del 18.11.2004, richiesto dalla Notaio Alessia DI TRAPANI, con il quale numerosi immobili, fra i quali il bene in oggetto, vengono trasferiti dalla [REDACTED], alla [REDACTED] (Allegato 4.10).

○ Restrizione di Beni, del Tribunale di Siracusa, del 18.11.2004, richiesto dalla Notaio Alessia DI TRAPANI, che riguarda gli stessi immobili della nota precedente, fra i quali il bene in oggetto, relativamente alla Trascrizione n.371 del 08.01.1977, in favore della [REDACTED] (Allegato 4.11).

○ Restrizione di Beni, del Tribunale di Siracusa, del 18.11.2004, richiesto dalla Notaio Alessia DI TRAPANI, che riguarda tre immobili, fra i quali il bene in oggetto, relativamente alla Trascrizione n.12866 del 09.11.1994, in favore [REDACTED] (Allegato 4.12).

○ Restrizione di Beni, del Tribunale di Siracusa, del 18.11.2004, richiesto dalla Notaio Alessia DI TRAPANI, che riguarda tre immobili, fra i quali il bene in oggetto, relativamente all'Iscrizione n.899 del 01.06.1989, in favore [REDACTED] (Allegato 4.13).

○ Preliminare di Vendita, del Notaio Luca TROILI di Roma, del 10.05.2006, relativo a numerosi immobili, fra i quali il bene in oggetto, in favore dalla [REDACTED] (Allegato 4.18).



- Restrizione di Beni, del Tribunale di Siracusa, del 18.11.2004, richiesto dalla Notaio Alessia DI TRAPANI, che riguarda numerosi immobili, fra i quali il bene in oggetto, relativamente alla Iscrizione n.958 del 23.05.1994, in favore [REDACTED] [REDACTED] (Allegato 4.14).
- Atto di Compravendita, del Notaio Luca TROILI di Roma, del 27.07.2006, con il quale numerosi immobili, fra i quali il bene in oggetto, vengono trasferiti dalla [REDACTED] [REDACTED], alla [REDACTED] [REDACTED] (Allegato 4.9).
- Atto di Compravendita, del Notaio Marco CANNIZZO di Catania, del 27.02.2007, con il quale il bene in oggetto, viene trasferito dalla [REDACTED] [REDACTED], ai signori [REDACTED] [REDACTED] (Allegato 4.8).
- Restrizione di Beni, del Notaio Luca TROILI di Roma, del 27.07.2006, che riguarda tre immobili, fra i quali il bene in oggetto, relativamente alla Iscrizione n.1668 del 17.08.1991, in favore [REDACTED] [REDACTED] (Allegato 4.16).
- Restrizione di Beni, del Notaio Luca TROILI di Roma, del 27.07.2006, che riguarda tre immobili, fra i quali il bene in oggetto, relativamente alla Iscrizione n.2107 del 08.11.1991, in favore [REDACTED] [REDACTED] (Allegato 4.17).

2.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico

Il bene in oggetto ricade, secondo la classificazione del P.R.G. di Augusta “CALANDRA” (approvato con Decreto Assessoriale n.171 del 17/10/1975) nella zona E – sottozona ET/1: «agricole preferenziali per la ricettività turistica».

L’area è soggetta al D.Lgs. 42/2004 (art. 142) e s.m.i. (vincolo fascia costiera). Inoltre, relativamente al Piano Paesaggistico Regionale, l’area ricade all’interno del Paesaggio Locale 06 «Balza di Agnone, Monte Tauro ed entroterra megarese», con livello di Tutela 1. Ogni intervento, pertanto sarà soggetto a parere da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Siracusa.

Il fabbricato, al secondo piano del quale è collocato il bene oggetto di pignoramento immobiliare, è stato costruito a seguito di Licenza per esecuzione Lavori Edili n.10752 del 30.12.1976, (Pratica n.79/76) (Allegato 4.20), rilasciata dal Comune di Augusta alla



_____ . È anche munito di Autorizzazione di Abitabilità, rilasciata il 20.06.1979 (Allegato 4.21).

L'immobile è stato dunque realizzato a seguito di regolare permesso, ma presenta una anomalia e una irregolarità. L'anomalia è rappresentata dall'altezza interna, di appena 2,50 metri. La normativa in materia, come il D.M. 15 Luglio 1975, o la Legge n.457 del 5 Agosto 1978, fissa l'altezza interna per i locali adibiti ad abitazione in 2,70 metri. Bisogna però considerare che in questo caso si tratta di abitazioni adibite al soggiorno turistico, e non dunque in abitazioni nel senso "tradizionale" del termine. La Licenza edilizia e, ancor di più, il rilascio della Autorizzazione di Abitabilità, certificano comunque la regolarità formale del bene.

L'irregolarità è invece visibile confrontando la pianta dello stato attuale dell'appartamento (disegno 2) con le piante del progetto allegate alla Licenza Edilizia (Allegato 4.20). Il progetto prevedeva, al primo e secondo piano, la realizzazione di un unico appartamento in duplex con: al piano d'ingresso (primo piano) la zona giorno, e al livello superiore (secondo piano) la zona notte. La conformazione attuale, invece, vede un appartamento al primo piano e un appartamento al secondo – quello oggetto della presente procedura. È stato dunque realizzato un frazionamento dell'unità immobiliare e una modifica delle partizioni interne; queste difformità descritte sono comunque sanabili. Nel paragrafo 2.7 sono stati calcolati i costi da sostenere per la regolarizzazione degli abusi presenti.

Il fabbricato è munito di certificato di Abitabilità, come precedentemente specificato ma, alla luce di queste trasformazioni, non è da considerarsi valido, mentre la planimetria catastale risulta aggiornata alla configurazione attuale.

Con riferimento all'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), l'art. 6, comma 5, del D. Lgs. 192/05 prevede che una copia del libretto degli impianti debba essere allegato all'Attestato di Prestazione Energetica. Il soggetto certificatore, fermo restando quanto stabilito dal suddetto comma, deve trasmettere, obbligatoriamente, il libretto di impianto compilato anche nella parte dell'eventuale rapporto di controllo di efficienza energetica in caso di presenza di rete di alimentazione attiva.

Poiché per l'impianto di condizionamento presente all'interno dell'immobile non è stato possibile reperire il libretto di impianto, il sottoscritto C.T.U. non ha potuto provvedere alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica con conseguente registrazione al Catasto Energetico Regionale. La redazione dell'A.P.E. potrà essere effettuata soltanto entrando in possesso del libretto di impianto. Nel caso lo stesso non sia stato rilasciato, o non risulti aggiornato, la compilazione spetta al responsabile dell'impianto, cioè il proprietario, oppure un eventuale terzo designato dal proprietario stesso.



2.6 Stima del bene pignorato

Per la valutazione dell'immobile pignorato il C.T.U. si è avvalso di due metodi di stima: il *metodo analitico* (o per capitalizzazione del reddito) e il *metodo sintetico-comparativo*. Per giungere alla stima ultima del bene verrà effettuata la media fra i due risultati ottenuti.

Prima di applicare i metodi individuati è necessario calcolare la superficie commerciale del locale. Il calcolo è stato effettuato secondo le istruzioni dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici dei vani principali e accessori, e dalle pertinenze esclusive (di ornamento e accessorie). La superficie dei vani principali e accessori è pari a 63,97 m² – è stata computata anche la proiezione della superficie orizzontale del vano scala, secondo le istruzioni dell'O.M.I. L'appartamento presenta inoltre, come pertinenze di ornamento di uso esclusivo, un piccolo balcone (della superficie di 4,97 m²).

La superficie del balcone va calcolata al 30% fino a 25 mq, e al 10% la superficie eccedente; pertanto la superficie utile al fine dell'ottenimento della superficie commerciale è pari a: 3,48.

La superficie totale commerciale sarà dunque pari a: 63,97 + 3,48 = 67,45.

La superficie totale commerciale è dunque pari a 67,45 m².

Stima mediante metodo analitico

Questo metodo di stima è basato sulla ipotetica rendita che il bene è in grado di produrre. La stima si ricava dall'applicazione della seguente formula: $V_m = R_n/r$.

In base alle informazioni reperite presso le agenzie immobiliari del comune di Augusta, ai valori forniti dall'O.M.I., e a quelli forniti dal Borsino Immobiliare, il prezzo medio di locazione per immobili aventi caratteristiche tipologiche e stato di consistenza pari al bene in oggetto, e situati nella medesima zona della città, è di circa 230,00 € mensili.

Al valore individuato vanno decurtate le spese di manutenzione e gestione del bene, che vengono valutate nel 20% del valore, dunque:

$$R_n = 184 \text{ €} \times 12 \text{ mensilità} = 2.208,00 \text{ €}$$

dividendo per $r = 0,038$ si ottiene il valore analitico dell'immobile:



$$V_1 = 2.208,00 / 0,038 = 58.105,26 \text{ €}$$

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Questo metodo consiste nell'individuazione del costo al metro quadrato di immobili con simili caratteristiche, stato di conservazione, e area d'ubicazione. Il prezzo di mercato per l'immobile in oggetto, ottenuto consultando i valori indicati dall'O.M.I., il Borsino Immobiliare, e varie agenzie immobiliari, è stato stabilito in 900,00 €/mq.

Il valore del bene secondo tale metodo di stima è:

$$V_2 = 900,00 \text{ (€)} \times 67,45 \text{ (m}^2\text{)} = 60.705,00 \text{ €}$$

Facendo una media fra il primo e il secondo valore individuato ricaveremo la stima del bene:

$$V_{\text{immob.}} = (V_1 + V_2) / 2$$

$$V_{\text{immob.}} = (58.105,26 + 60.705,00) / 2 = 59.405,13 \text{ €}$$

Il valore ottenuto verrà però ridotto del 10% per considerare l'anomala altezza interna dell'appartamento, così come descritto al paragrafo 2.5, e che rende il bene meno attraente dal punto di vista della sua potenziale vendibilità.

$$V_{\text{immob.}} = \mathbf{53.464,62 \text{ €}}$$

2.7 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale

L'appartamento è stato realizzato a seguito di regolare permesso ma presenta, così come specificato al paragrafo 2.5, un'irregolarità sanabile. Per questa irregolarità è necessaria la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), e prevede una sanzione di 500,00 € e una di 1.440,00 €, relativa al costo di costruzione degli interventi abusivi realizzati.

È inoltre necessario redarre una nuova Segnalazione Certificata di Abitabilità (S.C.A.).



Le spese totali da sostenere per la regolarizzazione dell'appartamento in oggetto sono:

Sanzione per S.C.I.A.	516,00 €
Sanzione relativa al costo di costruzione dell'abuso	1.440,00 €
Parcella del tecnico per regolarizzazione opere interne	1.500,00 €
Parcella del tecnico per S.C.A.	800,00 €
<u>Totale</u>	<u>4.256,00 €</u>

Dunque:

Valore venale dell'immobile	53.464,62 €
Costo totale per la regolarizzazione dell'immobile	4.256,00 €
Valore finale del bene	49.208,62 €

