

**-TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA-**

**-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-**

**R.G. Es. n° 142/2023+34/2024**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**G.E. :** *Dott.ssa Di Stazio Maria Cristina*

**Custode:** *Avv. D'Agostino Stefania*

**Creditore procedente:** *OMISSIS*

**Debitore:** *OMISSIS*

**C.T.U.:** *dott. ing. Andrea Pennisi*

**AR**

**STUDIO D'INGEGNERIA  
PENNISI ANDREA PENNISI**

Il C.T.U.

*dott. ing. Andrea Pennisi*



## INDICE

1.0	PREMESSA .....	4
2.0	OPERAZIONI PERITALI .....	5
3.0	INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA .....	5
3.1	Identificazione dei beni .....	5
3.2	Descrizione complessiva e sintetica dei beni .....	8
3.3	Stato di possesso dei beni .....	9
3.4	Lotto di vendita .....	9
3.5	Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente .....	10
3.6	Formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente .....	10
3.7	Altre informazioni per l'acquirente .....	12
4.0	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEL BENE .....	14
4.1	Pratiche edilizie relative agli immobili .....	14
4.2	Convenzione edilizia .....	15
4.3	Agibilità dell'immobile .....	17
4.4	Conformità catastale ed alle autorizzazioni o concessioni amministrative .....	17
4.5	Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale .....	17
5.0	Attestato di Prestazione Energetica (APE) .....	18
6.0	STIMA DEI BENI .....	19
6.1	Criteri di stima utilizzati .....	19
6.2	Consistenza dei beni-calcolo delle superfici .....	20
6.3	Stima del valore del canone di locazione .....	21
6.4	Valutazione dell'immobile secondo il metodo comparativo: .....	22
6.5	Valutazione degli immobili secondo il metodo di capitalizzazione del reddito: .....	22
6.6	VALORE DI STIMA DEI BENI .....	23
7.0	FORMAZIONE DEL LOTTO CON VALORE DI VENDITA CONFINI E DATI CATASTALI : .....	24
8.0	ALLEGATI .....	25
8.1	ALLEGATO 1: Verbali di sopralluogo .....	25
8.2	ALLEGATO 2: Relazione fotografica .....	25
8.3	ALLEGATO 3: Documentazione catastale .....	25
8.4	ALLEGATO 4: Documentazione ipotecaria .....	25



8.5	ALLEGATO 5: Documentazione Urbanistica e Convenzione Edilizia .....	25
8.6	ALLEGATO 6: Metodi di valutazione, Parametri e Tabelle di calcolo.....	25
8.7	ALLEGATO 7: Attestato di Prestazione Energetica. ....	25
8.8	ALLEGATO 8: Elaborati grafici.....	25
8.9	ALLEGATO 9: Copia dell'atto di provenienza dei beni .....	25
8.10	ALLEGATO 10: Attestazione di invio della Relazione di Consulenza Tecnica alle Parti. ....	25



## 1.0PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Andrea Pennisi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa, al numero 1501, sezione A Senior, con studio in Siracusa, nella via S. Freud 62, mobile 3924156136, pec: andrea.pennisi@ordineingegnerisiracusa.it, espone quanto nel seguito.

- Nell'udienza del 07/10/2023, notificata in pari data, riceveva dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Di Stazio Maria Cristina l'incarico di esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n° **142/2023** pendente innanzi al Tribunale Civile di Siracusa, promossa da **OMISSIS** contro **OMISSIS**, per rispondere ai quesiti di cui al *Decreto di nomina dell'esperto stimatore*. Con lo stesso Decreto il G.E. autorizzava lo scrivente al ritiro dei fascicoli e concedeva termine per il deposito in Cancelleria e per la trasmissione alle Parti della relazione peritale, fino a 30 giorni prima dell'udienza per la determinazione delle modalità della vendita.
- In data 15/10/2023 accettava l'incarico conferito e giurava di *"bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità"*.
- In data 13/11/2023 il custode nominato emetteva la relazione sulla custodia rilevando alcune criticità e rimettendo gli atti al GE.
- In data 05/02/2024 il GE disponeva la sospensione delle operazioni di stima.
- In data 06/03/2024 veniva riunito alla procedura 142/2023 il fascicolo **n° 34/2024**.
- In data 15/04/2024 il custode nominato emetteva ulteriore relazione sulla custodia accertando che: *"le criticità rappresentate con relazione del 13.11.2023 allo stato risultano superate"*.
- In data 26/04/2024 il G.E. disponeva la ripresa delle operazioni di stima, e l'estensione delle stesse all'immobile indicato al n. 2 della relazione del custode depositata in data 15.4.2024, assegnava all'esperto stimatore nominato termine di giorni 90 per il deposito dell'elaborato di stima



## 2.0 OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza al mandato ricevuto, previo esame della completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'articolo 567 comma II c.p.c., lo scrivente:

- ✓ Conduceva in data 17/11/2023, ed in data 17/05/2024, n°2 visite sui luoghi. Redigeva appositi verbali di sopralluogo come da [Allegato n° 1](#).
- ✓ Eseguiva un rilievo fotografico che riportava nella perizia fotografica di cui all' [Allegato n° 2](#).
- ✓ Eseguiva il rilievo dimensionale.
- ✓ Richiedeva e ritirava copia della documentazione catastale ed ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio –Direzione Provinciale di Siracusa; si vedano gli [Allegati n° 3 e 4](#).
- ✓ Richiedeva e ritirava copia, della documentazione urbanistica relativa ai beni pignorati, disponibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune ove insiste l'immobile, riportata come [Allegato n° 5](#).
- ✓ Richiedeva e ritirava copia della Convenzione Edilizia riportata come [Allegato n° 5](#).
- ✓ Formulava il valore di stima dei beni e formava il lotto di vendita, indicando i criteri, i parametri ed i valori di riferimento adottati. [Allegato n° 6](#).
- ✓ Verificava l'inesistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) presso il Catasto Energetico Regionale e mediante richiesta diretta all'esecutato.
- ✓ Provvedeva a far redigere l' A.P.E. per l'immobile di interesse, riportato nell' [Allegato n° 7](#).

## 3.0 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

### 3.1 Identificazione dei beni

I beni oggetto del pignoramento sono:

- 1) Immobile per civile abitazione sito nel Comune di Augusta, contrada Monte Tauro, Via Randone n° 3, Cooperativa Nino Galipò, Edificio B, scala B, interno 1, piano 1. Le coordinate GPS sono: 37°16'10.9"N 15°12'45.3"E. L'immobile è censito al **N.C.E.U.** al **Foglio 35, Particella 418 Subalterno 22, categoria A/3**, classe 3, consistenza 6,5 vani, piano 1, rendita catastale 436,41 €; **proprietà superficaria in capo a:** (certificazione catastale del 14/05/2024)

**OMISSIS** per 1/1 (\*)



2) box auto sito nel Comune di Augusta, contrada Monte Tauro, Via Randone n° 3, Cooperativa Nino Galipò, Edificio B, scala B, interno 6, piano terra. Le coordinate GPS sono: 37°16'10.9"N 15°12'45.3"E. L'immobile è censito al **N.C.E.U.** al **Foglio 35, Particella 418 Subalterno 16, categoria C/6**, classe 4, rendita catastale 73,50 €; **proprietà superficaria in capo a:** (certificazione catastale del 14/05/2024)

**OMISSIS (\*)**

(\*) **Nota:** come si apprende dalla lettura della relazione del custode:

- In data 07/12.12.2023 sono stati notificati a **OMISSIS** (debitrice) e **OMISSIS** (terzo proprietario) sentenza di condanna nei confronti di **OMISSIS OMISSIS** del 6.11.2016 (passata in giudicato *giusta* certificazione del 15.11.2023), **sentenza di inefficacia parziale a favore della OMISSIS degli atti di donazione da OMISSIS a OMISSIS n. OMISSIS del 07/09/2022 (passata in giudicato giusta certificazione del 03/04/2024 ) e contestuale atto di precetto.**
- In data 29.01/02.02.2024 è stato notificato a **OMISSIS** (debitrice) e **OMISSIS** (terza acquirente) atto di pignoramento, su istanza di **OMISSIS** per un credito di Euro 27.325,71 sui seguenti immobili:
  - 1) Proprietà superficaria per l'intero immobile sito ad Augusta C.da Monte Tauro NCEU FL 35, PART 418, SUB 22, CAT a/3 consistenza 6.5 vani;
  - 2) Proprietà superficaria per l'intero immobile sito ad Augusta C.da Monte Tauro NCEU FL 35, PART 418, SUB 16, CAT C/6 classe 4.
- In data 12/02/2024 è stato iscritto con il numero di ruolo 34/2024 pignoramento a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS** (terzo esecutato), sugli immobili sopra indicati .



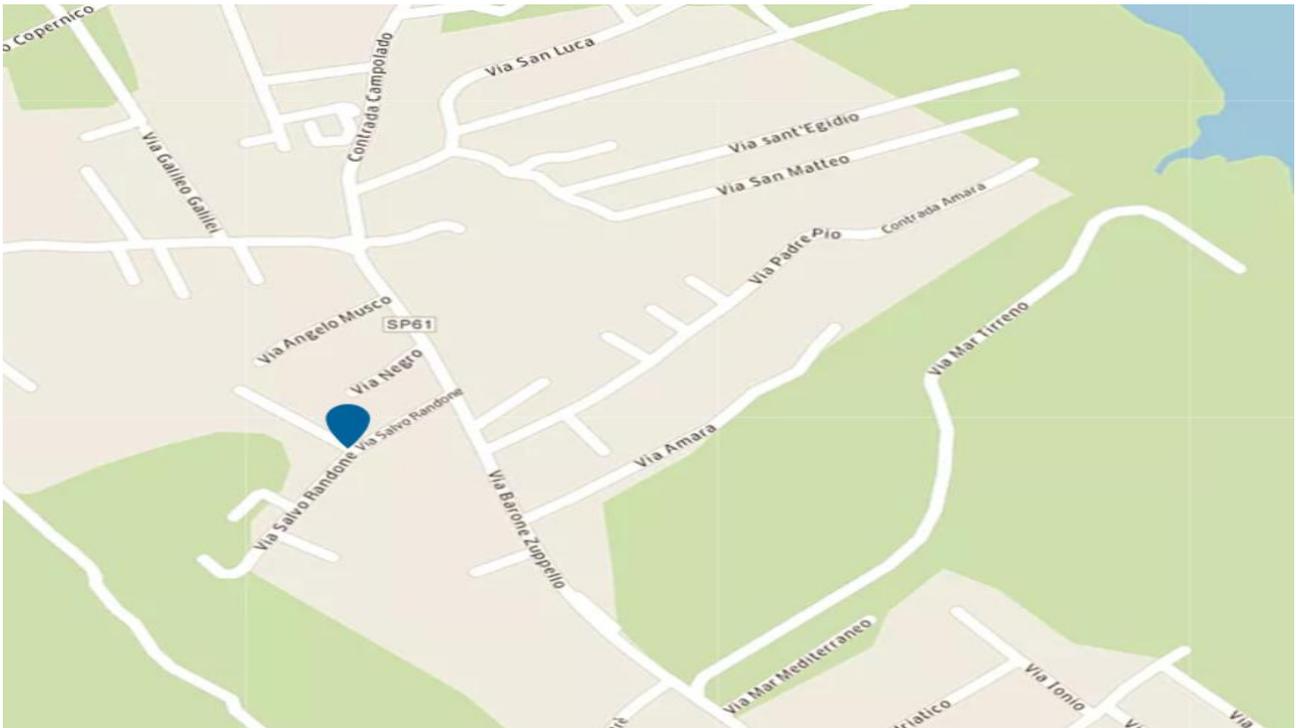


Fig. 1



Fig. 2



### 3.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni

I beni oggetto di pignoramento, sorgono in contrada Monte Tauro, via Randone con accesso dal civico n° 3, in posizione periferica, nel Comune di Augusta.

L'appartamento ed il garage insistono all'interno della cooperativa edilizia denominata "Cooperativa Nino Galipò", edificata nei primi anni '90 giusta Concessione Edilizia n° 62 del 23 dicembre 1992 per la realizzazione di n° 18 alloggi di edilizia agevolata-convenzionata (l. 457/78).

La cooperativa si articola in 3 distinte palazzine, ciascuna di 4 elevazioni fuori terra. I beni di interesse insistono sulla Palazzina B.

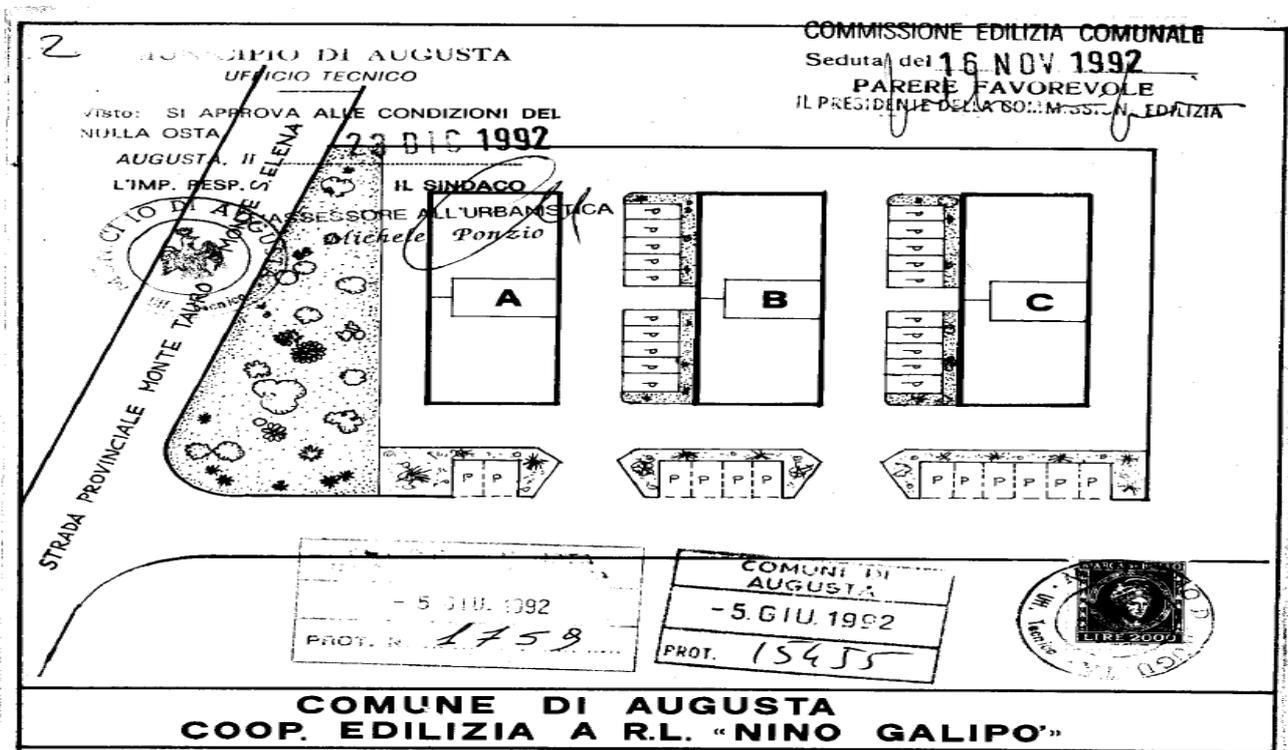


Fig. 3

La struttura portante dello stabile è in cemento armato, la chiusura orizzontale di copertura è piana. I prospetti esterni sono caratterizzati da una finitura in colore grigio chiaro e persiane oscuranti in colore bianco.

L'APPARTAMENTO, posto al piano primo, è in ottimo stato di conservazione.

Superato il portoncino blindato, l'ingresso disimpegna verso tre ambienti: sulla sinistra, un arco rivestito in pietra, fornisce accesso al salone. Sulla destra, si accede alla cucina-living. Dal salone si accede ad un

balcone, interamente chiuso con pannellatura in metallo e vetro. Dal living si accede all'altro balcone dell'immobile, quest'ultimo balcone presenta una piccola parte chiusa con metallo e vetro; all'interno di questa partizione è allocata la caldaia per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria. Dall'ingresso, a mezzo di una porta in legno e vetro, si accede al disimpegno verso la zona notte composta da tre camere e due bagni.

Le finiture, di ottima fattura, presentano la pavimentazione in ceramica, gli infissi interni in legno e legno/vetro, le pareti intonacate al fino e tinteggiate. Gli infissi esterni hanno il telaio in alluminio preverniciato. I dispositivi di oscuramento sono costituiti da persiane, anch'esse in alluminio preverniciato, con alette orientabili.

L'impianto idrico, di adduzione e scarico, è sotto traccia, così come l'impianto elettrico. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori. La caldaia, posta sul balcone esterno, è in discrete condizioni di conservazione. Non risultano funzionanti, alla data del sopralluogo, i due monosplit di cui è dotato l'immobile.

#### Il BOX AUTO, posto al piano terra è in buono stato di conservazione

L'accesso avviene mediante porta basculante non motorizzata, ma dotata di chiusura a chiave.

Il box è dotato di quadro elettrico autonomo, di punto acqua e scarico. Il gruppo di misura dell'energia elettrica (contatore) è lo stesso dell'appartamento. L'altezza utile interna è pari a 2,55m.

### **3.3 Stato di possesso dei beni**

Alla data del sopralluogo l'immobile, destinato a civile abitazione, ed il box auto, sono risultati nella disponibilità del signor **OMISSIS**

### **3.4 Lotto di vendita**

Esaminata la documentazione relativa ai procedimenti e presa visione dei luoghi, sono stati individuati i beni oggetto di pignoramento e verificata la proprietà superficiale in capo ai debitori dei seguenti immobili, che **costituiscono l'unico lotto di vendita:**

***“Appartamento*** composto da 6,5 vani catastali ed accessori, posto al piano primo, interno 1, confinante con vano scala, vano ascensore e con area condominiale; comprensivo di **garage pertinenza dell'appartamento** sopra descritto, posto al piano terra, interno 6, confinante con area condominiale da due



lati e proprietà [REDACTED] salvo se altri. Entrambi in Augusta, via Randone n° 3, Palazzina B, Cooperativa edilizia Nino Galipò, censiti al N.C.E.U. rispettivamente al foglio 35 particella 418 sub 22 categoria A/3 e foglio 35 particella 418 sub 16 categoria C/6.”

### 3.5 Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Esaminata la documentazione ipotecaria dei vent'anni precedenti il pignoramento, attraverso la lettura della “Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale” presente in atti nei Fascicoli di parte del creditore precedente, e delle ispezioni ipotecarie condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, per quanto attiene alle formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni oggetto di pignoramento che resteranno a carico dell'acquirente si può concludere quanto segue.

- ✓ Non sono presenti domande giudiziali e altre trascrizioni.
- ✓ Non sono presenti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- ✓ Non sono presenti altri pesi e limitazioni d'uso.

### 3.6 Formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Esaminata la documentazione ipotecaria dei vent'anni precedenti il pignoramento, attraverso la lettura della “Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale” presente in atti nei Fascicoli di parte del creditore precedente, e delle ispezioni ipotecarie condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa ([Allegato n. 4](#)), per quanto attiene alle formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'aggiudicatario, si può concludere quanto segue.

- TRASCRIZIONE del 11/11/2005 - Registro Particolare 15801 Registro Generale 28299 Pubblico ufficiale **OMISSIS** Repertorio 63299/16423 del 09/11/2005 ATTO TRA VIVI – **COMPRAVENDITA**.
- ISCRIZIONE del 11/11/2005 - Registro Particolare 9194 Registro Generale 28300 Pubblico ufficiale **OMISSIS** Repertorio 63300/16424 del 09/11/2005 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
- TRASCRIZIONE del 21/04/2015 - Registro Particolare 4254 Registro Generale 5497 Pubblico ufficiale **OMISSIS** Repertorio 72781/23276 del 20/04/2015 ATTO TRA VIVI - **DONAZIONE ACCETTATA**  
Documenti successivi correlati:
  - 1. Annotazione n. 226 del 08/02/2023 (**INEFFICACIA PARZIALE**)



- TRASCRIZIONE del 26/04/2018 - Registro Particolare 4508 Registro Generale 6489 Pubblico ufficiale **OMISSIS** Repertorio 888/716 del 18/04/2018 ATTO TRA VIVI - **DONAZIONE ACCETTATA** Documenti successivi correlati:
  - 1. Annotazione n. 227 del 08/02/2023 (**INEFFICACIA PARZIALE**)
- TRASCRIZIONE del 31/08/2023 - Registro Particolare 12857 Registro Generale 16314 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio **OMISSIS** del **15/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
- TRASCRIZIONE del 23/02/2024 - Registro Particolare 2907 Registro Generale 3709 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio **OMISSIS** del **23/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Nel seguito un *abstract* della relazione notarile ex art 567 cpc agli atti, a firma del notaio **OMISSIS**

Risultano censiti:  
- al Catasto dei Fabbricati di Augusta (SR) in ditta COMUNE DI AUGUSTA, proprietario dell'area, e [redacted] proprietaria superficiaria, foglio 35:  
-- **particella 418, sub. 22**, contrada Monte Tauro, edificio B, scala B, interno 1, p. 1 - R.C. euro 436,41;  
-- **particella 418, sub. 16**, contrada Monte Tauro, edificio B, interno 6, p. T - R.C. euro 75,30.  
Esistono nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:  
- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa l'11 novembre 2005 ai nn. [redacted] a seguito di mutuo per atto notaio [redacted] già di Augusta in data 9 novembre 2005, a favore del [redacted] [redacted] con domicilio ipotecario eletto in Augusta (SR) al viale [redacted]  
- domanda giudiziale di revocazione trascritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa il 29 settembre 2020 ai nn. 13699/10117 a favore della [redacted], contro [redacted].  
Osservazioni:  
- Le donazioni ai rogiti del notaio [redacted] già di Siracusa in data 20 aprile 2015, repertorio n. 72781/23276, ed ai rogiti del notaio [redacted] di Augusta (SR) in data 18 aprile 2018, repertorio n. 888/716, entrambe sopra citate, risultano annotate presso Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa in data 8 febbraio 2023 rispettivamente ai nn. [redacted] di **inefficacia parziale nei confronti della** [redacted] - secondo quanto risulta dal quadro D delle citate domande di annotamento n. [redacted] Reg. Part. dell'8 febbraio 2023 - a seguito di sentenza n. [redacted] emessa dal Tribunale di Siracusa, nella causa avente ad oggetto azione revocatoria ordinaria ex art. 2901 c.c, promossa da [redacted] contro [redacted] in proprio e n.q. di genitore di [redacted], e contro [redacted], nato a Siracusa il [redacted] n.q. di genitore esercente la potestà genitoriale di [redacted]  
Si rilascia ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 567 c.p.c. Siracusa li undici marzo duemilaventiquattro (11/03/2024).  
Notaio [redacted]

Fig. 4



La determinazione delle somme necessarie per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni come sopra emarginate verrà definita dal professionista delegato alla vendita.

### 3.7 Altre informazioni per l'acquirente

- Censi, livelli o usi civici: **nessuno**.
- Spese Condominiali: per ciò che attiene alle spese condominiali, lo scrivente, previo confronto telefonico, ha richiesto- a mezzo pec del 25 maggio 2024, e successive pec di richiesta chiarimenti del 30 maggio 2024 e di sollecito del 14 giugno 2024, all' Amministratore del Condominio- l'invio di una nota indicante la posizione contabile degli esecutati, per i beni oggetto di pignoramento, relativamente a:
  - 1) *Spese di gestione ordinarie.*
  - 2) *Spese straordinarie già deliberate*
  - 3) *Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.*

Con pec del 30 maggio 2024 e successiva del 17 giugno 2024. l'Amministratore dello stabile forniva le seguenti informazioni:

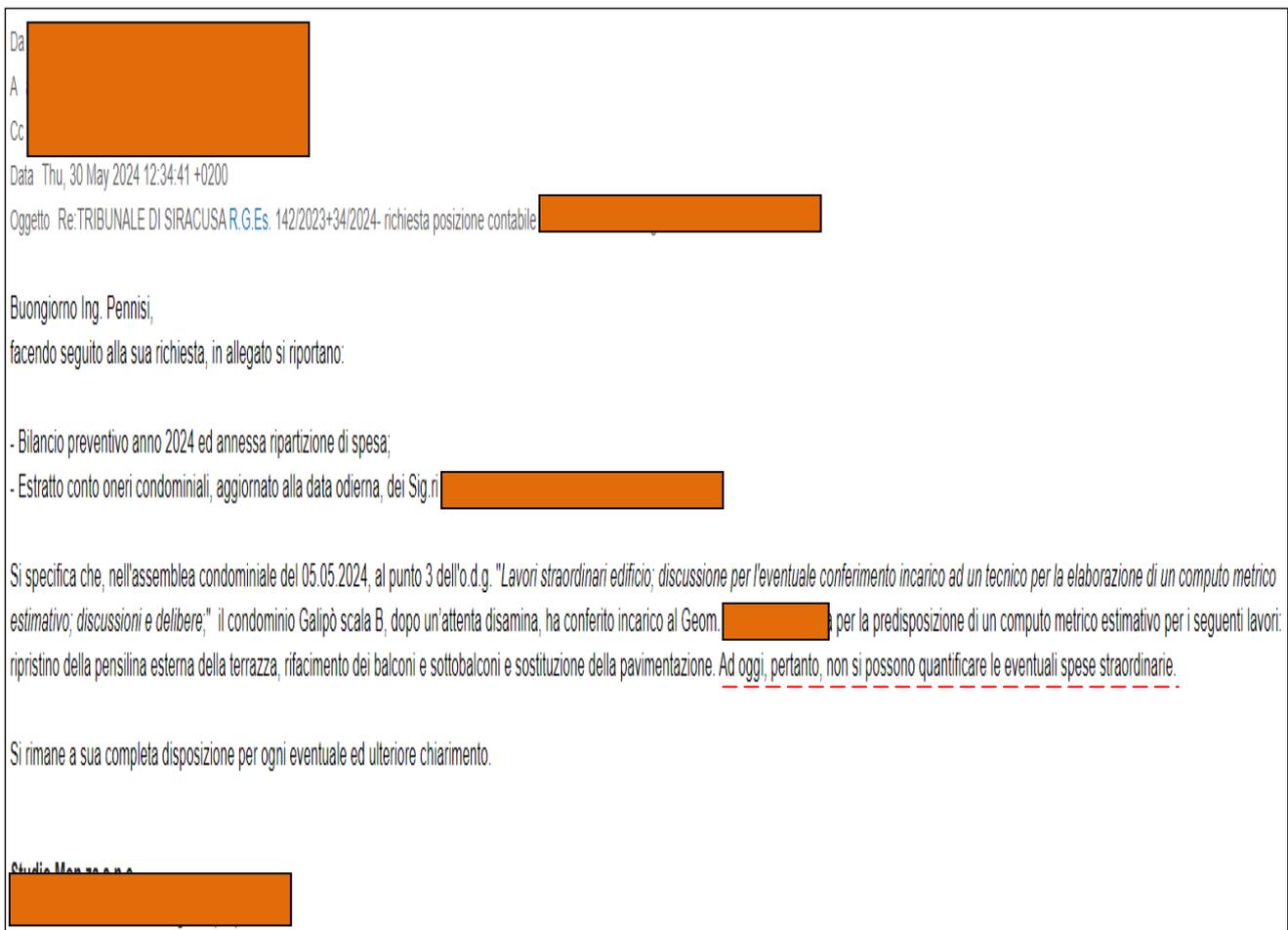


Fig. 5



   
A. me, monzasnc

17/06 10:44 ☆

Buongiorno,

per le spese riportate come saldo iniziale ordinaria 2024, si intende l'ammontare complessivo del saldo consuntivo al 31.12.2023. In ragione della sua richiesta, si specifica che l'ammontare delle sole spese dell'anno finanziario 2023 ammontano ad Euro 997,94. Tale importo è frutto delle spese sostenute, come da bilancio contuntivo dal 01.01.2023 al 31.12.2023, che si riporta in allegato.

La quota ordinaria a preventivo, per l'anno finanziario 2024, è pari ad Euro 78,00 al mese. Tali importi coprono le spese riportate nel bilancio preventivo allegato alla ns. precedente pec. Pertanto, non includono spese idriche.

Si rimane a sua completa disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Distinti saluti.



Fig. 6

					Totale versato:	950,00
1	CASSA CONTANTI	01/06/2023	01/06/2023	ACC CONS 31/12/2022		600,00
2	CASSA CONTANTI	01/06/2023	01/06/2023	GENNAIO 2023		70,00
3	CASSA CONTANTI	01/06/2023	01/06/2023	FEBBRAIO 2023		70,00
4	CASSA CONTANTI	01/06/2023	01/06/2023	MARZO 2023		70,00
5	CASSA CONTANTI	01/06/2023	01/06/2023	APRILE 2023		70,00
6	CASSA CONTANTI	01/06/2023	01/06/2023	MAGGIO 2023		70,00



AUGUSTA SR li, 26/03/2024

L'Amministratore  


Pagina 2

Fig. 7



#### 4.0 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEL BENE

##### 4.1 Pratiche edilizie relative agli immobili

In forza dell'istanza di accesso agli atti ed a seguito di visite presso il settore Edilizia Privata del Comune di Augusta, quanto nel seguito.

Lo stabile (Palazzina B) sul quale insistono i beni oggetto di pignoramento fa parte della Cooperativa Edilizia denominata Nino Galipò. Il complesso condominiale, composto da tre distinti edifici, è stato edificato *giusta Concessione Edilizia n° 62*, Pratica 92/92, Protocollo 15455/1759, per la costruzione di n°18 alloggi di Edilizia Convenzionata-Agevolata (legge 457/78) in C.da Monte Tauro, località Pulcito, **rilasciata in data 23 dicembre 1992.**

In data 19 giugno 1995 veniva presentata una **Relazione sulla variazione opere interne, protocollata al n° 4664** dal Comune di Augusta. (vedi Fig.8)

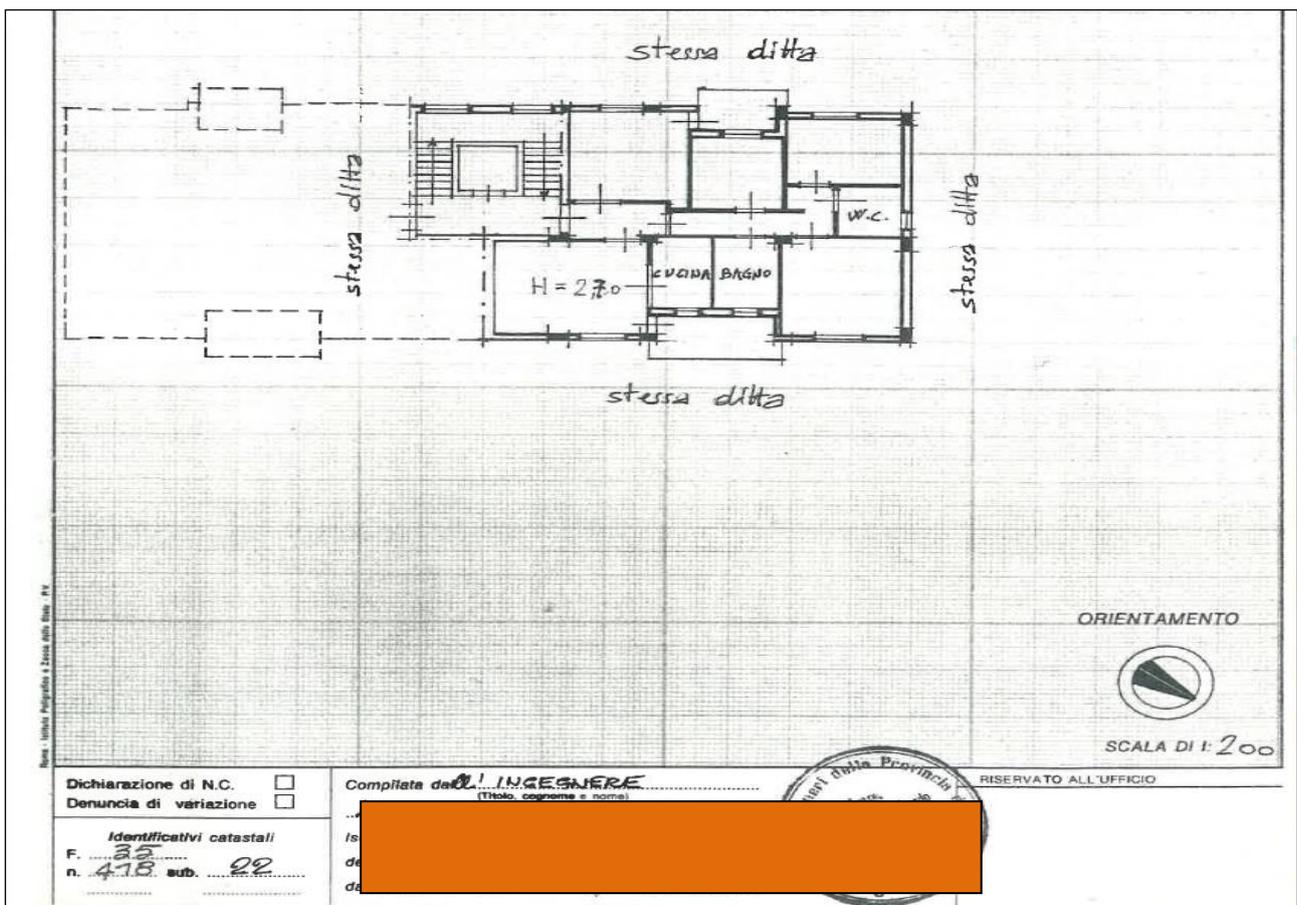


Fig. 8





Si rappresenta che, come emerge dagli atti, il bene in parola è stato già oggetto di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Siracusa in data 15 luglio 2005 e di atto di compravendita in data 9 novembre 2005 in notar **OMISSIS** rep. 63299/16423.

Nel merito si riporta un *abstract* della relazione notarile ex art 567 cpc agli atti, a firma del notaio [REDACTED]

Io sottoscritto dottor [REDACTED] notaio in Siracusa, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Siracusa,

**DICHIARO**

che dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, gli immobili in oggetto alla data di trascrizione del pignoramento risultavano essere di proprietà superficiaria:

- di [REDACTED], a seguito di donazione del diritto di nuda proprietà superficiaria per atto notaio [REDACTED] di Siracusa in data 20 aprile 2015, repertorio n. 72781/23276, trascritto a Siracusa il 21 aprile 2015 ai nn. 5497/4254, e di donazione del diritto di usufrutto su proprietà superficiaria per atto notaio [REDACTED] di Augusta (SR) in data 18 aprile 2018, repertorio n. 888/116, trascritto a Siracusa il 26 aprile 2018 ai nn. 6489/4508, entrambi da potere di [REDACTED] e a seguito di donazione per atto notaio [REDACTED] di Augusta (SR) in data 18 aprile 2018, repertorio n. 888/716, trascritto a Siracusa il 26 aprile 2018 ai nn. 6489/4508.

Alla signora [REDACTED] detti beni erano pervenuti in proprietà superficiaria a seguito di vendita per atto notaio [REDACTED] già di Augusta in data 9 novembre 2005, repertorio n. 63299/16423, trascritto a Siracusa l'11 novembre 2005 ai nn. 28299/15801, da potere di [REDACTED] 1957, e [REDACTED] ed a questi pervenuti a seguito di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Siracusa (SR) in data 15 luglio 2005, trascritto a Siracusa il 4 agosto 2005 ai nn. [REDACTED], da potere di [REDACTED] 1963.

[REDACTED]

[REDACTED]

Ai signori [REDACTED] i beni erano pervenuti a seguito di assegnazione a socio di cooperativa edilizia per atto notaio [REDACTED] già di Augusta in data 27 dicembre 1996, repertorio n. 32159, trascritto a Siracusa il 30 dicembre 1996 ai nn. 18914/15346, da potere della SOC. COOPERATIVA EDILIZIA A R.L. NINO GALIPO', con sede in Augusta.

Fig. 10

**Nell' Allegato n° 9 Copia atto di provenienza la documentazione completa**



#### 4.3 Agibilità dell'immobile

Agli atti del Comune di Augusta, risulta:

**Autorizzazione Di Abitabilità o Agibilità:** datata 7 novembre 1995 pratica 92/92, rilasciata al Presidente della Cooperativa Nino Galipò.

**Nell' Allegato n° 5 Documentazione Urbanistica, la documentazione completa.**

#### 4.4 Conformità catastale ed alle autorizzazioni o concessioni amministrative

Lo stato dei luoghi, alla data di visita, mostra lievi difformità rispetto alla Tavola di progetto riportata in seno alla documentazione urbanistica assentita (vedi Fig. 8), ed alla planimetria catastale.

Dette difformità consistono: **a)** nella chiusura totale con pannelli in alluminio e vetro del balcone lato SUD (4,75mq) e **b)** nella chiusura parziale, con pannelli in alluminio e vetro del balcone lato NORD (1,25mq)

Nell' Allegato n° 8 Elaborati grafici, la restituzione del rilievo dei luoghi

#### 4.5 Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale

La regolarizzazione delle difformità per come emarginate al precedente paragrafo, trattandosi di opere di poca rilevanza urbanistica, può avvenire mediante la presentazione della c.d. *C.I.L.A. ovvero di CILA tardiva*. La presentazione della CILA, da effettuarsi ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01 come recepito dalla L.R. n. 16/2016 e s.m.i, previo pagamento di € 25/mq ai sensi dell'art.20 comma 3 LR 4/2003 e senza sanzione.

Devono altresì essere corrisposti i diritti di segreteria e la tassa di esame progetto, per un totale di 100,00 euro circa. E' necessario, altresì, aggiornare la planimetria catastale, con una variazione al Catasto fabbricati; i diritti di segreteria (DOCFA) ammontano a 50,00€. **L'importo totale per la regolarizzazione urbanistica e catastale, comprensivo di tasse, diritti di segreteria, ed onorario del professionista incaricato è stimato in 1.500,00 €.**

**In alternativa è possibile procedere alla rimozione delle opere di chiusura realizzate, ed al ripristino dello stato dei luoghi; il prezzo stimato per detto intervento è pari a 750,00 €**



## 5.0 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Sulla base della consultazione telematica del Catasto Energetico Fabbricati (CEFA) del Dipartimento Energia della Regione Siciliana, e della intervista diretta all'esecutata, si è constatato che l'immobile oggetto di interesse non è dotato di Attestato di Certificazione Energetica né di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità (ai sensi dell'art. 6 D. Lgs. 192/2005 e della L. 90/2013 in vigore dal 04/08/2013 che ha aggiornato il DLgs 192/2005 decretando il passaggio da ACE -Attestato di Certificazione Energetica- ad APE -Attestato di Prestazione Energetica).

**Non presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati.**

**VISURA APE**

Codice fiscale del richiedente \*

Provincia \*

Comune \*

**Riferimenti catastali obbligatori**

Foglio \*

Particella \*

Subalterno

Fig. 11

Ricordato che l'APE ha una validità temporale di dieci anni a partire dalla data di registrazione e che detto attestato deve essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione energetica che comporta la modifica della classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, lo scrivente ha provveduto a far redigere a professionista abilitato, l'Attestato di Prestazione Energetica del bene oggetto di pignoramento, riportato come [Allegato n° 7](#) a questo scritto.

ATTESTATO registrato con Codice Identificativo 20240628-089001-56499.- Classe energetica dell'immobile: **E**.



## 6.0 STIMA DEI BENI

La disciplina estimativa si sviluppa in procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare ma anche per le metodologie adottate. I diversi criteri di valutazione, risultano più o meno idonei, in relazione alla tipologia dei beni da stimare e vanno, pertanto, opportunamente individuati dallo stimatore, il quale deve selezionare quello più adatto a determinare il valore dello “specifico” bene. La stima dell’immobile in parola è volta a determinarne “il più probabile valore di mercato”, ai fini della vendita nell’ambito del procedimento esecutivo immobiliare che ci occupa.

### 6.1 Criteri di stima utilizzati

La stima è stata condotta seguendo le indicazioni fornite dalle “Linee guida per la valutazione degli immobili” edite da Nomisma, e secondo le metodologie usualmente adottate nella valutazione di questo tipo di beni.

I criteri di stima adottati nel caso in parola sono: **Criterio di stima comparativa** e **Criterio di capitalizzazione del reddito**.

**Metodo di stima Sintetico Comparativo:** consiste nell’individuare il valore commerciale del bene oggetto di stima effettuando un confronto fra tale bene ed altri simili, appartenenti allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto. Per applicare tale metodo, sono stati rilevati i dati provenienti dall’Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell’Agenzia delle Entrate, e sono stati poi scelti fra gli annunci delle agenzie immobiliari locali, immobili simili al bene oggetto di valutazione. Attraverso il confronto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni considerati, si ricavano i prezzi unitari per il calcolo del valore di stima.

**Metodo di stima Analitico per Capitalizzazione del Reddito:** consiste nel determinare la redditività che produrrebbe l’immobile, considerato come eventuale investimento. Per applicare tale metodo, sono stati rilevati i dati provenienti dall’Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell’Agenzia delle Entrate riferiti alle locazioni immobiliari di beni simili al bene oggetto di stima. Calcolato il reddito lordo prodotto dall’unità immobiliare oggetto di stima, è stata applicata una decurtazione dovuta alle spese di manutenzione, oneri fiscali, ecc., ottenendo così il reddito netto. E’ stato infine applicato un saggio di capitalizzazione scelto opportunamente in base alle condizioni del mercato, relativamente al bene oggetto di stima.



**6.2 Consistenza dei beni-calcolo delle superfici**

Per la determinazione della superficie catastale si pone come riferimento il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale". La superficie catastale comprende i muri interni e perimetrali per intero fino a un massimo di 50 cm, più il 50% dei muri confinanti fino a un massimo di 25 cm, arrotondata al mq. Stesso criterio è adottato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. La superficie calcolata è risultata pari a:

		Calcolo della superficie catastale		
		Superficie lorda in m <sup>2</sup>	Coefficiente Moltiplicatore	Superficie equivalente (c) - (a) x (b)
ambiente	Descrizione degli ambienti	(a)	(b)	(c) - (a) x (b)
A1	Vani (a locali) aventi funzione principale nella superficie catastale o vani (a locali) accessori a diretta servizio dei principali non appartenenti alle categorie C1 e C6.	115,4	1,00	115,40
B	Vani (a locali) accessori a indiretta servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli terzi.		0,50	0,00
C	Vani (a locali) accessori a indiretta servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli terzi anche attraverso scale interne.		0,25	0,00
D	Balconi, terrazzi o simili comunicanti con i vani a locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	11,87	0,30	3,56
			0,10	
E	Balconi, terrazzi o simili non comunicanti con i vani a locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della via trattata.		0,15	0,00
			0,05	
F	Aree coperte o comunque assimilabili, pertinenze esclusive della via trattata.		0,10	0,00
			0,02	
			<b>Risultato 1</b>	<b>118,36</b>
			<b>Risultato 2</b>	<b>173,10</b>
<b>Categoria</b>				
<b>Superficie catastale finale (arrasata) - Le misure fra i derisinaldi</b>				<b>119</b>

Fig. 12





Tabella per il calcolo della superficie delle unità censite nella seguente categoria catastale:

**C16 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse**

Ambie	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in m <sup>2</sup> (a)	Calcolo della superficie catastale		Superficie equivalente (c) - (a) x (b)
			Coefficiente Moltiplicatore (b)		
A1	Vani (a locali) aventi funzione principale nell'aspetto categoria.	23,11	1,00		23,11
A2	Vani (a locali) accessori a diretta servizio di principali.		0,50		0,00
B	Vani (a locali) accessori a indiretta servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.		0,50		0,00
C	Vani (a locali) accessori a indiretta servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.		0,25		0,00
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani a locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.		0,30	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m <sup>2</sup>	0,00
			0,10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m <sup>2</sup>	
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani a locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze escluse della uti trattata.		0,15	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m <sup>2</sup>	0,00
			0,05	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m <sup>2</sup>	
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenze escluse della uti trattata.		0,10	coefficiente da applicare fino alla superficie equivalente ("A1" + "A2")	0,00
			0,02	coefficiente da applicare per superficie equivalente eccedente	
			<b>Risultato 1</b>	<b>Summa delle superfici catastali</b>	<b>23,11</b>
			<b>Risultato 2</b>	<b>X della superficie equivalente ("A1" + "A2")</b>	<b>34,67</b>
<b>Superficie catastale finale</b> <small>Levalcolad1 - la misura fra i due riallari</small>					<b>23</b>

Fig. 13

NB: il dettaglio dei metodi di valutazione adottati e dei calcoli eseguiti è riportato nell'Allegato n°6

### 6.3 Stima del valore del canone di locazione

Mediante la consultazione dei valori dell'O.M.I. è stato calcolato il valore del canone di locazione per immobili simili che insistono nella stessa zona. E' stato così calcolato il valore mensile di locazione che per immobili in **normale stato di conservazione** risulta essere pari:

- Per l'appartamento: ad euro 300,48 (trecento/48).
- Per il box auto: ad euro 50,60 (cinquanta/60).

Pertanto si valuta un valore del canone di locazione mensile per l'intero lotto 1 pari ad euro 351,08 si legga **350,00 (trecentocinquanta/00)**.

NB: il dettaglio dei metodi di valutazione adottati e dei calcoli eseguiti è riportato nell'Allegato n°6



#### **6.4 Valutazione dell'immobile secondo il metodo comparativo:**

Mediante la consultazione dei valori dell'O.M.I. è stato calcolato il valore unitario di vendita per immobili simili che insistono nella stessa zona. Tenendo conto, quindi, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si arriva a determinare, come parametro di stima, un valore al metro quadro da riferire alla superficie commerciale del bene. **Il valore unitario ottenuto è pari a:**

- Per l'**appartamento**: ad euro 713,50 €/mq
- Per il **box auto**: ad euro 570,00 €/mq

E' stato così calcolato il valore di vendita che, per immobili in normale stato di conservazione, risulta essere pari a :

$$713,50 \text{ [€/mq]} \times 119 \text{ [mq]} + 570,00 \text{ [€/mq]} \times 23 \text{ [mq]} = 84.906,50 + 13.110,00 = \mathbf{98.016,50\text{€ (VALORE A)}}$$

Si è proceduto, inoltre, a condurre indagini di mercato, eseguite con operatori locali, sui valori di compravendita per immobili simili. **Il valore unitario così ottenuto è pari a 946,94 €/mq (valore medio incluso il box auto)**

Il valore di vendita risulta quindi pari a :

$$946,94 \text{ €/mq} \times 119 \text{ mq} = \mathbf{112.685,86\text{€ (VALORE B)}}$$

*NB: il dettaglio dei metodi di valutazione adottati e dei calcoli eseguiti è riportato nell'Allegato n° 6*

#### **6.5 Valutazione degli immobili secondo il metodo di capitalizzazione del reddito:**

Allo scopo di affinare la valutazione, è stato adottato anche un altro metodo di stima come di seguito indicato.

Nel criterio di stima per capitalizzazione del reddito, noto il valore di locazione annua del fabbricato, è possibile stimare il valore di detto immobile procedendo alla capitalizzazione delle entrate nette esigibili determinate sulla base del reddito potenziale percepibile/percepito.

All' entrata netta - canone di locazione depurato dei costi effettivamente a carico del locatore (tra cui gli oneri straordinari, ICI, assicurazioni, etc), e prima del pagamento delle imposte - viene applicato un opportuno tasso di capitalizzazione, in genere, collocato nell'intervallo 3,5% - 8%.



Il valore di calcolo è dato da: **entrata netta esigibile annua\*100/t**, ossia la classica formula della rendita illimitata R/i

Nel caso che ci occupa, considerato l'insieme di appartamento e box auto, si ha:

Reddito mensile lordo da locazione	€	351,08
Rendita annua lorda (12 mensilità)	€	4.212,90
Aliquota IMU (10,60 per mille)	-€	44,66
Spese di manutenzione/assicurazione (3,5 per cento)	-€	147,45
Rendita annua netta	€	4.020,79
mensile netto	€	335,07
tasso di capitalizzazione (*)		4,25%
<b>Valore per capitalizzazione del reddito</b>	<b>€</b>	<b>94.606,86</b>
(*) sulla base delle tabelle OMI come confronto tra valori di vendita e di locazione di zona nel dato periodo per il dato tipo di bene		

Si ottiene così:

$$4.020,79/4,25\% = \mathbf{94.606,86 \text{ € (VALORE C)}}$$

## 6.6 VALORE DI STIMA DEI BENI

I valori ottenuti con i metodi di calcolo adottati ai paragrafi che precedono sono sicuramente confrontabili e quindi mediabili. Dalla media dei tre valori ottenuti si ricava il seguente valore:

VALORE A	valore da OMI	€	<b>98.016,50</b>
VALORE B	valore da media di mercato	€	<b>112.685,86</b>
VALORE C	valore da capitalizzazione del reddito	€	<b>94.606,86</b>

**valore medio € 101.769,74**

Al valore come sopra determinato,

- va sottratto l'importo di rimozione delle chiusure dei balconi, stimato in circa 750€



Si ottiene così IL VALORE CERCATO.

<b>VALORE DI STIMA</b>	<b>€ 101.000,00</b>
------------------------	---------------------

**7.0 FORMAZIONE DEL LOTTO CON VALORE DI VENDITA CONFINI E DATI CATASTALI :**

**I beni oggetto di pignoramento costituiscono un UNICO LOTTO di vendita, così individuato:**

*“**Appartamento** composto da 6,5 vani catastali ed accessori, posto al piano primo, interno 1, confinante con vano scala, vano ascensore e con area condominiale; comprensivo di **garage pertinenza dell'appartamento** sopra descritto, posto al piano terra, interno 6, confinante con area condominiale da due lati e proprietà  salvo se altri. Entrambi in Augusta, via Randone n° 3, Palazzina B, Cooperativa edilizia Nino Galipò, censiti al N.C.E.U. rispettivamente al foglio 35 particella 418 sub 22 categoria A/3 e foglio 35 particella 418 sub 16 categoria C/6.”*

<b>Il valore di mercato del lotto sopra individuato è stimato in 101.000,00€</b>
--

Siracusa, li 01/07/2024

Dott. ing. Andrea Pennisi



## 8.0 ALLEGATI

- 8.1 ALLEGATO 1: Verbali di sopralluogo.
- 8.2 ALLEGATO 2: Relazione fotografica.
- 8.3 ALLEGATO 3: Documentazione catastale.
- 8.4 ALLEGATO 4: Documentazione ipotecaria.
- 8.5 ALLEGATO 5: Documentazione Urbanistica e Convenzione Edilizia
- 8.6 ALLEGATO 6: Metodi di valutazione, Parametri e Tabelle di calcolo
- 8.7 ALLEGATO 7: Attestato di Prestazione Energetica.
- 8.8 ALLEGATO 8: Elaborati grafici.
- 8.9 ALLEGATO 9: Copia dell'atto di provenienza dei beni.
- 8.10 ALLEGATO 10: Attestazione di invio della Relazione di Consulenza Tecnica alle Parti.

