

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**Esecuzioni immobiliari**  
Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio  
**RELAZIONE DI STIMA**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 52/2018 R. G. Es.**

Promossa da:

**FIRE S.p.A.**, P.IVA n.01787570835, con sede a Messina, via Antonio Bonsignore n. 1, per conto di POP NPLS 2019 S.R.L., P.IVA 05043330264, rappresentata e difesa dall'avv. Alessandro Barbaro e avv. Andrea Aloï elettivamente domiciliata presso il suo studio sito in Messina, Via Corbino Orso n. 7. PEC: [avvalessandrobarbaro@puntopec.it](mailto:avvalessandrobarbaro@puntopec.it) / [avv.andrea.aloi@pec.it](mailto:avv.andrea.aloi@pec.it)

nei confronti di:

Immobile oggetto dell'incarico:

**Civile abitazione**, ubicata in Augusta (SR), Via Andrea Saluta n. 41-43, piano terra, riportato al C.F. al F. 55, p.lla 78, sub. 7.

**Coordinate Google Maps:** 37.242255 - 15.221434

**L'esperto per la stima**

\_\_\_\_\_  
(dott. Arch. Antonino Merendino)

## SOMMARIO

1. Premessa	3
2. Breve Sintesi sullo svolgimento delle operazioni peritali	3
3. Punto 3) del verbale: Individuazione dei beni oggetto del pignoramento, accertamento di rispondenza tra i dati dell'atto di pignoramento e le risultanze catastali e formazione dei lotti di vendita	5
4. Punto 4) del Verbale: Relazione di stima	6
5. Punto 4.IX) Valutazione del bene	18
6. Elenco allegati	25
7. Certificato di Valutazione definitiva	26

## Premessa

Il sottoscritto Arch. Antonino Merendino, iscritto al n. 751 dell'Albo professionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Siracusa, nato a Siracusa il 03/04/1978, C.F. MRNNNN78D03I754X, con studio in Siracusa, Via Trapani n. 5, iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Siracusa, è stato incaricato esperto per la stima della suddetta esecuzione immobiliare n. 52/2018 R G Es dalla dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, con decreto di nomina del 25/11/2022 composto dai punti da 1 a 9. Nella stessa data il sottoscritto accettava l'incarico e sottoscriveva il verbale di giuramento per conferimento incarico di stima.

Il Giudice concedeva il termine sino a 30 giorni prima dalla successiva udienza per il deposito della relazione e l'invio ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore; veniva assegnato un fondo spese di € 500,00 posto a carico del ricorrente e consegnati i fascicoli di parte.

## Breve sintesi sullo svolgimento delle operazioni peritali

di seguito si riportano i punti salienti sullo svolgimento delle attività peritali:

- Il perito provvedeva al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.
- Dopo aver verificato la documentazione ipocatastale, il sottoscritto fissava la data del sopralluogo e dava inizio alle operazioni peritali comunicandolo alle parti, previo avviso tramite PEC del 20/12/2022 e Racc. A/R n. 20009281802-8 e n. 20009281801-7 entrambe del 21/12/2022 (ALL. A, ALL. B).
- Alla data fissata per il sopralluogo del 17/01/2023 il Perito effettuava, in presenza del custode avv. Angela Maieli, i dovuti rilievi metrici e fotografici, all'interno ed all'esterno dell'immobile, misurando i locali che compongono l'unità in oggetto e verificando la congruità di ciascuno con la documentazione in possesso. Per consultare i dati e le informazioni raccolte si rimanda ai successivi paragrafi.
- In generale dai riscontri visivi in loco il perito constatava **difformità nella distribuzione interna dell'unità abitativa**, consistente in (ALL. C):
  - la cucina e il bagno era stati spostati rispettivamente nel Soggiorno e nel disimpegno, anziché nel vano originario, che era adibito a camera da letto;
  - nel cortile esterno di pertinenza era presente un locale attrezzi, non indicato nella documentazione originaria;
- presso gli archivi dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Augusta, **il perito reperiva la seguente documentazione relativa all'intero edificio condominiale:**
  - **Certificato di Abitabilità per l'intero edificio rilasciata in data 21/10/1963;**

- **Licenze Edilizie rilasciate: in data 01/07/1960 e con modifiche n. 8876/618 del 24/06/1961;**
- **Concessione Edilizia n. 258/1983 prot. n. 18143/3217 del 10/02/1984;**
- **Per quanto riguarda l'APE, dalla verifica effettuata presso il portale del Catasto energetico fabbricati della Regione Siciliana, l'immobile risultava sprovvisto di attestato di prestazione energetica.**
- Dalla situazione riportata poc'anzi il perito constatava la necessità di una pratica di regolarizzazione urbanistica meglio specificate nei successivi paragrafi.

Infine, considerando che l'immobile pignorato costituisce un'unica unità, il perito riteneva opportuno procedere alla formazione di un unico lotto di vendita.

Eseguite le operazioni preliminari, come sopra menzionate, eseguiva la stima dei beni, come da mandato ricevuto.

### **3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, ACCERTAMENTO DI RISPONDENZA TRA I DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E LE RISULTANZE CATASTALI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

**3.a)** Risultano essere sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

- **Unità A.** Appartamento adibito a civile abitazione, posto al piano terra di un edificio condominiale di 3 piani fuori terra ed un solo vano scala, ubicato ad Augusta (SR), Via Andrea Saluta n. 41-43, censito al C.F. al F. 55, P.IIa 78, Sub. 7.

**3.b)** Dal confronto tra la documentazione acquisita dal fascicolo telematico (Atto di pignoramento, Certificato Notarile, ecc.) e quella estratta dai vari Enti competenti, consistente nelle visure storiche (ALL. I), nelle planimetrie e negli elaborati catastali (ALL.H), negli elaborati urbanistici (ALL. D) e nell'atto di provenienza (ALL. N), si attesta l'esatta rispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e dati catastali che identificano l'immobile in oggetto.

Si rileva sin da subito che per l'Unità A, come specificato nei paragrafi successivi, pur non mutando la categoria catastale e i dati identificativi, sarà **necessario aggiornare la planimetria catastale dell'immobile riportando l'attuale posizione della cucina e del bagno.**

**3.c)** Come accennato al precedente paragrafo, con ogni altro diritto, accessione, pertinenza, comproprietà e servitù nascenti dalla destinazione costruttiva e dai titoli di provenienza:

- l'unità A costituisce un unico bene.

L'Unità A confinante sul lato principale (lato Sud) con viabilità secondaria, ronco su Via Andrea Saluta, sul lato posteriore (lato Nord) con cortile di pertinenza e altre proprietà, mentre sui lati Est ed Ovest rispettivamente con Via Andrea Saluta e in aderenza con altra unità condominiale.

L'immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile (*punto 3.III del V.C.I.*). Pertanto lo scrivente considererà un unico lotto di vendita, relativo al singolo bene, come specificato nel successivo paragrafo.

## RELAZIONE DI STIMA

<b>LOTTO 1</b>
----------------

### 4.I) INDICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO

**IMMOBILE A:** **Civile abitazione**, posta al piano terra di un edificio condominiale di 3 piani fuori terra ed un solo vano scala, ubicata ad Augusta (SR), Via Andrea Saluta n.ri 41-43, censito al C.F. al F. 55, P.IIa 78, Sub. 7, Categoria catastale: A/4, Classe: 3, Vani 3,5, Consist. totale: 66 mq, totale escluse aree scoperte: 66 mq, Rendita: Euro 150,03.

Coordinate Google Maps: 37.242255 - 15.221434

### 4.II) DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE E DEL CONTESTO

#### Descrizione del contesto in cui ricade il bene

Dal lavoro di ricerca e acquisizione della documentazione inerente l'immobile in oggetto e dall'attività di sopralluogo svolta in loco, è stato possibile accertare quanto segue:

- Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile è un edificio di tre piani fuori terra, con accessi diretti da Via Andrea Saluta sia per le unità del piano terra sia per il vano scala comune collegamento ai piani primo e secondo;
- l'intero edificio è composto da n. 6 appartamenti, n. 2 box garage.
- l'edificio, con struttura mista in c.a. e solai orizzontali in latero-cemento armato, è stato realizzato tra la fine degli anni '50 e inizio anni '60, con modifiche ai prospetti del piano terra verso metà anni '80;
- L'unità in oggetto è ubicata in zona urbana, nella periferia denominata 'Borgata' del Comune di Augusta, caratterizzata dalla presenza di un ampio quartiere residenziale realizzato a partire dalla metà degli anni '50 fino alla fine degli anni '90, intervallati attualmente ben servito da attività terziarie (*fiera rionale, supermarket, farmacie, posta, scuole, bar, ecc.*)

#### Descrizione del bene – IMMOBILE A

- L'unità immobiliare è posta al piano terra del suddetto edificio condominiale con accesso dai civici 41 e 43 di Via Andrea Saluta;

- L'interno è costituito da **una superficie utile totale di circa 53 mq** ed è suddiviso nei seguenti ambienti: n. 2 Camere da letto (vani 3 e 5), Soggiorno-Cucina (vano 1), Disimpegno (vano 2), n. 1 Bagno (vano 4) e un cortile esterno. (vedi ALL. F, ALL. G).
- Le aperture con affacci sono presenti sui prospetti Sud e Nord.
- L'altezza utile dei locali interni è pari a circa 3,57 ml;
- Il bagno risulta funzionante e in buono stato di conservazione, con accesso dal disimpegno comune alle camere da letto e al soggiorno;
- Dall'immobile, tramite la camera posteriore (vedi in pianta vano n.5) si accede ad un cortile di pertinenza di circa 10 mq, dove è presente un capanno per gli attrezzi;
- Per quanto riguarda lo stato degli impianti si riporta quanto segue:
  - L'impianto elettrico dell'immobile è completo e funzionante.
  - L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico, che si presume sia stato installato da non più di 10 anni.
  - Non sono presenti pompe di calore o altri impianti di riscaldamento/raffrescamento;
- All'esterno, sul lato strada non sono presenti posti auto assegnati;

#### **4.III) VERIFICA DELLA PROPRIETA' E DELLO STATO DI POSSESSO**

a) Dalle risultanze catastali e dall'Atto di Compravendita del 2008 l'immobile in oggetto risulta intestato a:

- 

b) l'immobile in oggetto risultavano in uso ai proprietari, i quali alla data del sopralluogo del 17/01/2023 dichiaravano di utilizzarlo come propria abitazione (ALL.C);

#### 4.IV) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

<b>LOTTO 1</b>
----------------

#### **IMMOBILE A**

##### **a.i. VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

a.i.1. Dalle risultanze dei controlli effettuati in base alla documentazione nella disponibilità dello scrivente, non sussistono vicoli di questa natura.

##### **a.ii. VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

- **ISCRIZIONE del 29/06/2010** - Registro Particolare 3182 Registro Generale 15271 Pubblico ufficiale COLTRARO GIAMBATTISTA Repertorio 5378/3936 del 25/06/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- **TRASCRIZIONE del 21/02/2018** - Registro Particolare 1910 Registro Generale 2662 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 116 del 29/01/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

##### **a.iii. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

a.iii.1. IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (SPESE ORDINARIE)

L'immobile in oggetto è ubicato al piano terra di un edificio condominiale di tre piani fuori terra, non è servito dal vano scala condominiale ma possiede accessi diretti da via pubblica.

In questo caso l'unità in oggetto è costituita da una civile abitazione con utenze primarie (*allacci elettrico e idrico-fognario*): i consumi idrici sono a carico del condominio e ripartiti per ogni unità immobiliare.

Gli appartamenti dello stabile, pur avendo utenze autonome, possiedono parti in proprietà costituite dal vano scala e dal terrazzo di copertura.

Il perito riscontra la non 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.

Le spese fisse di gestione o manutenzione ordinaria ripartite in quote millesimali per l'unità in oggetto sono pari a:

<b>Tab. 001 – Informazioni richieste al Punto 4.V del D.d.N.</b> - NB. durante il sopralluogo del 17/01/2023 i proprietari hanno dichiarato che per lo stabile <u>non si è costituito un condominio</u> e che l'unica spesa in comune con le unità del piano terra è il consumo di acqua potabile.	
<b>Quota considerata</b>	<b>Importo (euro/mese)</b>
A. Spese ordinarie mensili per consumo idrico-fognario	15,00

a.iii.2. EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE

Allo stato attuale, per l'immobile in oggetto non sussistono spese straordinarie non ancora scadute.

<b>Tab. 002 – Informazioni richieste al Punto 4.V del D.d.N.</b> - NB. durante il sopralluogo del 17/01/2023 i proprietari hanno dichiarato che non sono stati concordati o approvati lavori in condominiali da eseguire sulle parti comuni che possano interessare l'immobile in oggetto.	
<b>Quota considerata</b>	<b>Importo (euro)</b>
A. Spese straordinarie deliberate <u>non ancora scadute</u>	nessuna

a.iii.3. EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE, NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA

Allo stato attuale sussistono spese fisse di gestione o manutenzione sia ordinarie sia straordinarie ripartite in quote millesimali scadute e non ancora pagate negli ultimi due anni, nello specifico tali quote sono:

<b>Tab. 003 – Informazioni richieste al Punto 4.V del D.d.N.</b> - NB. durante il sopralluogo del 17/01/2023 i proprietari hanno dichiarato che non sono stati concordati o approvati lavori in condominiali da eseguire sulle parti comuni che possano interessare l'immobile in oggetto.	
<b>Quota considerata</b>	<b>Importo (euro)</b>

A. Spese straordinarie deliberate <u>già scadute e non pagate</u>	nessuna
---	---------

a.iii.4. EVENTUALI CAUSE IN CORSO

Alla data del sopralluogo, in base alle informazioni ricevute dai proprietari e dal custode nominato, non risultano sussistere contenziosi legali.

a.iii.5. INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO PRECEDENTE E ELENCAZIONE DI CIASCUN ATTO DI ACQUISTO

a.iii.6.

I proprietari dell'immobile in oggetto nel Ventennio ed oltre che precede la data dell'atto di pignoramento sono (ALL. I, ALL. L):

<b>Tab. 004 – Elenco e periodo di appartenenza dei proprietari dell'immobile negli ultimi vent'anni ed oltre – Immobile sito in Augusta (SR) Via Andrea Saluta n. 41-43, piano terra. Riportato nel C.F. al F. 55, p.lla 78, sub. 7.</b>		
<b>Intestatario</b>	<b>Luogo e Data di nascita , Codice Fiscale</b>	<b>Quota di Possesso e Periodo di appartenenza dell'unità in oggetto</b>

Dall'esame della visura storica, della documentazione in atti, della relazione notarile e dall'elenco delle formalità da ispezione ipotecaria per l'immobile in questione negli ultimi venti anni ed oltre risultano trascritti i seguenti documenti in ordine cronologico (ALL. I, ALL. L e ALL. M):

- 1. TRASCRIZIONE del 14/07/2001** - Registro Particolare 9433 Registro Generale 11710 Pubblico ufficiale TIERNO FABIO Repertorio 1256 del 11/07/2001 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- 2. TRASCRIZIONE del 14/07/2001** - Registro Particolare 9434 Registro Generale 11711 Pubblico ufficiale TIERNO FABIO Repertorio 1256 del 11/07/2001 ATTO TRA VIVI - ATTO DI CONFERMA  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 563 del 1990;
- 3. TRASCRIZIONE del 12/05/2008** - Registro Particolare 7049 Registro Generale 10740 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 22/154 del 08/04/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- 4. TRASCRIZIONE del 29/07/2008** - Registro Particolare 12475 Registro Generale 18478 Pubblico ufficiale COLTRARO GIAMBATTISTA Repertorio 2398/1645 del 07/07/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- 5. TRASCRIZIONE del 14/08/2008** - Registro Particolare 13379 Registro Generale 19752 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 63/1109 del 11/06/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- 6. ISCRIZIONE del 29/06/2010** - Registro Particolare 3182 Registro Generale 15271 Pubblico ufficiale COLTRARO GIAMBATTISTA Repertorio 5378/3936 del 25/06/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- 7. TRASCRIZIONE del 21/02/2018** - Registro Particolare 1910 Registro Generale 2662 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 116 del 29/01/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- 8. TRASCRIZIONE del 09/04/2018** - Registro Particolare 3803 Registro Generale 5468 Pubblico ufficiale COLTRARO GIAMBATTISTA Repertorio 2398/1645 del 07/07/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- 9. TRASCRIZIONE del 09/04/2018** - Registro Particolare 3804 Registro Generale 5469 Pubblico ufficiale COLTRARO GIAMBATTISTA Repertorio 2398/1645 del 07/07/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

#### **4.VI) ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E REGOLARITA' DELLO STESSO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E CATASTALE**

In occasione dell'attività svolta in collaborazione con l'ufficio tecnico del Comune di Augusta e dell'Agenzia del Territorio di Siracusa per la ricerca e l'acquisizione della documentazione tecnica riguardante l'immobile in oggetto, nonché dal sopralluogo in loco del 17/01/2023 (ALL. C), il perito ha potuto acquisire le informazioni sulla regolarità urbanistica dello stesso, riportando quanto segue:

##### **IMMOBILE A**

Si riporta di seguito la documentazione depositata presso l'ufficio tecnico di Augusta e relativa all'immobile in oggetto (ALL. D),:

- **L'edificio, costituito da un piccolo condominio per civili abitazioni, è stato realizzato con Intervento di edilizia privata tra la fine degli anni '50 e l'inizio degli anni '60.**
- **Si riportano di seguito i titoli autorizzativi reperiti in Comune:**
  - **Certificato di Abitabilità per l'intero edificio rilasciata in data 21/10/1963;**
  - **Licenze Edilizie rilasciate: Licenza edilizia in data 01/07/1960 e con modifiche Licenza n. 8876/618 del 24/06/1961;**
  - **Concessione Edilizia n. 258/1983 prot. n. 18143/3217 del 10/02/1984;**
- Dal riscontro in loco è emerso che l'immobile risulta parzialmente conforme dal punto di vista urbanistico e catastale in quanto, come anticipato in premessa, si evidenzia che:
  - **All'interno:** da un confronto tra: stato attuale (rilevo del 17/01/2023), elaborati grafici urbanistici (del 1961 e del 1984) e planimetria catastale del 20/12/1988 con relativi Elab. Planimetrici, sono state riscontrate incongruità nella distribuzione interna dei locali e nella loro destinazione d'uso. (ALL. C, ALL. F, ALL. G e ALL. H).

Nello specifico il perito ha riscontrato le seguenti discordanze:

- **Vano 5 (attuale camera da letto, ex cucina ed ex bagno):**
  - Contrariamente a quanto riportato nell'ultima planimetria approvata dal Comune di Augusta (Conc. Ed. n. 258/1983), la cucina ed il bagno sono attualmente spostati in spazi differenti dalla collocazione originaria e l'attuale vano 5 costituisce una camera da letto con accesso diretto su cortile esterno di pertinenza. Inoltre tale vano è stato ingrandito, riducendo lo spazio disimpegno. Anche la planimetria catastale del 1988 riporta tale discordanza;

- **Vani 2 e 4**(attuali disimpegno e bagno) :
  - In base a quanto riportato nell'ultima planimetria approvata dal Comune di Augusta (Conc. Ed. n. 258/1983) il disimpegno originario era costituito da uno spazio di maggiori dimensioni, pertanto si può dedurre che l'attuale bagno (vano 4) è stato ricavato riducendo lo stesso disimpegno;
  - Sempre nell'ultima planimetria approvata dal Comune di Augusta (Conc. Ed. n. 258/1983) veniva indicata una apertura di collegamento tra l'appartamento ed uno dei Garage confinanti sul lato Est. Alla data del sopralluogo del 17/01/2023 il perito constatava che tale apertura risulta non presente;
- **Vano 3** (attuale camera da letto, ex soggiorno) :
  - L'attuale vano 3 risulta difforme rispetto all'ultima planimetria approvata dal Comune di Augusta (Conc. Ed. n. 258/1983), in quanto una parte del vano originario è stata tolta ed aggiunta al disimpegno (vano 2), creando una nicchia per l'armadio della stanza, quest'ultima attualmente adibita a camera da letto; Anche la planimetria catastale, risalente al 1988, riporta tale discordanza;
- **Vano 1** (attuale soggiorno-cucina, ex camera da letto)
  - Le attuali dimensioni del vano 1 risultano conformi rispetto all'ultima planimetria approvata dal Comune di Augusta (Conc. Ed. n. 258/1983), ma originariamente il vano era adibito a camera da letto mentre oggi costituisce la zona ingresso-soggiorno-cucina. Anche la planimetria catastale, risalente al 1988, riporta tale discordanza;
- **All'esterno:** non si rilevano incongruità o modifiche ai prospetti dell'unità in oggetto. Nel cortile retrostante di pertinenza è presente un mini-vano per gli attrezzi non presente sia negli elaborati urbanistici rilasciati dal Comune sia nell'attuale planimetria catastale.

**TAB. 005 – Riepilogo incongruità riscontrate - eventuali opere da sanare - LOTTO 1 - IMMOBILE A – Appartamento al piano terra – Augusta (SR), ingresso da Via Andrea Saluta n. 41-43 - Riportato nel C.T. al F. 55, p.lla 78, sub. 7.**

Ubicazione	Riferimento	Tipologia di incongruità riscontrata	Sanabile/ NON sanabile	Tipo di pratica / intervento richiesto
<b><u>Interno</u></b>	Vano 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Destinazione d'uso del vano è stata variata da camera da letto a Soggiorno-Cucina;</li> </ul>	Sanabile - CILA Onerosa	<b>C.I.L.A. Onerosa + Var. DOCFA + nuova AGIBILITA'</b>
	Vano 2 e 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La Distribuzione e forma originaria del disimpegno è stata variata: l'attuale disimpegno risulta un vano stretto e lungo ed inoltre ha inglobato una piccola porzione del vano 3;</li> <li>• L'attuale bagno è stato ricavato nello spazio originario del disimpegno;</li> </ul>	Sanabile - CILA Onerosa	
	Vano 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La destinazione d'uso del vano è stata variata da Soggiorno a Camera da letto;</li> <li>• Le dimensioni del vano sono state ridotte a vantaggio del disimpegno;</li> </ul>	Sanabile - CILA Onerosa	
	Vano 5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• E' stato eliminato un tramezzo intermedio per unificare il vano ;</li> <li>• il vano è stato ingrandito sottraendo spazio all'originario disimpegno ;</li> <li>• La destinazione d'uso del vano è stata modificata da ex cucina e bagno, oggi costituisce una camera da letto</li> </ul>	Sanabile - CILA Onerosa	
Cortile Esterno	Vano 7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il vano attrezzi non è presente negli elaborati urbanistici pertanto è da considerarsi abusivo;</li> <li>• L'altezza del vano non è regolare, pari a 1,85 ml,</li> </ul>	<b>NON sanabile -</b>	<b>prevista demolizione</b>

- Per quanto riguarda la documentazione catastale, si evidenzia che l'attuale distribuzione degli spazi interni non corrisponde alla planimetria depositata in presso gli archivi del Catasto, pertanto sarà necessaria una pratica DOCFA di variazione per aggiornamento della planimetria catastale. (ALL. C, ALL. D, ALL. F, ALL. G e ALL. H).

#### 4.VII) IRREGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA O CATASTALE: Sanabilità delle opere realizzate abusivamente e loro regolarizzazione

- Allo stato attuale si rilevano lievi difformità interne da sanare, come espresso poc'anzi saranno necessarie le seguenti pratiche con i relativi costi:

<b>TAB. 006 – Riepilogo pratiche edilizie e stima dei costi di regolarizzazione - LOTTO 1 - IMMOBILE</b>	
<b>A – Appartamento al piano terra – Augusta(SR), ingresso da Via Andrea Saluta n. 41-43 - Riportato nel C.F. al F. 55, p.lla 78, sub. 7.</b>	
<b>Regolarizzazione del lotto 1</b> (NB. la spesa è da considerarsi già inclusa di competenze tecniche e di eventuali oneri e diritti da versare presso l'Ente preposto)	<b>Costo stimato* (Euro) IVA esclusa</b> (*salvo eventuali altre spese attualmente non preventivabili)
A) <u>Pratica CILA onerosa</u> per opere interne già realizzate senza comunicazione al Comune ( <i>accertamento di conformità art. 14 L.R. n. 16/2016, ex art. 36 DPR 380/01, ex art. 13 L. 47/85</i> ): -Competenze tecniche per la redazione della documentazione richiesta; -Oblazione ed Oneri da versare per sanzione; -Valori Bollati, diritti di segreteria e esame progetto da versare per la trasmissione.	2.100
B) <u>Pratica DOCFA</u> di variazione per aggiornamento planimetria catastale ( <i>comprensiva di oneri da versare al Catasto per trasmissione pratica telematica</i> )	400
C) <u>Pratica di Agibilità parziale</u> (solo per l'appartamento in oggetto) compreso il rilascio della dichiarazione di conformità degli impianti esistenti: -Competenze tecniche per la redazione della pratica Certificazione degli impianti esistenti (NB. compresi eventuali piccoli interventi comunque necessari per la messa in regola degli impianti alla normativa vigente); -Valori Bollati, diritti di segreteria e esame progetto da versare per l'invio telematico. Oneri da versare per l'invio telematico o cartaceo;	2.800
D) <u>Opere di demolizione, smaltimento materiali da risulta e ripristino dello stato dei luoghi</u> , per il vano attrezzi presente nel cortile di pertinenza (vano 7)	1.000
<b>Totale stimato per la regolarizzazione</b>	<b>6.300,00</b>

#### 4.VIII) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

L'immobile in oggetto risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), pertanto, considerando la destinazione a civile abitazione dello stesso ed essendo composto da locali che devono garantire un comfort abitativo in quanto destinati alla permanenza prolungata di persone, il perito ha provveduto all'emissione dell'APE (come previsto al punto VIII) del D.d.N.- Vedi ALL M) per il seguente immobile:

**APE emesso in data 03/04/2023 per l'IMMOBILE A - LOTTO 1 – Abitazione – Classe energetica = F - E<sub>pgl,en</sub>= 167,73 kWh/mq\*anno (vedi l'allegato M)**



## **4.IX) VALUTAZIONE DEL BENE**

### **4.IX.a) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO**

#### **LOTTO 1 - IMMOBILE A**

##### **Caratteristiche Generali dell'edificio e dell'unità in oggetto**

Dal punto di vista strutturale si può constatare, dall'esame visivo condotto in loco, che l'edificio è costituito da una struttura mista intelaiata travi pilastri in c.a. e blocchi di tufo, con tamponature perimetrali in blocchi di laterizio di spessore pari a circa 30/25 cm rivestiti da intonaco e solai in latero-cemento armato, spessore 22/25 cm. I tramezzi interni in laterizio, hanno tutti lo stesso spessore pari a circa 10 cm. Le pareti interne dei locali risultano intonacate a tutta altezza. L'immobile è dotato di aperture negli ambienti principali. L'abitazione possiede solo due affacci su lati opposti (*lati Nord e Sud*), confina con altra unità e vano scala sul lato Ovest e con pubblica Via e vani garage sul lato Est.

##### **a) Appartamento al piano terra**

L'immobile in oggetto è posto al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra, possiede doppi affacci (*su Via Andrea Saluta e su spazio cortile interno di pertinenza*) nessuno accesso dal vano scala condominiale, ma due accessi diretti su pubblica via prospetto lato Sud (civico 41-43 su *Via A. Saluta*).

**L'unità in oggetto è attualmente adibita a civile abitazione, disposta su un unico livello, con superficie lorda complessiva (*escluso cortile di pertinenza*), pari a 64 mq e superficie utile interna pari a 53,00 mq. I locali che compongono l'immobile hanno tutti altezza utile pari a 3,57 ml (ALL. F).**

Dalla viabilità principale costituita da Viale Italia, ci si immette sulla Via Catania e successivamente sulla via Andrea Saluta nella parte periferica a Nord del centro urbano di Augusta, denominata Borgata. L'immobile fa parte di un edificio composto da 6 appartamenti realizzato tra la fine degli anni '50 e i primi anni '60, possiede doppio accesso da pubblica Via, dai civici 41 e 43 di Via Andrea Saluta, si sviluppa tutto al piano terra. Dal vano scala non è possibile accedere all'immobile. Quest'ultimo possiede un'uscita posteriore su cortile di pertinenza.

Entrando nell'unità in oggetto da una porta principale (civ. 41) color antracite, ci si immette in uno spazio soggiorno-cucina (Vano 1), dal quale si accede, attraverso un disimpegno stretto e lungo (vano 2) ai vari ambienti che compongono l'unità: al bagno (vano 4) e alle due camere da letto (vani 3 e 5) collocate in posizione opposta (lato Sud e lato Nord). L'altezza utile interna rilevata è costante ed uguale in tutti gli ambienti pari a 3,57 ml. Ogni ambiente abitabile è dotato di aperture a finestra o porta-finestra. Dalla stanza da letto più grande (vano 5) è possibile accedere al cortile di pertinenza posto sul retro dell'edificio. (ALL. G).

Infine, riguardo alle utenze l'immobile risulta attualmente servito :

- per elettricità e lo scarico fognario in maniera autonoma;
- per l'approvvigionamento idrico in modo non autonomo, in quanto è prevista una quota mensile condominiale;
- l'impianto di riscaldamento/raffrescamento risulta non esistente;

Si riportano di seguito le caratteristiche dei locali descritti poc'anzi :

<b>TAB. 007a – IMMOBILE A – Destinazione: Civile abitazione in appartamento condominiale. La tabella riporta le superfici nette, lorde e commerciali dei locali interni e degli spazi esterni di pertinenza</b>						
<b>Locali interni (H= 3,57 ml)</b>	<b>Sup. Netta (mq)</b>	<b>Sup. Lorda (mq)</b>	<b>Coeff. Pertinenziale o anomalie</b>	<b>Sup. Commerciale convenzionale (mq)</b>	<b>Stato di manutenzione (interno)</b>	<b>Esposizione aperture</b>
Vano 1 - Soggiorno-Cucina	19,70	24,00	1	24,00	buono	<i>Sud</i>
Vano 2 – disimpegno	3,00	4,00	1	4,00	buono	-
Vano 3 – camera da letto	12,50	15,00	1	15,00	buono	<i>Sud</i>
Vano 4 – bagno	4,60	5,00	1	5,00	buono	-
Vano 5 – camera da letto	13,20	16,00	1	16,00	buono	<i>Nord</i>
<b>TOTALE (a)</b>	<b>53,00</b>	<b>64,00</b>	<b>1</b>	<b>64,00</b>	<b>buono</b>	-
<b>Pertinenze esterne</b>	<b>Sup. Netta (mq)</b>	<b>Sup. Lorda (mq)</b>	<b>Coeff. Pertinenziale o anomalie</b>	<b>Sup. Commerciale convenzionale (mq)</b>	<b>Stato di manutenzione (esterno)</b>	<b>Esposizione</b>
Cortile di pertinenza	11,70	14,50	0,25	3,62	Buono	<i>Nord</i>
<b>TOTALE (b)</b>	<b>11,70</b>	<b>14,50</b>	<b>0,25</b>	<b>3,62</b>	<b>Buono</b>	<i>Nord</i>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE IMMOBILE A (tot. a+b)= 67,62 ≈ 68 mq</b>						

#### **4.IX.b) CRITERI DI STIMA UTILIZZATI PER ENTRAMBI I LOTTI**

La stima immobiliare del bene si fonda sull'uso di due metodi:

- 1) Metodo di stima per capitalizzazione del reddito netto annuo** in base alle locazioni per immobili simili a quello oggetto di stima;
- 2) Metodo di stima sintetico comparativo** basato su un'analisi comparativa tra beni aventi caratteristiche simili e collocati nella stessa zona.

#### **Fonti d'informazione utilizzate**

- ❖ *Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio – 2° semestre - Anno 2022, Comune di Augusta, Fascia periferica: Vie SICILIA – TURATI – ITALIA – P.S. CUORE – CROCE – MATTEOTTI – COMPRENDE LA EX FASCIA D2 - Codice di zona D1, destinazione prevalente: Residenziale – tipologia selezionata: Abitazioni civili.*
- ❖ *'Come si stima il valore degli Immobili - Quotazioni dei capoluoghi di provincia e di altri 1.100 comuni', di Marina Tamborrino, Anno 2014 – editore: Il Sole 24 Ore S.p.A.*
- ❖ *Valore degli immobili in base alle quotazioni e all'andamento del mercato, dati forniti estrapolati dalle Agenzie immobiliari per l'anno 2020-2022.*

#### **4.IX.b.1) Stima per capitalizzazione del reddito netto annuo**

Attraverso questo metodo si calcola il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante l'attualizzazione della rendita, dove per rendita si intende il reddito medio annuo netto dell'immobile, ovvero quel reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte, da periodi di sfitto ed inesigibilità. Il reddito annuo netto viene capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato.

#### **4.IX.b.2) Stima sintetico comparativa**

Tale metodo di stima si fonda sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. A tale valore di dovranno eseguire le eventuali aggiunte/detrazioni per ricondurre l'immobile alle condizioni in cui si trova al momento della stima. Il valore dell'immobile viene determinato anche in funzione della sua consistenza e si arriverà alla stima per confronto considerando i seguenti punti:

- Individuazione di un valore medio da attribuire alla zona in base alle indagini effettuate;
- Individuazione di parametri intrinseci ed estrinseci che incidono, positivamente o negativamente, sul valore dell'immobile;

- Comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento medio così da stabilire gli opportuni coefficienti correttivi da applicare.

**STIMA DEL LOTTO 1 – Stima per capitalizzazione del reddito**

**IMMOBILE A:** APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE AL PIANO TERRA IN CONDOMINIO.

**Stima per capitalizzazione del reddito**

**Calcolo del valore unitario** (*Fascia periferica – D1*) = 4,00 €\*mq \* 12 mesi = 48,00 (€\*mq/anno)

**TAB. 008a – Calcolo RLma (Reddito Lordo medio annuo) = Sup. Lorda comm. X Valore unitario =**  
 IMMOBILE A : appartamento civile abitazione al piano terra in condominio  
 Dati: sup. utile interna: 53,00 mq – Sup. commerciale: 68 mq.

Sup. Lorda commerciale (mq)	Coefficiente di correzione	Valore unitario= € * mq/anno	RLma (€)
68,00	1	48,00	<b>3.264,00</b>

**TAB. 009a - Calcolo RNma (Reddito Netto medio annuo) = RLma – (Q+Imp+Sf/Ines) =**  
 IMMOBILE: appartamento civile abitazione al piano primo in condominio  
 Dati: sup. utile interna: 53,00 mq – Sup. commerciale: 68,00 mq – Valore Unitario = 48,00 (€\*mq/anno)

Sigla del Parametro considerato	Calcolo	Importo
<b>RLma</b>	Sup. Lorda comm. x Valore unitario =	3.264,00
<b>Q</b>	manutenz. ordinaria e straord. (6% di RLma) + quota reintegrazione (4% di RLma)= <b>10% di RLma</b>	326,40
<b>Imp.</b>	Imposte e tributi vari = <b>11% di RLma</b>	359,04
<b>Sf. e Ines.</b>	Sfitto (10% di RLma) + inesigibilità (2% di RLma) = <b>12% di RLma</b>	391,68
<b>RNma</b>	<b>RLma – (Q+Imp+Sf/Ines) = 3264-(326,40+359,04+391,68)=</b>	<b>2.186,88</b>

**RNma = 2.186,88 euro**

**VA1**= Valore di stima =  $RNma \times 100 / r = 2.186,88 \times 100 / 3,0 = € 72.896,00 = \textit{approssimando} =$

**= 72.900 = VA1**

*r*= saggio di capitalizzazione determinato in funzione dell'andamento del mercato (3-8%)= per la Fascia periferica di Augusta (D1) può essere considerato **pari a 3,0 %**.

<b>VA1= € 72.900,00</b>
-------------------------

<b>STIMA DEL LOTTO 1 – Stima sintetico comparativa</b>
--

Allo scopo di stabilire il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata eseguita una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, tenendo conto altresì dei valori proposti dall'Osservatorio Immobiliare per la zona, del grado di urbanizzazione e della disponibilità di servizi (*distanza dal centro urbano*) e della destinazione urbanistica della zona.

Da tale indagine si è potuto accertare che il valore degli immobili in edifici in buone condizioni interne (*cioè che per il loro utilizzo non hanno necessità di interventi immediati*) **adibiti a civile abitazione**, in edifici condominiali di età non superiore a vent'anni e in buone condizioni, con spazi condominiali di pertinenza e al loro interno provvisti di impianti che necessitano solo di una normale revisione per poter essere rimessi in funzione, **per la zona periferica della Borgata** abbastanza richiesta in quanto facilmente accessibile da viabilità principale e vicinissima al centro storico, **varia tra 650 €/mq e 950 €/mq.**

Trovandosi l'IMMOBILE A al piano terra di un condominio di tre piani fuori terra senza ascensore, dotato di un bagno, due camere da letto e un cortile di pertinenza, può essere considerato in buone condizioni interne, con gli impianti elettrico ed idrico-fognario funzionanti, in quartiere periferico ma ben servito, si ritiene di applicare:

Valore base per la stima pari a <b>euro 800 per mq</b> di superficie lorda commerciale
--

Applicando il seguente valore unitario approssimato all'unità:

Superficie lorda commerciale = 68,00 mq;

**VA2= 800 €/mq x 68,00 mq = € 54.400 = VA2**

<b>VA2= € 54.400,00</b>
-------------------------

Facendo la media aritmetica dei valori ottenuti dai due procedimenti di stima si desume il più probabile valore venale dell'**IMMOBILE A** che è il seguente:

**VA= (VA1+VA2)/2= (72.900 + 54.400)/2 = € 63.650 = *approssimando* = € 63.700**  
*(diconsi euro sessantatremilasettecento,00)* **IMMOBILE A**

Infine, si precisa che, dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della distribuzione interna, l'immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile.

<b>Valore finale del lotto al netto dei costi di regolarizzazione</b>
---

<b>TAB. 3a – Valore finale del <u>lotto 1</u>, al netto dei costi di regolarizzazione.</b>	<b>Euro</b>
Valore totale dell' <b>Immobile A</b> : Appartamento in condominio – (VA)	63.700,00
Costi da decurtare per la <b>regolarizzazione dell'Immobile A</b> : <i>(vedi TAB. 006 a pag. 16)</i>	- 6.300,00
<b><u>Valore finale lotto 1</u></b>	<b>57.400,00</b>
<b><u>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1 = € 57.400,00</u></b> <i>(diconsi euro Cinquantasettemilaquattrocento,00)</i>	

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico assegnato.

Per tutto quanto non espressamente detto nella presente relazione si fa riferimento agli elaborati allegati alla stessa. Il sottoscritto resta a vostra disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione.

Siracusa, 03/04/2023

**L'esperto per la stima**

Dott. Arch. Antonino Merendino

---

**ALLEGATI:**

- All. A, All.B – Comunicazione Inizio Operazioni peritali e sopralluogo;
- All. C – Verbale inizio operaz. peritali e sopralluogo;
- All. D – Documentazione urbanistica reperita presso il Comune di Augusta;
- All. E – Individuazione del lotto e dell'Immobile A;
- All. F– Elaborato grafico dello Stato di Fatto dell'Immobile A;
- All. G – Documentazione Fotografica immobile A;
- All. H – Elab. Planimetrico e Planimetria catastale dell'immobile A;
- All. I – Visura storica dell'immobile A;
- All. L – Elenco sintetico delle formalità degli ultimi 20 anni;
- All. M – Attestato di Prestazione Energetica
- All. N – Atto di provenienza: Compravendita del 2008.



**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**Esecuzioni immobiliari**  
**Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 52/2018 R.G.Es.**

Promossa da:

**FIRE S.p.A.**, P.IVA n.01787570835 , con sede a Messina, via Antonio Bonsignore n. 1, per conto di POP NPLS 2019 S.R.L., P.IVA 05043330264, rappresentata e difesa dall'avv. *Alessandro Barbaro* e avv. *Andrea Aloï* elettivamente domiciliata presso il suo studio sito in Messina, Via Corbino Orso n. 7.  
PEC: *avvalessandrobarbaro@puntopec.it / avv.andrea.aloi@pec.it*

nei confronti di:

Immobile oggetto dell'incarico:

Appartamento, sito in Augusta (SR), Via Andrea Saluta n. 41-43, piano terra, riportato al C.F. al F. 55, p.lla 78, sub. 7.  
**Coordinate Google Maps: 37.242255 - 15.221434**

**CERTIFICATO DI VALUTAZIONE DEFINITIVA**

Il sottoscritto dott. Ach. Antonino Merendino, nato a Siracusa il 03/04/1978, C.F. MRN NNN 78D03 I754X, iscritto all'Albo Architetti della Provincia di Siracusa al n. 751, con Studio in Siracusa Via Trapani n. 5, nominato esperto nella causa in epigrafe,

**CERTIFICA**

**Che il più probabile valore di mercato per il suddetto immobile, al netto dei costi di regolarizzazione, per:**

**LOTTO 1 - IMMOBILE A** (appartamento in condominio) è di € 57.400,00 (diconsi euro Cinquantasettemilaquattrocento/00);

**Il sottoscritto dichiara, infine, che il valore complessivo del lotto 1, al netto delle spese per la regolarizzazione, dell'intera quota di 1/1 è pari alla seguente cifra:**

**il valore complessivo del lotto 1 è di € 57.400,00**

**(diconsi euro Cinquantasettemilaquattrocento,00)**

Siracusa, 03/04/2023

L'esperto per la stima

\_\_\_\_\_  
Dott. Arch. Antonino Merendino