

-TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA-

-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

R.G. Es. n° 62/2023

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

Custode: *Avv. Vinci Donatella*

Creditore procedente: *omissis e per essa omissis*

Debitore: *omissis e omissis*

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

R

**STUDIO DI INGEGNERIA
DOTT.ING. ANDREA PENNISI**

Il C.T.U.

dott. ing. Andrea Pennisi



INDICE

1.0	PREMESSA	4
2.0	OPERAZIONI PERITALI	4
3.0	INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	5
3.1	Identificazione del bene	5
3.2	Descrizione complessiva e sintetica del bene	6
3.3	Stato di possesso del bene	9
3.4	Lotto di vendita	9
3.5	Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente	9
3.6	Formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	9
3.7	Altre informazioni per l'acquirente	10
4.0	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEL BENE	11
4.1	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale – C.D.U.	11
4.2	Pratiche edilizie relative all'immobile	11
4.3	Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative	13
4.4	Agibilità dell'immobile	13
4.5	Conformità catastale	13
4.6	Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale	14
4.7	Attestato di Prestazione Energetica (APE)	14
5.0	IPOSTESI DI CREAZIONE NUOVO ACCESSO A MEZZO DI NUOVA RAMPA SCALE, comune a tutti gli appartamenti che insistono sullo stabile e di SEPARAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO dall'immobile al piano primo di proprietà di Terzi	15
6.0	STIMA DEL BENE	18
6.1	Criteri di stima utilizzati	18
6.2	Consistenza del bene-calcolo delle superfici	19
6.3	Stima del valore del canone di locazione	20
6.4	Valutazione dell'immobile secondo il metodo comparativo:	20



6.5	Valutazione dell'immobile secondo il metodo di capitalizzazione del reddito:.....	21
6.6	VALORE DI STIMA DEL BENE	21
7.0	FORMAZIONE DEL LOTTO CON VALORE DI VENDITA CONFINI E DATI CATASTALI :.....	22
8.0	ALLEGATI	23
8.1	ALLEGATO 1: Verbali di sopralluogo.	23
8.2	ALLEGATO 2: Relazione fotografica.	23
8.3	ALLEGATO 3: Documentazione catastale.....	23
8.4	ALLEGATO 4: Documentazione ipotecaria.	23
8.5	ALLEGATO 5: Documentazione urbanistica.....	23
8.6	ALLEGATO 6: Metodi di valutazione, Parametri e Tabelle di calcolo	23
8.7	ALLEGATO 7: Attestato di Prestazione Energetica.	23
8.8	ALLEGATO 8: Elaborati grafici.	23
8.9	ALLEGATO 9: Copia dell'atto di provenienza del bene.	23
8.10	ALLEGATO 10: C.M.E. (+/-25%) per lavori di creazione accesso a mezzo di nuova rampa scale e separazione dell'immobile oggetto di pignoramento.	23
8.11	ALLEGATO 11: Attestazione di invio della Relazione di Consulenza Tecnica alle Parti.	23



1.0 PREMESSA

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 13/07/2023, notificata in data 14/07/2023, riceveva dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Di Stazio Maria Cristina l'incarico di esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n° 62/2023 pendente innanzi al Tribunale Civile di Siracusa, promossa da **omissis** e per essa **omissis**, contro **omissis** e **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, fissata per il 24/11/2023.
- In data 21/07/2023 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 22/10/2023 lo scrivente presentava istanza di proroga e chiedeva incontro con il GE.
- In data 21/11/2023 il G.E. provvedeva sull'istanza e differiva l'udienza al 26/01/2024.

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 15/09/2023, in data 29/09/2023, in data 13/12/2023 ed in data 18/12/2023, n°4 visite sui luoghi. Durante la prima visita veniva negato l'accesso all'immobile pignorato. 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, in data 24/08/2023, e ritirava copia, in data 05/10/2023, della documentazione urbanistica relativa al bene pignorato, disponibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune ove insiste l'immobile, riportata come [Allegato n° 5](#).
- ✓ Formulava il valore di stima del bene 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](#).
- ✓ Formulava, dopo confronto con il GE, un' ipotesi di separazione dell'immobile oggetto di pignoramento dall'immobile che insiste al piano primo dello stesso stabile, di proprietà di Terzi; delineava una proposta di creazione di nuovo accesso indipendente all'immobile, a mezzo di nuova rampa scale, comune a tutti gli appartamenti che insistono sullo stabile, e forniva una quantificazione (+/-25%) dei costi di detti interventi. [Allegato n° 10](#).

3.0 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

3.1 Identificazione del bene

Il bene oggetto del pignoramento è un immobile che si trova nel Comune di **Canicattini Bagni**, in Provincia di Siracusa, nella **Via Grimaldi**, al civico n° **65**. Le coordinate GPS sono: 37°02'11.1"N 15°03'37.0"E

L'immobile è censito al **N.C.E.U.** al **Foglio 10, Particella 328, Subalterno 5**, categoria **A/3**, classe 3, consistenza **5 vani**, piano **2-3**, rendita catastale 413,17€; in capo a: *(certificazione catastale del 01/09/2023)*

- **omissis** per ½ in regime di comunione dei beni con **omissis**;
- **omissis** per ½ in regime di comunione dei beni con **omissis**.



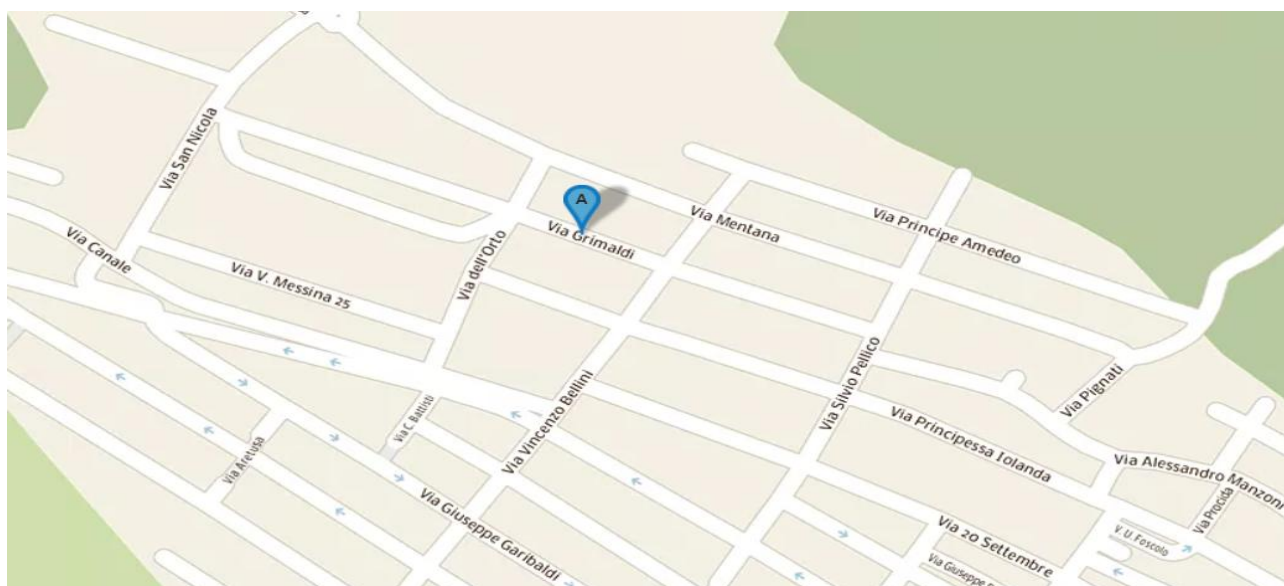


Fig. 1

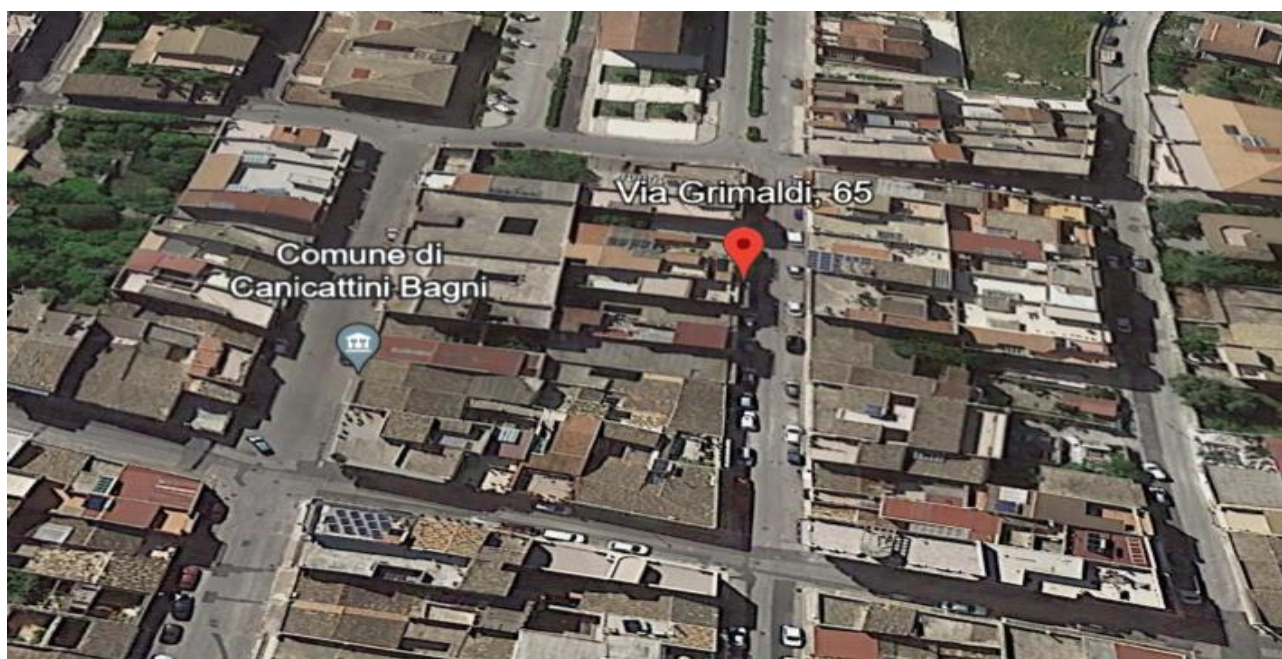


Fig. 2

3.2 Descrizione complessiva e sintetica del bene

Lo stabile sul quale insite l'immobile oggetto di pignoramento, sorge in posizione centrale nel Comune di Canicattini Bagni. Edificato intorno alla fine degli anni '60, lo stabile che accoglie l'immobile si sviluppa in quattro livelli fuori terra. La struttura portante è realizzata con telaio in c.a., i solai di interpiano sono in



laterocemento, la chiusura di copertura è in parte piana in laterocemento, in parte con tetto a falde inclinate. Quest'ultima copertura ha la struttura costituita da travi in legno, sovrastante tavolato e manto di copertura in tegole. L'appartamento per civile abitazione oggetto di pignoramento si trova al piano secondo e al piano terzo dello stabile. La comunicazione tra il piano secondo ed il piano terzo avviene mediante una scala interna in ferro.

Le finiture presentano: pavimentazione in ceramica e pareti intonacate al fino e tinteggiate. Fa eccezione il vano al piano secondo, di mq 8.73, che secondo progetto dovrà essere destinato a locale bagno, in atto vano di accesso all'immobile (disimpegno), che è lasciato al rustico. Si veda Fig. n° 3 a seguire.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato ed in alluminio preverniciato. Le porte interne in tamburato. Le pareti della stanza da bagno al piano terzo sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di metri due circa dal pavimento. L'impianto idrico di adduzione e scarico, sotto traccia, è risultato funzionante alla data del sopralluogo. L'immobile non è dotato di alcun tipo impianto di riscaldamento/climatizzazione.

NB: Prima di proseguire nella trattazione si fa rilevare quanto segue:

IN ATTO L'ACCESSO ALL'IMMOBILE PIGNORATO, POSTO AL PIANO SECONDO E TERZO DELLO STABILE, AVVIENE ESCLUSIVAMENTE ATTRAVERSANDO L'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO, NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO, DI PROPRIETA' DI UN CONGIUNTO DEGLI ESECUTATI.

(si veda la Fig. 3 e le Foto 6-7-8 dell' Allegato 2- Relazione fotografica)

IN MAGGIORE DETTAGLIO: DAL PORTONE SU STRADA SI ACCEDE AD UNA RAMPA DI SCALE LA QUALE CONDUCE ALL'INTERNO DELL'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO, NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO. ATTRAVERSANDO QUESTO APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, SI RAGGIUNGE UNA SCALA INTERNA, QUELLA EVIDENZIATA NELLA FIGURA A SEGUIRE, CHE CONDUCE ALL'IMMOBILE AL PIANO SECONDO DI PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI.

Ulteriori dettagli nell' Allegato 5 Documentazione Urbanistica

Nel seguito di questo scritto, un paragrafo, il numero 5, è dedicato alla descrizione di un' ipotesi di creazione di un nuovo accesso a mezzo di nuova rampa scale, comune a tutti gli appartamenti che insistono sullo stabile e di separazione dell'immobile oggetto di pignoramento dall'immobile al piano primo di proprietà di Terzi



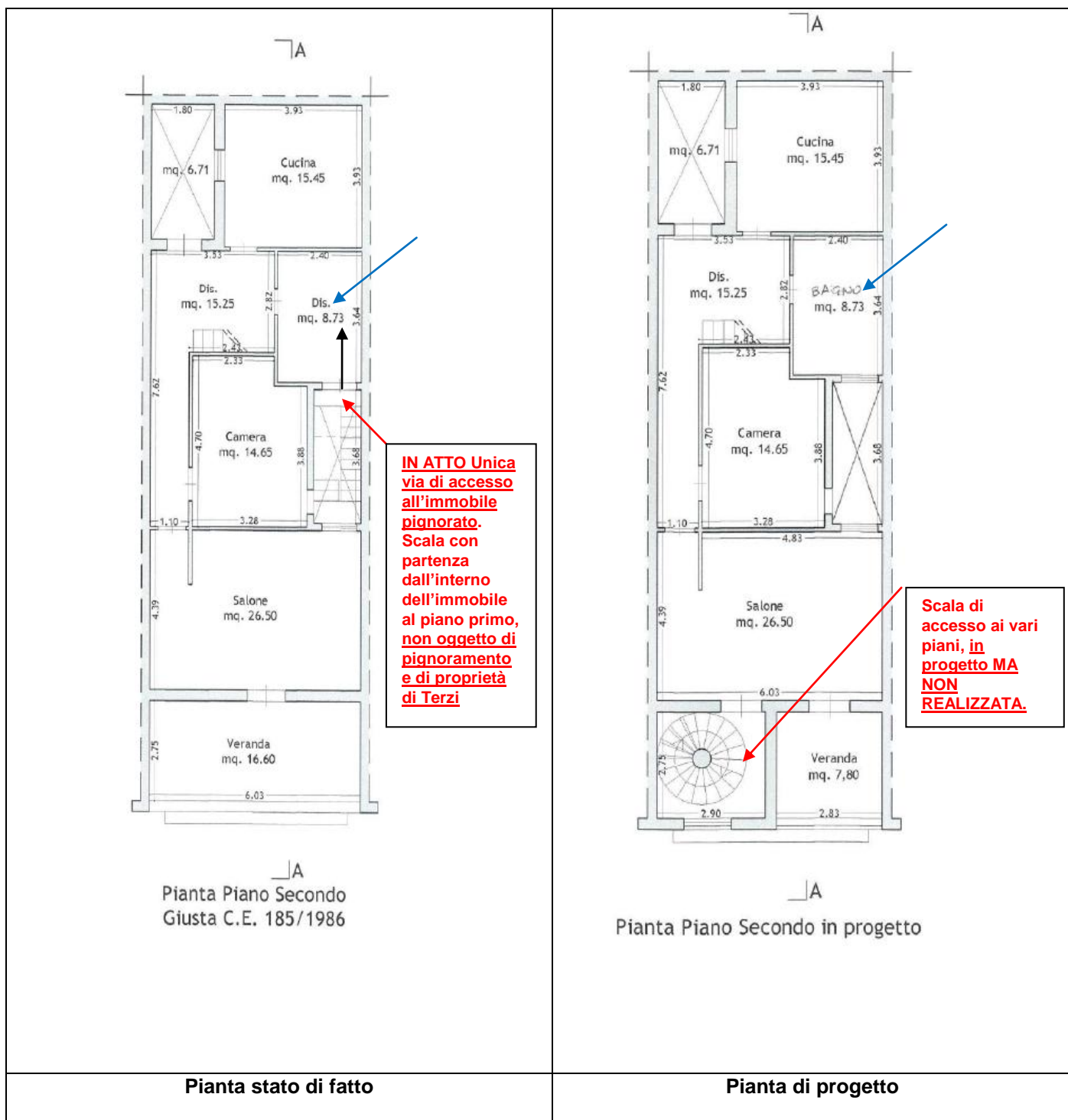


Fig. 3



3.3 Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo l'immobile, destinato a civile abitazione, è risultato abitato dall'esecutata signora **omissis**, nata a **omissis** il **omissis**, che dichiara di abitarlo insieme **omissis**

3.4 Lotto di vendita

Esaminata la documentazione relativa al procedimento e presa visione dei luoghi, è stato individuato il bene oggetto di pignoramento e verificata la proprietà in capo ai debitori del seguente immobile, che costituisce l'unico lotto di vendita:

“Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Canicattini Bagni, in Provincia di Siracusa, nella Via Grimaldi, al civico n° 65, censita al N.C.E.U. al Foglio 10, Particella 328, Subalterno 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, piani secondo e terzo.”

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 nel Fascicolo di parte del creditore procedente, e delle ispezioni ipotecarie condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, per quanto attiene alle formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene 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.

E' inteso che il bene è sottoposto alle prescrizioni previste dal P.R.G. del Comune di Canicattini Bagni.

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 nel Fascicolo di parte del creditore procedente, e delle ispezioni ipotecarie condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa ([Allegato](#))



n. 4), per quanto attiene alle formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene oggetto di pignoramento che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'aggiudicatario, si può concludere quanto segue.

- Iscrizione Registro Particolare 2803, Registro Generale 17142 del 13/09/2011: IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - **omissis** - Repertorio 31460/21733 del 07/09/2011
- Trascrizione Registro Particolare 6043, Registro Generale 7883 del 21/04/2023: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI- Uff. Giud. Tribunale di Siracusa Repertorio 720 del 15/03/2023.
- Trascrizione Registro Particolare 13942, Registro Generale 20619 del 09/09/2008: ATTO PER CAUSA DI MORTE-ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' – **omissis** - Repertorio 33589/16562 del 05/09/2008
- Trascrizione Registro Particolare 13943, Registro Generale 20620 del 09/09/2008: ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA – **omissis** - Repertorio 33589/16562 del 05/09/2008

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

- Non sono previste spese condominiali ordinarie (*)
- Non sono previste spese straordinarie già deliberate (*)
- Non sussistono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia(*)
- Non si registrano censi, livelli o usi civici
- Non si evidenziano pendenze di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:

(*) Gli appartamenti che formano l'immobile non sono costituiti in condominio.

N.B.: SI RIBADICE QUANTO NEL SEGUITO:

IN ATTO L'ACCESSO ALL'IMMOBILE PIGNORATO, POSTO AL PIANO SECONDO E TERZO DELLO STABILE, AVVIENE ESCLUSIVAMENTE ATTRAVERSANDO L'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO, NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO, DI PROPRIETA' DI UN CONGIUNTO DEGLI ESECUTATI.



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

4.1 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale – C.D.U.

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica si apprende

che la p.lla 328 del foglio 10 sita nel Comune di Canicattini Bagni ricade in zona "B" del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. 179/DRU del 10/03/1995 e che le prescrizioni urbanistico-edilizie sono le seguenti:

Zona B: comprende le aree di completamento del centro urbano.

Le costruzioni possono essere isolate, a blocchi, o a cortina disposte secondo gli allineamenti esistenti. Sono ammessi cortili e chiostrine con le norme previste dal R.E. così come gli attici in ritiro, i seminterrati e le costruzioni accessorie nei limiti della densità prevista.

La superficie minima d'intervento è costituita dalle dimensioni del lotto. E' consentito l'intervento edilizio diretto.

Destinazioni d'uso: edilizia abitativa mista a uffici e servizi pubblici o privati, esercizi commerciali e piccoli laboratori artigianali non molesti né nocivi.

Parametrazioni edilizie:

Iff:	5 mc/mq (con le eventualità previste dalla L.R. 31/03/1972 n° 19 e successive modificazioni)
H max:	una volta e mezzo lo spazio pubblico prospiciente fino al massimo di mt. 10,50 tranne nel caso di preesistenze aventi altezza maggiore
P:	un posto macchina ogni 300 mc. di costruzione o frazione di essa da reperire in spazi coperti o scoperti

Fig. 4

4.2 Pratiche edilizie relative all'immobile

In forza dell'istanza di accesso agli atti depositata presso il Comune di Canicattini Bagni, l'Ente adito, a mezzo pec datata 5 ottobre 2023, comunica quanto nel seguito.

Trasmissioni titoli edilizi per esecuzione immobiliare Fabbricato in Via Grimaldi n. 65

Da ufficiotecnico.canicattinibagni@pec.it <ufficiotecnico.canicattinibagni@pec.it>

A andrea.pennisi <andrea.pennisi@ordineingegnerisiracusa.it>

Data giovedì 5 ottobre 2023 - 12:18

Buongiorno,

in riferimento alla sua richiesta di accesso agli atti prot. n. 13294 del 24/08/2023 come da mandato del Tribunale di Siracusa, per esecuzione immobiliare del fabbricato sito nel Comune di Canicattini Bagni in Via Grimaldi n. 65, si indicano i seguenti titoli edilizi presenti agli atti:

- Nulla Osta n. 116/65 rilasciato in data 26/11/1965;
- Nulla Osta n. 104/66 rilasciato in data 22/08/1966;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 264/86 rilasciato in data 09/01/2008;**
- Autorizzazione Edilizia n. 04/2008 rilasciata in data 01/04/2008.

Alla luce di ciò si trasmette in allegato sia la Concessione Edilizia in Sanatoria n.264/86 che l'Autorizzazione Edilizia n. 04/2008.

Al di fuori di tali titoli non sono presenti altri titoli edilizi.

Cordiali saluti

Il Responsabile del III Settore Tecnico

Geom. Capo Carpinteri Giuseppe

Autorizzazione Edilizia n. 04-2008 del 13-03-2008.PDF

Concessione Edilizia in Sanatoria n.185-86.PDF

Fig. 5



In maggiore dettaglio.

- **La Concessione Edilizia in Sanatoria n° 185/1986** –Pratica n° 4021/1986- è stata rilasciata alla Ditta **omissis**, su istanza presentata in data 06/08/1986 -Protocollo 7709- dal sig. **omissis**, e “*tendente ad ottenere la Concessione Edilizia per le opere abusive site in via Grimaldi n°65 e consistenti come da elaborato grafico di progetto allegato, nella realizzazione in difformità alla licenza edilizia n°104/1966, nelle modifiche interne e ampliamento in sopraelevazione di fabbricato a quattro elevazioni fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo) e destinato a civile abitazione, in Catasto al foglio 10 particella 328;*”
- **L' Autorizzazione Edilizia n° 04/2008 del 13/03/2008**, è stata rilasciata alla signora **omissis** per “*la manutenzione straordinaria e la divisione dell'unità immobiliare del fabbricato sito in Via Grimaldi n° 65, riportato in catasto al Foglio 10 particella 328 sub 1-2 come da elaborato grafico e relazione tecnica, in conformità alla documentazione tecnica a firma del Geom. (...)*”

Dalla lettura della sopraccitata relazione tecnica, a firma del geometra progettista, si apprende:

- **Caratteristiche dell'intervento:** i lavori, per cui con separata domanda si richiede il rilascio dell'Autorizzazione, possono così riassumersi:
 - Demolizione delle scale esistenti a piano terra e primo, posti rispettivamente nel vano scala e nel pozzo luce;
 - Demolizione del vano scala posto a piano terra;
 - Chiusura del solaio posto al piano primo, in direzione del vano scala;
 - Apertura del solaio posto a piano primo e secondo per la realizzazione del nuovo vano scala comune ai due piani;
 - Realizzazione di una scala del tipo “a spirale”, in C.A., con diametro pari a mt 2,40, in modo da creare un vano scala comune al piano terra, al piano primo e al piano secondo;
 - Realizzazione di una parete divisoria in blocchi forati dello spessore di cm. 8 e rifinito con intonaco civile, al fine di realizzare il vano scala al piano terra, al piano primo e al piano secondo;
 - Realizzazione un vano scala posto al piano secondo, da realizzare con copertura a tetto a falda inclinata con struttura in legno, sovrastante tavolato e manto di tegole del tipo coppo siciliano;
 - Demolizione del muretto posto nella veranda a piano secondo e successiva realizzazione di una ringhiera;
 - Chiusura della porta posta nel disimpegno a piano secondo e realizzazione di una finestra e successiva realizzazione di un Bagno;

Fig. 6



Nota: Nella comunicazione inviata dall' Ufficio Tecnico del Comune, (rif. Fig.5) per refuso, viene indicata la Concessione Edilizia in Sanatoria 264/86 del 2008. Si tratta, piuttosto, come da allegati alla stessa pec, della Concessione Edilizia in Sanatoria 185 del 1986)



Fig. 7

4.3 Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative

Lo stabile sul quale insiste l'immobile è stato realizzato in forza dei Nulla Osta, della Autorizzazione e della Concessione Edilizia di cui al paragrafo precedente. La planimetria dell'appartamento oggetto di pignoramento, presenta qualche difformità rispetto alla documentazione in atti; difformità consistenti in una diversa posizione di alcune pareti. Nell' [Allegato n° 8 Elaborati grafici](#), la restituzione del rilievo dei luoghi.

4.4 Agibilità dell'immobile

Agli atti del Comune di Canicattini Bagni, non risulta alcuna certificazione, ovvero segnalazione certificata di agibilità, per l'immobile in parola.

4.5 Conformità catastale

Sulla base della consultazione telematica ed a seguito di accesso agli atti presso L'Agenzia delle Entrate di Siracusa, Ufficio del Territorio, è stata reperita la seguente documentazione catastale

- Visura storica per immobile;



- Planimetria catastale;
- Estratto di mappa.

Come riferito ai paragrafi che precedono l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta regolarmente censita al NCEU del Comune di Canicattini Bagni. La planimetria catastale presenta alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi.

4.6 Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale

L'importo totale per la regolarizzazione urbanistica e catastale, previo parere degli Enti preposti, comprensivo di tasse, diritti di segreteria, ed onorario del professionista incaricato è stimato in 2.200,00€

4.7 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).*

Ricordato che l'attestato di prestazione energetica (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 20231219-089005-85641.- Classe energetica dell'immobile: **D**.



5.0 IPOTESI DI CREAZIONE NUOVO ACCESSO A MEZZO DI NUOVA RAMPA SCALE, comune a tutti gli appartamenti che insistono sullo stabile e di SEPARAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO dall'immobile al piano primo di proprietà di Terzi

Al fine di realizzare un nuovo ingresso all'immobile oggetto di interesse, che non preveda l'attraversamento dell'immobile al piano primo di proprietà di Terzi e non oggetto di pignoramento, si è messa a punto una ipotesi di intervento basata su quanto previsto nella documentazione progettuale allegata all' Autorizzazione Edilizia del 2008

Fermo il fatto che l'intervento come nel seguito proposto deve essere sottoposto a nuovo parere da parte degli Enti competenti, si riporta a seguire un elenco delle principali attività lavorative finalizzate al raggiungimento dello scopo prefissato.

Sulla base di tali lavorazioni, è stato redatta anche una stima budgetaria (+/-25%) dei costi che sarà necessario sostenere.

Detta stima andrà necessariamente affinata, nell'ipotesi di eventuale prosecuzione dell'iter, in fase di progettazione esecutiva e di dettaglio.

Nota n° 1: Esula dai compiti dello scrivente e dalle finalità di questo scritto valutare gli aspetti relativi alla titolarità dell'intervento in parola, all'individuazione della corretta attribuzione delle spese necessarie all'esecuzione dello stesso, così come la valutazione di tutti gli aspetti civilistici di natura privatistica dei rapporti tra i vari proprietari dello stabile sul quale insiste l'appartamento oggetto di pignoramento, aventi in qualsiasi modo implicazioni con l'intervento ipotizzato.

Si segnala, altresì, che l'immobile oggetto di pignoramento e l'appartamento al piano primo, sono stati realizzati, inizialmente, come unico appartamento, pertanto anche la dotazione impiantistica risulta in alcune parti "correlata". Si cita, ad esempio, la condotta di scarico delle acque nere dell'appartamento oggetto di pignoramento; condotta che è posta in posizione centrale, all'interno dello stabile, ed attraversa pertanto l'immobile a piano primo e, si ritiene, anche il garage; entrambe proprietà di Terzi.

Non avendo accesso a detti locali, non è stata valutata alcuna ipotesi di deviazione del percorso della condotta in parola.



Per quanto al **quadro elettrico** dell'appartamento oggetto di pignoramento, l'esecutata non ha saputo indicare dove è posizionato. A domanda l'esecutata dichiara che il proprio immobile è dotato di strumento di misura (contatore) dedicato, posto al piano terra, nel vano scale, all'ingresso dello stabile.

Per quanto alla **linea di adduzione acqua**, lo scrivente ha individuato un rubinetto di arresto posto al piano secondo, nel locale attualmente destinato ad ingresso, futuro bagno di progetto. A domanda l'esecutata dichiara che il proprio immobile è dotato di strumento di misura (contatore) dedicato, posto al piano terra, nel vano scale, all'ingresso dello stabile.

Pur essendo stato realizzato sul prospetto di via Grimaldi, il vano di alloggiamento del contatore, l'immobile non è allacciato alla rete del gas di città.

Lo scaldabagno, elettrico, è posto al piano terzo nel locale lavanderia.

Per completezza di informazione, infine, si riporta quanto si apprende dalla lettura dell'atto di acquisto in notar **omissis**, 33589 repertorio e 16562 raccolta, datato settembre 2008.

“L'immobile sopra descritto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti i diritti, le accessioni, le pertinenze, le dipendenze, gli oneri i pesi e le eventuali servitù ad esso inerenti, nonché con la comproprietà proporzionale del portone di ingresso e delle scale”

Si evidenzia che la data del detto atto è antecedente a quella della Autorizzazione Edilizia con la quale avrebbe dovuto essere realizzata la nuova scala di accesso.

Elenco delle principali lavorazioni da eseguire:

- Rimozione di controsoffitto ed orditura esistente, come attuale separazione tra piano terra e primo e tra piano primo e secondo, in corrispondenza del futuro vano scala.
- Approntamento di ponteggio su vano scala per la demolizione della rampa esistente tra piano terra e primo, per l'intonacatura e finitura della parete dalla quale viene rimossa la scala, per la tinteggiatura del nuovo vano scala
- Rimozione ringhiera in ferro da rampa scala esistente.
- Demolizione della rampa di scale esistente.
- Rimozione intonaco dalla parete interessata da demolizione della rampa scale.
- Rifacimento intonaco e finitura sulla parete del vano scala esistente, di cui al punto che precede.
- Delimitazione (tramezzatura) del nuovo vano scala al piano terra con parete in forati da 12.
- Intonaco e finitura su parete (due facce) di cui al punto che precede.
- Rimozione del pavimento esistente al piano terra nel nuovo vano scala (inevitabilmente danneggiato dalla rimozione della scala esistente).



- Creazione di nuovo solaio di chiusura di una porzione del vano scala esistente, tra piano terra e primo, mediante struttura in legno, perlinato in abete, sovrastante massetto debolmente armato. (solo parte strutturale, non quotate le finiture all'interno dell'appartamento piano primo)
- Impianto elettrico nuovo locale vano scala.
- Tinteggiatura vano scala.
- Rimozione di ponteggio.
- Posa in opera della pavimentazione, piano terra, nel nuovo locale vano scala.
- Posa in opera nuovo battiscopa, piano terra, nuovo locale vano scala.
- Fornitura in opera nuova scala autoportante prefabbricata, di collegamento tra: piano terra, piano primo e piano secondo (*)
- Fornitura in opera nuovo portoncino di ingresso appartamento oggetto di pignoramento, piano secondo.
- Chiusura parete con muratura a cassetta (8+12) del locale *ex ingresso, futuro bagno*, a piano secondo.
- Intonacatura e finitura (due facce) parete di cui al punto che precede.
- Trasporto a discarica.
- Conferimento a discarica.

(*) nel seguito alcune immagini per individuare una possibile tipologia; le immagini sono puramente indicative.



Fig. 8

(*) il costo indicato nella stima fa riferimento ad una scala di livello medio/basso; il prezzo può variare fortemente in base al tipo di materiale e di finitura. Lo spazio ritenuto disponibile è quello esistente, (larghezza 195 cm) senza demolire le pareti laterali esistenti, come invece previsto nell'ipotesi di progetto (larghezza 290cm) In uno con il CME è riportata la quotazione economica offerta da una Ditta specializzata nel settore delle scale prefabbricate, per una scala a chiocciola. L'eventuale scelta di una scala angolare a pianta quadrata, o sagomata a pianta rettangolare sullo spazio esistente, comporterebbe un prezzo maggiore.

Nota 2: non è stato conteggiato il costo dell'intervento di demolizione (e dei successivi ripristini localizzati) della rampa di scale tra il piano primo ed il piano secondo dello stabile, attuale unico accesso all'immobile pignorato (vedi Fig.3) Non essendo detta rampa citata in seno all'atto di compravendita del bene pignorato, non è individuato in capo a chi ricade la proprietà del detto elemento di comunicazione verticale, quindi la titolarità dell'eventuale intervento di demolizione. Anche su questi temi lo scrivente fa rimando a quanto indicato nella NOTA 1 di questo paragrafo



L' [Allegato n°10](#) riporta una stima budgetaria (+/-25%) dei costi delle lavorazioni come sopra emarginate.

Per quanto agli onorari tecnici relativi ai detti interventi, spese, diritti, tasse, bolli, si stima un importo tra 3.000 e 3.500 euro.

La stima finale pertanto è pari a :

- per lavori 27.460€ (+/-25%)
- per oneri di sicurezza 450,00 € (+/-25%)
- per onorari e spese tecniche 3.250€

IL TOTALE per l' intervento di creazione di una nuova rampa di scale e per la separazione dell' immobile pignorato, è stimato in oltre **31.000 €**

Per maggiori dettagli si veda l'[Allegato n° 10](#)

6.0 STIMA DEL BENE

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 del bene-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:

Descrizione	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO SECONDO Superficie principale	87,12		
PIANO SECONDO Terrazze e balconi	12,99+1,52		
PIANO TERZO Superficie principale	42,28		
PIANO TERZO Superficie vani accessori	9,90		
PIANO TERZO Terrazze e balconi	32,72		
TOTALE SUPERFICIE PRINCIPALE	129,40	1,00	129,40



TOTALE VANI ACCESSORI	9,90	0,50	4,95
TOTALE TERRAZZE E BALCONI FINO A 25 MQ	25	0,30	7,50
TOTALE TERRAZZE E BALCONI oltre 25 MQ	22,23	0,10	2,22
TOTALE MQ IMMOBILE			144,07

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

NB Il vano scala interno tra piano secondo e terzo, viene calcolato una sola volta, in proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani.

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 ad euro 269,64 (duecentosessantanove/64).

Pertanto si valuta un valore del canone di locazione mensile pari ad euro 270,00 (duecentosettanta/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 575,00 €/MQ**

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

$575,00 \text{ €/mq} \times 144 \text{ mq} = \mathbf{82.800,00 \text{ €}}$ (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 429,07 €/MQ**

Il valore di vendita risulta quindi pari a :

$429,07 \text{ €/mq} \times 144 \text{ mq} = \mathbf{61.786,08 \text{ €}}$ (VALORE B)



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

6.5 Valutazione dell'immobile 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:

Reddito mensile lordo da locazione	€	269,64
Rendita annua lorda (12 mensilità)	€	3.235,68
Aliquota IMU (10,60 per mille)	-€	34,30
Spese di manutenzione/assicurazione (3,5 per cento)	-€	113,25
Rendita annua netta	€	3.088,13
mensile netto	€	257,34
tasso di capitalizzazione (*)		3,91%
Valore per capitalizzazione del reddito	€	78.980,38

(*) 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:

$$3.088,13/3,91\% = \mathbf{78.980,38 \text{ € (VALORE C)}}$$

6.6 VALORE DI STIMA DEL BENE

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 dell'immobile



		€/mq	mq	totale
VALORE A	valore da OMI	€ 575,00	144	€ 82.800,00
VALORE B	valore da media di mercato	€ 429,07	144	€ 61.786,08
VALORE C	valore da capitalizzazione del reddito			€ 78.980,38

VALORE MEDIATO [(VALORE A+VALORE B+VALORE C)/3]	€ 74.522,15
---	-------------

Al valore come sopra determinato, va sottratto:

- ✓ l'importo necessario alla regolarizzazione urbanistica e catastale, valutato in € 2.200,00.
- ✓ L'importo necessario per la pavimentazione e finitura al civile del vano ingresso, (NB non come bagno) stimato in 800,00 €

Si ottiene così IL VALORE CERCATO.

VALORE DI STIMA DEL BENE	€ 71.500,00
---------------------------------	--------------------

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

Il bene oggetto di pignoramento costituisce un UNICO LOTTO di vendita, così individuato:

“Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Canicattini Bagni, in Provincia di Siracusa, nella Via Grimaldi, al civico n° 65, censita al N.C.E.U. al Foglio 10, Particella 328, Subalterno 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, piani secondo e terzo.”

Il valore di mercato del lotto sopra individuato è stimato in 71.500,00€ (*)

(*) detto importo NON comprende le somme necessarie alla separazione dell'immobile pignorato (piano secondo e terzo) dall'appartamento posto a piano primo, di proprietà di Terzi; non comprende le opere necessarie alla realizzazione della nuova rampa di scale ed i costi per lavorazioni ed onorari di cui al precedente Paragrafo 5.0.

Siracusa, li 20/12/2023

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.
- 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 del bene.
- 8.10 ALLEGATO 10: C.M.E. (+/-25%) per lavori di creazione accesso a mezzo di nuova rampa scale e separazione dell'immobile oggetto di pignoramento.
- 8.11 ALLEGATO 11: Attestazione di invio della Relazione di Consulenza Tecnica alle Parti.

