

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Tribunale:** Civile di Siracusa  
**Sezione:** Esecuzioni immobiliari  
**Registro Gen. Esec. Imm.:** 256/2023  
**Giudice relatore:** Dott.ssa Cultrera Concita

**Esecuzione promossa da:** POPP-1 S.R.L.

**Contro:** //////////////////////////////////////  
////////////////////////////////////

**Consulente Tecnico d'Ufficio:** Arch. Luca GARRO

**Data:** 10/06/2024



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### INDICE

1.	PREMESSA	pag. 2
2.	RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO	pag. 5
2.1	Quesiti 3.I - 3.II - 3.III	pag. 5
	<i>3.I individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali</i>	
	<i>3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali ...</i>	
	<i>3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, ....</i>	
2.2	Quesiti 4.I - 4.II	pag. 5
	<i>4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto, ....</i>	
	<i>4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni</i>	
2.3	Quesito 4.III	pag. 8
	<i>4.III individuazione dello stato di possesso degli immobili ....</i>	
2.4	Quesiti 4.IV - 4.V	pag. 8
	<i>4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...</i>	
	<i>4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...</i>	
2.5	Quesiti 4.VI - 4.VII	pag. 10
	<i>4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...</i>	
	<i>4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...</i>	
2.6	Quesito 4.VIII	pag. 11
	<i>4.VIII indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica</i>	
2.7	Quesiti 4.IX - 4.X - 4.XI	pag. 11
	<i>4.IX valutazione dei beni ...</i>	
	<i>4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...</i>	
	<i>4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...</i>	
3.	CONCLUSIONI	pag. 15

### 1. PREMESSA

Con Decreto di nomina dell'Esperto Stimatore emesso il 16.02.2024 e successivo Verbale di Giuramento del 20.02.2024, l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Cultrera Concita, del Tribunale di Siracusa, ha conferito al sottoscritto arch. Garro Luca, con studio a ///  
///, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Siracusa al n° ///, l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti relativi alla "Procedura Esecutiva Immobiliare n° 256/2023 R. G. Es. promossa da **POPP-1 S.r.l.**, con sede a Milano – C.F.: 12122940963, **contro** ///, nata ///  
///, per 1/2 della piena proprietà, ///  
///, nato ///, per 1/4 della piena proprietà e ///, nata ///  
///, per 1/4 della piena proprietà, di:

**IMMOBILE 1:** Villa (A/7) sita in tenere di Augusta, C.da Pietre Rosse, Via Randone n° 80 Censita nel Catasto Fabbricati al **folio 35, p.lla 43**, categoria A/7, consistenza 14,5 vani

**3.I** provveda all'individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;  
**3.II** provveda all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;  
**3.III** provveda alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla L. 122/1989 e alla L. 1150/1942;

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 256/23: POPP-1 S.r.l. contro //





**4.IX** la valutazione dei beni, indicando distintamente:

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

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

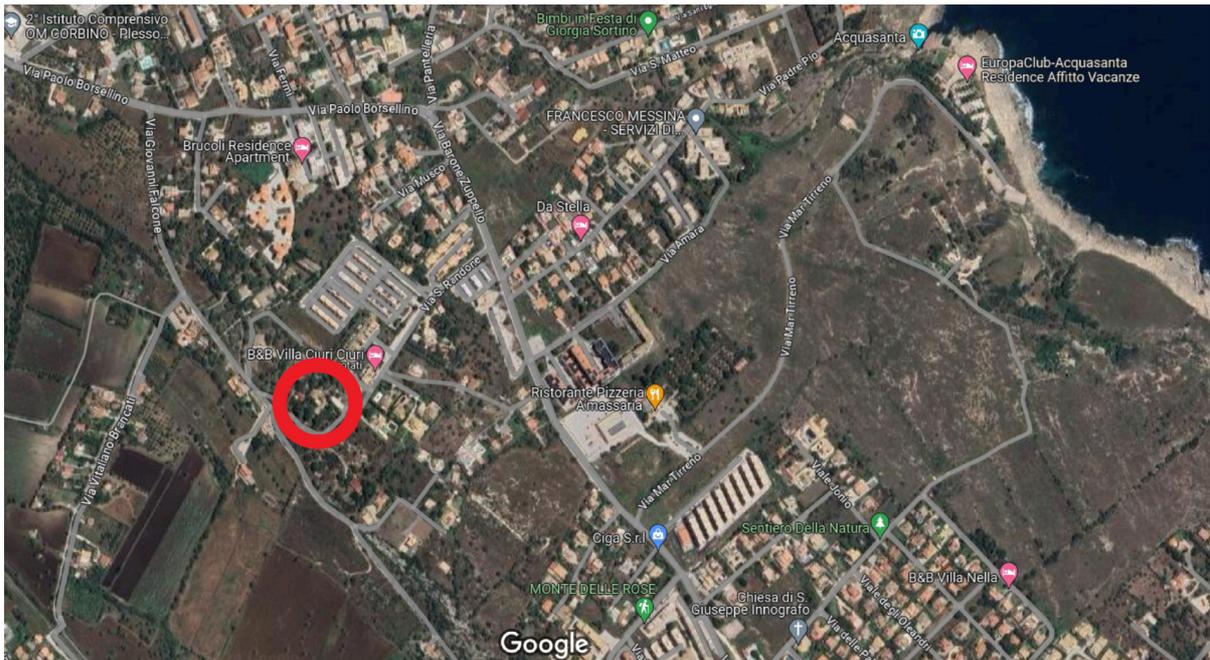
**4.XI** nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione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

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio il 6 aprile 2024, alle ore 9:30 e sono proseguite il 4 giugno, alle ore 11:30, presso l'immobile oggetto della procedura sito ad Augusta, C.da Pietre Rosse, Via Randone n° 80, alla presenza del custode giudiziario avv. D'Agostino Stefania.

Nel corso dei sopralluoghi è stato stilato un verbale che si allega.

- Il sottoscritto C.T.U. ha preso visione della documentazione dell'immobile esistente agli atti ed ha consultato telematicamente la banca dati catastale ed ipocatastale attraverso la piattaforma tecnologica *Sister* dell'Agenzia delle Entrate;
- si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta per l'effettuazione di ricerche;
- si è recato presso l'Archivio Notarile di Siracusa per rilascio copia Atto di Compravendita.

Operate tutte le indagini ritenute necessarie per la definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della valutazione, il sottoscritto ritiene opportuno individuare **un unico lotto di vendita** e di poter esporre quanto appresso.



**Immagine 1.** Augusta: individuazione Immobile su Google Earth



## 2. RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO

- 2.1 Quesiti** 3.I individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali  
3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; ...  
3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, ....

### **LOTTO 1. IMM 1: Villa (A/7) ad Augusta, C.da Pietre Rosse, Via Randone 80. C. F. fg 35, p.lla 43**

Villa sita in territorio del Comune di Augusta, Contrada Pietre Rosse, Via Randone n° 80, piano terra e primo, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al **foglio 35, particella 43**, categoria A/7 (abitazione in villini), classe 3, rendita Euro 1.572,61, consistenza 14,5 vani, superficie totale 429 mq, superficie escluse aree scoperte 408 mq, indirizzo Contrada Pietre Rosse, piano T-1, in ditta a ///, nato /// ///, proprietà per ½ e ///, nato /// ///, proprietà per ½.

Confinante con Via Randone, con proprietà //, con proprietà // e con proprietà // o loro rispettivi aventi causa.

*Dati derivanti da:*

- *Variatione dell'11.05.2017 – Pratica n. SR0038901 in atti dall'11.05.2017 – Protocollo NSD n. Aggiornamento planimetrico (n. 8292.1/2017). Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18.03.1988, prot. n. 175;*
- *Variatione del quadro tariffario del 13.08.2002;*
- *Variatione del quadro tariffario dell'1.01.1992;*
- *Variatione del 18.03.1988, in atti dal 7.02.1996 – Fusione - Ampliamento P.F./95 (n. 185.1/1988).*

- 2.2 Quesiti** 4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto, ....  
4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni

### **Calcolo della superficie commerciale dell'immobile**

La superficie commerciale del bene in esame è stata calcolata in conformità alle *"Linee guida per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie"* dell'ABI, individuando i *"rapporti mercantili superficiali"* ossia i rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie ed il prezzo unitario della superficie principale dell'immobile. Tenendo conto:

- delle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare"* (allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate) redatte ai sensi del D.P.R. 138/98 (*Norme per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*);
- della *Norma UNI 10750/2005* che, anche se sostituita dalla *Norma UNI 15733/2011*, costituisce ancora un riferimento per le perizie di stima, sono stati scelti i seguenti rapporti mercantili per le pertinenze dell'immobile oggetto di perizia:
- pertinenze esclusive di ornamento quali verande, balconi, terrazze e simili comunicanti:
  - 0,30 fino a mq 25,00 e 0,10 per la quota eccedente 25,00 mq;
- pertinenze esclusive di ornamento quali verande, balconi, terrazze e simili non comunicanti:
  - 0,15 fino a mq 25,00 e 0,05 per la quota eccedente 25,00 mq;
- pertinenze esclusive accessorie non comunicanti: 0,25;
- aree scoperte: 0,10 fino alla superficie dell'unità immobiliare e 0,02 per la quota eccedente.

Nella determinazione della superficie commerciale il criterio di misurazione utilizzato è stato quello della *Superficie esterna lorda (SEL)* integrata dalle superfici ponderate delle pertinenze: i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, mentre i muri in comune nella misura del 50 per cento.

Si specifica, inoltre, che il calcolo della consistenza dell'immobile in esame è stato effettuato a seguito di accurato rilievo metrico e successiva restituzione in CAD della planimetria.



## Descrizione analitica dell'immobile

### LOTTO 1. IMM 1: Villa (A/7) ad Augusta, C.da Pietre Rosse, Via Randone 80. C. F. fg 35, p.lla 43

Villa sita in territorio del Comune di Augusta, Contrada Pietre Rosse, Via Randone n° 80, piano terra e primo, censita nel Catasto Fabbricati al **foglio 35, particella 43**, categoria A/7, rendita Euro 1.572,61, consistenza 14,5 vani, superficie totale 429 mq, confinante con Via Randone, con proprietà //, con proprietà //, con proprietà // o loro rispettivi aventi causa.

Coordinate GPS: latitudine 37.267717, longitudine 15.209979.

L'immobile in oggetto ha una superficie utile netta di 313,20 mq, di cui 252,90 a piano terra e 60,30 a primo piano, oltre alle pertinenze esclusive di ornamento comunicanti (terrazze, pergolato e cortile) pari a 222,00 mq, alle pertinenze esclusive di ornamento non comunicanti (terrazza, tettoia e cortile) pari a 97,50 mq, alle pertinenze esclusive accessorie non comunicanti di mq 96,40 ed alla superficie scoperta (giardino e aree scoperte) di 2.873,00 mq, per una superficie commerciale complessiva di 545,00 mq.

L'altezza netta interna della villa, a piano terra varia da 2,70 a 4,90 m ed a piano primo varia da 1,30 a 4,35 m.

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli. A piano terra si compone di soggiorno di 56,90 mq, cucina di 30,30 mq con annessa dispensa di 12,40 mq, cinque camere (di 22,50, 20,40, 22,50, 24,10 e 13,00 mq), uno studio di 17,20 mq, due disimpegni (di 4,00 e 8,60 mq) e tre bagni: un bagno adiacente allo studio, di 6,00 mq (completo di lavabo, tazza, bidet, vasca e doccia, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 30 cm, nella tonalità del bianco, posto in opera fino all'altezza di 2,40 m circa) e due bagni vicini alle camere, uno di 4,30 mq (con lavabo, tazza e bidet, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 20 cm, nella tonalità del bianco con decori in blu, posto in opera fino all'altezza di 2,20 m circa) ed uno di 5,00 mq (completo di lavabo, tazza, bidet, vasca e doccia, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 20 cm, nella tonalità del grigio, posto in opera fino all'altezza di 2,40 m circa).

Nel vano scala di 5,70 mq, una scala in legno, color noce scuro, conduce al piano primo dove si trovano una camera di 24,60 mq, un bagno di 6,40 mq (completo di lavabo, tazza, bidet, vasca e doccia, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 30 cm, nella tonalità del bianco, posto in opera fino all'altezza di 2,40 m circa), un vano sottotetto ed un ripostiglio, la cui altezza varia da m 1,30 a m 2,25 (*per la superficie commerciale si è computata solamente la superficie avente altezza netta maggiore di 1,50 m*).

La pavimentazione è in piastrelle di graniglia di marmo, delle dimensioni di 20 x 20 cm, in varie tonalità e con disegni geometrici.

Gli infissi interni sono in legno, a doppia anta, smaltate nella tonalità del bianco. Gli infissi esterni sono doppi: in legno smaltato bianco/marrone e vetro quelli interni ed in legno con alette orientabili tipo "veneziane" quelli esterni.

Gli impianti sono funzionanti e sottotraccia. Il sistema di illuminazione è composto da lampadari ed applique. E' presente una caldaia che alimenta un sistema di riscaldamento a radiatori e fornisce l'acqua calda sanitaria oltre a condizionatori, tipo split a muro, negli ambienti principali dell'immobile.

Il grado delle finiture è buono. Lo stato di manutenzione è sufficiente. Macchie di umidità sono presenti in diversi vani e all'esterno. Alcuni infissi esterni richiedono manutenzione.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:



**SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:**

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Camera 1	Terra	m 4,50 x m 5,00	mq 22,50	mq 28,50
Camera 2	Terra	m 4,05 x m 5,00	mq 20,40	mq 25,00
Camera 3	Terra	m 4,50 x m 5,00	mq 22,50	mq 28,50
Camera 4	Terra	m 4,80 x m 5,00	mq 24,10	mq 28,50
Camera 5	Terra	m 3,20 x m 4,05	mq 13,00	mq 17,10
Studio	Terra	m 4,00 x m 4,30	mq 17,20	mq 21,10
Disimpegno 1	Terra	m 4,80 x m 1,80	mq 8,60	mq 10,80
Disimpegno 2	Terra	m 1,10 x m 3,60	mq 4,00	mq 5,20
Vano scala	Terra	m 2,05 x m 2,80	mq 5,70	mq 7,10
Bagno 1	Terra	m 2,15 x m 2,80	mq 6,00	mq 8,10
Bagno 2	Terra	m 2,75 x m 1,80	mq 5,00	mq 6,50
Bagno 3	Terra	m 2,75 x m 1,60	mq 4,30	mq 6,10
Soggiorno	Terra	m 6,80 x m 8,15	mq 56,90	mq 67,10
Cucina	Terra	m 6,55 x m 4,65	mq 30,30	mq 36,70
Dispensa	Terra	m 6,55 x m 1,90	mq 12,40	mq 17,30
<b>Totale superficie Piano Terra</b>			<b>mq 252,90</b>	<b>mq 313,60</b>
Camera	Primo	m 4,90 x m 5,00	mq 24,60	mq 29,60
Bagno	Primo	m 4,05 x m 1,60	mq 6,40	mq 10,50
Disimpegno 1	Primo	m 4,90 x m 1,80	mq 8,80	mq 12,10
Disimpegno 2	Primo	m 0,95 x m 2,05	mq 3,60	mq 5,20
Sottotetto	Primo	m 4,00 x m 3,70	mq 12,60	mq 13,60
Ripostiglio	Primo	m 1,55 x m 2,80	mq 4,30	mq 5,40
<b>Totale superficie Piano Primo</b>			<b>mq 60,30</b>	<b>mq 76,40</b>
<b>Totale superficie</b>			<b>mq 313,20</b>	<b>mq 390,00</b>

**SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO COMUNICANTI: TERRAZZE - PERGOLATO**

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Terrazza 1	Terra	m 14,55 x m 5,10	mq 80,20	mq 80,60
Pergolato	Terra	m 5,85 x m 9,35	mq 55,00	mq 58,10
Cortile 1	Terra	m 6,10 x m 10,85	mq 66,10	mq 67,80
<b>Totale superficie Piano Terra</b>			<b>mq 201,30</b>	<b>mq 206,50</b>
Terrazza	Primo	m 4,05 x m 5,10	mq 20,70	mq 24,50
<b>Totale superficie</b>			<b>mq 222,00</b>	<b>mq 231,00</b>

**SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO NON COMUNICANTI: TERRAZZA - TETTOIA**

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Tettoia	Terra	m 5,75 x m 6,40	mq 30,00	mq 36,80
Cortile 2	Terra	m 8,00 x m 7,85	mq 57,70	mq 62,10
<b>Totale superficie Piano Terra</b>			<b>mq 87,70</b>	<b>mq 98,90</b>
Terrazza	Secondo	m 1,90 x m 5,10	mq 9,80	mq 12,60
<b>Totale superficie</b>			<b>mq 97,50</b>	<b>mq 111,50</b>



*SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE ACCESSORIE NON COMUNICANTI:*

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
<i>Lavanderia</i>	<i>Terra</i>	<i>m 4,10 x m 4,95</i>	<i>mq 20,30</i>	<i>mq 25,10</i>
<i>Ripostiglio</i>	<i>Terra</i>	<i>m 3,90 x m 7,85</i>	<i>mq 35,10</i>	<i>mq 42,90</i>
<i>Ripostiglio 1</i>	<i>Terra</i>	<i>m 4,10 x m 3,60</i>	<i>mq 14,80</i>	<i>mq 18,30</i>
<i>Ripostiglio 2</i>	<i>Terra</i>	<i>m 1,50 x m 2,25</i>	<i>mq 3,40</i>	<i>mq 5,70</i>
<i>Ripostiglio 3</i>	<i>Terra</i>	<i>m 2,90 x m 2,95</i>	<i>mq 6,90</i>	<i>mq 10,10</i>
<i>Ripostiglio 4</i>	<i>Terra</i>	<i>m 5,15 x m 2,95</i>	<i>mq 15,90</i>	<i>mq 19,90</i>
<b>Totale superficie</b>			<b>mq 96,40</b>	<b>mq 122,00</b>

*SUPERFICIE SCOPERTA: GIARDINO E AREE SCOPERTE*

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
<i>Giardino e aree scoperte</i>	<i>Terra</i>	<i>3.614 mq (sup. lotto) - 313,60 - 206,50 - 98,90 - 122,00 (sup. coperta) = 2.873,00 mq</i>	<i>mq 2.873,00</i>	<i>mq 2.873,00</i>
<b>Totale superficie</b>			<b>mq 2.873,00</b>	<b>mq 2.873,00</b>

*SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:*

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
<i>SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI</i>	<i>mq 390,00</i>	<i>mq 390,00</i>
<i>SUP. PERT. ESCL. ORNAMENTO COMUNICANTI</i> <i>- rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25,00</i> <i>- rapp. merc.: 0,10 oltre mq 25,00 (231,00 - 25,00 = mq 206,00)</i>	<i>mq 25,00</i> <i>mq 206,00</i>	<i>mq 7,50</i> <i>mq 20,60</i>
<i>SUP. PERT. ESCL. ORNAMENTO NON COMUNICANTI</i> <i>- rapp. mercantile: 0,15 fino a mq 25,00</i> <i>- rapp. merc.: 0,05 oltre mq 25,00 (111,50 - 25,00 = mq 86,50)</i>	<i>mq 25,00</i> <i>mq 86,50</i>	<i>mq 3,75</i> <i>mq 4,33</i>
<i>SUP. PERT. ESCL. ACCESSORIE NON COMUNICANTI</i> <i>- rapp. mercantile: 0,25</i>	<i>mq 122,00</i>	<i>mq 30,50</i>
<i>SUPERFICIE SCOPERTA: GIARDINO</i> <i>- rapp. mercantile: 0,10 fino a mq 390,00</i> <i>- rapp. mercantile: 0,02 quota eccedente</i> <i>mq 2.873,00 - 390,00 = mq 2.483,00</i>	<i>mq 390,00</i> <i>mq 2.483,00</i>	<i>mq 39,00</i> <i>mq 49,66</i>
<b>TOTALE SUPERF. COMMERCIALE COMPLESSIVA</b>		<b>mq 545,34</b>
<b>TOTALE SUPERF. COMM. COMPLESSIVA arrotondata</b>		<b>mq 545,00</b>

**2.3 Quesito 4.III** individuazione dello stato di possesso degli immobili ...

**LOTTO 1. IMM 1: Villa (A/7) ad Augusta, C.da Pietre Rosse, Via Randone 80. C. F. fg 35, p.la 43**

L'unità immobiliare sita ad Augusta, Contrada Pietre Rosse, Via Randone n° 80, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Augusta al foglio 35, p.la 43, alla data dei sopralluoghi, risultava essere occupata da //, padre dell'esecutato //.

**2.4 Quesiti 4.IV** indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...

4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...

Si riportano di seguito le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, gravanti sull'immobile in oggetto, pubblicate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 256/23: POPP-1 S.r.l. contro //



- **Iscrizione nn. 7793/1058 del 12 maggio 2016**, Ipoteca in rinnovazione nascente da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato del 14 maggio 1996, rep. n. 30180, rogato dal dott. Sergio Marciano, notaio in Augusta, a favore del **Banco di Sicilia S.p.A.**, con sede a Palermo – C. F.: 03987280827, e contro //, nato ad //, nato //, nato //, nata //, e //, //, capitale Euro 206.582,75, ipoteca totale Euro 619.748,27, gravante, per la quota di ¼ ciascuno, su:  
- Immobili ad Augusta censiti al **foglio 35**, p.lla 160 e **p.lla 43**.

- **Iscrizione nn. 10820/1073 del 16 giugno 2021**, Ipoteca in rinnovazione nascente da Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo del 22 giugno 2001, rep. n. 96, emesso dal Tribunale di Composizione Monocratica di Augusta a favore della **Banca Popolare di Augusta S.p.A.**, con sede ad Augusta – C. F.: 00039940895, e contro //, nato //, nato //, nato //, nata //, e //, nata //, capitale Euro 194.488,00, ipoteca totale 258.229,000, gravante su:  
- Immobili ad Augusta censiti al foglio 95, p.lla 54, sub 1 e sub 2, p.lla 618, p.lla 620 e p.lla 621; foglio 90, p.lla 350, sub 11, foglio 55, p.lla 518, sub 31, foglio 95, p.lla 623 ,sub 1 e sub 2, p.lla 622, foglio 96, p.lla 12 e 13 sub 3, **foglio 35**, p.lla 160, p.lla 40 e **p.lla 43**, foglio 95, p.lla 1112 sub 2, p.lla 1112 sub 4, p.lla 1112 sub 5, p.lla 1112 sub 3, foglio 95, p.lla 611 sub 11, foglio 35, p.lla 36, p.lla 38, p.lla 41, foglio 96, p.lla 11, foglio 66, p.lla 286 e p.lla 288, foglio 96, p.lla 14, foglio 69, p.lla 37, foglio 68, p.lla 69 e p.lla 70, foglio 90, p.lla 349 sub 14 e p.lla 350 sub 9, foglio 55, p.lla 518 sub 39, foglio 66, p.lla 110, p.lla 147, p.lla 148 e p.lla 23.

- **Trascrizione nn. 14253/11474 del 3 agosto 2021**, Atto esecutivo cautelare in rinnovazione nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 14 settembre 2001, rep. n. 1908, emesso da Ufficiale Giudiziario di Siracusa a favore della **Banca Popolare di Novara Coop. a r. l.**, con sede a Novara – C. F.: 00109290031, e contro //, nato //, nato //, nato //, nata //, e //, nata //, capitale Euro 194.488,00, ipoteca totale 258.229,000, gravante su:  
- Immobili ad Augusta censiti al **foglio 35**, p.lla 160 e **p.lla 43**, foglio 66, p.lla 286 e p.lla 288, foglio 95, p.lla 1112 sub 2, p.lla 1112 sub 4, p.lla 1112 sub 5, p.lla 1112 sub 3, foglio 95, p.lla 54 sub 1, p.lla 618, p.lla 620, p.lla 621, p.lla 623 sub 1 e sub 2, foglio 96, p.lla 11, foglio 35, p.lla 40 e p.lla 43, foglio 66, p.lla 110, p.lla 134, p.lla 147, p.lla 148, p.lla 149 e p.lla 23, foglio 90, p.lla 350 sub 11 e sub 4, foglio 55, p.lla 518 sub 31, foglio 55, p.lla 518 sub 39, foglio 90, p.lla 349 sub 14 e p.lla 350 sub 9, foglio 95, p.lla 622, foglio 96, p.lla 12, p.lla 13 sub 3 e sub 4, p.lla 14, foglio 35, p.lla 36, p.lla 38 e p.lla 41, foglio 69, p.lla 37, p.lla 69, p.lla 69 e p.lla 70.

- **Trascrizione nn. 19129/15059 dell'11 ottobre 2023** nascente da Pignoramento immobili del 22 settembre 2023, rep. n. 3414/2023, emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa a favore di **POPP-1 S.r.l.**, con sede a Milano – C. F.: 12122940963, e contro //, nata //, per la quota di ½ della proprietà, //, nato //, per la quota di ¼ della proprietà, e //, nata //, per la quota di ¼ della proprietà, gravante su:  
- Villino (A/7) in Augusta, C.da Pietre Rosse, nel Catasto Fabbricati al **foglio 35**, **p.lla 43**.



## QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

- A //, la quota pari ad  $\frac{1}{4}$  di proprietà dell'immobile sito in tenere di Augusta, Contrada Pietre Rosse, censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 35, p.lla 43**, è pervenuta per successione in **morte di //**, nato // e deceduto //, non risultante trascritta.

NOTA: Risulta **trascritta il 6 marzo 2023 ai nn. 4285/3423, accettazione espressa di eredità di //**, nato il // e deceduto //, da parte di // nascente da Atto del Tribunale di Siracusa del 30 settembre 2021.

- A //, nato //, e //, nata //, la quota pari ad  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà ciascuno dell'immobile sito in tenere di Augusta, Contrada Pietre Rosse, censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 35, p.lla 43**, è pervenuta per **Atto di Processo Verbale di accordo conseguente a convenzione di negoziazione assistita ex art.li 5 e 6 D.L. 12.09.2014 n° 132 e modificazioni ex L. 162/2014 datato 4 febbraio 2022**, rep. n° 105535/24167, rogato dal dott. Pensavalle Emanuele, notaio in Siracusa, trascritto l'8 febbraio 2022 ai nn. 2333/1874, da potere di //, nato //, e //, nata //.

- A // e //, la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  ciascuno (*in regime di comunione legale dei beni*) dell'immobile sito in tenere di Augusta, Contrada Pietre Rosse, censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 35, p.lla 43**, era pervenuta per **Atto di Compravendita del 30 aprile 1987** rogato dal dott. Giovanni Vacirca, notaio in Augusta, trascritto il 14 maggio 1987 ai nn. 7767/5909, da potere di //, nata //, //, nato //, e //, nata //.

**2.5 Quesiti** 4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...  
4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...

### **LOTTO 1. IMM1: Villa (A/7) ad Augusta, C.da Pietre Rosse, Via Randone 80. C. F. fg 35, p.lla 43**

- Dagli Atti di provenienza dell'immobile in oggetto si evince che **"l'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967"**.

- In data 5 gennaio 2022, prot. 522, è stata presentata al Comune di Augusta la **CILA – Comunicazione Inizio Lavori Asseverata – senza lavori, datata 16.12.2021**, dalla ditta //, **"per la regolarizzazione della fusione ed accorpamenti di piccoli corpi di fabbrica quali pertinenze all'immobile principale sito in Augusta, in Catasto al foglio 35, p.lla 43"**.

**Con tale CILA vengono fusi urbanisticamente degli immobili (fabbricati rurali) censiti in Catasto Terreni alla part.lla 41 del foglio 35, senza una voltura e fusione catastale correlata.**

Tale particella 41, peraltro, è oggetto di ipoteca **iscritta ai nn. 10820/1073 del 16 giugno 2021**, Ipoteca in rinnovazione nascente da Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo del 22 giugno 2001, a favore di **Banca Popolare di Augusta S.p.A.**, e di **pignoramento trascritto ai nn. 14253/11474 del 3 agosto 2021**, Atto esecutivo cautelare in rinnovazione nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 14 settembre 2001, a favore di **Banca Popolare di Novara Coop. a r. l.**

Ne consegue che lo stato di fatto dell'immobile in oggetto sito ad Augusta in Via Randone n° 80, censito in Catasto Fabbricati al foglio 35, p.lla 43, **non è urbanisticamente conforme**, in quanto:



- sono stati accorpati alla villa degli ambienti ricadenti in una diversa particella (la p.lla 41 del fg. 35) peraltro censita solo nel Catasto Terreni e oggetto di diverso pignoramento, senza una correlata denuncia e regolarizzazione catastale;

- inoltre, nell'elaborato grafico della CILA datata 16.12.2021 presentata al Comune di Augusta mancano riportati gli ambienti del corpo staccato posto a nord-est del corpo principale della villa che ricadono all'interno della particella 43 e sono riportati nell'elaborato planimetrico.

-- Per la regolarizzazione della suddetta difformità urbanistica, occorre **presentare una nuova CILA che riporti il reale stato di fatto**, ovvero che escluda gli ambienti ricadenti nella particella 41 del fg. 35 ed includa i vani del corpo staccato posto a nord-est del corpo principale della villa che ricadono all'interno della particella 43 e sono riportati nell'elaborato planimetrico

- Lo stato di fatto dell'immobile in oggetto rispecchia, in linea di massima, la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali; **sono da volturare gli intestatari**.

**2.6 Quesito** 4.VIII indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica

### **LOTTO 1. IMM 1: Villa (A/7) ad Augusta, C.da Pietre Rosse, Via Randone 80. C. F. fg 35, p.lla 43**

Dalla visura effettuata nel Portale siciliano dell'energia SIENERGIA, risulta che l'immobile residenziale in oggetto sito in tenere di Augusta, Contrada Pietre Rosse, censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 35, p.lla 43**, ha classe energetica globale **F**, con prestazione energetica globale pari a 210,98 kWh/mq anno.

**2.7 Quesiti** 4.IX valutazione dei beni ...

4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...

4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...

### **CRITERIO E METODO DI STIMA**

Durante il sopralluogo si è presa diretta visione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle condizioni dell'immobile individuandone gli elementi necessari per una corretta stima.

Come è noto, la scelta del metodo di stima da adottare è subordinata allo scopo della stessa. Nel caso specifico, lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto alla data odierna al fine di una congrua vendita.

Si è ritenuto opportuno (in conformità alle "*Linee guida ABI per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie*" - ed. 14.12.2015 nonché al "*Codice Tecnoborsa delle Valutazioni Immobiliari*", IV edizione ed al "*Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI)*" edito nel 2011 dell'Agenzia del Territorio") non adottare unicamente i metodi di stima basati sul reddito, in quanto in particolari occasioni si sono rivelati inaffidabili per la differente valutazione dovuta al mercato, ma si è proceduto ad una stima analitica e di confronto per assicurare agli immobili una valutazione il più possibile reale ed attendibile.

Si è, quindi, proceduto ad una *Stima in funzione del mercato immobiliare e della capitalizzazione del reddito*, assumendo, quale più probabile valore venale, quello corrispondente alla media aritmetica dei risultati ottenuti.

### **GIUDIZIO DI STIMA**

#### **A) Valore di stima in funzione del mercato immobiliare**

Il metodo si basa sull'applicazione del criterio di comparazione e consiste nel rapportare i prezzi "normali" o "medi" di mercato nelle compravendite di cespiti simili riferiti alla microarea in cui ricade l'immobile ad un parametro tecnico di riferimento: il valore unitario per mq di superficie commerciale.

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 256/23: POPP-1 S.r.l. contro //////////////////////////////////////



Al valore "medio" o "ordinario" di mercato ricavato si apportano le eventuali relative aggiunte o detrazioni, riferite alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo immobile, per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare nel momento della stima.

Si determinerà il valore dell'immobile con il procedimento sintetico comparativo diretto attraverso le seguenti fasi:

**I** - individuazione del valore zonale dell'immobile di riferimento, definito "*medio*", in base alle indagini di mercato su compravendite avvenute nella zona dell'immobile oggetto di valutazione;

**II** - definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco e relativi coefficienti incrementali o decrementali che caratterizzano l'immobile e comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento "*medio*";

**III** - trasposizione di tali differenze in termini economici per ottenere il valore dell'immobile oggetto di stima.

Il dato ottenuto risulta così fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

### **Fonti di informazioni utilizzati per la stima**

Per la determinazione del valore "*medio*" di compravendita si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo di annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili al bene oggetto di stima) che *indirette* (Quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare - a cura dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2023 - II Semestre; Borsino immobiliare).

### **LOTTO 1. IMM1: Villa (A/7) ad Augusta, C.da Pietre Rosse, Via Randone 80. C. F. fg 35, p.lla 43**

#### **I Fase - Stima sintetico-comparativa**

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori medi di mercato di riferimento:

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale prezzo medio di vendita di ville e villini siti nella zona suburbana di Augusta in esame è di circa **€/mq 1.400,00**;

- I valori OMI riportati per ville e villini siti nella zona suburbana di Augusta in esame, in condizioni normali variano per la vendita da un minimo di € 1.050,00 ad un massimo di € 1.400,00 di superficie lorda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 1.225,00**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Giugno 2024, per la zona suburbana di Augusta in esame e per la tipologia di ville e villini, varia per la vendita da un minimo di €/mq 851,00 ad un massimo di €/mq 1.276,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 1.063,00**.

Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento:  $\text{€/mq } (1.400,00 + 1.225,00 + 1.063,00)/3 = \underline{\underline{\text{€/mq 1.229,00}}}$

#### **II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco**

Per la definizione del parametro di correzione del prezzo medio di riferimento rilevato si tiene conto dei seguenti fattori:

- il fabbricato è situato in una zona suburbana di Augusta, vicina ai servizi e dotata di verde e parcheggi ( $K_z = \text{parametro zonale: coefficiente} = 0,95$ );

- l'immobile non è urbanisticamente conforme; vi è corrispondenza con la planimetria catastale ( $K_u = \text{parametro urbanistico: coefficiente} = 0,95$ );

- l'immobile ha caratteristiche strutturali, distributive e di finitura "buoni", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "sufficienti" ( $K_c = \text{parametro costruttivo: coefficiente} = 0,95$ ).



Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale (Kt)* pari a:  
 $Kt = 0,95 \times 0,95 \times 0,95 = 0,86$

**III Fase - Trasposizione in termini economici**

Applicando il coefficiente totale  $Kt$  ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 1.229,00 si ottiene: Euro/mq  $1.229,00 \times 0,86 = \text{€}/\text{mq } 1.057,00$

**Si passa, quindi, alla stima dell'immobile:**

**LOTTO 1.IMM1: Villa (A/7) ad Augusta, C.da Pietre Rosse, Via Randone 80. C. F. fg 35, p.lla 43**

Destinazione d'uso = civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 545,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 1.057,00

Valore Totale = Euro 576.065,00

Stima valore dell'immobile = **Euro 576.065,00** (Euro cinquecentosettantaseimilaseicentacinque/00)

**B) Valore medio di riferimento per la stima in funzione del reddito**

Il metodo, detto anche "indiretto" o "analitico", è quello che perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinarmente prodotto dal bene in esame.

In pratica, si calcola il reddito lordo annuo, che viene individuato per comparazione sulla base di valori medi per mq assunti dalle fonti, applicando le opportune aggiunte o detrazioni in funzione della specificità del bene in esame, si detraggono le spese medie annue a carico della proprietà, calcolate in percentuali. Le spese da detrarre sono quelle necessarie per la conservazione del bene (manutenzioni, ammortamento, assicurazioni, ecc.), per servizi al locatario, di amministrazione, per sfritti e insolvenze, per oneri tributari, ecc. Nel caso in esame, si ritiene di applicare una detrazione media per spese pari al 30% del reddito lordo prodotto dal singolo bene.

Al reddito netto annuo così ottenuto si applica un saggio di capitalizzazione, in percentuale, calcolato in funzione delle caratteristiche specifiche del bene, del periodo di riferimento e del rischio d'investimento. Valori più bassi si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio di investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc; valori più elevati si registrano per immobili a basso prestigio, ubicate in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione o di altra natura.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame, si è scelto il seguente saggio di capitalizzazione: 3,5%.

Per la determinazione del valore unitario di locazione da applicare al bene in oggetto si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili ai beni oggetto di stima) che *indirette* (Banca dati tenuta nel sito dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, riportanti per la zona in esame i dati medi del secondo semestre 2023, Borsino immobiliare).

Esamate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori di riferimento:

**LOTTO 1.IMM1: Villa (A/7) ad Augusta, C.da Pietre Rosse, Via Randone 80. C. F. fg 35, p.lla 43**

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale valore locativo di mercato medio di ville e villini siti nella zona suburbana di Augusta in oggetto è di circa €/mq x mese **5,20**;

- I valori di locazione OMI riportati per ville e villini siti nella zona suburbana di Augusta in



oggetto, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 3,50 ad un massimo di €/mq x mese 5,10 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **4,30**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Giugno 2024, per la zona suburbana di Augusta in esame, per la tipologia di ville e villini variano da un minimo di €/mq x mese 3,17 ad un massimo di €/mq x mese 4,80 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **3,98**,

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento: €/mq x mese  $(5,20 + 4,30 + 3,98)/3 =$  €/mq x mese **4,49**

## **II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco**

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti precedentemente individuati (*zonale, urbanistico e costruttivo*), si ottiene il seguente coefficiente totale (*Kt*):  $Kt = 0,95 \times 0,95 \times 0,95 =$  **0,86**

## **II Fase - Trasposizione in termini economici**

Applicando il *coefficiente totale Kt* ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad €/mq x mese 4,49, si ottiene: €/mq x mese  $4,49 \times 0,86 =$  €/mq **3,86**

### **Si procede, quindi, alla stima dell'immobile:**

**LOTTO 1. IMM 1: Villa (A/7) ad Augusta, C.da Pietre Rosse, Via Randone 80. C. F. fg 35, p.la 43**

Destinazione d'uso: civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 545,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 3,86

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 25.244,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 7.573,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 17.671,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 3,5% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 17.671,00 / 0,035 = Euro 504.886,00

(Euro cinquecentoquattromilaottocentottantasei/00)

### **Media dei valori**

Il valore di stima dell'immobile oggetto della presente relazione tecnica è dato dalla media dei valori scaturiti dalle due stime anzi riportate in funzione del mercato immobiliare di zona e del reddito; pertanto si ha:

**LOTTO 1. IMM 1: Villa (A/7) ad Augusta, C.da Pietre Rosse, Via Randone 80. C. F. fg 35, p.la 43**

**Euro  $(576.065,00 + 504.886,00) / 2 =$  Euro 540.475,50, arrotondato = Euro 540.500,00**

### **Adeguamenti e correzioni della stima**

**LOTTO 1. IMM 1: Villa (A/7) ad Augusta, C.da Pietre Rosse, Via Randone 80. C. F. fg 35, p.la 43**

Al **valore di mercato del LOTTO 1** ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- lavori di tinteggiatura interna ed esterna, stimati in Euro 8.500,00;

- lavori di manutenzione infissi esterni, stimati in Euro 7.000,00;

- lavori di recinzione per separazione della p.la 43 dalla p.la 41, stimati in Euro 3.200,00;

- conformità urbanistica, stimati in Euro 1.800,00,



