

-TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA-

-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

R.G. Es. n° 130/2025

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

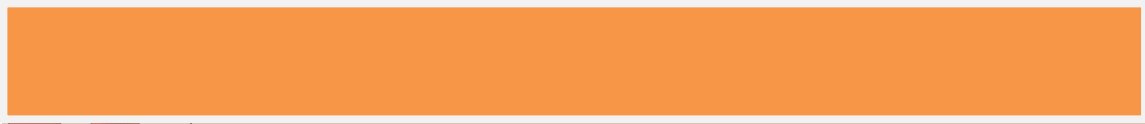
G.E. : *Dott. Solarino Giuseppe*

Custode: *Avv. Guarino Rosaria*

Creditore procedente: *OMISSIS*

Debitore: *OMISSIS OMISSIS*

C.T.U.: *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 dei beni	5
3.2	Descrizione complessiva e sintetica dei beni.....	7
3.3	Stato di possesso dei beni	9
3.4	Lotti di vendita	9
3.5	Formalità, vincoli, oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente.	9
3.6	Formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	10
3.7	Altre informazioni per l'acquirente.....	10
4.0	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEL BENE	11
4.1	Pratiche edilizie relative all'immobile	11
4.2	Agibilità dell'immobile	13
4.3	Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative	13
4.3.1	Conformità edilizia ed urbanistica	13
4.3.2	Conformità catastale	14
4.4	Valutazione circa la possibilità di sanatoria o di condono edilizio.....	15
4.5	Interventi atti a ricondurre l'immobile allo stato legittimo	19
5.0	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE).....	21
6.0	STIMA DEI BENI	22
6.1	Criteri di stima utilizzati	22
6.2	Consistenza del bene-calcolo delle superfici	23
6.3	Stima del valore del canone di locazione.....	24
6.4	Valutazione dell'immobile secondo il metodo comparativo:.....	25
6.5	Valutazione dell'immobile secondo il metodo di capitalizzazione del reddito:	25
6.6	VALORE DI STIMA DEL BENE	27
7.0	FORMAZIONE DEL LOTTO CON VALORE DI VENDITA E DATI CATASTALI :	27
8.0	ALLEGATI	28
8.1	ALLEGATO 1: Verbali di sopralluogo.....	28
8.2	ALLEGATO 2: Relazione fotografica.	28
8.3	ALLEGATO 3: Documentazione catastale.....	28



8.4	ALLEGATO 4: Documentazione ipotecaria.....	28
8.5	ALLEGATO 5: Documentazione Urbanistica e Genio Civile	28
8.6	ALLEGATO 6: Metodi di valutazione, Parametri e Tabelle di calcolo	28
8.7	ALLEGATO 7: Attestato di Prestazione Energetica	28
8.8	ALLEGATO 8: Elaborati grafici.	28
8.9	ALLEGATO 9: Copia dell'atto di provenienza dei beni.	28
8.10	ALLEGATO 10: Computo Metrico Estimativo	28
8.11	ALLEGATO 11: Attestazione di invio della Relazione di Consulenza Tecnica alle Parti.	28



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 *omissis* mobile: *omissis*, pec: andrea.pennisi@ordineingegnerisiracusa.it, espone quanto nel seguito.

- In data 02/07/2025, riceveva dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Solarino Giuseppe, l'incarico di esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n°130/2025 pendente innanzi al Tribunale Civile di Siracusa, promossa da *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 telematico 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 giorno 26/02/2026.
- In data 02/07/2025 accettava l'incarico conferito e giurava di: *"bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità"*.

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 05/09/2025, n°1 visita sui luoghi. Redigeva apposito verbale di sopralluogo come da [Allegato n°1](#).
- ✓ Eseguiva un rilievo fotografico del bene, che riportava nella perizia fotografica di cui all' [Allegato n°2](#).
- ✓ Eseguiva il rilievo dimensionale e la restituzione grafica di quanto rilevato. [Allegato n°8](#).
- ✓ Richiedeva e ritirava copia della documentazione catastale ed ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio –Direzione Provinciale di Siracusa; si vedano gli [Allegati n°3 e 4](#).
- ✓ Richiedeva e ritirava copia della documentazione urbanistica relativa al bene pignorato, disponibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune ove insiste l'immobile, riportata come [Allegato n°5](#).
- ✓ Richiedeva l'accesso agli atti presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa; riceveva in data 03/12/2025, nota di riscontro dall' Ente adito, riportata come [Allegato n°5](#).



- ✓ Determinava il valore di stima del canone mensile di locazione, indicando i criteri, i parametri ed i valori di riferimento adottati. [Allegato n°6](#).
- ✓ Rilevava la parziale irregolarità urbanistica del bene; eseguiva il controllo dell' eventuale possibilità di **sanatoria** ai sensi dell'art.36 del DPR 6 giugno 2001 n° 380 nonché il controllo dell' eventuale possibilità di **condono** ai sensi dell'art. 40 comma VI legge n° 47 del 28 febbraio 1985, ovvero dell'art. 46 comma V del D.P.R. 380/2001.
- ✓ Forniva una quantificazione (+/-30%) del costo degli interventi necessari a ricondurre l'immobile allo stato legittimo, come riportata nell' [Allegato n°10](#).
- ✓ 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. Provvedeva a far redigere l' A.P.E. per l'immobile di interesse, riportato nell' [Allegato n°7](#).
- ✓ Richiedeva e ritirava, presso l'archivio notarile di Siracusa, copia dell'atto di provenienza del bene, riportata come [Allegato n°9](#).

3.0 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

3.1 Identificazione dei beni

Il bene oggetto di interesse è così descritto in seno al pignoramento in atti, a firma dell'avv. *omissis* datato 15/04/2025: *"Appartamento sito nel Comune di Canicattini Bagni, via Principe Amedeo, n.26, distinto al C.F. del Comune di Canicattini Bagni al Foglio 17 particella 4313; p.T-1, A/4, cl.4, vani 4,5, rendita Euro 223,11. Il pignoramento va eseguito sull'immobile e su quanto ivi si trova, con ogni diritto inerente, pertinenza, accessori, accessioni, servitù attive e passive, e su quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, di possesso e di legge e per qualunque altro titolo tutto incluso e nulla escluso."*

NOTA: il Foglio 17 particella 4313 deriva dal predecessore Foglio 17 particella 7, a seguito di variazione modifica identificativo del 28/11/2006, pratica n. SR0138851 in atti dal 28/11/2006 - allineamento mappe (n. 34991.2/2006).

Dalle visure catastali il bene in parola risulta in capo a: (certificazione catastale del 04/07/2025)

- *omissis* (CF *omissis*) nata a *omissis* il *omissis* diritto di proprietà per ½.
- *omissis* (CF *omissis*) nato a *omissis* il *omissis* diritto di proprietà per ½.



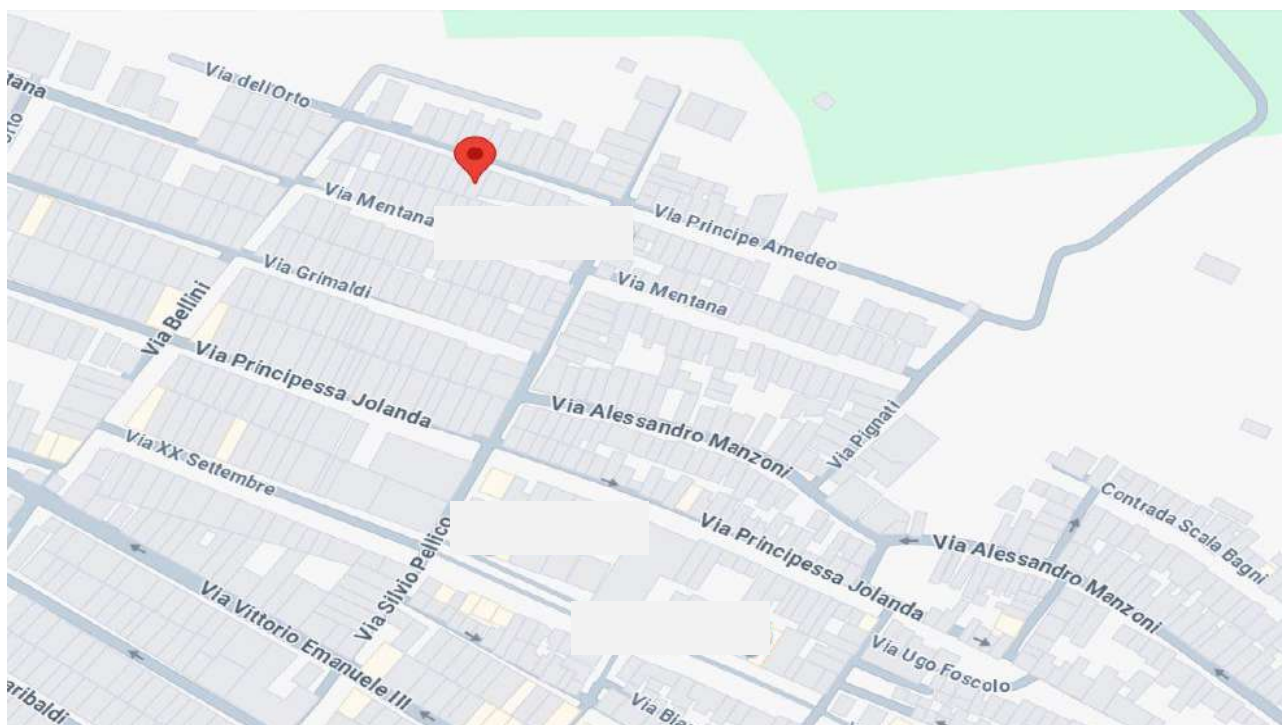


Fig. 1

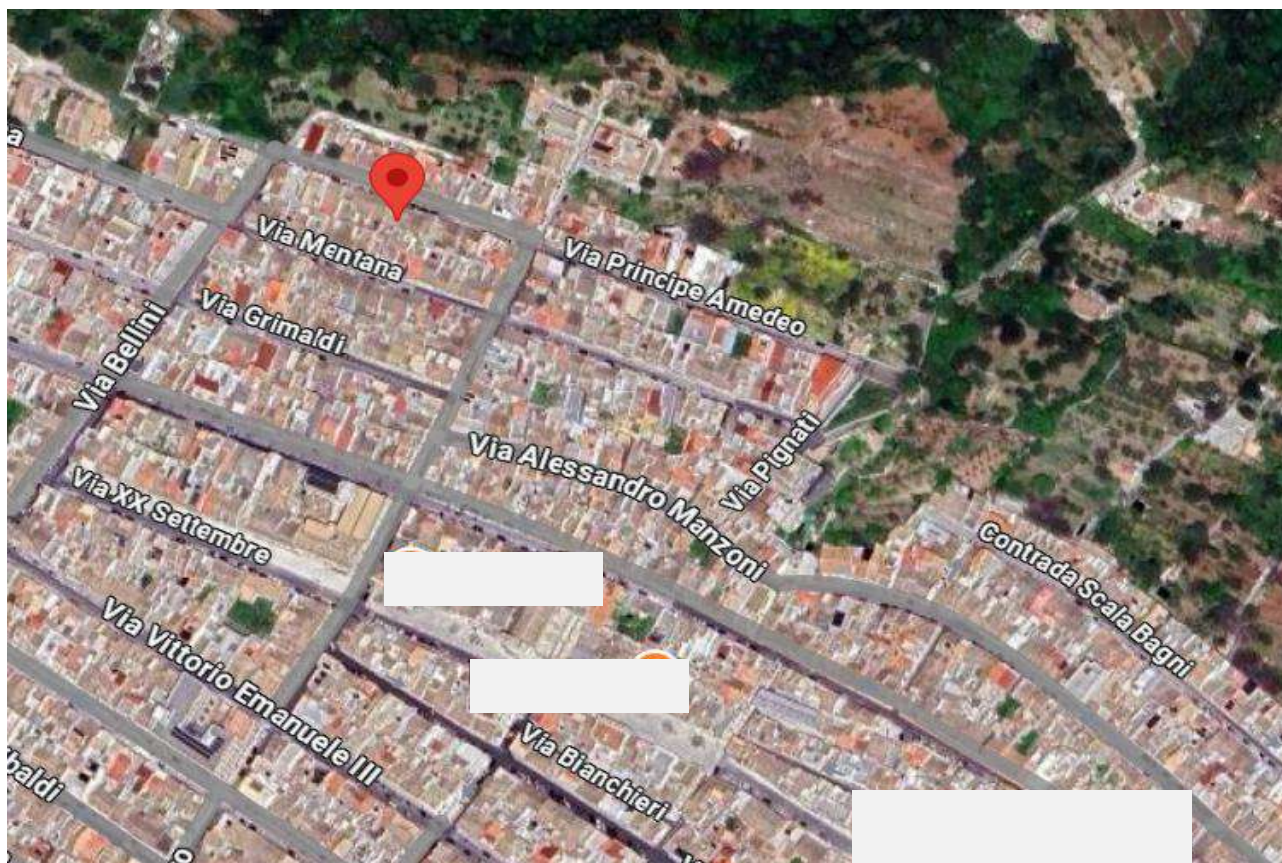


Fig. 2



3.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Il bene oggetto di pignoramento sorge in posizione semi-centrale, nel Comune di Canicattini Bagni (SR), in via Principe Amedeo, al civico n. 26.



Fig. 3

Si tratta di un immobile terra-cielo, in due elevazioni fuori terra. Il prospetto principale, caratterizzato da una finitura in colore marrone, con cornici di colore bianco attorno alla porta di ingresso ed alla finestra, si presenta in ottimo stato di conservazione.

Il portonino di ingresso, a due ante, in alluminio preveniciato, è cieco nella parte bassa e dotato di vetrate nella parte superiore. I serramenti, in alluminio preverniciato, sono dotati di tapparelle avvolgibili in plastica. Varcata la porta di ingresso, si accede ad un vano di buone dimensioni e, da questo, ad un altro vano adibito a cucina-pranzo. Questo ultimo vano disimpegna su un piccolo cortile interno e su un corridoio. Sul corridoio affacciano tutte le altre camere: la stanza da bagno, una cameretta e la camera matrimoniale; tutte con



finestra sul cortile interno. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione è in ceramica, il bagno è completo e dotato di doccia, con pareti piastrellate fino ad un'altezza di circa 190 cm. Le finiture sono di media fattura. L'impianto idrico di adduzione e scarico e l'impianto elettrico sono sottotraccia. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento. Per dichiarazione degli esecutati, il climatizzatore *monosplit* presente in camera da letto non è più funzionante. L'Acqua Calda Sanitaria è prodotta con scaldabagno elettrico. Discreto lo stato di conservazione del piano terra, si segnala la presenza di formazioni fungine (condensa) all'intradosso del solaio del bagno e della camera da letto, attribuibile certamente alla scarsa ventilazione degli ambienti. Si segnala, altresì, la mancanza di una porta interna tra il corridoio e la cameretta.

Dal cortile, una scala conduce al piano primo, catastalmente censito come terrazzo e copertura. Il cortile è coperto, chiuso in alto, con fogli di polycarbonato sorrette da una struttura in ferro. In cima alla rampa di scale, si raggiunge, al piano primo, un ambiente (terrazzo), anche questo coperto con lastre ondulate, quasi completamente rovinate dall'esposizione agli agenti atmosferici. Dal "*terrazzo coperto*" si accede ad un'altra porzione dell'abitazione, costituita da un vano, che accoglie sia una cucina che un letto matrimoniale. Da questo ultimo vano, coperto con termocopertura su struttura in ferro, si ha accesso ad un piccolo bagno e ad un ripostiglio. Mediocri le condizioni di conservazione.



Fig. 4



3.3 Stato di possesso dei beni

Alla data del sopralluogo, il bene staggito è risultato nella disponibilità della signora *omissis* che lo abita insieme al figlio ed alla nuora; presente sui luoghi anche il sig. *omissis*. L'accesso ai luoghi è stato concordato con il custode nominato.

3.4 Lotti 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

UN UNICO LOTTO DI VENDITA:

“Piena proprietà del fabbricato sito nel Comune di Canicattini Bagni (SR), in via Principe Amedeo n°26, costituito da piano terra e piano primo, censito al N.C.E.U. al **Foglio 17, Particella 4313, Categoria A/4**, classe 4, consistenza 4,5 vani. Il piano primo dell’abitazione è privo di titolo abilitativo edilizio ed accatastato come terrazzo-copertura.” Le coordinate GPS sono 37.03667, 15.06204.

Nota: come sarà meglio dettagliato ai paragrafi a seguire, agli atti del Comune di Canicattini Bagni non vi è alcun titolo edilizio. L'ufficio Tecnico del Comune specifica che: *“l’immobile era già preesistente all’adozione del primo P.R.G. del Comune di Canicattini Bagni (anno 1990) approvato con D. A. n.179 del 2005. La costruzione dell’immobile è antecedente al 1 settembre 1967, ma la tipologia del prospetto”* –(porzione al piano terra- n.d.r.)- *“rinvia alla preesistente Legge Urbanistica generale del 17 agosto 1942 n.1150.”*

3.5 Formalità, vincoli, oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell’acquirente.

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

- ✓ Non sono presenti domande giudiziali e altre trascrizioni (che resteranno opponibili all’acquirente).
- ✓ Non sono presenti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- ✓ Non sono presenti altri pesi e limitazioni d'uso.



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

Esaminata la documentazione ipotecaria dei vent'anni precedenti il pignoramento, attraverso la lettura della "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" presente in atti nei fascicoli di parte del creditore 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 sui beni oggetto di pignoramento che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'aggiudicatario, si può concludere, quanto segue.

- ✓ **ISCRIZIONE del 10/12/2007 - Registro Particolare omissis Registro Generale omissis** - Pubblico ufficiale omissis Repertorio omissis del omissis - **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** a favore: omissis con sede in omissis, (domicilio ipotecario eletto: omissis) e contro: omissis nato a omissis il omissis, omissis nata a omissis il omissis
- ✓ **TRASCRIZIONE del 18/06/2025 - Registro Particolare omissis Registro Generale omissis** - Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio omissis del omissis - **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** a favore: omissis con sede in omissis (domicilio ipotecario eletto: omissis) e contro: omissis nato a omissis il omissis, omissis nata a omissis il omissis

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, non è costituito alcun condominio.
- Non si registrano censi, livelli o usi civici.
- Non si evidenziano pendenze di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato oltre a quelli sopracitati.



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

4.1 Pratiche edilizie relative all'immobile

In forza dell'istanza di accesso agli atti presentata al Settore Tecnico del Comune di Canicattini Bagni, dopo attenta ricerca e confronto con i tecnici degli Uffici interessati, l'Ente adito, comunicava quanto nel seguito:

Comunicazioni riguardo richiesta accesso agli atti prot. n. 13454 del 25/09/2025 - Via P. Amedeo n.26

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

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

Data mercoledì 5 novembre 2025 - 12:10

Buongiorno,

in riferimento alla richiesta accesso agli atti prot. n. 13454 del 25/09/2025 inerente all'immobile sito in Via P. Amedeo n.26, si comunica che non vi è nessun titolo edilizio agli atti del Comune di Canicattini Bagni.

Inoltre si specifica che l'immobile era già preesistente all'adozione del primo P.R.G. del Comune di Canicattini Bagni (anno 1990) approvato con D. A. n.179 del 2005. La costruzione dell'immobile è antecedente al 1 settembre 1967, ma la tipologia del prospetto rinvia alla preesistente Legge Urbanistica generale del 17 agosto 1942 n.1150.

Per quanto concerne la suddivisione interne dell'immobile non si conoscono eventuali modifiche.

Cordiali saluti.

Il Responsabile del III Settore Tecnico

Fig. 5

Per le ragioni che saranno approfondite ai paragrafi che seguono, lo scrivente ha anche presentato presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, richiesta di copia della documentazione presente presso l'Ente, relativa all'immobile di interesse. La ricerca è stata condotta, relativamente alla costruzione in parola, anche su base nominativa, con riferimento sia all'attuale proprietario che ai proprietari precedenti.



Con nota prot.137424 datata 03/12/2025, l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa attesta che NON risulta depositato presso l'Ente, alcun calcolo o progetto relativo all'immobile in parola.

Unione Europea
REPUBBLICA ITALIANA

Regione Siciliana
ASSESSORATO REGIONALE DELLE
INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA'
DIPARTIMENTO REGIONALE TECNICO
UFFICIO REGIONALE DEL GENIO CIVILE
SERVIZIO DI SIRACUSA - U.O.02

Prot. n. 137424 Siracusa, 03/12/2025

OGGETTO: Richiesta Accesso Atti Amministrativi – Ing. Andrea Pennisi - CTU
TRIBUNALE DI SIRACUSA PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE R.G.E 130/2025

Ing. Andrea Pennisi

andrea.pennisi@ordineingegnerisiracusa.it

Si informa il soggetto in indirizzo che la richiesta di accesso agli atti amministrativi pervenuta a mezzo Pec il 24/11/2025 e protocollata da questo Ufficio al n. 134580 del 26/11/2025, relativo all'immobile sito in Canicattini Bagni, Via Principe Amedeo n. 26, foglio 17, particella 4313, non può essere evasa in quanto dalle ricerche effettuate sui registri cartacei (1086,64, e alfabetici) nonché da quelle operate sul sistema informatico GeDePa, non risulta depositato alcun calcolo o progetto presso l'archivio dell'Ufficio a nome dei possibili intestatari indicati nel modulo di richiesta di accesso agli atti.

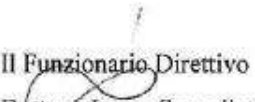
Il Funzionario Direttivo

Dott. ing. Laura Scudato

Fig. 6

Nell' Allegato n° 5 Documentazione Urbanistica e Genio Civile, la documentazione completa.



4.2 Agibilità dell'immobile

Agli atti del Comune di Canicattini Bagni non risulta alcun Certificato di agibilità o Segnalazione Certificata di Agibilità, per l'immobile in parola.

4.3 Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative

4.3.1 Conformità edilizia ed urbanistica

Come descritto al paragrafo che precede, per **quanto al piano terra** del fabbricato di interesse, si assume quanto comunicato dal III Settore Tecnico del Comune di Canicattini Bagni e, preso atto che: *"la tipologia di prospetto rinvia alla precedente Legge Urbanistica generale del 17 agosto 1942 n.1150"* e che: *"l'immobile era preesistente all'adozione del primo PRG del Comune di Canicattini Bagni (1990) approvato con D.A. n.179 del 2005"*; si deduce, pertanto, lo stato legittimo di questa porzione di fabbricato, al piano terra.

Per quanto riguarda la sopraelevazione del **piano primo**, la copertura del terrazzo e del cortile, si osserva quanto segue.

- Dalla lettura del titolo di provenienza, agli atti del notaio Concetta Messina, si apprende che alla data del 24 gennaio 1996, il bene di interesse, acquistato dai signori Vairo Corrado e Randazzo Lucia, è costituito da una: "casa terrana sita in Canicattini Bagni, nella via Principe Amedeo 26".
- Dalla lettura della documentazione catastale, si apprende di una VARIAZIONE del 12/02/2004 Pratica n. SR0012472 in atti dal 12/02/2004 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE(n. 773.1/2004). Nell'ultima planimetria catastale in atti il piano primo del fabbricato risulta costituito da copertura a falde e terrazzo.
- NESSUN TITOLO ABILITATIVO È STATO RINVENUTO PRESSO GLI UFFICI COMPETENTI, PER L'ULTERIORE SOPRAELEVAZIONE DEL PIANO PRIMO E LA COPERTURA DEL TERRAZZO E DEL CORTILE.
- NESSUN PROGETTO RELATIVO ALL'IMMOBILE È STATO DEPOSITATO PRESSO IL GENIO CIVILE DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA.

Per quanto sopra argomentato, la sopraelevazione del piano primo, la copertura del terrazzo e del cortile, risultano essere stati realizzati abusivamente.



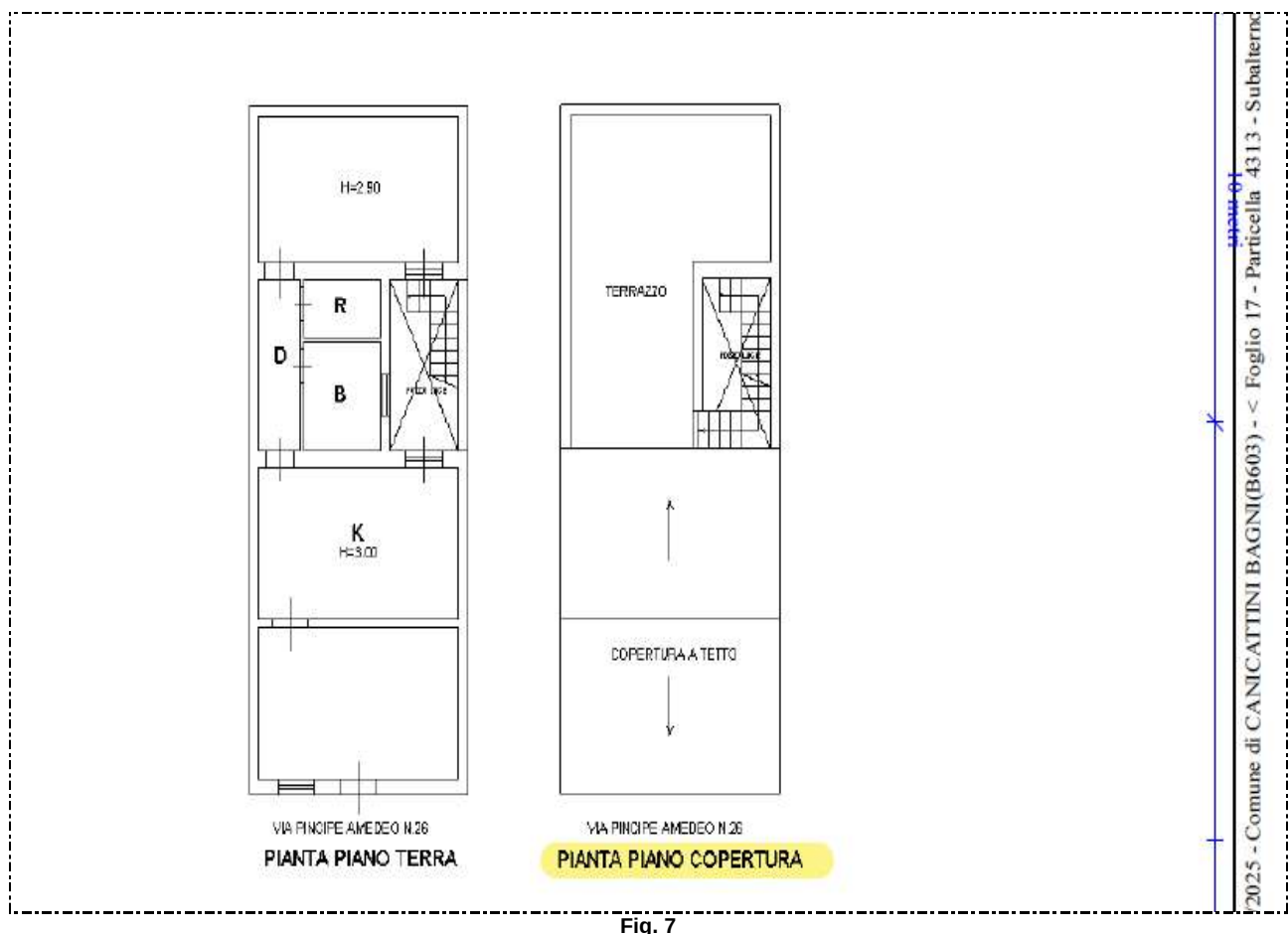
4.3.2 Conformità catastale

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.

Fermo quanto al paragrafo che precede circa l'assenza di titolo abilitativo per il piano primo, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Canicattini Bagni.

Lo stato dei luoghi dell'**appartamento** al piano terra ed al piano primo, alla data di visita, **presenta evidenti difformità rispetto alla planimetria catastale in atti.**



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

4.4 Valutazione circa la possibilità di sanatoria o di condono edilizio.

Il mandato conferito prevede che il CTU esegua il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 6 giugno 2001 n°380, nonché il controllo della possibilità di condono ai sensi dell'art.40 comma VI legge n°47 del 28 febbraio 1985, ovvero dell'art.46 comma V del DPR 380/2001.

Preliminarmente, occorre ricordare quanto segue:

- ✓ Una sostanziale differenza tra sanatoria ordinaria e condono edilizio, è che la prima si può presentare in ogni momento, il condono solo in certi periodi, qualora un'apposita norma di legge lo preveda. Mentre il condono consente di sanare, previo possesso di determinati requisiti, anche abusi sostanziali, ovvero interventi senza titolo edilizio o in difformità da questo, la sanatoria ordinaria riguarda gli abusi formali.
- ✓ per entrambi non è automatico il rilascio di parere favorevole.

Valutazione circa la possibilità di condono edilizio.

In caso di trasferimento derivante da procedure esecutive, il comma 6 art.40 L.47/85 prevede che la domanda di condono edilizio possa essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento decretato dal Tribunale. (comma 5 art. 46 DPR 6 giugno 2001 n° 380)

Condizione essenziale affinché si possa avere accesso al condono edilizio tardivo per immobili all'asta o soggetti a procedure esecutive, è che la formazione delle ragioni del credito sia anteriore all'entrata in vigore delle tre rispettive leggi sul condono edilizio, le quali sono:

- L. 47/85: 17 marzo 1985
- L. 724/1994: 01 gennaio 1995
- L. 326/2003: 02 ottobre 2003

Chiarito che per "*formazione delle ragioni del credito*" si intendono le condizioni che hanno giustificato l'avvio della procedura esecutiva, quali ad esempio il pignoramento dell'immobile- che ufficializza appunto il rapporto di credito nei confronti del debitore e che colpisce l'immobile stesso- risulta evidente che è il detto momento in cui ha luogo formalmente la ragione del credito, quello da riferire all'entrata in vigore della relativa legge di condono edilizio (art. 40 c.6 L. 47/85) anteriore ad esso.

Se le ragioni di credito sono posteriori all'entrata in vigore a tutti e tre i provvedimenti di condono edilizio, allora non si ha diritto a presentare la domanda di sanatoria edilizia straordinaria nei suddetti



120 giorni. Nel caso che ci occupa, poiché il pignoramento dell'immobile è avvenuto nel 2025, pertanto oltre la data di entrata in vigore della più recente legge sul condono edilizio (L. 326/2003), NON si ha diritto a presentare la domanda di condono edilizio.

Valutazione circa la possibilità di sanatoria edilizia.

Istituto completamente diverso da quello del condono, come detto, è quello della sanatoria ordinaria previsto nel D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

Il requisito per accedere a questa possibilità denominata **accertamento di conformità**, contenuto normativamente nell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, è la cosiddetta **doppia conformità**. L'intervento deve, cioè, essere conforme sia alla normativa dell'epoca in cui è stato realizzato l'abuso, sia a quella del momento in cui viene richiesta la sanatoria dell'abuso.

A maggiore intelligenza sul concetto di **doppia conformità**, si riporta nel seguito un *abstract* dello scritto

Il ristretto ambito di applicazione della sanatoria per "doppia conformità" di cui all'art. 36 d.p.r. 380/2001

a firma del dott. Luca Ramacci Presidente di Sezione della Corte Suprema di Cassazione, Terza Sezione Penale.

"L'ultima parte del comma 1 dell'art. 36 del TU Ed. delinea in maniera del tutto lineare le caratteristiche della doppia conformità e ciò non dovrebbe, in teoria, creare alcun problema interpretativo se la norma fosse letta tenendo conto della finalità dell'istituto della sanatoria che, come si è detto, è quella di recuperare gli interventi edilizi che ben avrebbero potuto essere realizzati previo rilascio di un titolo abilitativo mediante una valutazione postuma dell'autorità competente. È dunque evidente che ciò non può avvenire se non quando l'intervento edilizio abbia avuto al momento della sua realizzazione e conservi all'atto del rilascio del titolo sanante quelle caratteristiche di compatibilità con la disciplina di settore che ne rendono lecita la presenza sul territorio." [...] "Considerando la nozione di "doppia conformità" di cui si è appena detto, dovrebbe essere evidente che ciò che determina la possibilità di sanatoria dell'abuso formale è, appunto, la rispondenza dell'intervento da recuperare alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione ed in quello, successivo, della sanatoria, sicché dovrebbe essere altrettanto evidente che non è possibile subordinare gli effetti del permesso di costruire postumo all'esecuzione di specifici interventi finalizzati a far acquisire alle opere il requisito della conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia che invece non hanno."[...]

*"Per quanto riguarda le **zone soggette alla normativa antisismica**, si pone il problema del raccordo tra le disposizioni che regolano la sanatoria ex art. 36 del TU Ed. e le **specifiche disposizioni di cui agli artt. 83 e ss. del medesimo testo unico e la conseguente possibilità di sanatoria degli abusi edilizi realizzati in zona sismica**. Considerando le palesi finalità di tutela dell'incolumità pubblica che la specifica disciplina persegue e la diffusa sismicità del territorio nazionale, si tratta di questione particolarmente delicata."*[...]

"Il controllo esercitato dall'amministrazione competente per gli interventi in zone sismiche è certamente di natura preventiva, come si ricava, ad esempio, dall'art. 93 del testo unico - il quale impone, a chiunque



intenda procedere ad interventi nelle zone sismiche, di darne “preavviso” scritto allo sportello unico, che a sua volta provvederà alla trasmissione al competente ufficio tecnico regionale – nonché dal successivo art. 94, il quale si riferisce ad una “preventiva autorizzazione”, sicché la procedura deve essere inequivocabilmente completata prima dell’esecuzione dell’intervento, nel rispetto delle formalità richieste.” [...]

*“Diversamente da quanto previsto per la costruzione di opere in assenza del permesso di costruire, **la specifica disciplina antisismica non contempla alcuna forma di sanatoria o autorizzazione postuma per gli interventi eseguiti senza titolo, prevedendone invece la mera riconduzione a conformità**” [...]*

“Le particolari disposizioni in materia di costruzioni in zone sismiche lasciano, dunque, uno spazio estremamente esiguo al mantenimento in essere degli interventi abusivi.” [...]

“Considerando ora l’art. 36 del T.U. Edilizia, è evidente che la stretta connessione tra autorizzazione sismica e permesso di costruire, di cui si è appena detto, incide in maniera significativa anche sulla procedura di sanatoria, venendosi a porre, in primo luogo, la questione della totale assenza di norme specifiche che consentano il rilascio di un’autorizzazione sismica postuma.

Tale evenienza risulta determinante, perché è evidente che se la possibilità di ottenere una autorizzazione sismica “in sanatoria” ad intervento ormai eseguito non è prevista, viene a mancare un necessario presupposto per il rilascio del permesso di costruire ai sensi dell’art. 36 TU Ed.”

Nel caso di nostro interesse, per la sopraelevazione del piano primo dell’immobile, non solo non si ha evidenza di titolo abilitativo, ma non è stato nemmeno presentato il dovuto progetto presso il competente Ufficio del Genio Civile, obbligatorio per tutti gli interventi in zona sismica che potrebbero costituire una possibile fonte di rischio, **indipendentemente dal materiale o dal fatto che siano strutturali o meno.** - “Tutte le costruzioni la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità” (art.3 l.64/74)

La vigenza di tale obbligo di denuncia dei lavori in zona sismica al competente Ufficio del Genio Civile è certamente antecedente (l.64/1974) all’epoca di realizzazione della sopraelevazione, databile agli anni successivi al 1996, come emerge dalla lettura dei citati atti.

Nel merito, si citano altresì, le sentenze: C. Cass. Pen. n. 544 del 11/01/2023; C. Cass. pen. n.35851 del 28/08/2023. Più recentemente, la Suprema Corte è nuovamente intervenuta con la Sentenza 22/02/2024, n. 7720 che conferma l’orientamento, ormai pacifico, **secondo il quale il requisito della doppia conformità delle opere alla disciplina urbanistica ed edilizia** vigente al momento della realizzazione e al momento della presentazione della domanda di regolarizzazione, **è da escludere nel caso di opere eseguite in assenza del preventivo ottenimento dell’autorizzazione sismica**, necessaria per la loro realizzazione.

Con riferimento alla “recente” legge 24 luglio 2024, n.105 c.d. “Salva Casa”, anche con specifico riguardo **all’art. 36-bis** è opportuno osservare, innanzitutto, come nel caso che ci occupa, l’edificazione del piano



superiore non possa essere considerata come *opera di minore rilevanza*, ciò sia per l'entità dell' aumento di altezza dell'immobile (>10%), che per aumento del numero dei piani dell'edificio. Ed ancora, atteso il rimando del comma 3-bis del citato art. 36-bis all'art.83 ed all'art. 34-bis c.3 bis dello stesso DPR 380/2001, preso atto del fatto che il **Comune di Canicattini Bagni ricade in zona sismica 1** (zona con pericolosità sismica alta), e che non è stato nemmeno presentato il dovuto progetto presso il competente Ufficio del Genio Civile, è immediato concludere che NON è possibile attestare che gli interventi in parola “rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del Capo IV della Parte II”, “riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento.

La *ratio* che sta alla base del superiore convincimento è supportata dal Consiglio di Stato che si è espresso in senso contrario all'istituto di sanatoria sismica e strutturale; **con sentenza n. 9355 del 20 novembre 2024**, è stato affermato che:

«Come correttamente rilevato dal T.A.R., l'istituto della autorizzazione sismica in sanatoria non è riconosciuto nel nostro ordinamento. In particolare va osservato che l'art. 94 del DPR 380 del 2001 persegue il fine di eseguire una vigilanza assidua sulle costruzioni riguardo al rischio sismico ed è espressione di un principio fondamentale in materia di governo del territorio. (... ..)9.1 In questa sede preme mettere in evidenza la sussistenza di un evidente interesse pubblico legato all'incolumità pubblica, rispetto al quale l'interesse edificatorio del privato non può che essere recessivo, determina un assorbimento degli esiti relativi ad un permesso di costruire per l'assenza di un titolo attestante l'idoneità sismica dell'immobile, dovendo tale condizionamento riguardare anche l'art. 36 del DPR 380 del 2001.(... ..)9.2 In conclusione, la richiesta di autorizzazione ai fini sismici è sempre preventiva, non potendosi ammettere l'istituto dell'autorizzazione sismica in sanatoria.»

Ed infine, si cita la recentissima sentenza n. **27 marzo 2025, n.12125**, con la quale la Corte di Cassazione ribadisce: “il requisito della doppia conformità è da ritenersi escluso in caso di edificazioni eseguite in assenza del preventivo ottenimento dell'autorizzazione sismica”, sottolineando così l'importanza non solo della legalità dell'intervento edilizio ma anche della sicurezza strutturale.

Alla luce di quanto sopra argomentato, ad avviso dello scrivente, NON sussistono i requisiti per la sanatoria edilizia della sopraelevazione del piano primo, della copertura del terrazzo e del cortile.

R



4.5 Interventi atti a ricondurre l'immobile allo stato legittimo

Gli interventi indicati sono finalizzati a ricondurre l'immobile allo stato legittimo, ossia alla condizione di progetto prevista ed autorizzata nei titoli abilitativi assentiti. Fermo il fatto che detti interventi devono essere oggetto di specifica analisi e di progetto di dettaglio da sottoporre ad autorizzazione da parte degli Enti competenti, si riporta a seguire un elenco delle principali attività lavorative finalizzate al raggiungimento dello scopo prefissato.

Tale elencazione ha, pertanto, la sola finalità di fornire una stima budgetaria (+/-30%) dei costi che sarà necessario sostenere. Detta stima andrà necessariamente affinata, in fase di progettazione esecutiva e di dettaglio dell'intervento, secondo le eventuali prescrizioni degli Enti interessati, i dettami delle normative di settore, con particolare riferimento alle normative di sicurezza (d.lgs. 81/08 e s.m.i.).

Elenco delle principali lavorazioni da eseguire:

- Approntamento di ponteggio lungo il prospetto posteriore esterno della costruzione, dotato di mantovana parasassi e rete di protezione.
- Operazioni di messa in sicurezza e segregazione dell'area di lavoro mediante opere provvisorie atte a separare il piano primo del fabbricato dai piani inferiori e dall'ambiente circostante (interdire l'accesso ai non addetti ai lavori, evitare la proiezione di polveri/schegge, etc.)
- Intercetto e segregazione dell'impianto elettrico verso il primo livello dello stabile, messa in sicurezza delle reti di distribuzione *utilities* (impianto idrico adduzione e scarico).

Fase di strip-out

- Rimozione degli infissi esterni ed interni del piano.
- Rimozione dei sanitari e delle tubazioni dell'impianto idrico.
- Scomposizione orditura tetto in ferro e pannelli sandwich.

Fase di demolizione

- Demolizione a mano della muratura costituente le pareti perimetrali del primo livello dello stabile, che verranno portate ad un'altezza di circa 1,30 m dal piano di calpestio del primo livello, a costituire parapetto perimetrale.
- Demolizione delle tramezzature interne.

L' [Allegato n°10](#) riporta una stima budgetaria (+/-30%) dei costi delle lavorazioni come sopra emarginate.

La stima finale degli interventi atti a ricondurre l'immobile allo stato legittimo, pertanto è pari a:

- per lavori 8.000,00€ (+/-30%)
- per oneri di sicurezza 150,00 € (+/-30%)



- per sanzione (CILA tardiva): 1.000€
- per bolli, diritti,...: 150,00€
- Per onorari professionali (urbanistica –catasto): 2.200€

L'IMPORTO degli interventi atti a ricondurre l'immobile allo stato legittimo è stimato in 11.500,00€



5.0 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Sulla base della consultazione telematica del Catasto Energetico Fabbricati (CEFA) del Dipartimento Energia della Regione Siciliana, si è constatato che l'immobile staggito non è dotato 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).

The screenshot displays the 'VISURA APE' (APE Search) interface. At the top, there are seven circular logos: 'CONTESTO ENERGETICO SICILIANO', 'CATASTO IMPIANTI TERMICI', 'CATASTO ENERGETICO FABBRICATI', 'FONTI RINNOVABILI FER', 'DATI MAPPE GRAD', 'PATTO DEI SINDACI', and 'EDUCATIONAL'. Below the logos, a red message states: 'Non presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati.' The main form contains the following fields: 'Codice fiscale del richiedente *' (with a redacted orange box), 'Provincia *' (set to 'Siracusa'), 'Comune *' (set to 'Canicattini Bagni'), and 'Riferimenti catastali obbligatori' which includes 'Foglio *' (set to '17'), 'Particella *' (set to '4313'), and 'Subalterno'. A 'Cerca' (Search) button is at the bottom left. On the right, a sidebar titled 'VAI ALLA PAGINA' lists navigation options: 'Registrazione nuovi certificatori', 'Abilitazione certificatori iscritti', 'Visura APE', 'Consultazione Dati', 'Elenco Regionale Certificatori', and 'AREA RISERVATA AI CERTIFICATORI' which includes 'Caricamento APE' and 'Elenco APE'.

Fig. 8

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

ATTESTATO registrato con Codice Identificativo **20260108-089005-52839**. Classe energetica dell'immobile: **G**



6.0 STIMA DEI BENI

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

6.1 Criteri di stima utilizzati

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

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

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

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



Per la specificità del caso che ci occupa, nella determinazione della stima del bene pignorato si è proceduto come nel seguito. Si è calcolato il valore della porzione di immobile regolarmente assentita (piano terra), al netto dei costi di demolizione delle porzioni abusive (piano primo), incrementato del valore locatizio delle parti abusive del bene pignorato, per un periodo di dieci anni.

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. Nel seguito due tabelle con i parametri ed i valori di calcolo.

La prima tabella (Fig. 9) è relativa alle porzione di appartamento dotata di titolo abilitativo (piano terra).

La seconda tabella (Fig. 10) è relativa alle porzione di appartamento priva di titolo abilitativo (piano primo).

Tabella per il calcolo della superficie delle unità censite nelle seguenti categorie catastali:

A/1

Abitazioni di tipo signorile

A/2

Abitazioni di tipo civile

A/3

Abitazioni di tipo economico

A/4

Abitazioni di tipo popolare

A/5

Abitazioni di tipo ultrapopolare

A/6

Abitazioni di tipo rurale

A/9

Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici

A/11

Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

		Superficie lorda in m ²	Calcolo della superficie catastale		
Ambiente	Descrizione degli ambienti	(a)	Coefficiente Moltiplicatore		Superficie equivalente
		(b)	(c) - (a) x (b)		
A1	Vani (alloggi) aventi funzione principale nella specifica categoria o vani (alloggi) accessori a diretta servizio del principale non appartenenti alle categorie C1 e C6.	90,52	1,00		90,52
B	Vani (alloggi) accessori a indiretta servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli altri.		0,50		0,00
C	Vani (alloggi) accessori a indiretta servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli altri e anche attraverso scale interne.		0,25		0,00
D	Balconi, terrazze e simili comunicanti con i vani locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	49,74	0,30	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	9,97
			0,10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²	
E	Balconi, terrazze e simili non comunicanti con i vani locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze escluse della via trattata.		0,15	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	0,00
			0,05	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²	
F	Aree coperte a comunque assimilabili, pertinenze escluse della via trattata.		0,10	coefficiente da applicare fino alla superficie definita nella lettera "A1"	0,00
			0,02	coefficiente da applicare per la superficie eccedente definita nella lettera "A1"	
Risultato 1			Somma delle superfici catastali		100,49
Risultato 2			150% della superficie "A1"		135,78
Categorie					
Superficie catastale finale (risultato 1) - la misura fra i due risultati					100

Fig. 9



Tabella per il calcolo della superficie delle unità censite nelle seguenti categorie catastali:					
A/1	Abitazioni di tipo signorile	A/4	Abitazioni di tipo popolare	A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
A/2	Abitazioni di tipo civile	A/5	Abitazioni di tipo ultrapolare	A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi
A/3	Abitazioni di tipo economico	A/6	Abitazioni di tipo rurale		
		Superficie lorda in m ²	Calcolo della superficie catastale		
			Coefficiente Moltiplicatore		Superficie equivalente
ambio	Descrizione degli ambienti	(a)	(b)		(c) - (a) x (b)
A1	Vani (a locali) aventi funzione principale nella specifica categoria o vani (a locali) accessori a diretta servizio dei principali non appartenenti alle categorie C1 e C6.	27,26	1,00		27,26
B	Vani (a locali) accessori a indiretta servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli altri.		0,50		0,00
C	Vani (a locali) accessori a indiretta servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli altri anche attraverso scale interne.		0,25		0,00
D	Balconi, terrazze e simili comunicanti con i vani a locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	14,68	0,30	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	4,40
			0,10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²	
E	Balconi, terrazze e simili non comunicanti con i vani a locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze escluse della via trattata.		0,15	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m ²	0,00
			0,05	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m ²	
F	Area coperta o comunque assimilabile, pertinenza esclusiva della via trattata.		0,10	coefficiente da applicare fino alla superficie definita nella lettera "A1"	0,00
			0,02	coefficiente da applicare per la superficie eccedente definita nella lettera "A1"	
			Risultato 1	Summa delle superfici catastali	31,66
			Risultato 2	ISR% della superficie "A1"	40,89
Superficie catastale finale (arrotondata) = la misura fra i due risultati					32

Fig.10

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

NB: gli elaborati grafici e le misurazioni sono riportate nell'Allegato n°8.

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 per immobili in **normale stato di conservazione**

Per la parte di appartamento legittima urbanisticamente:

si valuta un valore del canone di locazione mensile pari ad euro 151,67; dicasi 150,00 (centocinquanta/00).

Per la parte di appartamento priva di titolo abilitativo:

si valuta un valore del canone di locazione mensile pari ad euro 60,80 (sessanta/80).

Il valore del canone di locazione di tale ultima parte, per un periodo di dieci anni, è pertanto pari a:

Canone di locazione per un decennio della parte priva di titolo abilitativo:

60,80 [€/mese]X12[mesi]X10[anni]= **7.296,00 €** (settemiladuecentonovantasei/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:**

per la parte di appartamento legittima urbanisticamente a: 474,88 €/MQ

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

$$474,88 \text{ €/mq} \times 100 \text{ [mq]} = \mathbf{47.488,00 \text{ € (VALORE A1)}}$$

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 713,62 €/MQ.**

Il valore di vendita risulta quindi pari a:

$$713,62 \text{ €/mq} \times 100 \text{ [mq]} = \mathbf{71.362,00 \text{ € (VALORE B1)}}$$

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:



Per l'appartamento al piano terra:




Calcolo IMU-IMI-IMIS-ILIA 2024 - Report V. 01/2024 - 24-07-2024

Tipologia Immobile	Comune	Tributo	Rendita €	Rivalutata	Valore €	Possesso	Mesi	AlAcc. Aliq	Imposta €	Detrazione	Dovuto €	1° sem	2° sem
Altre abitazioni immobili Cat. A (tranne A/10)	F943	3918	223,11	234,27	37.482,48	100 %	1-12	10,6 ‰	397,31		397,31	198,66	198,65
Totale IMU											397,31	198,66	198,65
Destinatario Il Comune													

Fig.11

Reddito mensile lordo da locazione	€	151,67
Rendita annua lorda (12 mensilità)	€	1.820,00
Aliquota IMU (10,60 per mille) sul valore catastale rivalutato	-€	397,31
Spese di manutenzione/assicurazione	€	-
Rendita annua netta	€	1.422,69
mensile netto	€	118,56
tasso di capitalizzazione (*)		3,50%
Valore per capitalizzazione del reddito	€	40.648,16

(*) 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

Fig. 12

Si ottiene così:

$1.422,69 / 3,50\% = \mathbf{40.648,16 \text{ € (VALORE C1)}}$
--

NB: l'aliquota IMU applicata, pari al 10,60 per mille, è quella vigente dal 1 gennaio 2020 nel Comune di Canicattini Bagni, adottata con il *Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria*.



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 valori ottenuti si ricava

		€/mq	mq	totale
VALORE A1	valore da OMI	€ 474,88	100	€ 47.488,00
VALORE B1	valore da media di mercato	€ 713,62	100	€ 71.362,00
VALORE C1	valore da capitalizzazione del reddito			€ 40.648,16

VALORE MEDIATO [(VALORE A1+VALORE B1+VALORE C1)/3]	€ 53.166,09
--	-------------

Al valore come sopra determinato deve essere:

- sottratto l'importo degli interventi atti a ricondurre l'immobile allo stato legittimo: **11.500,00€**
- sommato il valore locatizio (delle parti prive di titolo abilitativo) per un periodo di dieci anni pari a: **7.296,00€**

Si ottiene così IL VALORE CERCATO.

$$53.166,09 - 11.500 + 7.296,00 = 48.962,09€$$

Pertanto:

VALORE DI STIMA DEL BENE	€ 49.000,00
--------------------------	-------------

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

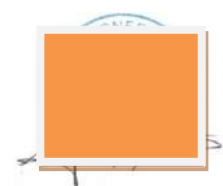
Il bene oggetto di pignoramento costituisce un UNICO LOTTO di vendita, così individuato:

“Piena proprietà del fabbricato sito nel Comune di Canicattini Bagni (SR), in via Principe Amedeo n°26, costituito da piano terra e piano primo, censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 4313, Categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani. Il piano primo dell’abitazione è privo di titolo abilitativo edilizio ed accatastato come terrazzo-copertura.”

Il valore di mercato del lotto sopra individuato è stimato in 49.000,00€

Siracusa, li 09/01/2026

Dott. ing. Andrea Pennisi



8.0 ALLEGATI

- 8.1 ALLEGATO 1: Verbali di sopralluogo.
- 8.2 ALLEGATO 2: Relazione fotografica.
- 8.3 ALLEGATO 3: Documentazione catastale.
- 8.4 ALLEGATO 4: Documentazione ipotecaria.
- 8.5 ALLEGATO 5: Documentazione Urbanistica e Genio Civile.
- 8.6 ALLEGATO 6: Metodi di valutazione, Parametri e Tabelle di calcolo.
- 8.7 ALLEGATO 7: Attestato di Prestazione Energetica.
- 8.8 ALLEGATO 8: Elaborati grafici.
- 8.9 ALLEGATO 9: Copia dell'atto di provenienza dei beni.
- 8.10 ALLEGATO 10: Computo Metrico Estimativo.
- 8.11 ALLEGATO 11: Attestazione di invio della Relazione di Consulenza Tecnica alle Parti.

