

TRIBUNALE di SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.106/2021 R.G.

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED] e per essa [REDACTED]

con l'avv. Roberto Guarnotta

DEBITORE: [REDACTED] +1

GIUDICE: dott.ssa Concita Cultrera

Relazione per

STIMA IMMOBILIARE

STUDIO TECNICO
ARCH. GIOVANNA NOTO

VIALE EPIPOLI, 78 - SIRACUSA

CELL.: 3277708168

E-MAIL: GIOVANNA.NOTO@ARCHITETTIPPCSR.IT

PEC: GIOVANNA.NOTO@ARCHIWORLDPEG.IT

L'Esperto
arch. Giovanna Noto

(firmato digitalmente)



INDICE

1. PREMESSA.....	1
2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE.....	2
<u>IL LOTTO DI VENDITA</u>	
2.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.....	4
2.2. Stato di proprietà e possesso.....	6
2.3. Vincoli ed oneri giuridici.....	7
2.4. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.....	8
2.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378.....	11
2.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	14
2.7. Situazione condominiale degli immobili.....	15
2.8. Valutazione degli immobili.....	16
2.8.1. Stima per metodo sintetico comparativo.....	17
2.9. Influenza dei costi di regolarizzazione e delle spese condominiali sul valore degli immobili.....	17
2.10. Stima del valore locativo degli immobili.....	17
2.11. Conclusioni.....	18
3. NOTA DI CHIUSURA.....	19
4. ELENCO ALLEGATI.....	19



RELAZIONE DI STIMA

OGGETTO: procedimento n.106/2021 R.G. del Tribunale di Siracusa, sezione Esecuzioni Immobiliari, promosso da [REDACTED] e per essa [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] +1.

1. PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Concita Cultrera, con il Decreto di nomina del 24.09.2021 relativo al procedimento in oggetto, ha nominato Esperto stimatore la sottoscritta arch. Giovanna Noto, con studio a Siracusa in Viale Epipoli n.78 ed iscritta al n.980 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, al fine di stimare il valore dei seguenti beni (così come riportato nell'"Atto di pignoramento immobiliare" del 12.05.2021):

"1. Appartamento sito in Augusta nella C/da Pietre Rosse, posto al primo piano, scala D, composto da quattro vani oltre accessori, identificato al catasto Fabbricati del Comune di Augusta al Foglio n. 24, Part. n. 749, Sub. 18, Cat. A/2, Classe 1, R.C. €. 573,27;

2. Box auto sito in Augusta nella C/da Pietre Rosse, posto al piano S1, identificato al catasto Fabbricati del Comune di Augusta al Foglio n. 24, Part. n. 749, Sub. 5, Cat. C/6, Classe 3, R.C. €. 60,58".

La sottoscritta, in data 08.10.2021 e con modalità telematica, ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito.

Le operazioni peritali sui luoghi, preannunciate alle parti tramite opportune comunicazioni inviate a mezzo PEC e raccomandate A/R, sono iniziate il 19.11.2021, unitamente al custode giudiziario avv. Antonella Sangregorio (si veda l'allegato n.1), ad oggi sostituita dall'avv. Monica Benedetto.

La sottoscritta, sia preliminarmente che successivamente al predetto sopralluogo, si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta (SR) e l'Agenzia delle Entrate di Siracusa per l'esecuzione di accertamenti urbanistici e catastali (si legga il paragrafo 2.4.).



2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni pignorati, si ritiene sconveniente, sulla base delle caratteristiche funzionali riscontrate sui luoghi, prevedere la vendita separata degli stessi.

Si andrà, pertanto, a costituire un unico lotto di vendita, ovvero:

“Proprietà superficaria dell'appartamento e del garage siti ad Augusta (SR), c.da “Pietre Rosse”, Via Meucci n.5, piano primo e seminterrato, scala “D”, rispettivamente censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 24 p.lla 749 sub 18, categoria A/2 classe 1, consistenza 6 vani, rendita 573,27€ e foglio 24 p.lla 749 sub 5 , categoria C/6, classe 3, consistenza catastale 17m², rendita 60,58€”.

È doveroso sottolineare l'appartamento e il garage sono ubicati nel medesimo stabile condominiale, seppur non comunicanti e dotati di accesso indipendente. A tal proposito si precisa che il garage, posto nel piano seminterrato, non è dotato di saracinesca su strada, risultando pertanto accessibile sia dall'area condominiale tramite rampa carrabile sia dal vano scala condominiale (si veda l'allegato n.6).



IL LOTTO DI VENDITA:

APPARTAMENTO E GARAGE

AUGUSTA (SR)

C.DA "PIETRE ROSSE", VIA MEUCCI N.5, SCALA "D"

PIANO PRIMO E SEMINTERRATO

FOGLIO 24 P.LLA 749 SUB 18 E 5



2.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.

Gli immobili oggetto di stima si trovano nel territorio del Comune di Augusta (SR), c.da "Pietre Rosse", Via Meucci n.5 (si veda l'allegato n.3); consistono in un appartamento e un garage ubicati rispettivamente al piano primo e seminterrato della scala "D" di uno stabile condominiale; risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 24 p.lla 749 sub 18 (appartamento) e sub 5 (garage) (si veda l'allegato n.2); ricadono urbanisticamente nella zona omogenea "E" – sottozona "EC/3" Agricole preferenziali per l'edilizia stagionale, le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Titolo IV artt.23 e 24 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente "Calandra" del Comune di Augusta (si veda l'allegato n.13).

Lo stabile condominiale che comprende gli immobili oggetto di stima sorge nella periferia di Augusta (SR), a poca distanza dal borgo marinaro di Brucoli. L'edificio risulta facilmente raggiungibile percorrendo la Via Paolo Borsellino in direzione nord-ovest e proseguendo fino ad incontrare, sulla destra, la Via Mendel. Percorsa interamente quest'ultima, è sufficiente svoltare a sinistra sulla Contrada Pietrarossa e dopo circa 30m sulla destra in Via Meucci a cui civico n.5 è situato l'accesso pedonale all'area condominiale (si veda l'allegato n.3). Ulteriore accesso, carrabile, trova collocazione al civico n.7.

Coordinate GPS del sito: Latitudine 37° 16' 34.3"N, Longitudine 15° 12' 23.4"E.

L'edificio condominiale:

- ricade in una zona urbana di nuova espansione caratterizzata prevalentemente da edilizia residenziale e terreni agricoli;
- insiste su un lotto di terreno delimitato su due lati da pubbliche vie di cui la Via Meucci a sud-est;
- è stato realizzato alla fine degli anni '90, ergendosi in tre elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato, con strutture intelaiate in cemento armato, solai interpiano e di copertura a falde in latero-cemento, partizioni interne e tamponamenti verticali esterni in muratura di laterizi forati;
- ad oggi si presenta rifinito con materiali e manufatti di buona



scelta commerciale e in buono stato di conservazione generale (si vedano le foto raccolte nell'allegato n.17);

- è munito di ascensore.

L'appartamento oggetto di stima:

- occupa l'ala est del predetto stabile condominiale, risultando ubicato al primo piano della scala "D";
- a nord-est, a sud-ovest e a sud-est si affaccia, tramite balconi e pareti finestrate e non, sull'area condominiale; a nord-ovest confina con il vano scala e, per una piccola porzione, con l'unità immobiliare attigua;
- è attualmente adibito a civile abitazione;
- si sviluppa per la superficie totale lorda di 113,20m² e utile calpestabile (ambienti + vani porte) di 96,40m² articolandosi in soggiorno, cucina – pranzo, tre camere, un servizio igienico, una lavanderia e un corridoio-disimpegno (si veda l'allegato n.6), le cui superfici nette sono di seguito indicate:

Soggiorno = 22,60m²

Cucina – pranzo = 19,45m²

Camera 1 = 16,00m²

Camera 2 = 11,00m²

Camera 3 = 12,15m²

Lavanderia = 4,10m²

Servizio igienico = 4,85m²

Corridoio – disimpegno = 5,50m²;

- è dotato di tre balconi sui prospetti nord-est e sud-ovest, la cui superficie totale è di 27,70m²;
- risulta internamente rifinito con materiali e manufatti di buona scelta commerciale, ovvero: pavimentazione costituita da piastrelle in grès/ceramica; tramezzi interni realizzati in muratura di laterizi forati; finiture murali costituite da intonaco civile ordinariamente tinteggiato; pareti del servizio igienico in parte rivestite con piastrelle in ceramica (dal pavimento e fino all'altezza di circa 1,00m) ed in parte ordinariamente tinteggiato (dall'altezza di circa 1,00m e fino al soffitto); pareti della lavanderia in parte



rivestite con piastrelle in ceramica (dal pavimento e fino all'altezza di circa 2,00m) ed in parte ordinariamente tinteggiate (dall'altezza di circa 2,00m e fino al soffitto); infissi esterni in alluminio e vetrocamera, dotati di persiane a stecche mobili; infissi interni in legno tamburato; portoncino d'ingresso di tipo blindato (si vedano le foto raccolte nell'allegato n.17);

- è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario;
- è munito di terminali di zona (radiatori), attualmente non collegati ad alcun generatore di calore e pertanto non in esercizio;
- al momento del sopralluogo è apparso in buono stato di conservazione generale, ad eccezione della camera da letto ubicata a sud-ovest caratterizzata dalla presenza di condensa superficiale ed interstiziale; inoltre, nella predetta stanza, occorre accertare l'eventuale infiltrazione con probabile origine dal prospetto dell'edificio (si veda la foto n.6 dell'allegato n.17).

Il garage oggetto di stima:

- è raggiungibile sia dall'interno del condominio, tramite la scala che conduce fino al piano seminterrato, sia dall'area condominiale, tramite rampa carrabile (si veda la foto n.9 dell'allegato n.17);
- occupa la parte nord-est del piano seminterrato dello stabile condominiale;
- confina a sud-ovest con la corsia carrabile, a nord-ovest con un vano tecnico e a nord-est con la proprietà attigua;
- si sviluppa per la superficie totale lorda di 18,20m² e netta di 16,00m²;
- è dotato di saracinesca basculante, nonché di impianto elettrico (si veda la foto n.10 dell'allegato n.17).

2.2. Stato di proprietà e possesso.

Gli immobili pignorati risultano essere intestati ai sigg. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nata ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (si veda l'allegato n.15). Infatti ai medesimi la proprietà superficaria degli immobili pervenne per la quota di 1/2 ciascuno, in data 21.03.2008, con rogito del



Notaio Emanuele Pensavalle (numero di repertorio 86026/11446) (si veda l'allegato n.16), trascritto il 27.03.2008 ai nn. 7012/4729 acquistando dalla società [REDACTED] con sede ad [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]).

Alla società [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) l'area su cui sorgono gli immobili pervenne con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 15.04.1996 del Notaio Sergio Marciano (numero di repertorio 29925) trascritto il 19.04.1996 ai nn.6250/5078 da potere del [REDACTED] ([REDACTED]) (C.F.: [REDACTED]) e successivo, ad integrazione, atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 19.09.1997 del Notaio Sergio Marciano (numero di repertorio 34156) trascritto il 23.09.1997 ai nn.12965/10492. Inoltre il 22.05.2006 è stata stipulata dal Notaio Sergio Marciano una proroga della predetta convenzione (numero di repertorio 64249/17023) trascritta il 19.06.2006 ai nn.17158/2157 e successiva, del 28.11.2007, ad integrazione e rettifica sempre redatta dal Notaio Sergio Marciano (numero di repertorio 66377/18533) trascritta il 05.12.2007 ai nn.29180/18437.

Si è infine accertato che gli immobili pignorati risultano intestati presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la proprietà superficaria di 1/2 ciascuno e alla [REDACTED] per la proprietà dell'area di 1000/1000 (si veda l'allegato n.2).

2.3. Vincoli ed oneri giuridici.

Dall'analisi della documentazione ipotecaria estratta dalla scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa è emerso che sugli immobili oggetto di stima, considerato il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (si veda l'allegato n.15):

- Ipoteca volontaria del 21.03.2008 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, numero di repertorio 86027/11447, trascritta il 27.03.2008 ai nn.7013/1360 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e contro i sigg. [REDACTED] e [REDACTED], per l'importo totale di 198.000,00€ (centonovantotto/00€), gravante sulla proprietà superficaria dell'immobile sito ad Augusta (SR) ed identificato catastalmente al foglio 24 p.IIa 749 sub 18;



- Pignoramento del 18.05.2021, numero di repertorio 1479, trascritto il 21.07.2021 ai nn.13170/10569 a favore di [REDACTED] e contro i sigg. [REDACTED] e [REDACTED], gravante sulla proprietà superficaria degli immobili siti ad Augusta (SR) ed identificati catastalmente al foglio 24 p.lla 749 sub 18 e 5.

La documentazione catastale e ipotecaria allegata agli atti è completa.

2.4. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.

Allo stato attuale l'intero lotto di terreno su cui sorge il condominio che comprende le unità immobiliari pignorate ricade nella zona territoriale omogenea "E" – sottozona "EC/3" Agricole preferenziali per l'edilizia stagionale, le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Titolo IV artt.23 e 24 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Augusta (si veda allegato n.13). Inoltre la p.lla 749 ricade nell'ambito del programma costruttivo denominato "Parco Airone" realizzato dalla società [REDACTED] per la costruzione di n.18 edifici e per un totale di 104 alloggi di edilizia agevolata.

Le zone contraddistinte con la lettera "E" comprendono aree utilizzate per le attività primarie e che per esigenze produttive o ecologiche è opportuno riservare o trasformare per altri usi (principalmente edilizia stagionale, tempo libero e turismo) con le opportune cautele. Le sottozone individuate con il simbolo E/1 riguardano aree destinate ad attività di tipo agricolo, ortofrutticolo e alla zootecnica. In tali zone è consentita:

- a. L'edificazione di fabbricati e manufatti rurali per l'alloggio dei lavoratori del settore, per la coltivazione, immagazzinamento, commercializzazione e trasformazione dei prodotti del suolo, nonché per il ricovero e l'allevamento del bestiame e per le lavorazioni lattiero-casearie;
- b. L'edificazione di impianti per la macellazione e la lavorazione delle carni e dei sottoprodotti della macellazione;
- c. L'edificazione di case per la villeggiatura o per il fine settimana, purché contenute entro un indice di fabbricazione di $0,03\text{m}^3/\text{m}^2$. Sono autorizzati i singoli edifici a condizione che la densità residenziale territoriale e fondiaria non superi lo 0,03 e l'indice di



copertura non superi lo 0,20. I fabbricati possono avere non più di due piani e un'altezza massima pari a 7,50m. La tipologia edilizia potrà essere libera, ma gli edifici dovranno distaccarsi dal confine di proprietà 5,00m;

- d. L'edificazione di fabbricati per le attività maleodoranti purché non sorgano a meno di 500m dalle strade statali e provinciali e a meno di 1.000m dalle zone A, B e C di urbanizzazione permanente;
- e. La demolizione di edifici esistenti e la loro ricostruzione con pari volume.

Le aree individuate con il simbolo EC/3 sono sottozone delle zone omogenee "E" e pertanto valgono tutte le prescrizioni suddette. Tuttavia, poiché tali zone sono interessate da un processo di trasformazione ed utilizzo come sede di residenza saltuaria e stagionale per l'amenità dei luoghi e la vicinanza alle coste, tali sottozone possono essere destinate in toto o in parte a questo nuovo uso a condizione che i proprietari proponano e convenzionino con il Comune un piano di lottizzazione avente i seguenti requisiti:

- a) Una superficie non inferiore a 5ha;
- b) Indice di fabbricazione o densità edilizia territoriale non superiore a $0,20\text{m}^3/\text{m}^2$ e in caso di lotti residenziali non può superare $0,44\text{m}^3/\text{m}^2$;
- c) Indice di copertura non superiore a 0,15;
- d) Numero piani dei fabbricati massimo 2 e altezza massima pari a 7,50m;
- e) Dimensione minima dei lotti residenziali pari a 1.000m^2 ;
- f) Realizzazione e pubblicizzazione mediante cessione gratuita al Comune di aree complessivamente pari a 20m^2 ogni 100m^3 di volume realizzabile da destinare ad attrezzature verdi e sportive o di interesse pubblico (sanitarie, religiose ecc.) o per il traffico (piazze, parcheggi ecc.).

Al fine di verificare la conformità urbanistica degli immobili oggetto di stima, la scrivente ha protocollato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta in data 06.12.2021 (prot. 78676), un'istanza di accesso agli atti amministrativi chiedendo copia dell'ultimo titolo edilizio con i relativi allegati e del Certificato di Agibilità. Dalle ricerche eseguite è emerso che



per lo stabile condominiale, edificato alla fine degli anni '90, è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.69 del 26.10.1998 (si vedano gli allegati nn.7 – 8) a nome della ██████████ nella persona del dott. ██████████ ██████████ n.q. di Amministratore Unico. A tal proposito si precisa che nell'atto di compravendita del 21.03.2008 del Notaio Emanuele Pensavalle (numero di repertorio 86026/11446) è riportato quanto segue: [...] *la parte venditrice dichiara che la costruzione è avvenuta giusta concessione edilizia n.69 del 26 Ottobre 1998 e successiva variante del 21 Aprile 2004 pratica edilizia n.123/97*". La sottoscritta C.T.U., in data 19.07.2022 (prot. 48909), ha dunque presentato un'ulteriore istanza di accesso agli atti amministrativi al fine di visionare, verificare ed estrarre eventuale copia della predetta variante. In esito alla richiesta, l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta, con lettera del 29.09.2022 inviata a mezzo PEC, ha comunicato alla scrivente che "[...] *non esiste alcuna variante riferita alla Pratica Edilizia n.123/97. Piuttosto la variante citata si riferisce ad altra pratica*" (si veda l'allegato n.9). Si precisa altresì che, con istanza protocollata all'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta il 06.12.2021 (prot. 78676 cartaceo) e successiva del 19.07.2022 (prot. 48909 a mezzo PEC), è stato richiesto, se presente, anche il Certificato di Agibilità, ma l'Ufficio non ha fornito tale documento.

La documentazione acquisita in copia ha consentito di accertare che:

1. lo stato di fatto del garage, rilevato in occasione del sopralluogo svolto il 19.11.2021, è conforme sia al progetto approvato il 26.10.1998 che alla planimetria catastale (si confrontino gli allegati nn.5, 6 e 8);
2. lo stato di fatto dell'appartamento, rilevato in occasione del sopralluogo svolto il 19.11.2021, è conforme alla planimetria catastale, ma non al progetto approvato il 26.10.1998 (si confrontino gli allegati nn.5, 6 e 8). Si è infatti accertata l'esecuzione di opere murarie interne consistenti sostanzialmente nell'abbattimento del tramezzo che divideva la cucina e il ripostiglio al fine di creare un ambiente unico (cucina – pranzo). Orbene, la predetta modifica è stata eseguita senza presentare la necessaria documentazione e/o senza ottenere la prevista autorizzazione. Tale difformità potrà essere sanata presentando presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta, ai sensi



dell'art.6 c.2 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. (recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. 16/2016 della Regione Sicilia), una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) con allegati i necessari documenti ed elaborati progettuali. La pratica comporterà il versamento di circa 100,00€ per diritti tecnici di istruttoria e di segreteria, nonché la sanzione amministrativa di 1.000,00€ per opere già eseguite al momento della denuncia. Conseguita la completa regolarità urbanistica dell'unità immobiliare ed ottenute le certificazioni di conformità di tutti gli impianti (il cui costo non è quantificabile a monte), si potrà procedere a presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta. La pratica comporterà il versamento di circa 150,00€ di oneri amministrativi da versare per diritti esame progetto e di segreteria. Condizione fondamentale per la corretta presentazione della segnalazione, per quanto parziale poiché riferita alla singola unità immobiliare, è la piena conformità urbanistica delle parti comuni dell'edificio. La compilazione e la presentazione della "CILA" e della "SCA" dovrà essere affidata ad un tecnico abilitato, il cui onorario si stima complessivamente in 1.600,00€ oltre I.V.A. e cassa di previdenza (ovvero 2.030,08€).

Alla luce di quanto finora esposto, si conclude che il costo delle procedure di regolarizzazione urbanistica e dei necessari onorari tecnici, ammonta complessivamente a **3.280,08€ (Sp. Reg.)**.

2.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378.

Sulla scorta degli accertamenti urbanistici eseguiti, si conclude che agli immobili pignorati va applicata la normativa di cui all'art.1 cc.376, 377 e 378 della Legge n.178/2020 (Legge di Bilancio 2021), poiché rientrano nella nozione di edilizia convenzionata.

A tal proposito è stata stipulata la convenzione edilizia in data 15.04.1996 dal Notaio Sergio Marciano (numero di repertorio 29925) trascritta il 19.04.1996 ai nn.6250/5078 a favore della [REDACTED] e contro il [REDACTED] ([REDACTED]). In virtù della predetta convenzione, che si riporta



per sommi capi e per la cui lettura completa si rimanda all'allegato n.10, il [REDACTED] ([REDACTED]) ha concesso alla [REDACTED] il diritto di proprietà del 40% per la realizzazione di n.96 alloggi e per il restante, il diritto di superficie, per la realizzazione di 154 alloggi, sull'area sita ad Augusta, c.da "Pietre Rosse", avente estensione complessiva di 106.806,00m² di cui 65.723,00m² per la realizzazione degli alloggi e 41.083,00m² per le opere di urbanizzazione. La costituzione del diritto di superficie è stata stipulata per 99 anni a partire dalla data di consegna dell'area stessa. Alla scadenza, il diritto è da considerarsi estinto, salvo rinnovo per un ulteriore periodo di 99 anni, il cui costo sarà determinato nel prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento del rinnovo stesso oltre le spese previste per il rinnovamento e l'adeguamento delle opere di urbanizzazione. Gli alloggi realizzati possono essere locati solo agli aventi diritto, ossia a coloro che sono in possesso dei requisiti richiesti da specifiche leggi e/o decreti nazionali o regionali o dall'edilizia economica e popolare. Anche gli acquirenti devono essere in possesso dei requisiti previsti dalle leggi vigenti per l'acquisto o l'assegnazione di alloggi economici e popolari. È consentita la vendita in blocco o per singole unità immobiliari ad Enti pubblici o compagnie di assicurazione. Gli acquirenti non possono alienare la proprietà o costituire su di essa diritti reali di godimento per un periodo di dieci anni dalla data di rilascio della licenza di abitabilità. Decorso tale periodo l'alienazione o la costituzione di diritti reali può avvenire a favore di soggetti aventi i requisiti previsti dalla legge vigenti per l'acquisto o l'assegnazione di alloggi economici e popolari. Dopo venti anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio potrà trasferirlo a chiunque, con l'obbligo del pagamento a favore del Comune della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo d'acquisto, a suo tempo corrisposto, rivalutato in base agli indici ISTAT. Inoltre, l'acquirente potrà alienare o locare l'alloggio a chiunque nei primi cinque anni, previa autorizzazione del Comune che sarà rilasciata nel caso in cui sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi.

Si fa altresì presente che:



1. è stata stipulata, dal Notaio Sergio Marciano (numero di repertorio 34156) il 19.09.1997, un'integrazione alla predetta convenzione, trascritta il 23.09.1997 ai nn.12965/10492 per meglio individuare il terreno assegnato alla [REDACTED] poiché, alla stipula dell'atto del 15.04.1996, non era ancora avvenuto il frazionamento e quindi le aree non erano state perfettamente indicate con le relative particelle catastali;
2. è stata stipulata, dal Notaio Sergio Marciano (numero di repertorio 64249/17023) il 22.05.2006, una proroga di cinque anni della predetta convenzione, trascritta il 19.06.2006 ai nn.17158/2157 con la quale viene fissata la nuova scadenza al 14.04.2011;
3. è stata stipulata, dal Notaio Sergio Marciano (numero di repertorio 66377/18533) il 28.11.2007, un'ulteriore integrazione e rettifica della predetta convenzione, trascritta il 05.12.2007 ai nn.29180/18437 con la quale sono meglio individuate, in termini di m² e identificativi catastali, le destinazioni d'uso delle varie aree (alloggi, attrezzature, attività commerciali, urbanizzazione, viabilità ecc.); inoltre, è specificato che i certificati di abitabilità potranno essere rilasciati solo per edifici compresi nei lotti per i quali la [REDACTED] [REDACTED] abbia realizzato le opere di urbanizzazione primaria e solo dopo il collaudo e il trasferimento al Comune delle predette opere.

Per quanto riguarda la determinazione del prezzo massimo di cessione degli immobili convenzionati, nonché la determinazione del costo dell'affrancazione dei vincoli, la scrivente ha dunque protocollato a mezzo PEC, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta (SR), un'istanza in data 22.03.2023. Il predetto Ufficio ha riscontrato in modo completo la predetta istanza solo in data 30.05.2023, ad oltre due mesi dalla richiesta, ciò nonostante i numerosi tentativi di sollecito effettuati (in gran parte non andati a buon fine per la difficoltà ad interloquire con il personale dell'Ufficio Tecnico).

L'Ufficio ha determinato i seguenti valori (si veda l'allegato n.11):

- Prezzo di prima cessione = 154.523,66€
- Valore affrancazione dell'appartamento = 1.103,54€
- Valore affrancazione del garage = 116,62€



2.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Nel corso delle operazioni peritali la sig.ra [REDACTED] (esecutata) ha dichiarato di non essere a conoscenza se l'appartamento è provvisto o meno di un Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica e di riservarsi di controllare nella propria documentazione (si veda l'allegato n.1). La sottoscritta C.T.U., non avendo ricevuto la documentazione richiesta, in data 09.01.2023 ha provveduto ad inviare una PEC al Dipartimento Regionale dell'Energia – Servizio 1 della Regione Sicilia al fine di verificare se per l'immobile oggetto di stima è stato redatto un Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica. In data 10.01.2023 il predetto Dipartimento, a mezzo PEC, comunicava che “[...] l'attestato di prestazione energetica dell'immobile sito nel comune di Augusta (SR), foglio n. 24, particella n. 749 e subalterno n. 18, non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati” (si veda l'allegato n.12). Inoltre, la sig.ra [REDACTED] ha altresì dichiarato che per l'appartamento non è stato prodotto il libretto d'impianto (si veda l'allegato n.1).

In proposito si precisa che ai sensi del D.Lgs. 192/05 e ss.mm.ii. è necessario allegare all'Attestato di Prestazione Energetica la copia del libretto di impianto, corredato dei relativi controlli periodici. Inoltre l'allegato 1 del Decreto del MISE 10 febbraio 2014, e successive FAQ esplicative dell'agosto 2016, chiarisce che *"il libretto dell'impianto è obbligatorio per tutti gli impianti di climatizzazione invernale e/o estiva, indipendentemente dallo loro potenza termica, sia esistente che di nuova installazione"*.

Alla luce delle prescrizioni normative summenzionate, ad oggi non può essere redatto l'Attestato di Prestazione Energetica per l'appartamento oggetto di stima. Il documento potrà essere predisposto una volta compilato il libretto d'impianto da un installatore/manutentore certificato (soggetto che dovrà anche occuparsi della relativa trasmissione al catasto impianti termici della Regione Sicilia).

Il garage, invece, è escluso dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), ovvero nelle condizioni previste dalla lettera “d” dell'Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione



dell'APE del Decreto Interministeriale del 26 Giugno 2015 – Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”:

Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

[...]

d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo) [...].

2.7. Situazione condominiale degli immobili.

Al fine di reperire informazioni di carattere condominiale riguardanti gli immobili da stimare la sottoscritta C.T.U. ha contattato, tramite mail, lo ██████████ n.q. di amministratore pro-tempore del condominio sito in Via Meucci n.5 (si veda l'allegato n.14).

Il predetto ██████████, con la mail dell'01.02.2022 e successiva di aggiornamento del 23.02.2023, ha inviato alla sottoscritta C.T.U. l'estratto conto degli oneri condominiali ordinari e straordinari degli immobili di proprietà dei sigg. ██████████ e ██████████ e le relative quote ordinarie e straordinarie a debito.

Dall'analisi della predetta documentazione emerge che ad oggi risultano non pagate quote ordinarie e straordinarie ammontanti complessivamente a 5.950,17€ (2.212,53€ per quote ordinarie non pagate relative a mensilità ante 2022 + 3.737,64€ per quote ordinarie e straordinarie non pagate nell'anno 2022).

Per completezza si fa presente che relativamente alle annualità 2016 e 2018 risultano non pagate rate straordinarie ammontanti complessivamente a 1.000,69€.

Inoltre lo ██████████ ha riferito che:

“[...] - Il condominio non possiede tabelle millesimali, n. condomini non superiore a 10;

- Come evidenziato anzitempo, il condominio ha deliberato di effettuare



lo studio di fattibilità per il Superbonus 110%, ad oggi, è stato approvato sia il computo metrico che i rispettivi quadri economici (Superbonus 110%/Bonus 50%) e la informiamo che i lavori di efficientamento energetico sono attualmente in essere;

- Non sono presenti impianti di riscaldamento centralizzato;

- Il comparto di Via Meucci, n. 5 è provvisto di trivella [...]"

Dalla documentazione fornita emerge dunque che per gli immobili oggetto di stima risultano non pagate quote ordinarie e straordinarie ammontanti complessivamente a **5.950,17€ (Sp. Cond.)**.

2.8. Valutazione degli immobili.

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è proceduto ad eseguire una stima per metodo sintetico comparativo, che prevede il confronto tra l'insieme delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima e quello di altri beni sostanzialmente analoghi presenti nella zona, di cui si è accertato il prezzo di vendita tramite indagine di mercato. Nel caso in esame si è riscontrata la presenza nel mercato immobiliare di un sufficiente campione di immobili ricadenti addirittura all'interno del medesimo complesso edilizio. È doveroso precisare che si tratta di vendite che riguardano congiuntamente appartamento, pertinenze e garage caratterizzate da superfici analoghe o molto simili a quelle degli immobili oggetto di stima. Per tale ragione, anche al fine di effettuare una comparazione che riguardi beni tra loro coerenti, si adatterà lo stesso criterio prendendo come riferimento la superficie totale lorda degli immobili pignorati, ossia 113,20m² per l'appartamento e 18,20m² per il garage.

Con specifico riferimento all'appartamento, nei calcoli si è applicata la superficie totale lorda degli ambienti dell'immobile aumentata della superficie delle aree pertinenziali computate applicando i seguenti coefficienti di ragguaglio:

- balconi con affaccio su area condominiale (superficie totale pari a 27,70m²), computati al 30%, coeff. 0,30 = 8,31m².

Nel processo di stima si è tenuto conto di un coefficiente C_v pari a 0,95 per compensare l'assenza della garanzia per vizi degli immobili da porre



all'asta nonché le forme di degrado rilevate nell'appartamento.

2.8.1. Stima per metodo sintetico comparativo.

Stabilito che:

- l'appartamento ha superficie lorda pari a 113,20m²;
- i balconi hanno superficie ragguagliata pari a 8,31m²;
- il garage ha superficie lorda pari a 18,20;
- dalle indagini di mercato condotte nella zona si riscontra, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello oggetto di valutazione, il valore medio di 1.150,00€/m²;
- occorre applicare un coefficiente C_v pari a 0,95;

il più probabile valore di mercato degli immobili è di:

$$(113,20 + 8,31 + 18,20)\text{m}^2 \times 1.150,00\text{€/m}^2 \times 0,95 = 152.633,18\text{€}.$$

2.9. Influenza dei costi di regolarizzazione e delle spese condominiali sul valore degli immobili.

Sulla scorta di quanto calcolato nei precedenti paragrafi 2.4., 2.7. e 2.8.1., il valore del lotto di vendita, ridotto dei costi di regolarizzazione e delle spese condominiali non pagate riferite agli ultimi due anni è di:

$$152.633,18\text{€} - (\text{Sp. Reg.}) - (\text{Sp. Cond.}) = 152.633,18\text{€} - 3.280,08\text{€} - 5.950,17\text{€} \\ = 143.402,93\text{€} \text{ arrotondabili a } 143.400,00\text{€}.$$

2.10. Stima del valore locativo degli immobili.

Per determinare il più probabile valore locativo dei beni pignorati si è ritenuto di procedere con la stima per capitalizzazione diretta dei redditi, che consiste nel determinare il reddito degli immobili (coincidente di fatto con il canone di locazione, che costituisce il reddito lordo degli stessi) in funzione del valore di mercato e del tasso lordo d'investimento normalmente applicabile per immobili analoghi a quello in esame. Quest'ultimo fattore, comunemente detto anche saggio di capitalizzazione, deriva, nel procedimento diretto, dalla conoscenza dei canoni di locazione e dei prezzi di compravendita rilevabili nel mercato, dei quali costituisce il rapporto.

La procedura prevede l'applicazione della seguente formula analitica:

$$V_l = V_m \times r$$



dove:

VI = Valore locativo dell'immobile;

Vm = Valore di mercato del bene;

r = saggio di capitalizzazione.

Il calcolo sarà effettuato per gli immobili pignorati applicando il valore di mercato già determinato e il saggio di capitalizzazione che emerge dal rapporto tra i dati rilevabili nel mercato per immobili analoghi a quelli in esame, relativamente ai canoni di locazione e ai prezzi di compravendita.

Stabilito che:

- per gli immobili è stato determinato un valore di mercato lordo pari a 152.633,18€;
- occorre applicare un saggio di capitalizzazione pari a 0,0037 (0,81%), derivante dal rapporto tra il prezzo di compravendita medio unitario di 1.150,00€/m² e il canone di locazione medio unitario mensile di 4,29€/m²;

risulta che il più probabile valore locativo degli immobili è di:

152.633,18€ x 0,0037 = 564,74€ mensili, arrotondabili a **565,00€ mensili (6.780,00€ annui)**.

2.11. Conclusioni.

In virtù del risultato ottenuto nel paragrafo 2.9., il valore del lotto di vendita:

"Proprietà superficaria dell'appartamento e del garage siti ad Augusta (SR), c.da "Pietre Rosse", Via Meucci n.5, piano primo e seminterrato, scala "D", rispettivamente censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 24 p.lla 749 sub 18, categoria A/2 classe 1, consistenza 6 vani, rendita 573,27€ e foglio 24 p.lla 749 sub 5 , categoria C/6, classe 3, consistenza catastale 17m², rendita 60,58€"

è di: **143.400,00€ (centoquarantatremilaquattrocento/00)**.

TABELLA RIEPILOGATIVA		
A	Valore di mercato	152.633,18€
B	Spese di regolarizzazione urbanistica (Sp. Reg.):	
	- Sanzione amministrativa per opere già eseguite	1.000,00€
	- Diritti esame progetto e di segreteria	250,00€



	TOTALE B	1.250,00€
C	Onorari tecnici	2.030,08€
D	Spese condominiali non pagate (Sp. Cond.):	
	- Spese condominiali ordinarie	2.968,53€
	- Spese condominiali straordinarie	2.981,64€
	TOTALE D	5.950,17€
	Valore finale del bene [A – (B + C + D)]	143.402,93€
	Arrotondamento a	143.400,00€

3. NOTA DI CHIUSURA

La sottoscritta arch. Giovanna Noto, ritenendo di aver completamente adempiuto al suo mandato, rassegna la presente relazione composta da n.20 pagine, oltre indice, copertina e n.17 allegati.

Si ringrazia per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

4. ELENCO ALLEGATI

Si allega:

1. Verbale di sopralluogo del 19.11.2021;
2. Visure catastali storiche dell'immobile:
 - Immobile in categoria A/2, foglio 24 p.lla 749 sub 18
 - Immobile in categoria C/6, foglio 24 p.lla 749 sub 5;
3. Comune di Augusta (SR)_planimetria della zona_1:10.000;
4. Stralcio di mappa catastale_1:2.000;
5. Planimetrie catastali degli immobili_1:200:
 - Appartamento, foglio 24 p.lla 749 sub 18
 - Garage, foglio 24 p.lla 749 sub 5;
6. Planimetrie degli immobili_stato di fatto_1:100;
7. Concessione Edilizia n.69 del 26.10.1998;
8. Stralcio del progetto allegato alla Concessione Edilizia n.69 del 26.10.1998;
9. Attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta (SR) il 29.09.2022;
10. Convenzioni edilizie stipulate:



- Convenzione del 15.04.1996 (n. di repertorio 29925)
 - Convenzione del 19.09.1997 (n. di repertorio 34156)
 - Proroga convenzione del 22.05.2006 (n. di repertorio 64249/17023)
 - Integrazione a convenzione urbanistica del 28.11.2007 (n. di repertorio 66377/18533);
11. Attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta (SR) il 30.05.2023;
 12. PEC inviata al Dipartimento Regionale dell'Energia – Servizio 1 e relativa risposta;
 13. Certificato di Destinazione Urbanistica;
 14. Dichiarazioni dell'amministratore di condominio;
 15. Ispezioni ipotecarie:
 - Ispezione su immobile, foglio 24 p.lla 749 sub 18
 - N.3 ispezioni su persona giuridica, [REDACTED]
 - Nota di trascrizione nn.6250/5078 del 19.04.1996
 - Nota di trascrizione nn.12965/10492 del 23.09.1997
 - Domanda di annotazione nn.17158/2157 del 19.06.2006
 - Nota di trascrizione nn.29180/18437 del 05.12.2007
 - Nota di trascrizione nn.7012/4729 del 27.03.2008
 - Nota di iscrizione nn.7013/1360 del 27.03.2008
 - Nota di trascrizione nn.13170/10569 del 21.07.2021
 16. Atto di compravendita del 21.03.2008 (n. di repertorio 86026);
 17. Rilievo fotografico.
- Siracusa, 30.05.2023

L'Esperto
arch. Giovanna Noto

(firmato digitalmente)

