

# TRIBUNALE DI SIRACUSA

Seconda sezione civile

*Esecuzioni immobiliari*

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 286/2023 + 313/2024 R.G. Es.

DEBITORE: \_\_\_OMISSIS\_\_\_

CREDITORE: **OLYMPIA SPV S.R.L.**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **DOTT.SSA CONCITA CULTRERA**

## RELAZIONE DI STIMA INTEGRATIVA

**IL TECNICO**

**ING. VINCENZO AMATO**

**PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Vincenzo Amato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 2165 sez. A, con studio in Noto (SR) in Via Ducezio n. 148, con decreto di nomina del 16/02/2024, veniva incaricato dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera, di redigere la relazione di stima riguardante il bene oggetto del pignoramento immobiliare trascritto il 27/11/2023 al n. 22608 di Registro Generale e n. 17537 di Registro Particolare, a favore di OLYMPIA SPV S.R.L. contro \_\_\_OMISSIS\_\_\_, consistente nell'unità immobiliare sita in Canicattini Bagni (SR), Via Garibaldi n. 248, piano terra, riportata in catasto al Fg. 17 p.lla 7194 sub. 2.

In data 16/05/2024 il sottoscritto depositava a fascicolo telematico la relazione di stima, determinando il valore del cespite oggetto di procedura in € 240.000,00.

In seno alla relazione di stima prodotta, veniva rilevata la presenza delle unità immobiliari distinte in catasto al Fg. 17 p.lla 7194 sub. 1 e 3, site all'interno del fabbricato ove risulta ubicato il suddetto bene pignorato, funzionalmente connesse ad esso, intestate alla medesima Ditta esecutata, ma non oggetto della procedura esecutiva.

Con successivo pignoramento immobiliare trascritto il 07/11/2024 al n. 21437 di Registro Generale e n. 16715 di Registro Particolare, a favore di OLYMPIA SPV S.R.L. contro \_\_\_OMISSIS\_\_\_, veniva instaurata una nuova procedura esecutiva individuata al n. 313/2024 R.G.Es., avente ad oggetto le anzidette unità immobiliari originariamente escluse, individuate in catasto al Fg. 17 p.lla 7194 sub. 1 e 3.

Con ordinanza del 11/12/2024, veniva disposta dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione la riunione delle sopracitate procedure esecutive, e con successivo decreto di nomina del 30/09/2025, venivano posti al sottoscritto i seguenti quesiti:

1) **PROVVEDA:**

- I. *All'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- II. *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;*
- III. *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;*

2) **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

- I. *L'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;*
- II. *Una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1 – il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2 – la trascrizione della convenzione; 3 – i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc); 4 – la sussistenza di*

affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5 – i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

III. L'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

IV. L'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

V. L'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

- i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
  - domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;
  - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
  - altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;
- ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:
  - iscrizioni di ipoteche;
  - trascrizioni di pignoramenti;
- ii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:
  - l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
  - importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
  - eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
  - eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
  - pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

VI. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

VII. In caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale

presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. L'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 per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d. lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

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 correzioni 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 di 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 locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine 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;*

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;*

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.*

Preliminarmente allo svolgimento di qualunque attività, il sottoscritto provvedeva ad esaminare tutti gli atti del procedimento, dai quali verificava la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. II c.p.c..

In data 10/11/2025, preve comunicazioni formali inviate alle parti congiuntamente al custode nominato Avv. Dario D'Asaro, il sottoscritto, assistito dal suddetto custode, effettuava un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, eseguendo in tale sede un rilievo metrico e fotografico degli stessi (v. *Allegato I*).

Acquisite in sede di sopralluogo tutte le informazioni necessarie alla valutazione dei beni, il sottoscritto procedeva ad effettuare le necessarie indagini catastali ed inerenti la regolarità edilizia e urbanistica presso i competenti Uffici del territorio, ultimate le quali ha provveduto ad espletare l'incarico affidatogli.

#### **QUESITO 1.I (Identificazione dei beni oggetto del pignoramento)**

Dalle note di trascrizione in atti del 27/11/2023 – Registro Generale n. 22608, Registro Particolare n. 17537 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 4131 del 03/11/2023, nonché del 07/11/2024 – Registro Generale n. 21437, Registro Particolare n. 16715 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 3835 del 20/08/2024, entrambe a favore di OLYMPIA SPV S.R.L. contro \_\_\_OMISSIS\_\_\_, risultano sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

- **1/1 di appartamento per civile abitazione sito a Canicattini Bagni in Via Garibaldi n. 250**, piano terra, riportato in catasto al Fg. 17 p.lla 7194 sub. 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale 251 mq, rendita Euro 976,10, confinante a Sud con Via Garibaldi, ad Ovest e Nord con fabbricati di proprietà Altra Ditta, ad Est in parte con fabbricati di proprietà Altra Ditta, e in parte con unità immobiliare distinta al al Fg. 17 p.lla 7194 sub. 1 anch'essa oggetto di pignoramento;
- **1/1 di unità immobiliare in corso di costruzione sita a Canicattini Bagni in Via Garibaldi n. 252**, piano seminterrato, riportata in catasto al Fg. 17 p.lla 7194 sub. 1, categoria F/3, confinante a Sud in parte con Via Garibaldi e in parte con terrapieno, ad Ovest in parte con terrapieno, e in parte con unità immobiliare distinta al al Fg. 17 p.lla 7194 sub. 2 anch'essa oggetto di pignoramento, e sui rimanenti lati con terrapieno;
- **1/1 di unità immobiliare in corso di costruzione sita a Canicattini Bagni in Via Garibaldi n. 250**, primo piano, riportata in catasto al Fg. 17 p.lla 7194 sub. 3, categoria F/3, confinante a Sud con Via Garibaldi, e sui rimanenti lati con fabbricati di proprietà Altra Ditta.



Si precisa come i beni in oggetto risultino oggi individuati ai civici n. 248 (piano terra e primo piano) e n. 252 (piano seminterrato) di Via Garibaldi.

#### **QUESITO 1.II (Rispondenza dati dell'atto di pignoramento con le risultanze catastali)**

A seguito degli accertamenti effettuati si evince che le risultanze catastali risultano rispondenti con i dati specificati negli atti di pignoramento.

#### **QUESITO 1.III (Formazione dei lotti di vendita)**

I beni oggetto di pignoramento nell'odierna procedura riunita n. 286/2023 + 313/2024 R.G. Es., fanno parte di un unico fabbricato a destinazione d'uso residenziale, e risultano tra di loro funzionalmente connessi; per tali motivi, **nell'ambito della presente relazione di stima integrativa si è proceduto alla formazione di un unico lotto di vendita.**

#### **QUESITO 2.I (Individuazione dei beni componenti il lotto)**

Il lotto di vendita individuato è costituito dai seguenti immobili:

- **1/1 di appartamento per civile abitazione sito a Canicattini Bagni in Via Garibaldi n. 248**, piano terra, riportato in catasto al Fg. 17 p.lla 7194 sub. 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, superficie catastale 251 mq, rendita Euro 976,10, **con annesse unità immobiliari in corso di costruzione site a piano seminterrato e piano primo**, rispettivamente distinte in catasto al Fg. 17 p.lla 7194 sub. 1, categoria F/3, e Fg. 17 p.lla 7194 sub. 3, categoria F/3, nell'insieme confinante a Sud con Via Garibaldi, e sui rimanenti lati con terrapieno o fabbricati di proprietà Altra Ditta.

Trattasi nel complesso di un fabbricato a destinazione d'uso residenziale articolato su 2 elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato, in particolare: a piano seminterrato è ubicata l'unità immobiliare distinta in catasto al Fg. 17 p.lla 7194 sub. 1, a piano terra l'unità immobiliare distinta in catasto al Fg. 17 p.lla 7194 sub. 2, e a primo piano l'unità immobiliare distinta in catasto al Fg. 17 p.lla 7194 sub. 3. Le coordinate G.P.S. del compendio pignorato sono: E = 15,06586 ; N = 37,03065.

#### **QUESITO 2.II (Descrizione dei beni)**

- **Appartamento per civile abitazione sito a Canicattini Bagni in Via Garibaldi n. 248, piano terra, riportato in catasto al Fg. 17 p.lla 7194 sub. 2, con annesse unità immobiliari in corso di costruzione site a piano seminterrato e piano primo, rispettivamente riportato in catasto al Fg. 17 p.lla 7194 sub. 1 e 3.**

Trattasi in particolare di un appartamento destinato a civile abitazione ubicato a piano terra, con annesse unità immobiliari in corso di costruzione site a piano seminterrato e piano primo, all'interno di un unico fabbricato articolato su 2 elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato, con accesso da Via Garibaldi in corrispondenza dei civici n. 248 e n. 252; i beni sono censiti in catasto al Fg. 17 p.lla 7194 sub. 1-2-3 in testa agli esecutati OMISSIS, per la quota di 1/2, e OMISSIS per la rimanente quota di 1/2.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, con solai in latero cemento gettati in opera e copertura piana.

L'appartamento a piano terra si sviluppa in ingresso, in corrispondenza del quale si riscontra scala interna per l'accesso al primo piano, uno studio, un soggiorno, una cucina, un corridoio con funzione di disimpegno, tre camere, tre bagni, due ripostigli e una lavanderia; si rilevano altresì due pozzi luce interni per consentire l'adeguato rapporto aero-illuminante dei locali dell'abitazione. La superficie lorda in pianta coperta è di circa 280 mq. L'altezza interna dei locali risulta essere circa pari a 3,10 m, con locali ribassamenti sino a 2,60 m in ragione dell'installazione di controsoffitti.

I pavimenti interni sono realizzati sia in parquet che in ceramica, e le pareti sono rifinite con intonaco civile di tipo tradizionale, ad eccezione di quelle dei bagni, della lavanderia e della cucina aventi un rivestimento in ceramica.

Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni risultano provvisti di oscuranti ad avvolgibili. L'immobile risulta provvisto di impianto elettrico del tipo sottotraccia, idrico e fognario; l'impianto di climatizzazione è costituito da sistema di pompe di calore, rilevando altresì la presenza di caldaia non attualmente messa in funzione.

Il piano seminterrato, accessibile tramite scala interna dal piano terra, oppure dall'esterno a mezzo di saracinesca metallica, si sviluppa in un ampio ambiente adibito ad autorimessa, all'interno del quale è ricavato un locale accessorio nonché lo sviluppo della rampa carrabile di accesso. Tale piano si presenta allo stato grezzo privo di finiture, con pareti e soffitti sprovvisti di intonaci e calpestio in battuto cementizio; si rileva la presenza di impianto elettrico funzionante. L'altezza interna è pari a circa 2,50 m.

Il primo piano, accessibile tramite due scale interne dal piano terra, si sviluppa in un disimpegno, sei locali, due pozzi luce e tre terrazzi a livello. Tale piano si presenta con solo parte delle finiture realizzate, rilevando porzioni di pareti prive di intonaci, il piano di calpestio in massetto cementizio, nonché buona parte degli impianti in fase di realizzazione. Si rileva la presenza degli infissi esterni, mentre non si riscontrano porte interne.

Le finiture esterne del fabbricato sono del tipo tradizionale, rifinite con intonaco civile e porzioni rivestite in pietra; esse risultano caratterizzate da un buono stato di conservazione, non presentandosi particolari patologie che necessitano immediati interventi di ripristino (v. *Allegato 2*).

Dalla documentazione reperita non si evince che l'immobile rientri nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata.

### **QUESITO 2.III (Stato di possesso degli immobili e titolo di provenienza)**

In sede di sopralluogo si è potuto rilevare come i beni oggetto di pignoramento siano abitati dai Sig.ri eseguiti \_\_\_OMISSIS\_\_\_ e \_\_\_OMISSIS\_\_\_. Ai debitori, l'intero fabbricato cui le unità immobiliari pignorate fanno parte, è pervenuto in virtù dei seguenti titoli di proprietà (v. *Allegato 8*):

- Atto di donazione del Notaio Dott. Salvatore Maria Gervasi del 06/12/2004, n. 225266 di Repertorio, n. 10208 di Raccolta, registrato a Siracusa il 09/12/2004 al n. 100239, e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 09/12/2004 ai nn. 29673/18592;
- Atto di compravendita del Notaio Dott. Salvatore Maria Gervasi del 06/12/2004, n. 225263 di Repertorio, n. 10207 di Raccolta, registrato a Siracusa il 10/12/2004 al n. 5219/1T, e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 10/12/2004 ai nn. 29755/18651;
- Atto di donazione del Notaio Dott. Salvatore Maria Gervasi del 06/12/2004, n. 225271 di Repertorio, n. 10209 di Raccolta, registrato a Siracusa il 09/12/2004 al n. 100240, e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 09/12/2004 ai nn. 29674/18593.

Si precisa che in forza dei precedenti titoli furono trasferite rispettivamente le unità immobiliari individuate in catasto al Fg. 17 p.lla 592-593-594, successivamente soppresse a seguito della costituzione dell'odierna p.lla 7194 sub. 1-2-3, a seguito degli interventi edilizi e urbanistici meglio precisati nei successivi punti della presente relazione.

**QUESITO 2.IV (Esistenza di formalità a carico dell'acquirente)**

Dalla documentazione in atti non si evince l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente.

**QUESITO 2.V (Esistenza di formalità che saranno cancellate)**

Dalla documentazione in atti risulta che sull'immobile in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta il 22/02/2008 – Registro Generale n. 4282, Registro Particolare n. 812 – dipendente da concessione a garanzia di mutuo di cui all'atto del Notaio Dott. Salvatore Maria Gervasi del 20/02/2008, repertorio n. 237154/11935, a favore di BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI con sede a Palermo, C.F. 05102070827, contro \_\_\_OMISSIS\_\_\_;
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 23/12/2021 – Registro Generale n. 22663, Registro Particolare n. 18301 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 3526 del 13/12/2021, a favore di NUOVA COMMERCIALE DI S. CARPINO E C. S.N.C. con sede a Noto, C.F. 00956090898, contro \_\_\_OMISSIS\_\_\_;
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 27/11/2023 – Registro Generale n. 22608, Registro Particolare n. 17537 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 4131 del 03/11/2023, a favore di OLYMPIA SPV S.R.L. con sede a Conegliano, C.F. 05256490268, contro \_\_\_OMISSIS\_\_\_;
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 07/11/2024 – Registro Generale n. 21437, Registro Particolare n. 16715 – dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Siracusa, Repertorio n. 3835 del 20/08/2024, a favore di OLYMPIA SPV S.R.L. con sede a Conegliano, C.F. 05256490268, contro \_\_\_OMISSIS\_\_\_.

Si rileva, da ultimo, l'intervento nella presente procedura riunita del Sig. \_\_\_OMISSIS\_\_\_, rappresentato e difeso dall'Avv. \_\_\_OMISSIS\_\_\_, in forza del credito vantato di € 10.015,06, derivante dal Decreto Ingiuntivo n. 670/2025 del Giudice di Pace di Ragusa.

**QUESITO 2.VI – 2.VII (Verifica della regolarità edilizia e urbanistica)**

Dalla documentazione prodotta dal Comune di Canicattini Bagni in data 30/04/2024, di cui all'istanza di accesso agli atti del 23/04/2024 prot. n. 6073, si evince che i beni oggetto di pignoramento sono stati realizzati giusta Concessione Edilizia n. 105/2005 del 22/12/2005, con successiva variante in corso d'opera di cui alla Concessione Edilizia n. 53/2006 del 03/05/2007 (v. *Allegati 9-10*); risulta altresì agli atti la presentazione della CILA n. 299/2021 per lavori di restauro della facciata, tuttavia incompleta della documentazione a corredo propedeutica alla relativa istruzione. Non risulta rilasciata alcuna Abitabilità/Agibilità in riferimento ai beni in oggetto.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Canicattini Bagni in data 30/04/2024, a seguito di specifica istanza del 23/04/2024, si evince che l'area in cui sorge il fabbricato oggetto di pignoramento viene classificata, ai sensi del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. 179/DRU del 10/03/1995, come **Zona "B": aree di completamento del centro urbano**; nel medesimo certificato viene altresì specificato come ai sensi della variante e rielaborazione del Piano Regolatore Generale adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 22/09/2023, tale area risulta classificata come **Zona "B1": area edificata intensiva** (v. *Allegato 11*).

Dal confronto tra gli elaborati progettuali autorizzati, e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si rilevano le seguenti difformità:

- modifiche interne a piano terra consistenti in lievi variazioni dimensionali dei singoli locali;
- modifiche a primo piano consistenti nello spostamento di pareti interne, nonché nella diversa disposizione di alcune aperture esterne;
- modifiche a piano seminterrato, consistente nell'ampliamento della zona a parcheggio a discapito dell'originaria "intercapedine areata", con contestuale realizzazione di locale interno accessorio.

Sulla scorta dei dati urbanistici riportati nei titoli edilizi sopra citati, il sottoscritto ritiene che le difformità sopra rilevate si possano regolarizzare a mezzo di pratica edilizia ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, così come recepito dalla L.R. 16/2016. I costi complessivi stimati per la regolarizzazione, comprensivi degli oneri e delle spese tecniche, ammontano ad **€ 11.000,00**.

**QUESITO 2.VIII (Attestato di prestazione energetica)**

L'immobile oggetto di pignoramento adibito ad appartamento (Fig. 17 p.lla 7194 sub. 2) risultava sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica, e per tale motivo il sottoscritto ha provveduto alla sua redazione (v. *Allegato 12*); **la classe energetica è "F"**.

**QUESITO 2.IX (Valutazione dei beni)**

La valutazione del bene oggetto di pignoramento viene effettuata mediante due differenti criteri di stima:

- a) Metodo sintetico comparativo;
- b) Metodo per capitalizzazione dei redditi.

Entrambi i metodi di stima prevedono il preventivo calcolo della superficie commerciale del bene: essa è determinata come la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, e della quota parte delle eventuali superfici di pertinenza quali ad esempio balconi o terrazzi.

Si riporta nel seguito la tabella riepilogativa con il calcolo della superficie commerciale:

	Vano	Superficie utile [mq]	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale [mq]
<b>Piano seminterrato</b>	Garage	272,76	25%	68,19
	Locale accessorio	21,00	25%	5,25
	Muri interni e perimetrali	22,48	25%	5,62
<b>Piano terra</b>	Ingresso	14,07	100%	14,07
	Studio	16,86	100%	16,86
	Soggiorno	45,54	100%	45,54
	Cucina	30,37	100%	30,37
	Corridoio	10,00	100%	10,00
	Camera 1	13,09	100%	13,09
	Camera 2	12,17	100%	12,17
	Camera 3	17,77	100%	17,77
	WC 1	5,76	100%	5,76
	WC 2	8,00	100%	8,00
	WC 3	9,63	100%	9,63
	Ripostiglio 1	3,50	100%	3,50
	Ripostiglio 2	9,96	100%	9,96
	Lavanderia	17,04	100%	17,04
	Pozzo luce 1	13,61	30%	4,08
	Pozzo luce 2	6,80	30%	2,04
	Muri interni e perimetrali	36,08	100%	36,08
<b>Primo piano</b>	Disimpegno	13,12	50%	6,56
	Locale 1	42,82	50%	21,41
	Locale 2	15,53	50%	7,76
	Locale 3	15,19	50%	7,59
	Locale 4	3,96	50%	1,98
	Locale 5	2,66	50%	1,33
	Locale 6	6,43	50%	3,21
	Terrazzo 1	49,59	30% <sup>[1]</sup>	9,96
	Terrazzo 2	43,27	30% <sup>[1]</sup>	9,33
	Terrazzo 3	50,97	30% <sup>[1]</sup>	10,09
	Muri interni e perimetrali	15,68	50%	7,84
	<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:</b>			

<sup>[1]</sup> Valutato al 30% per i primi 25 mq, e per i rimanenti al 10%.

#### **Stima del bene con metodo sintetico comparativo**

Il metodo di stima sintetico comparativo prevede la ricerca e il successivo confronto dei valori riportati sui principali volumi di quotazione immobiliare; di regola si ricorre alla comparazione di più quotazioni immobiliari al fine di ottenere, tramite la loro media aritmetica, il valore più probabile o maggiormente riscontrabile nell'ambito delle contrattazioni che possano caratterizzare il bene in oggetto. Una volta determinata la quotazione al mq. di riferimento, il valore del bene è ottenuto moltiplicando quest'ultima per la superficie commerciale.

Si precisa che i dati riportati nel seguito sono stati reperiti consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, ed effettuando un’apposita indagine di mercato condotta in due distinte agenzie immobiliari operanti sul luogo, prendendo come riferimento immobili aventi caratteristiche e condizioni manutentive paragonabili ai beni in oggetto.

1. Valore desunto dalla banca dati dell’Agenzia delle Entrate  
Anno 2025, 1° Semestre: 580,00 - 860,00 €/mq  
Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche,  
nonché dello stato di conservazione dei beni, si assume il  
seguinte valore di mercato: 860,00 €/mq
2. Valore Agenzia Immobiliare n. 1: 1.050,00 €/mq
3. Valore Agenzia Immobiliare n. 2: 1.100,00 €/mq

Da cui si ricava:

**Valore medio a metro quadrato (arrotondato): 1.000,00 €/mq**

**Valore complessivo del bene: 1.000,00 €/mq x 422,08 mq = € 422.080,00**

**Stima del bene con metodo per capitalizzazione dei redditi**

Il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi prevede la valutazione di un immobile sulla base della sua capacità reddituale.

Il valore di mercato dell’immobile,  $V_m$ , è fornito dalla seguente espressione:

$$V_m = R_n / r$$

Essendo:

- $R_n$  il reddito netto annuo ricavato dalla locazione dell’immobile, ottenuto a partire dal reddito lordo  $R_l$  sottraendo le spese a carico della proprietà (nel caso in esame assunte pari al 30% del canone annuo di locazione);
- $r$  il tasso di capitalizzazione.

Consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate (Anno 2025, 1° Semestre), si ricavano i seguenti valori di locazione (€/mq x mese): min. = 2,20 ; max. = 3,30.

In relazione alle caratteristiche del bene, nonché alla sua capacità reddituale, si assume un valore di locazione pari a: **3,30 €/mq x mese.**

Utilizzando il valore scelto si ricava:

- Reddito lordo annuo:  $R_l = 3,30 \text{ €/mq} \times 422,08 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = € 16.714,37$
- Spese medie annue:  $€ 16.714,37 \times 30\% = € 5.014,31$
- Reddito netto annuo:  $R_n = € 16.714,37 - € 5.014,31 = € 11.700,06$

Impiegando un tasso di capitalizzazione pari al 3%, si ricava il seguente valore di mercato:

**Valore complessivo del bene: € 11.700,06 / 0,03 = € 390.002,00.**

**Conclusioni**

Le valutazioni precedentemente effettuate hanno condotto ai seguenti risultati:

Valore di mercato con metodo sintetico comparativo:	<b>€ 422.080,00</b>
Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi:	<b>€ 390.002,00</b>

Dalle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato è pari alla media aritmetica dei valori ottenuti con i due differenti metodi di stima:

$$(\text{€ } 422.080,00 + \text{€ } 390.002,00) / 2 = \text{€ } 406.041,00$$

A cui vanno sottratti i costi di regolarizzazione stimati in precedenza, pari a complessivi € 11.000,00:

$$\text{€ } 406.041,00 - \text{€ } 11.000,00 = \text{€ } 395.041,00$$

Che arrotondato conduce al **valore finale del bene:**

**€ 395.000,00**

Noto, 10/02/2026

**IL TECNICO**

ING. VINCENZO AMATO

**Allegati**

1. Verbale di sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. Planimetria dei beni
4. Planimetria catastale dei beni
5. Elaborato planimetrico fabbricato
6. Visure catastali dei beni ed estratto di mappa
7. Visura catastale storica del bene
8. Atti di provenienza del bene
9. Concessione edilizia n. 105/2005 del 22/12/2005
10. Concessione edilizia n. 53/2006 del 03/05/2007
11. Certificato di Destinazione Urbanistica del 30/04/2024
12. Attestato di prestazione energetica
13. Attestazione di invio perizia alle parti