

TRIBUNALE DI SIRACUSA – ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE N.483/2017
GIUDICE DOTT.SSA CHIARA SALAMONE

Cred. procedente: [REDACTED]
rappresentato da: Avv. Franco PILATO

Debitore: [REDACTED]

C.T.U. incaricato: Arch. Alessandro MAURO

Siracusa, 12.04.2019

Arch. Alessandro MAURO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE

1 | Premessa

- 1.1 Nomina del C.T.U.
- 1.2 Inizio delle operazioni peritali
- 1.3 Individuazione dei lotti di vendita

**2 | Relazione di Stima Lotto 1**

- 2.1 Identificazione del bene pignorato
- 2.2 Descrizione analitica del bene pignorato
- 2.3 Stato di possesso del bene pignorato
- 2.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato
- 2.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico
- 2.6 Stima del bene pignorato
- 2.7 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale

**3 | Disegni e immagini**

- disegno 1, planimetria generale con individuazione dell'immobile
- disegno 2, *Lotto unico*, pianta d'ingresso e pianta dell'appartamento
- disegno 3, *Lotto unico*, pianta delle coperture
- immagini 1/8, *Lotto unico*

4 | Allegati

- 4.1 Decreto di nomina del 27.08.2018
- 4.2 Verbale di conferimento incarico di stima (31.08.2018)
- 4.3 Visura storica per immobile relativa al Foglio 91, Particella 3656, Subalterno 11 e 26, Comune di Augusta (18.10.2018)



4.4 Estratto di mappa relativo al Foglio 91, Particella 3656, Comune di Augusta (18.10.2018)

4.5 Planimetria relativa al Foglio 91, Particella 3656, Subalterno 11 e 26, Comune di Augusta (18.10.2018)

4.6 Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, Foglio 91, Particella 3656, Subalterno 11, Comune di Augusta (16.11.2018)

4.7 Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, Foglio 94, Particella 496, Subalterno 11, Comune di Augusta (28.01.2019)

4.8 Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, Foglio 94, Particella 505, Subalterno 4, Comune di Augusta (28.01.2019)

4.9 Ispezione ipotecaria per titolo, nota di trascrizione (28.01.2019)

4.10 Copia dell'Atto di Compravendita del notaio Sergio MARCIANO di Augusta, del 30.07.1993

4.11 Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciata dal Comune di Augusta il 01.02.2019

4.12 Istanza del C.T.U. al Comune di Augusta in merito alla presenza di titoli abilitativi per l'immobile in oggetto, del 26.11.2018

4.13 Risposta del Comune di Augusta al C.T.U. in merito alla presenza di titoli abilitativi per l'immobile in oggetto, 11.01.2019

4.14 Copia dell'Avviso di Ricevimento al debitore della comunicazione di inizio delle operazioni peritali, 13.10.2018

4.15 Copia del testo della pec inviata all'avvocato Francesco PILATO, in merito all'inizio delle operazioni peritali, 13.10.2018

4.16 Verbale delle operazioni peritali del giorno 29.10.2018

4.17 Attestazione di Prestazione Energetica dell'appartamento oggetto di perizia

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1 | Premessa

1.1 Nomina del C.T.U.

Con provvedimento del 27.08.2018, la giudice, dott.ssa Chiara SALAMONE, nominava lo scrivente, architetto Alessandro MAURO (iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Siracusa, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa) C.T.U. del procedimento n.483/2017 (Allegato 4.1).

In data 31.08.2018 il C.T.U., presso il funzionario giudiziario Maria GENNARO, accettava l'incarico assegnatogli e prestava il giuramento di rito (Allegato 4.2).

Il Giudice chiedeva al C.T.U. di **controllare:**

prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

comunicare:

alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione;

provvedere:

- 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;

redigere, 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 GPS dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

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 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il 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, ecc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

ii. quanto ai vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- *iscrizioni di ipoteche;*
- *trascrizioni di pignoramenti;*

iii. 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, ma 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;*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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;

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'articolo 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 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 3-bis; 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) 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'articolo 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 i 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 locativo 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;

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:

allegare:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

depositare:

la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art. 16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda – mediante dicitura omissiva – le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto



ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi; prima della vendita il G.E. provvede a liquidare il compenso nei limiti previsti dall'articolo 161 disp. att. c.p.c.; dopo la vendita l'esperto, notiziato anche informalmente dal professionista delegato, provvede a depositare eventuale nota spesa integrativa (nel caso in cui il prezzo di aggiudicazione sia superiore alla metà del valore di stima);

inviare:

contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

riferire:

tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo; riferire inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà – da motivarsi specificamente – di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in ogni caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

Il Giudice dell'esecuzione, infine:

1. autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per le copie degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di ausiliario, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;
2. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3. dispone a suo favore acconto di euro 500,00 per spese vive e compensi, a carico del creditore procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali;
4. autorizza il ritiro dei fascicoli di parte;
5. ricorda all'esperto che il termine della consegna è perentorio, sono ammesse proroghe soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate.

Il C.T.U. ha fatto richiesta, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Augusta e presso l'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa, di documenti relativi all'immobile oggetto di procedura. In dettaglio:

- Visura storica per immobile, estratto di mappa e planimetria catastale relativi all'immobile oggetto di questa procedura, rilasciati dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegati 4.3/4.5).
- Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 91, Particella 3656, Subalterno 11, del Comune di Augusta, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.6).
- Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 94, Particella 496, Subalterno 11, del Comune di Augusta, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.7).
- Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 94, Particella 505, Subalterno 4, del Comune di Augusta, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.8).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.11969, Registro particolare n.9193 del 02.08.1993), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.9).
- Copia dell'Atto di Compravendita del notaio Sergio MARCIANO di Augusta, del 30.07.1993 (Allegato 4.10).
- Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica per l'aera in oggetto (Allegato 4.11).
- Istanza del C.T.U. al Comune di Augusta in merito alla presenza di titoli abilitativi per l'immobile in oggetto (Allegato 4.12).
- Risposta del Comune di Augusta al C.T.U. in merito alla presenza di titoli abilitativi per l'immobile in oggetto (Allegato 4.13).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1.2 Inizio delle operazioni peritali

In data 13.10.2018 il C.T.U. ha comunicato, mediante raccomandata postale A/R (Allegato 4.14) al debitore, [REDACTED] e, tramite p.e.c., all'avv. Francesco PILATO (Allegato 4.15), legale rappresentante del creditore procedente [REDACTED], la data dell'inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 29.10.2018.

Come specificato nel verbale allegato (Allegato 4.16), il giorno fissato per l'inizio delle operazioni peritali il C.T.U. ha avuto accesso all'appartamento oggetto di pignoramento effettuando rilievo metrico e fotografico.

1.3 Individuazione dei lotti di vendita

Il sottoscritto C.T.U. ha individuato un unico lotto di vendita:

Lotto unico:

– Abitazione in appartamento, Piazza Duomo 10, piano 1°, Augusta; censito al N.C.E.U. al Foglio 91, Particella 3656, Subalterni 11-26, Comune di Augusta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2 | Relazione di Stima Lotto unico

2.1 Identificazione del bene pignorato

Il bene oggetto di pignoramento è uno stabile sito ad Augusta, all'interno di un isolato prospettante su Piazza Duomo, nel centro storico della città (disegno 1, foto 1, foto 2). L'edificio è classificato dal P.R.G. come «edificio monumentale», ricadente in zona A1, «centro storico».

Alla data del 18.10.2018, giorno in cui sono state effettuate le visure storiche dell'immobile, il fabbricato risultava censito al N.C.E.U. al Foglio 91, Particella 3656, Subalterno 11 e 26, del Comune di Augusta; appartenente alla categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare), Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale: 115 m², Superficie Catastale escluse aree scoperte: 109 m², per una Rendita di 302,68 euro (Allegato 4.3, 4.4, 4.5). Il C.T.U. fa notare come nella visura catastale siano presenti due subalterni (11 e 26).

Le coordinate G.P.S. sono: latitudine = 37,23; longitudine = 15,22

2.2 Descrizione analitica del bene pignorato

L'accesso all'immobile avviene da un portone collocato al n.10 di Piazza Duomo; salendo le scale si può accedere all'appartamento, collocato al primo piano (disegno 2).

Varcando la porta d'ingresso si accede a un corridoio (A2|corridoio) di 8,71 m² che consente l'accesso ai vani dell'appartamento (foto 3/5).

Il disimpegno (A3|disimpegno) è un vano di 10,80 m², che consente l'accesso al soggiorno e alla camera ed è dotato di due piccole finestre, collocate molto alte sulla parete nord. Alle pareti, fino a un'altezza di circa 2,20 metri è applicata una carta da parati rosa, mentre la porzione restante è tinteggiata di bianco. La stanza è inoltre dotata di una volta a padiglione (foto 6-7).

Il soggiorno è un locale di circa 28 m² (A4|soggiorno), è una stanza dotata di due portefinestre che consentono l'accesso a due piccoli balconi, prospettanti la piazza. Le pareti sono rivestite da carta da parati rosa fino all'altezza dell'imposta della volta a crociera che copre quest'ambiente (foto 8-9). Com'è possibile verificare dalla foto 10, infiltrazioni hanno causato il degrado di parte della volta e della parete perimetrale sud.

La camera da letto (A5|camera) è un locale di 12,60 m², dotata di una finestra con affaccio su una piccola corte. Le pareti sono tinteggiate di bianco e arricchite da inserti decorativi; la camera è inoltre dotata di una volta a padiglione (foto 11-12).



Il primo bagno dell'appartamento (A6|bagno 1) è un locale di 3,44 m². È dotato di lavabo a colonna, vaso igienico con cassetta esterna, bidet e una piccola vasca da bagno. Il pavimento e le pareti, fino a un'altezza di circa 2,00 metri, sono rivestite da piastrelle ed è inoltre dotato di una portafinestra che consente l'accesso al balcone (foto 13-14).

La stanza seguente è la sala da pranzo (A7|pranzo), un locale di 13,50 m², dotata di una finestra con affaccio sulla corte. Anche questa stanza è coperta con una volta a padiglione e le pareti sono arricchite da inserti decorativi (foto 15-16).

La sala da pranzo consente l'accesso alla cucina (A8|cucina), un locale di appena 6 m², dotato di una finestra con affaccio su un piccolo pozzo luce (foto 17-18).

Infine, dalla cucina si può accedere a un secondo bagno (A9|bagno 2), di appena 1,50 m² (foto 19).

L'appartamento è inoltre dotato di tre balconi. I primi due, collocati sulla facciata sud (A10|balcone 1, A11|balcone 2), affacciati su Piazza Duomo, hanno una superficie di 1,54 m² ciascuno, e si può accedervi dal soggiorno. Il terzo, infine (A12|balcone 3) è parte di un balcone in comune con la proprietà adiacente, ma la cui divisione non è indicata da alcun parapetto o separet. La sua dimensione è stata calcolata in 1,13 m² (foto 20).

L'appartamento in oggetto è complessivamente (tranne in alcuni punti) in buono stato di conservazione. Il pavimento del corridoio, della sala da pranzo e della cucina è costituito da piastrelle di gres di recente installazione. Mentre nel disimpegno, nel soggiorno e nella camera sono presenti mattonelle d'epoca, risalenti probabilmente ai primi anni del novecento (foto 21).

Le porte interne, a battente, sono di legno, bianche e in buono stato di conservazione, probabilmente originali. Gli infissi del soggiorno sono originali, di legno – dunque senza vetrocamera – in discreto stato di conservazione, mentre quelli della camera, del pranzo e della cucina sono di alluminio, con vetrocamera.

Sono presenti due climatizzatori d'aria: nella sala da pranzo e nella camera matrimoniale; non è presente impianto di riscaldamento, mentre l'acqua calda sanitaria è ottenuta da una caldaia presente nel balcone.

L'appartamento è regolarmente allacciato alla rete elettrica e idrica, ed è abitato dal proprietario, [REDACTED] e la sua famiglia.

Sul corridoio dell'appartamento, di fianco al bagno 1, è presente una stretta scala a chiocciola che consente l'accesso alla copertura del fabbricato (foto 5). La scala dà accesso a un piccolo terrazzo (disegno 3), molto stretto, di appena 5,45 m², dal quale, tramite una scala metallica (foto 22), è possibile accedere a un altro terrazzo piano di

quasi 19 m² (foto 23-24). Le restanti coperture dell'appartamento sottostante sono a spiovente, con manto di tegole (disegno 3).

2.3 Stato di possesso del bene pignorato

L'appartamento in oggetto risulta, alla data del 18.10.2018, intestato a [REDACTED]

L'attuale proprietario è entrato in possesso del bene a seguito di un Atto di Compravendita formalizzato nello studio del Notaio Sergio MARCIANO di Augusta il 30.07.1993 (Repertorio 22119), registrato il 23.06.2011 ai numeri: 11969 (registro generale) e 9193 (registro particolare) (Allegato 4.9, 4.10).

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Piazza Duomo 10, piano 1°, Augusta; censito al N.C.E.U. al Foglio 94, Particella 496, Subalterno 11 e Foglio 94, Particella 505, Subalterno 4, Comune di Augusta.

Il C.T.U. fa notare che l'appartamento in oggetto è classificato come appartenente alle particelle: 496, sub 11, e 505, sub 4, invece che 3656, sub 11 e 26. La visura storica conferma che, alla data della stipula dell'atto (Allegato 4.3), l'immobile era classificato in questo modo (Allegato 4.6, Allegato 4.7, Allegato 4.8).

Prima dell'acquisizione, nel 1993, dell'immobile in oggetto da parte del signor CARUSO, l'appartamento era entrato nella disponibilità [REDACTED] a seguito di una Successione, avvenuta il 06.12.1986, per la morte [REDACTED] (denuncia di successione n.86, vol.124).

2.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

Dalle ispezioni ipotecarie (effettuate sia relativamente al Foglio 91, Part. 3656, Sub 11 e 26, sia relativamente al Foglio 94, Part. 496, Sub 11 e Part. 505, Sub 4) per il locale oggetto di pignoramento non si rilevano, relativamente all'ultimo ventennio, formalità

pregiudizievoli, oltre, ovviamente, alla trascrizione relativa a questa esecuzione immobiliare e all'iscrizione relativa al mutuo che ha poi dato origine al pignoramento. È invece presente una formalità non pregiudizievole, del 30.07.1993; la formalità è stata trascritta dal Notaio Sergio MARCIANO di Augusta il 02.08.1993. Si tratta dell'Atto di Compravendita descritto al paragrafo precedente che ha consentito [REDACTED] di entrare in possesso del bene (Allegato 4.9).

TRASCRIZIONE del 02.08.1993 (Registro Particolare 9193, Registro Generale 11969). Pubblico ufficiale Sergio MARCIANO, Repertorio 22119/1993 del 30.07.1993.

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Oggetto: Abitazione in appartamento, Piazza Duomo 10, piano 1°, Augusta; censito al N.C.E.U. al Foglio 94, Particella 496, Subalterno 11 e Foglio 94, Particella 505, Subalterno 4, Comune di Augusta

2.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico

Il fabbricato oggetto di perizia immobiliare rientra, secondo la classificazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Augusta, nella zona A1 (centro storico); ed è inoltre classificato come «edificio monumentale». In virtù di quest'ultima classificazione, non è consentita alcuna variazione di forma o di volume, come testimoniato dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (Allegato 4.11).

L'edificio in oggetto è anche sottoposto a livello di Tutela 1 del Piano Paesaggistico della Provincia di Siracusa («6d. Paesaggio del centro storico di Augusta, litorale costiero megarese ed aree di interesse archeologico comprese»).

Il 26.11.2018 il C.T.U. ha inviato una richiesta presso l'U.T.C. del Comune di Augusta in merito alla presenza di titoli abilitativi per l'immobile in oggetto (concessioni edilizie, agibilità, ecc...), per i nomi dei proprietari dei quali è stato possibile risalire (Allegato 4.12). Il 11.01.2019 il Comune di Augusta ha risposto alla richiesta dichiarando che «nonostante le ricerche d'archivio effettuate nei fascicoli e nei registri cartacei risalenti agli anni '50 e successivi, non è stato possibile reperire alcuna pratica» (Allegato 4.13).



Nell'Atto di Compravendita del 30.07.1993 (Allegato 4.10) la parte venditrice dichiara che la costruzione dell'immobile è iniziata in data precedente il 1 settembre 1967. L'immobile in oggetto, però, si trova in pieno centro abitato, dunque necessitava di licenza edilizia già a partire dal 17 agosto 1942, quando la legge 1150 ha imposto, per le costruzioni eseguite entro il centro abitato, la licenza edilizia.

Non sono dunque presenti titoli abilitativi che dimostrino la regolarità del fabbricato o la sua edificazione prima del 1942; però la planimetria catastale riporta la data del 15.12.1939 (Allegato 4.5), dimostrando così che la sua edificazione precede il 1942. Il fabbricato è dunque da considerarsi in regola sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Come testimoniato dai disegni (disegno 3) e dalle immagini allegate (foto 22), nel terrazzo 1 è presente una struttura di copertura della scala a chiocciola, di recente fabbricazione, per la cui edificazione non è presente alcun titolo edilizio. Questo abuso potrebbe essere sanato, ma la struttura non pare possedere i requisiti di idoneità statica necessari – la copertura è costituita da un pannello di polycarbonato – e per tale ragione al paragrafo 2.7 verrà conteggiato il costo della sua demolizione.

Infine, l'immobile oggetto di pignoramento non possedeva Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatta nell'occasione di questa perizia dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 4.17).

2.6 Stima del bene pignorato

Per la valutazione dell'immobile pignorato il C.T.U. si è avvalso di due metodi di stima: il *metodo analitico* (o per capitalizzazione del reddito) e il *metodo sintetico-comparativo*. Per giungere alla stima ultima del bene verrà effettuata la media fra i due risultati ottenuti.

Prima di applicare i metodi individuati è necessario calcolare la superficie commerciale del locale. Il calcolo è stato effettuato secondo le istruzioni dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici dei vani principali e accessori, e dalle pertinenze esclusive (di ornamento e accessorie). La superficie dei vani principali e accessori è pari a 120,63 m², mentre presenta, come pertinenze di ornamento di uso esclusivo, tre balconi (della superficie complessiva di 4,21 m²) e due terrazze al piano superiore.

La superficie dei balconi va calcolata al 30% fino a 25 mq, e al 10% la superficie eccedente, pertanto la superficie utile al fine dell'ottenimento della superficie commerciale è pari a: 1,26 m².

La superficie delle terrazze, non essendo direttamente comunicanti con l'appartamento, va calcolata al 15% fino a 25 mq, e al 5% la superficie eccedente, pertanto la superficie utile al fine dell'ottenimento della superficie commerciale è pari a: 3,92 m

La superficie totale commerciale sarà dunque pari a: 120,63 + 1,26 + 3,92 = 125,81.

La **superficie totale commerciale** è dunque pari a **125,81 m²**.

Stima mediante metodo analitico

Questo metodo di stima è basato sulla ipotetica rendita che il bene è in grado di produrre.

La stima si ricava dall'applicazione della seguente formula: $V_m = R_m / r$.

In base alle informazioni reperite presso le agenzie immobiliari del comune di Augusta, ai valori forniti dall'O.M.I., e a quelli forniti dal Borsino Immobiliare, il prezzo medio di locazione per immobili aventi caratteristiche tipologiche e stato di consistenza pari al bene in oggetto, e situati nella medesima zona della città, è di circa 400,00 € mensili.

Al valore individuato vanno decurtate le spese di manutenzione e gestione del bene, che vengono valutate nel 20% del valore, dunque:

$$R_m = 320 \text{ €} \times 12 \text{ mensilità} = 3.840,00 \text{ €}$$

dividendo per $r = 0,038$ si ottiene il valore analitico dell'immobile:

$$V_1 = 3.840,00 / 0,038 = 101.052,63 \text{ €}$$

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Questo metodo consiste nell'individuazione del costo al metro quadrato di immobili con simili caratteristiche, stato di conservazione, e area d'ubicazione. Il prezzo di mercato per l'immobile in oggetto, ottenuto consultando i valori indicati dall'O.M.I., il Borsino Immobiliare, e varie agenzie immobiliari, è stato stabilito in 800,00 €/mq.

Il valore del bene secondo tale metodo di stima è:

$$V_2 = 800,00 \text{ (€)} \times 125,81 \text{ (m}^2\text{)} = 100.648,00 \text{ €}$$



Facendo una media fra il primo e il secondo valore individuato ricaveremo la stima del bene:

$$V_{\text{im ob.}} = (V_1 + V_2)/2$$

$$V_{\text{im ob.}} = (101.052,63 + 100.648,00)/2 = 100.850,32 \text{ €}$$

$$V_{\text{im ob.}} = 100.850,32 \text{ €}$$

2.7 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale

Il bene, come specificato al paragrafo 2.5, presenta una irregolarità sotto il profilo edilizio e urbanistico: la realizzazione di una struttura di copertura della scala a chiocciola che, per le sue precarie condizioni, va demolita.

Il volume da demolire è pari a 4,40 m³. Il costo totale della demolizione, calcolato adottando le tariffe del Prezzario Regionale in vigore, e considerando la posizione dei manufatti, è 66,53 €. Il costo dell'accesso a discarica per gli sfabbricidi prodotti è di 96,80 €. Il costo totale da sostenere è dunque: 163,33 €.

Il bene, inoltre, non possiede il Certificato di Abitabilità, la parcella del tecnico, per il disbrigo delle pratiche amministrative – una volta sanato l'abuso – è stata valutata 1.000,00 €. Le spese totali per l'ottenimento del Certificato di Abitabilità saranno dunque:

Diritti di segreteria	100,00 €
Parcella del tecnico	1.000,00 €
Totale	1.100,00 €

Dunque:

Valore venale dell'immobile:	100.850,32 €
Costo per la demolizione:	163,33 €
Costo per il Certificato di Abitabilità/Agibilità:	1.100,00 €

Valore finale del bene 99.586,99 €

