

 Studio Tecnico di Ingegneria
ing. C. Vecchio
via G. Giudice, nr. 9 - 96016 Lentini (SR)
vecchiociro@gmail.com

TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 82/2024 R.G.Es. - G.E. Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

promossa da

contro



SOMMARIO

PREMESSA	1
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	1
1. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE	1
2. COMUNICAZIONE ALLE PARTI DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
3. PROVVEDIMENTI PERITALI	4
4. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA	7
5. ALLEGATI	46
6. INVIO ALLE PARTI	46
7. Provv allegati	48



PREMESSA

Il sottoscritto ing. **Ciro VECCHIO**, nato a Lentini (SR) il 18/02/1985 con studio tecnico in Lentini (SR) via G. Giudice n. 5, iscritto al n. 2097 sez. A dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Augusta ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Augusta, è stato nominato consulente tecnico dall'ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio per l'Esecuzione immobiliare n. 82/2024 del Registro Generale.

In tale circostanza gli veniva conferito il seguente mandato:

1. **CONTROLLI**, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), 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 e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** 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; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;
3. **PROVVEDA** l'esperto:
 - 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 e avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla L. 122/1989 e alla L. 1150/1942;
4. **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 ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. 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 locazione, affitto o comodato, verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo 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 che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o 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 (trascrizione di pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) 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 ed 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'esattezza di censi, livelli o usi giuridici 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 condominiale 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;*

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 delle 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 dell'art. 46, comma V del decreto 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 le 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 3-ter; 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 quadrato 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, per un periodo di dieci anni;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che per 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 superficie o le generalità dell'usufrutto e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

5. ALLEGHI l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- 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;

6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16 bis 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 l'inserimento della dicitura omissis - 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

7. **INVII**, 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;

8. **RIFERISCA** 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;



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Dopo aver prestato giuramento in data 23/07/2024, il sottoscritto si attivava al fine di acquisire presso i vari Uffici ed Enti preposti, tutta la documentazione ritenuta utile e necessaria per l'espletamento dell'incarico.

In data 04/12/2024 veniva protocollata richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Augusta (**Allegato 1**) per l'abitazione sita in c.da Castelluccio Augusta (SR) e meglio riportata in catasto fabbricati del Comune di Augusta al Fg 6, P.Ila 534.

Le operazioni peritali venivano avviate in data 01/08/2024 alle ore 16.30, giusta comunicazione del custode alle parti a mezzo pec (**Allegato 2**): alla data indicata, veniva visionato l'immobile dove oltre al sottoscritto erano presenti l'avv. Carmelo Tardonato nq di Custode, e [REDACTED] di parte esecutata. In tale occasione venivano visionati gli immobili, effettuati i rilievi strumentali nonché alcune riprese fotografiche degli interni così come degli esterni, e redatto apposito verbale di sopralluogo (**Allegato 3**).

1. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

Nei fascicoli di parte visionati successivamente al giuramento, è allegata la seguente documentazione:

- Atto di precetto redatto dall' Avv. [REDACTED] in data 17/01/2024 e notificato a mezzo raccomandata n. AR600 [REDACTED] 1454 [REDACTED];
- Atto di pignoramento immobiliare redatto dall' [REDACTED] in data 01/02/2024 e notificato alla sig.ra [REDACTED];
- Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatto da Notaio dott. Alessandro Leonardi, notaio in Regalbuto (EN) redatto in data 26/03/2024;
- Nota di iscrizione registro generale n.17404 registro particolare n.2131 del 30/09/2019;
- Nota di trascrizione registro generale n.5914 registro particolare n.4706 del 25/03/2024;

Dal controllo della documentazione, si riporta di seguito l'elenco dei precedenti proprietari dell'unità immobiliare nell'ultimo ventennio, come da visure storiche (**Allegato 4**) e certificati ipotecari (**Allegato 5**):



- Abitazione NCEU di Augusta (SR) Foglio 6, p.lla 534 (Allegato 4) –

- Dal 10/09/2019 ad oggi

1. [REDACTED] in forza di atto di compravendita del 10/09/2009 rep. n. 20/55 racc. n. 10540 registrato a Noto il 30/09/2019 al n. 10394 serie 1T (Allegato 6).

- Dal 10/02/2018 al 10/09/2019

1. [REDACTED];
Proprietario per 50/300;
2. [REDACTED];
Proprietaria per 100/300;

- Dal 27/06/1997 al 10/02/2018

1. [REDACTED];
Proprietaria per 1/2
2. [REDACTED];
Proprietario per 1/2



2. COMUNICAZIONE ALLE PARTI DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver prestato giuramento in data 23/07/2024, il sottoscritto si attivava al fine di acquisire presso i vari Uffici ed Enti preposti, tutta la documentazione ritenuta utile e necessaria per l'espletamento dell'incarico.

In data 04/12/2024 veniva protocollata richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del comune di Augusta (**Allegato 1**) per l'abitazione sita in c.da Castelluccio Augusta (SR) e meglio riportata in catasto fabbricati del Comune di Augusta al Fg 6, P.la 534.

Le operazioni peritali venivano avviate in data 01/08/2024 alle ore 16.30, giusta comunicazione del custode alle parti a mezzo pec (**Allegato 2**): alla data indicata, veniva visionato l'immobile dove oltre al sottoscritto erano presenti l'avv. Carmelo Tardonato nq di Custode, e [REDACTED] di parte esecutata. In tale occasione venivano visionati gli immobili, effettuati i rilievi strumentali nonché alcune riprese fotografiche degli interni così come degli esterni, e redatto apposito verbale di sopralluogo (**Allegato 3**).



3. PROVVEDIMENTI PERITALI

I. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da:

- a) un'unità immobiliare per civile abitazione con terreno di pertinenza ed accessori, ubicata nel Comune di Augusta (SR) in c.da Costa Saracena snc, riportata in catasto fabbricati del Comune di Augusta al fg 6, p.lla 534 ovvero nella zona più esterna della città di Augusta, zona a prevalenza turistico ricettiva.

L'immobile confina sul lato Sud con viabilità pubblica ovvero Traversa Artiglieria e per i restanti lati con altre ditte; in merito a quest'ultime, da ricerche nel sistema informativo dei Servizi catastali e di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (SISTER) è possibile risalire ai seguenti nominativi, il tutto come meglio rappresentato nelle immagini successive:

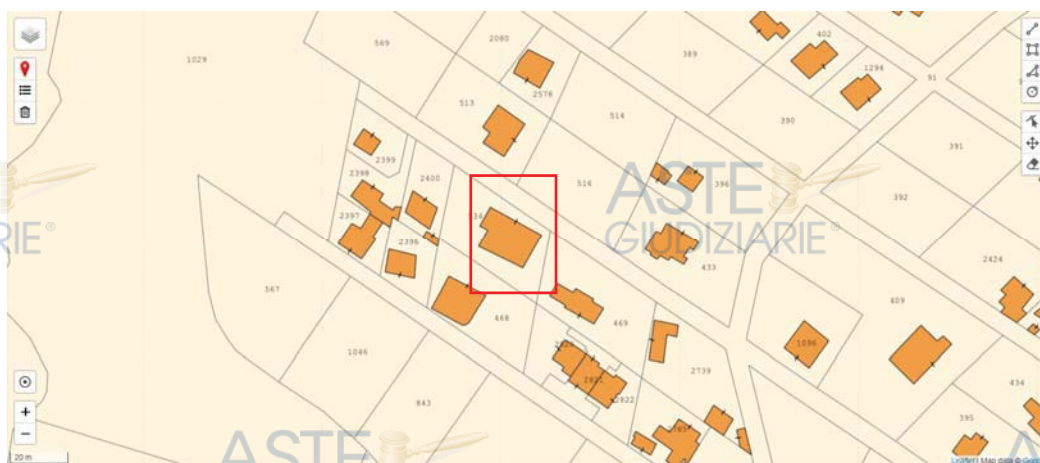


Figura 1: Foglio 6 NCEU di Augusta





Figura 2: dettaglio ditte confinanti

II. Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Dall'analisi dei dati riportati nell'atto di pignoramento e delle risultanze catastali non emergono particolari anomalie che possano influire sulla procedura ma dalla consultazione delle planimetrie catastali (Allegato 7) degli immobili, dall'estratto di mappa del foglio 6 (Allegato 8) ed il rilievo dello stato dei luoghi (Allegato 9), **si riscontrano difformità di cui se ne darà dettagliata spiegazione nell'apposito paragrafo.**

III. Formazione dei lotti di vendita

Il compendio pignorato è costituito da un fabbricato ed area di corte di pertinenza, in ragione della possibilità di proprietà esclusiva e valutato il contesto in cui ricade l'immobile da stimare, si ritiene utile non costituire più lotti di vendita precisando che non sarà necessario ridefinire i confini così come realizzare frazionamenti.

Lotto	Unico					
Tipologia	Residenziale					
Ubicazione	Piano	Foglio mappa	Particella	Sub	Cat	Con.za
c.da Castelluccio, snc Augusta (SR)	T	6	534	-	A/7	8 vani



4. REDAZIONE SEZIONI DI STIMA

I. Individuazione dei beni

L'immobile è costituito da una casa per civile abitazione che si sviluppa su un piano fuori terra, ubicata in:

Regione	Sicilia		
Comune:	Augusta	Provincia	Augusta
Via	c.da Castelluccio		
Numero civico	snc	CAP	96011
Zona	Esterna		
Latitudine	37.30587 N	Longitudine	15.11856 E



Detto immobile è ubicato nella zona esterna del Comune di Augusta (Immagine 1), e precisamente nel reticolo definito dalla zona turistica di Agnone bagni e Castelluccio (Immagine 2).

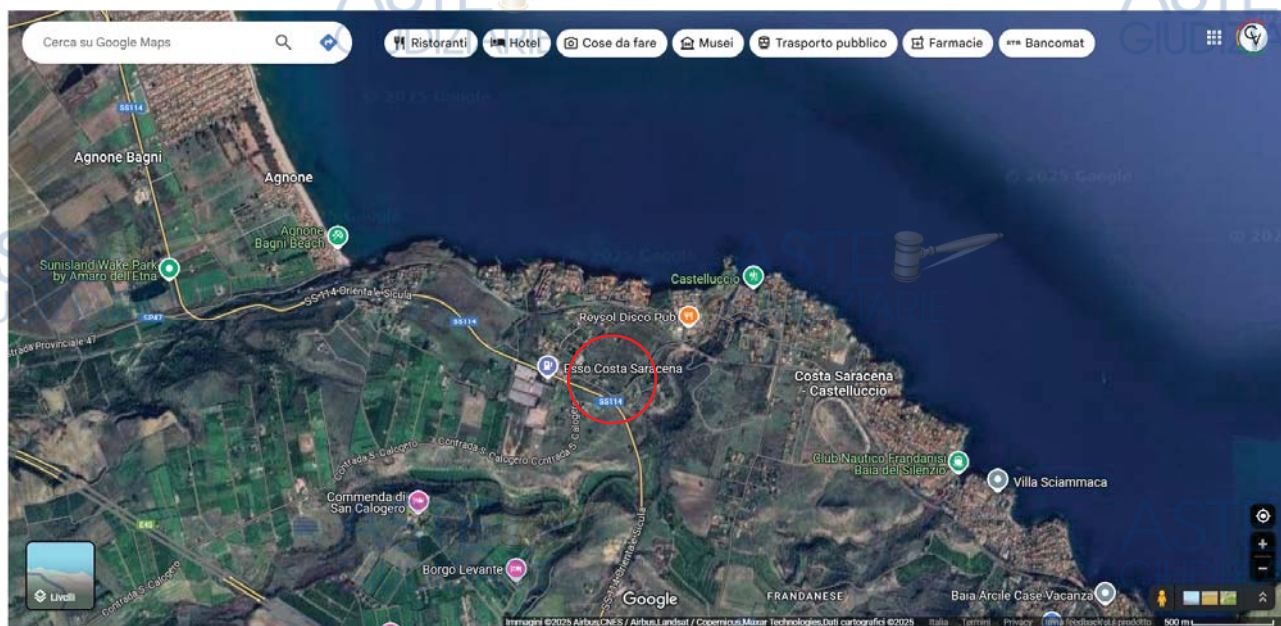


Immagine 1: aerea di Augusta





Immagine 2: Reticolo stradale

Lo stesso ricade nella sotto zona territoriale omogena del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo **ET1 “Agricole preferenziali per la ricettività turistica”**, come meglio indicato in Immagine 3.

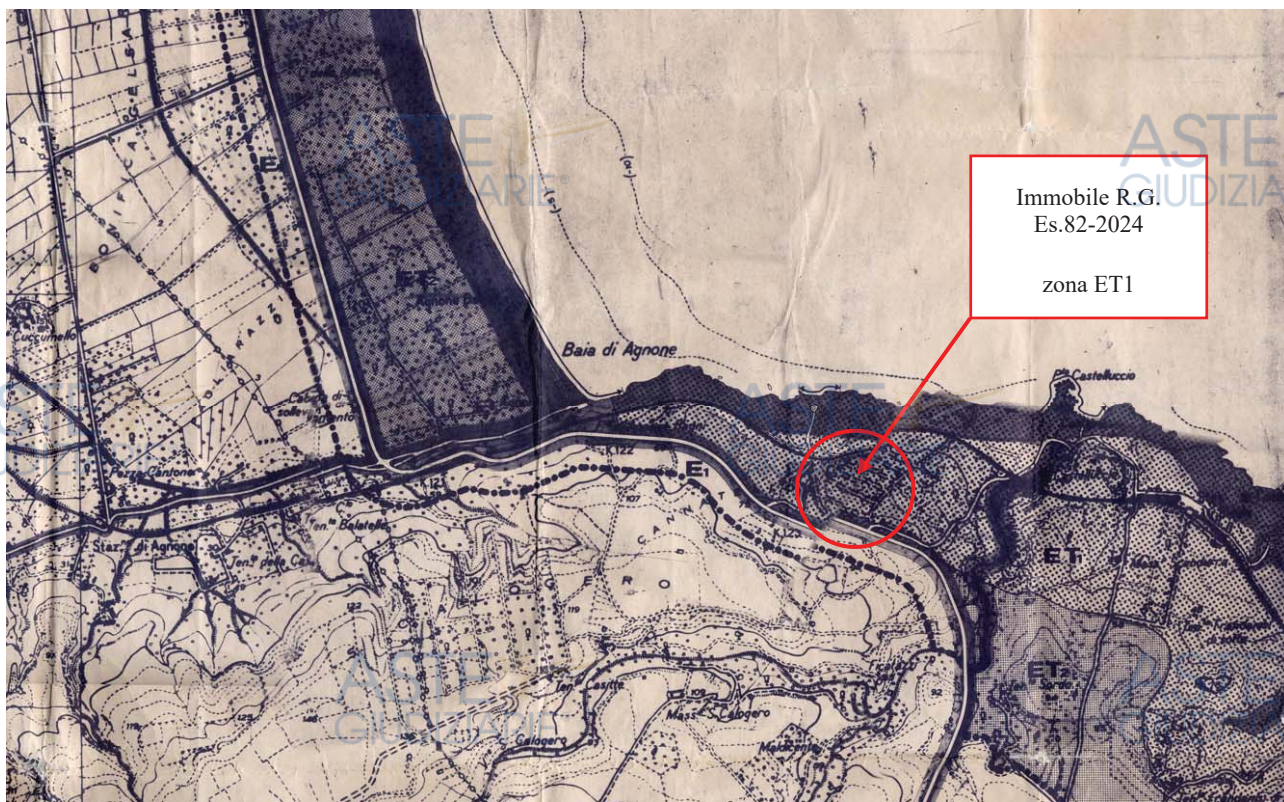


Immagine 3: PRG Comune di Augusta

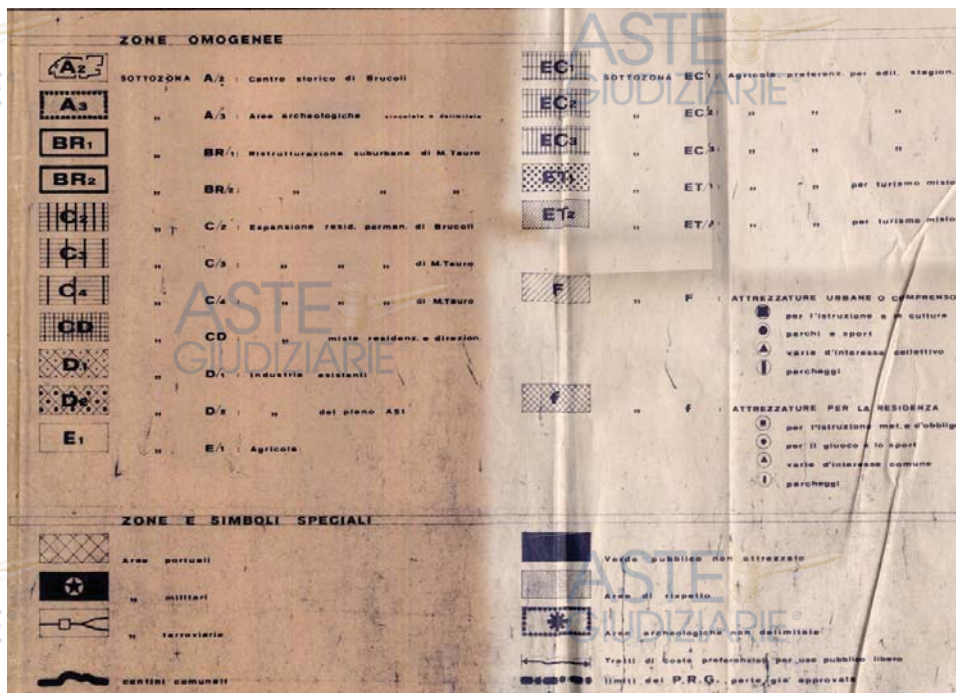


Immagine 4 legenda PRG

La suddetta zona di Augusta è normata **dall'art. 25** di pag. 19 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. che viene di seguito riportato:

ART.25 - Zone omogenee "E" - sottozona ET/1 - Agricole preferenziali per la ricettività turistica.

Le aree individuate nelle tavole di piano con il simbolo letterale ET/1 sono sottozona delle zone omogenee "E".

In esse pertanto valgono tutte le norme contenute nel precedente art.23.

Tuttavia è consentito l'insediamento di at

trezzature ricettive turistiche anche di tipo misto (residenziali stagionali, turistiche, alberghiere e extra-alberghiere) previa presentazione e approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa comunale o di un piano di lottizzazione convenzionato, esteso all'intera sottozona o al comprensorio indicato nelle tavole di piano n.2/a e 2/b, o a parti ritenute organiche di esso purché di estensione non inferiore a 7,5 ha.

Il piano di lottizzazione dovrà avere i seguenti requisiti:

- a) l'indice di fabbricabilità territoriale (o densità territoriale) non può superare 0,20 mc/mq se la lottizzazione prevede soltanto la realizzazione di abitazioni o di villaggi anche turistici ma non di tipo alberghiero;
- b) l'indice di fabbricabilità territoriale (o densità territoriale) potrà essere anche superiore a 0,20 mc/mq se la lottizzazione prevederà la realizzazione di almeno 100 posti letto alberghieri. In tal caso per ogni 20 p.l. sarà attribuito un premio in cubatura di 0,01 mc/mq fino ad un complesso di 0,25 mc/mq (corrispondente a 500 p.l.) che, aggiunto allo 0,20 di base, dà un limite massimo invalicabile di densità territoriale pari a 0,45 mc/mq;

- c) una superficie non inferiore al 10% dell'intera area sottoposta a lottizzazione sarà riservata ad attrezzature pubbliche per la viabilità, i parcheggi, il verde attrezzato a parco o al giuoco e allo sport; ivi compresi tratti adeguati di costa idonea alla balneazione;
- d) una superficie non inferiore al 12% dell'intera area sottoposta a lottizzazione sarà riservata ad attrezzature di uso collettivo condominiale, in proprietà indivisa, per la viabilità, i parcheggi, il verde attrezzato a parco o al giuoco e lo sport, i centri d'acquisto e di svago;
- e) l'indice di fabbricabilità fondiaria (o densità edilizia fondiaria) non può superare, nei lotti riservati alla costruzione di ville, case e alla residenza privata in genere, 0,30 mc/mq; il lotto minimo sarà di mq 2.000;
- f) l'indice di fabbricabilità fondiaria delle costruzioni alberghiere, dei centri acquisti, e dell'altra edilizia di uso pubblico potrà eccedere la misura di cui al comma e) ma non potrà superare 1,20 mc/mq;
- g) l'indice di copertura non potrà eccedere lo 0,10 nei lotti residenziali e lo 0,25 nei lotti di uso pubblico (alberghi, centri acquisti, ecc.);
- h) il numero dei piani sarà preferibilmente limitato ad uno, ma non potrà comunque superare i due, con una altezza massima assoluta di m 7,50 nelle residenze private;
- i) non potranno essere operati tagli del terreno naturale e realizzati muri di sostegno di altezza superiore ai m.2,00;
- l) le aree scoperte saranno piantumate con almeno 50 piante d'alto fusto per ettaro.

II. Descrizione complessiva e sintetica dei beni

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in una zona periferica e rurale della città di Augusta (SR) e precisamente nella parte costiera della zona più a nord procedendo in direzione Catania. Nell'ultimo ventennio la zona ha subito una moderata espansione e riqualificazione del tessuto residenziale così che oggi risulta essere una zona alquanto ricercata per fini residenziali a tempo permanente.

Nell'intorno del subject la viabilità è buona e scorrevole: le vie interne hanno un carattere di moderata tranquillità e sicurezza stradale data la loro caratteristica di vicolo cieco; a causa della larghezza ridotta inoltre si riscontra qualche difficoltà di parcheggio per le automobili. La sua

posizione è particolarmente vantaggiosa e comoda che si può raggiungere facilmente l'autostrada CT-SR ed i principali centri abitati di Lentini, Carlentini ed Augusta.

Nel dettaglio le superfici utili (al netto delle murature) sono:

Denominazione	Sup. effettiva [m ²]	Sup. coperta [m ²]	Sup. scoperta [m ²]	Sup. pertinenze [m ²]
Piano terra				
k	14,62	123,07	-	-
wc	6,46			
dis	1,90			
letto	15,75			
letto	18,68			
dis	1,20			
wc	6,66			
letto	10,68			
soggiorno	47,12			
veranda	67,21	-	103,56	-
veranda	36,35			
corte	780,00			
Piano primo				
sottotetto non abitabile	81,36	107,01	-	-
impianti tecnologici	12,25			
locale tecnico	13,40			
veranda	14,24			
sup tot	1127,87	230,08	117,80	780,00

La superficie commerciale è stata determinata avendo avuto riguardo del DPR n. 138 del 23/03/1998 – “Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96”.



Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	30%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	25%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai vani principali)	50%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Al fine estimativo, la superficie lorda totale (comprensiva della superficie dei tramezzi e dei muri perimetrali, questi ultimi conteggiati al 50% se comuni ad altre unità) risulta invece essere così composta:

Descrizione	Piano	Sup. Netta [m ²]	Sup. Lorda coperta [m ²]	Sup. Lorda scoperta [m ²]	Sup. Lorda pertinenze [m ²]	Coeff.	Sup. Comm.le [m ²]	Sup. Comm.le coperta [m ²]	Sup. Comm.le scoperta [m ²]	Sup. Comm.le pertinenze [m ²]
Abitazione	PT	123,07	140,08	-	-	1,00	140,08	140,08	-	-
Verande	PT	103,56	-	106,42	-	0,50	-	-	-	-
fino a 25,00 mq	-	-	-	25,00	-	0,40	10,00	-	10,00	-
oltre a 25,00 mq	-	-	-	81,42	-	0,10	8,14	-	8,14	-
Corte	PT	780,00	-	-	790,00	-	-	-	-	-
fino a 25,00 mq	-	-	-	-	25,00	0,40	10,00	-	-	10,00
oltre a 25,00 mq	-	-	-	-	765,00	0,10	76,50	-	-	76,50
sottotetto	P1	107,01	62,24	-	-	1,00	62,24	62,24	-	-
Veranda	P1	14,24	-	51,37	-	0,50	25,69	-	25,69	-
Sup. Totale Σ		1127,87	202,32	264,21	1580,00		332,65	202,32	43,83	86,50

In definitiva:

Totale m ² superficie commerciale 332,65 (sup lorda 2046,53 mq)		
Totale m ² comm. coperta 202,32 (sup lorda 202,32 mq)	Totale m ² comm. scoperta 43,83 (sup lorda 264,21 mq)	Totale m ² comm. pertinenze 86,50 (sup lorda 1580,00 mq)

Dall'accesso principale su via Raffaello, il sito si presenta in lieve declivio lungo la stradella interna che porta all'edificio e corpi accessori ed è in lieve pendenza anche lungo il confine nord – ovest in lieve discesa verso il terreno limitrofo; le pendenze sono lievi e non richiedono realizzazione di muri da contenimento per terrapieni ed inoltre sia l'edificio che i corpi accessori sono stati realizzati a ridosso di un basamento in c.a. che li circonda e che garantisce un piano orizzontale in tutti i lati dell'edificio e dei corpi annessi.

La struttura portante dell'immobile è del tipo intelaiata in ca con travi e pilastri, tamponature esterne con muratura in blocchi di tufo locali e solai di laterizi gettati in opera. Il tetto è del tipo a tetto a doppia falda e locale sottotetto non abitabile, accessibile da scala esterna con sbarco a quota.

L'ingresso dell'appartamento funge da vano **soggiorno (47,12 m²)**: le pareti sono rifinite con intonaco di tipo civile per interni, strato di finitura colore bianco, pavimenti e battiscopa in gres porcellanato a trama a scacchiera di colore bianco e nero.

L'impianto citofonico così come l'impianto elettrico in questo vano risultano completi e funzionanti: quello elettrico è composto dal quadretto principale con interruttore generale, punto luce a soffitto e pulsanti con placchetta in plastica di colore avorio.

Gli infissi esterni in questo vano sono tre: due tipologia porta ed una finestra a due ante, di colore avorio telaio in alluminio e vetro singolo, con avvolgibile esterno in plastica colore bianco. Tutti gli infissi sono dotati di inferriate di protezione.



Foto 1 soggiorno

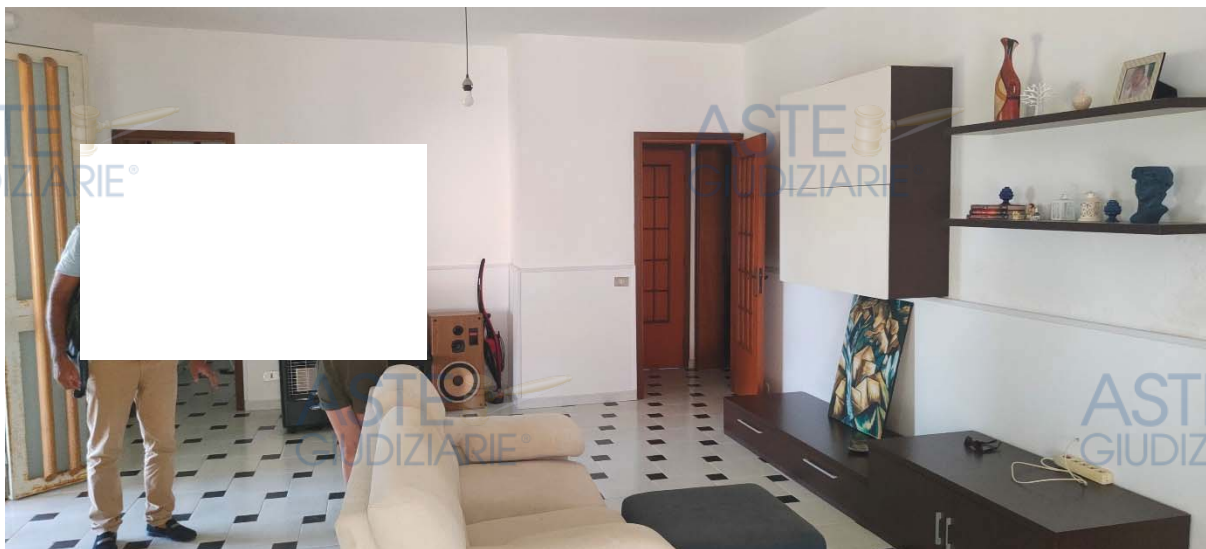


Foto 2 soggiorno

Sul lato destro oltre la **cucina (14,62 m²)** ed un primo **disimpegno (1,90 m²)**, si sviluppa parte della zona notte con un **bagno (6,46 m²)** una **camera da letto (15,75 m²)**.

La cucina presenta, così come tutte le camere, la medesima pavimentazione del vano soggiorno, pareti riferite con intonaco civile per interni e strato di finitura colore bianco ad eccezione

della parete dove sono presenti i pensili che per la parte centrale tra il piano di lavoro ed i mobili sospesi, risulta rivestita con piastrelle rettangolari colore marrone effetto olmo.



Foto 3: cucina



Foto 4: cucina





Foto 5: infiltrazioni di umidità solaio vano cucina/locale sottotetto

L'infisso interno è di tipo porta in legno tamburato colore marrone mentre quello esterno è di tipo porta a due ante, telaio in alluminio e vetro singolo con avvolgibile in plastica.

Sulla parte frontale del disimpegno (**1,20 m²**) vi è il vano **wc (6,66 m²)**:





Foto 6 bagno

Questo servizio presenta pavimenti e rivestimenti dei muri in piastrelle di gres quadrate colore bianco, per le pareti sino ad una altezza di 2,70 m oltre invece pittura per interni di colore bianco come per il soffitto.

L'infisso interno è di tipo porta in legno tamburato colore marrone mentre quello esterno è di tipo finestra ad un'anta, telaio in alluminio e vetro singolo con avvolgibile in plastica. Gli impianti seppur realizzati sotto traccia, sono stati oggetto di interventi di manutenzione straordinaria e gli stessi, non risultano essere stati totalmente ultimati.

A seguire l'ultimo vano in questa zona dell'immobile è la cameretta (**10,68 m²**)



Foto 7 cameretta





Dal soggiorno, in posizione frontale sul lato est vi sono un vano adibito a **stireria (12,25 m²)**, oltre un disimpegno tra un ulteriore vano **wc (13,40 m²)** ed una **camera matrimoniale (18,68 m²)**.

Il vano **stireria** continua a presentare le stesse caratteristiche dei vani precedenti, stessa pavimentazione, stessa rifinitura alle pareti ed anche esso con infisso esterno di tipo a finestra.



Foto 8 vano stiereria

Proseguendo dopo l'ulteriore disimpegno, frontalmente vi è il **vano wc**:



Foto 9: vano wc lato est





Foto 10 vano wc



Foto 11 vano wc



questo servizio presenta pavimentazione a quadrati bianco e nero alternati, rivestimenti in piastrelle formato rettangolare di colore bianco ad eccezione dell'ultima fila di colore nero. I sanitari sono come l'impianto, completi e funzionanti e sottotraccia.

L'ultimo vano è la **camera da letto**:



Foto 12: camera da letto



Foto 13 camera da letto

questa nel suo complesso risulta essere di identiche caratteristiche delle camere precedenti ovvero le pareti sono rivestite con pittura idrolabile colore bianco, la pavimentazione in gres a scacchiera colore bianco e quadretti nero, l'infilso esterno di tipo finestra a due ante in alluminio e vetro singolo, con avvolgibile in plastica colore bianco.



Si evidenzia che tutte le pareti risultano rivestite, sino all'altezza di circa 1 m dal pavimento, con struttura metallica e foglio di cartongesso al fine di mascherare problemi derivanti dalla risalita di umidità dal terreno sottostante.

Procedendo da una scala esterna in muratura, si raggiunge al piano superiore, il sottotetto:



Foto 14 vano sottotetto



Foto 15 vano sottotetto





Foto 16 vano wc

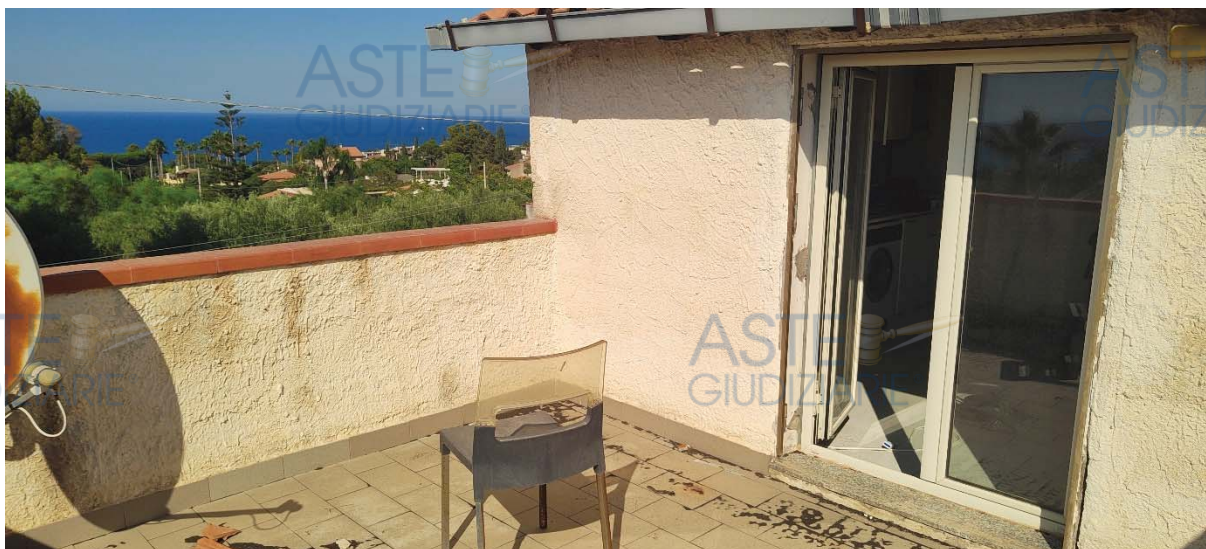


Foto 17 terrazzino piano primo





Foto 18: terrazzino piano primo

La pavimentazione interna è in gres porcellanato, formato quadrato, colore bianco con venature grigio chiaro; lo zocchetto di altezza di 8 cm presenta le stesse tonalità della pavimentazione. Le pareti sono rifinite con pittura per interni colore bianco mentre il soffitto presenta delle perline color legno. Gli infissi interni sono in legno tamburato colore marrone mentre quelli esterni (finestre e porta) sono gli stessi del piano terra.

Complessivamente tutti i vani sono di ampiezza adeguata alle rispettive destinazioni d'uso e prendono aria e luce direttamente dall'esterno garantendo un'ottima luminosità ed aerazione naturale. L'intero immobile risulta ben esposto e ben organizzato nei suoi spazi interni.

Quanto attiene agli impianti di riscaldamento/raffrescamento, nella camera da letto matrimoniale e nel locale sottotetto sono presenti climatizzatori di tipo fisso con unità esterna non funzionante al momento del sopralluogo. Inoltre nel vano salotto è presente un camino a legna a supporto della caldaia a gas che alimenta anche l'impianto di acqua calda sanitaria. Quest'ultima essendo non funzionante è stata sostituita da un boiler elettrico ad accumulo da 80 litri ubicato nel vano wc.





Foto 19 boiler ACS vano wc



Foto 20 clima letto e vano sottotetto





Foto 21 camino vano salotto

Degli impianti idrico ed elettrico non si hanno notizie circa il rilascio da parte delle rispettive ditte installatrici, della dichiarazione di conformità alla regola dell'arte ai sensi della L. 46/90 e/o del DM 37/08.

All'esterno la **facciata** dell'edificio si presenta nel complesso in discreto stato di conservazione ad eccezione del lato sud che risulta priva di rifinitura, gli altri lati hanno strato di intonaco per esterni e finitura colore bianco.



Foto 22 prospetto lato est





Foto 23: prospetto lato Nord





Foto 24 prospetto lato sud

L'immobile nella parte antistante gode di due ampio **verande (103,56 m²)** oltre che spazio esterno ovvero **area di corte (780,00 m²)** in parte pavimentata ed in parte ad aiuole e vegetazione, seppur quest'ultima lasciata in abbandono e priva di cure.

Si evidenzia che sia all'interno dell'immobile che esternamente allo stesso, sono presenti vistose lesioni strutturali alle murature portanti, un fenomeno di degrado che si manifesta quando il regime statico, in questo caso di una muratura, è alterato e modificato a causa di tensioni e sollecitazioni esterne. La comparsa di fessurazioni o crepe è un fenomeno molto comune negli edifici in muratura portante

Le crepe del muro rientrano in tre categorie principali:

- Crepe delle pareti interne come crepe nel cartongesso o nei tramezzi;
- Crepe esterne nella muratura delle facciate;
- Crepe nei muri portanti e di fondazione.

Per l'immobile oggetto della presente relazione, le crepe appartengono alla tipologia "crepe nei muri portanti e di fondazione" larghe e aperte ad indicare un grave problema strutturale. Poiché sono di tipo a gradini e seguono la linea di malta nei muri di mattoni, indicano un difetto strutturale.

Le cause del cedimento strutturale sono legate al cedimento del terreno di fondazione, che essendo di natura argillosa e/o limosa, dapprima tende ad aumentare notevolmente di volume per poi diminuire bruscamente a causa dell'evaporazione dell'acqua; in questo modo si formano dei vuoti, con conseguente abbassamento del piano fondale detto anche fenomeno di disseccamento



del terreno fondale, che è soggetto a fasi alterne di imbibizione e siccità, con una conseguente variazione di volume.

Il processo di riparazione può prevedere dapprima il livellamento del piano fondazionale ovvero stabilizzare la fondazione della casa: questo processo può comportare lo scavo delle fondamenta e l'intervento con iniezioni di calcestruzzo. Successivamente sarà possibile intervenire sulla struttura in elevazione mediante applicazione di sistemi di trattenuta delle murature quali piastre, tiranti, catene, fibre composite, il giusto sistema sarà conseguenza di un approfondito studio strutturale.

Le lesioni sulla struttura hanno inoltre causato infiltrazioni di acqua piovana dalla parete esterna, dalle pareti perimetrali esterne e dalla pavimentazione soprastante del terrazzo, sul solaio del vano cucina.

III. Stato di possesso degli immobili

Al momento del sopralluogo l'unità oggetto di pignoramento non risultava occupata da terzi ma nella piena disponibilità dell'esecutato ed abitato dallo stesso assieme alla moglie:

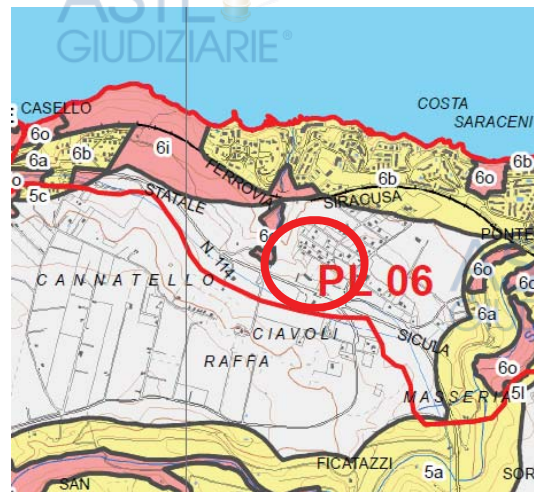
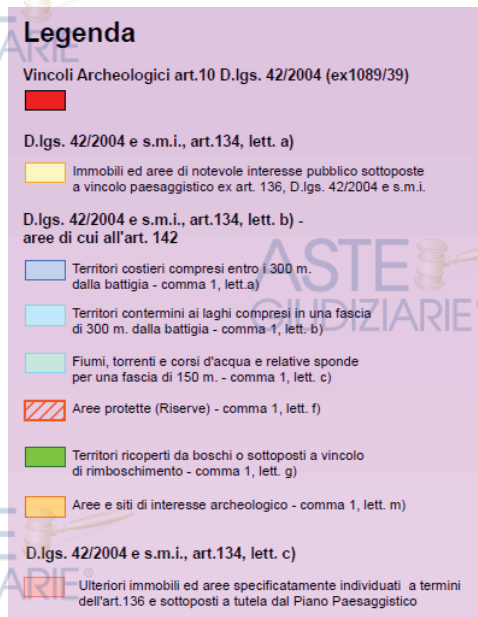
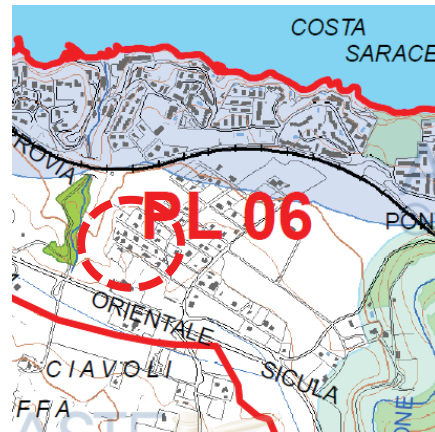
1. [REDACTED]
Proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita del 10/09/2009 rep. n.20755 racc. n. 16540 registrato a Noto il 30/09/2019 al n. 10394 serie 1T (Allegato 6).

IV. Formalità, vincoli ed oneri a carico dell'acquirente

Trattandosi di un'unità immobiliare inserita in un contesto in cui non sono costituite parti comuni con altri immobili e/o soggetti, non sono previste formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale o altro inerente le parti comuni.

Dalla verifica del "Piano paesaggistico della Provincia di Augusta, ambiti 14-17, D.A. n.98 dell'1 febbraio 2012" non sono emersi vincoli di natura archeologica/paesaggistica:





Le formalità che resteranno a carico dell'acquirente, sono quindi:

- **carattere condominiale:** nessuna formalità;
- **carattere urbanistico:** quello dovuto all'ubicazione dell'immobile all'interno delle zone ET1 del PRG, per la quale l'esecuzione di interventi edilizi è subordinata al rispetto del Titolo IV art. 25
- **carattere paesaggistico/archeologico:** nessuno.

V. Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita sono, così come riportato da visura ipotecaria (Allegato 5):

- **Elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile:**

1. TRASCRIZIONE del 25/10/2018 - Registro Particolare 11671 Registro Generale 16364 Pubblico ufficiale SIRACUSA Repertorio 76500/88888 del 15/10/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. TRASCRIZIONE del 30/09/2019 - Registro Particolare 13700 Registro Generale 17402 Pubblico ufficiale GUARINO NICOLA Repertorio 20755/16540 del 10/09/2019 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
3. TRASCRIZIONE del 30/09/2019 - Registro Particolare 13701 Registro Generale 17403 Pubblico ufficiale GUARINO NICOLA Repertorio 20755/16540 del 10/09/2019 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. ISCRIZIONE del 30/09/2019 - Registro Particolare 2131 Registro Generale 17404 Pubblico ufficiale GUARINO NICOLA Repertorio 20756/16541 del 10/09/2019 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
5. TRASCRIZIONE del 25/03/2024 - Registro Particolare 4706 Registro Generale 5914 Pubblico ufficiale TRIBUNALE SIRACUSA Repertorio 622 del 16/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **Elenco delle iscrizioni ipotecarie che saranno cancellate:**

1. ISCRIZIONE del 30/09/2019 - Registro Particolare 2131 Registro Generale 17404 Pubblico ufficiale GUARINO NICOLA Repertorio 20756/16541 del 10/09/2019 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
2. TRASCRIZIONE del 25/03/2024 - Registro Particolare 4706 Registro Generale 5914 Pubblico ufficiale TRIBUNALE SIRACUSA Repertorio 622 del 16/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

VI. Regolarità edilizia ed urbanistica

In data 05/12/2024 lo scrivente CTU richiedeva accesso agli atti al comune di Augusta all'Ufficio Edilizia privata (Allegato 1). A seguito di approfondite ricerche veniva consegnata copia della documentazione ovvero della pratica di condono edilizio n. 3020/86 della domanda di condono edilizio presentata in data 01/04/1986 con prot gen n. 13098 ai sensi della L. 47/85 con la quale il Sig.r Vinci Salvatore chiedeva di ottenere la Concessione edilizia (Allegato 11) per le opere abusive ubicate in c.da Castelluccio "Costa Saracena" e consistenti nella realizzazione d una villetta composta da 3 vani più servizi ed accessori. All'interno del fascicolo ed a seguito di apposita



richiesta, risulta essere stata rilasciata “autorizzazione di abitabilità” P.E. n. 40474 del 07/07/20215 (Allegato 12).

VII. Irregolarità edilizie ed urbanistiche

Dal confronto della planimetria castale (Allegato 7) e del progetto n. 21/2013 (Allegato 10) allegato alla concessione edilizia in sanatoria (Allegato 11) con lo stato di fatto rilevato da sopralluogo (Allegato 9), l’immobile presenta difformità che sono rappresentate in apposito elaborato grafico (Allegato 13) e di seguito elencate:

Piano terra:

1. Chiusura di una porta nel vano disimpegno direttamente comunicante con il vano wc;
2. Demolizione del muro tra la veranda lato nord e la veranda lato est

Piano primo:

1. Cambio di destinazione d’uso da sottotetto non abitabile ad abitabile;
2. Cambio di destinazione d’uso da locale tecnico a vano wc

Dalle indagini e dai colloqui intercorsi presso l’ufficio tecnico del Comune di Augusta è emerso che risulta essere depositata solamente la concessione edilizia n. 21 del 07/05/20213 e nessuna pratica edilizia o ulteriore istanza di sanatoria risulta essere stata presentata a nome dei diversi proprietari succeduti relativamente ai punti superiore, pertanto si può asserire che le difformità vanno sanate: gli interventi realizzati privi di titolo autorizzativo al piano terra, possono essere sanati a rigore del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" testo di legge aggiornato al D.L. 69/2024, decreto salva casa il quale richiamato l’Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (L), recita quanto segue:

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all’articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la **sanzione pecuniaria pari al triplo dell’aumento del valore venale dell’immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi** e comunque in misura **non inferiore a 1.032 euro**.

2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell’articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l’autorità competente a vigilare sull’osservanza del vincolo, salva l’applicazione di altre misure



e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro di cui al comma 2.

4. Comma abrogato

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all' articolo 36-bis.

Quanto agli interventi realizzati a piano primo, Il nuovo comma 1-quater dell'art. 2-bis del TUE, risulta essere immediatamente applicabile nella Regione Siciliana sin dal suo inserimento disposto dal Salva Casa. Tale comma dispone:

1-quater. Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione. Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli.

Nel dettaglio, ai sensi di questa nuova disposizione, il recupero dei sottotetti in deroga alle distanze minime tra edifici e dai confini, è consentito a condizione che:

- siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio;
- non siano apportate modifiche nella forma e nella superficie all'area del sottotetto;
- sia rispettata l'altezza massima assentita dal titolo che ha previsto la costruzione.

Il secondo periodo del comma 1-quater precisa che resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli.

Sul recupero dei sottotetti in Sicilia occorre considerare:

- l'art. 5 della L.R. n. 16/2016
- il parere dell'Ufficio Legislativo e Legale della Presidenza della Regione Sicilia 12 maggio 2022, n. 9988
- la Circolare dell'Assessorato Territorio e Ambiente 28 giugno 2022, n. 4.

Nel dettaglio, l'art. 5, comma 1, lettera d) (sulla quale registriamo la sentenza della Corte Costituzionale n. 90 del 9 maggio 2023), numero 3), della L.R. n. 16/2016 dispone che il recupero abitativo dei sottotetti è consentito:

- purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m. 2, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa;
- anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti senza alterazione del volume complessivo preesistente.

Sono definiti sottotetti "i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici ed i volumi compresi tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici".

Il successivo numero 4) dispone che gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. Tale recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura di finestre, lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero-illuminazione.

Il successivo numero 5) dispone che il progetto di recupero ai fini abitativi segue le prescrizioni tecniche in materia edilizia, contenute nei regolamenti vigenti, nonché le norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici. Resta fermo il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di



cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni nonché del piano paesaggistico

A definizione del titolo edilizio, o comunque prima della vendita, occorrerà procedere **all'aggiornamento della planimetria catastale** e contestualmente laddove sussistano i requisiti, presentare Segnalazione Certificata di Abitabilità (SCA).

I **costi per la regolarizzazione** sono così stimati:

Regolarizzazione abusivismo		Netto	IVA (22%)
urbanistica	Spese amministrative e sanzione	€ 9.500,00	€ 0,00
		Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
	Spese tecniche	€ 3.500,00	€ 4.440,80
			€ 13.940,80
catastale	Agg.to DOCFA	Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
	Spese amministrative	€ 70,00	€ 0,00
	Spese tecniche	€ 450,00	€ 570,96
			€ 640,96
Lavori edili		Netto	IVA (10%)
		€ 0,00	€ 0,00
			€ 0,00
TOTALE			€ 14.581,76

VIII. Attestazioni energetiche

Per l'unità in questione è stato redatto attestato di certificazione energetica (ACE) o attestato di prestazione energetica (APE) e risulta essere allegato all'atto di vendita dell'immobile.

Poiché lo stesso ai sensi del D.Lgs. 192/05 l'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

Durante la fase di sopralluogo è emerso (annotato nel verbale di sopralluogo) che **l'immobile risulta essere provvisto di impianti e che questi non sono collegati alla rete di alimentazione e dunque gli stessi non risultavano funzionanti**, ai sensi del decreto del dirigente generale del Dipartimento regionale dell'energia dell'1 marzo 2012 n. 71.

Per la climatizzazione degli ambienti, con specifico riferimento agli adempimenti in materia di manutenzione e controllo ai fini della sicurezza e del mantenimento dell'efficienza energetica degli impianti termici, Il D.M 10/02/2014 ha introdotto il nuovo libretto di impianto e il nuovo rapporto di efficienza energetica di cui al D.P.R. 74/2013.

Oltre che per gli impianti di riscaldamento tradizionali con caldaia, il libretto di impianto è oggi obbligatorio anche per impianti termici costituiti da macchine frigorifere (climatizzatori estivi e pompe di calore, con o senza produzione di ACS) installate in modo fisso in un edificio, senza limiti di potenza. La mancanza del libretto di impianto rende impossibile la redazione dell'APE poichè lo stesso costituisce parte integrante da trasmettere al Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici

L'esperto non ha potuto provvedere quindi alla redazione del sopracitato Attestato.

IX. Valutazione del bene

La valutazione del bene è stata condotta con il metodo di "Stima per comparazione con i prezzi di mercato: Stima di un fabbricato per PUNTI DI MERITO"

Le fasi per questo tipo di indagine, sono le seguenti:

- Rilevazione del valore di riferimento;
- Individuazione delle caratteristiche influenti sul valore;
- Attribuzione di un punteggio (coefficiente) a ciascun stato delle caratteristiche;
- Calcolo del coefficiente globale;
- Stima del valore dell'immobile

Si identifica un **valore unitario** di compravendita di un immobile che può essere considerato di riferimento (VAL RIF), scelto in virtù delle sue caratteristiche di normalità ("max frequenza" nell'area presa in esame; oppure, meno spesso, per "max valore") e successivamente si definiscono le caratteristiche che influiscono sul valore dell'immobile (posizionali, strutturali, tecnologiche, produttive ecc.). Per comodità i **coefficienti** relativi alla **zona** verranno indicati con α_i mentre quelli relativi all'**edificio** β_i ed all'**unità** nel suo intrinseco γ_i . In rosso sono evidenziati i coefficienti adottati per l'edificio oggetto di valutazione.

Alle possibili modalità di espressione di ogni caratteristica è assegnato un punteggio proporzionale all'influenza sul valore: il coefficiente 1 è attribuito allo stato "di riferimento", mentre



coefficienti di valore inferiore (o superiore) sono accoppiati a modalità destinate a causare deprezzamenti (o apprezzamenti) rispetto al valore di riferimento.

Si procede quindi a calcolare il **coefficiente globale (CG)**, rappresentato dal prodotto di tutti i coefficienti assegnati all'immobile e si stima l'immobile moltiplicando

$$\text{VAL CORR} [\text{€/m}^2] = \text{VAL RIF} [\text{€/m}^2] \times \text{CG}$$

Successivamente si moltiplica questo valore corretto per la superficie commerciale, ottenendo così il **valore dell'immobile**

$$\text{VAL IMMOBILE} [\text{€}] = \text{VAL CORR} [\text{€/m}^2] \times \text{SUP COMM} [\text{m}^2]$$

Coefficienti di zona α_i

ZONA - Coeff. posizionale α_1		
Caratteristica	Distanza misurata	α_1
Centralità		
Calcolo distanza: misura del percorso più breve (attraverso le infrastrutture disponibili) dalla zona dove si trova l'immobile al centro	d < 100 m	1,092
	101 m < d < 300 m	1,043
	301 m < d < 500 m	1,022
	501 m < d < 1,00 Km	1,012
	1,01 Km < d < 3,00 Km	1,006
	Oltre i 3,01 Km	1,000
Vicinanza		
Calcolo distanza: misura del percorso più breve (attraverso le infrastrutture disponibili) dalla zona a un eventuale elemento di pregio individuato.	d < 10 m	1,063
	11 m < d < 30 m	1,042
	31 m < d < 50 m	1,028
	51 m < d < 100 Km	1,012
	101 m < d < 500 m	1,006
	501 m < d < 1,00 Km	1,003
Oltre i 1,00 Km	1,000	

ZONA - Coeff. funzionale α_2			
Funzione	Tipo	Presenza +	Presenza -
POSITIVA a basso o nullo impatto ambientale			
Primaria	Fognatura	1,000	0,872
	Adduzione idrica	1,000	0,853
	Linea elettrica	1,000	0,875
	Telefono	1,000	0,950
	Gas	1,000	0,950
Secondaria	Scuole	1,008	1,000
	Giardini	1,018	0,998
	Linee di autobus	1,000	0,954
	Stazione ferroviaria	1,011	1,000
	Metropolitana	1,013	1,000
	Musei	1,008	1,000
	Uffici pubblici	1,014	1,000
Terziaria	Posto di polizia	1,009	1,000
	Negozi e superm.	1,000	0,872
	Impianti sportivi	1,000	0,853
	Cinema e teatri	1,000	0,875
	Circoli e ritrovi	1,000	0,950
NEGATIVA a medio o alto impatto ambientale			
Primaria	Tralicci elettrici	0,972	1,000
	Depuratori	0,989	1,000
	Centrali di energia	0,930	1,000
	Cimiteri	0,983	1,000
Secondaria	Binari ferroviari	0,988	1,000
	Aeroporti	0,980	1,000
	Ospedali	0,992	1,000
	Carceri	0,982	1,000
Terziaria	Discoteche	0,994	1,000
	Stadio	0,990	1,000
	Industrie	0,882	1,000

ZONA - Coeff. estetico α_3		
Proprietà estetica	Presenza +	Presenza -
Caratteristiche estetiche di Visuale		
Elemento naturale predominante	1,033	1,000
Panoramicità generale	1,061	1,000
Elemento artificiale predominante	0,954	1,001
Caratteristiche estetiche di Fruizione Diretta		
Parco o verde fruibile nella zona	1,012	1,000
Scorci caratteristici ambientali	1,068	1,00
Strutture artificiali da attraversare	0,936	1,002

Coefficienti dell'edificio β_i

EDIFICIO - Coeff. funzionale β_1			
Impianto	Casi speciali	Presenza +	Assenza -
Elettrico		1,000	0,988
Iidraulico		1,000	0,985
Gas		1,000	0,992
Riscaldamento		1,002	1,000
Telefonico		1,002	1,000
Citofonico		1,000	0,999
Condizionamento		1,005	1,000
Ascensore		1,002	1,000
Piscina		1,002	1,000
Giardino	Area inferiore 2000 m ²	1,000	0,970
Parco	Area superiore 2000 m ²	1,003	1,000
EDIFICIO - Coeff. estetico β_2			
Elemento	Mediocre	Pregevole	Artistico
Estetica delle facciate	0,989	1,000	1,011
Decorazioni e ornamenti	0,995	1,000	1,005
Estetica delle scale	1,000	1,003	1,006
Estetica del portone	1,000	1,001	1,002
Composizione architettonica	0,995	1,005	1,010

EDIFICIO - Coeff. di conservazione β_3				
Lavori da eseguire	Nulla	Basso	Medio	Totale
Elemento facciata				
Conservazione intonaco	1,000	0,997	0,992	0,988
Tinteggiature facciate	1,000	0,999	0,997	0,995
Tinteggiature ringhiere	1,000	0,998	0,996	0,994
Stato dei frontalini	1,000	0,997	0,992	0,988
Elemento tetto piano				
Stato impermeabilizzazione	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato pavimentazione	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato grondaie e pluviali	1,000	0,997	0,995	0,993
Elemento tetto a falde				
Stato manto di copertura	1,000	0,999	0,997	0,995
Stato orditura	1,000	0,995	0,993	0,991
Stato grondaie e pluviali	1,000	0,997	0,995	0,993
Elemento edificio strutture				
Stato fondazioni	1,000	0,990	0,970	0,950
Stato pilastri o muri portanti	1,000	0,990	0,970	0,950
Elemento edificio impianti				
Riscaldamento	1,000	0,999	0,990	0,980
Citofono o videocitofono	1,000	0,999	0,991	0,984

Coefficienti dell'Unità immobiliare γ_i

UNITA' - Coeff. di conservazione γ_1				
Aspetto funzionale	Scarsa	Media	Buona	Ottima
Illuminazione	0,980	1,000	1,000	1,018
Ventilazione	0,980	1,000	1,010	1,018
Insolazione	0,990	1,000	1,009	1,015
Dimensioni ambienti	0,990	1,000	1,009	1,016
Disposizione ambienti	0,970	1,000	1,023	1,038
Assenza zone morte	0,994	1,000	1,004	1,008
Ambienti di deposito	0,990	1,000	1,007	1,012
Qualità servizi	0,970	1,000	1,018	1,026
Qualità cucina	0,980	1,000	1,014	1,023
Classe energetica alloggio	0,894	1,000	1,112	1,143
UNITA' - Coeff. estetico γ_2				
Caratteristica	Brutta	Normale	Bella	
Portone ingresso	0,996	1,000	1,004	
Porte interne	0,992	1,000	1,008	
Tinte e decori	0,993	1,000	1,009	
Pavimentazioni	0,973	1,000	1,020	
Piastrelle pareti bagno	0,995	1,000	1,005	
Piastrelle pareti cucina	0,995	1,000	1,005	
Rubinetteria	0,999	1,000	1,002	
Infissi	0,991	1,000	1,009	
Scuri	0,997	1,000	1,003	
ZONA - Coeff. posizionale γ_3				
Proprietà estetica prevalente				
Caratteristiche estetiche di Visuale				
Strada	1,000			
Giardino	1,003			
Piazza	1,001			
Veduta aperta	1,004			
Corte interna	0,991			
Muri o muraglioni	0,990			
ZONA - Coeff. dimensionale γ_4				
Taglio dimensionale				
$S < 40,00 \text{ m}^2$	1,015			
$41,00 \text{ m}^2 < S < 50,00 \text{ m}^2$	1,008			
$51,00 \text{ m}^2 < S < 60,00 \text{ m}^2$	1,005			
$61,00 \text{ m}^2 < S < 80,00 \text{ m}^2$	1,000			
$81,00 \text{ m}^2 < S < 100,00 \text{ m}^2$	0,999			
$101,00 \text{ m}^2 < S < 120,00 \text{ m}^2$	0,997			
$121,00 \text{ m}^2 < S < 150,00 \text{ m}^2$	0,995			
$151,00 \text{ m}^2 < S < 180,00 \text{ m}^2$	0,990			
Oltre i $180,00 \text{ m}^2$	0,985			

EDIFICIO - Coeff. di conservazione γ_5			
Opere	Descrizione	Quantità	
Demolizioni			
Pareti	Quattro pareti	40 m ²	0,9990
Pavimenti	Una stanza	12 m ²	0,9992
Rivestimenti	Una parete	8 m ²	0,9995
Rimozione	Elementi fatiscenti	n. 5	0,9997
Intonaci	Su parete	40 m ²	0,9991
Ricostruzioni			
Pareti	Quattro pareti	40 m ²	0,9996
Pavimenti	Una stanza	12 m ²	0,9997
Rivestimenti	Una parete	8 m ²	0,9998
Intonaci	Su parete	40 m ²	0,9998
	Ripresa, liscivatura e scorticatura		0,9999
Tinteggiature	Quattro pareti	40 m ²	0,9999
Finestre	Posa finestre	3 m ²	0,9980
	Solo verniciatura	3 m ²	0,9995
Porte	Posa infisso	2 m ²	0,9990
	Solo verniciatura	2 m ²	0,9998
Opere speciali	Ringhiere, blindatura porta, inferriate etc.	cad	0,9990
Elettrico	Rifacimento completo	100 punti	0,9901
	Singolo punto completo	1 punto	1,000
Idraulico	Rifacimento completo	6 punti	0,922
	Singolo punto completo	1 punto	0,987
Riscaldamento	Rifacimento completo, caldaia e sanitari	100 punti, cld	0,967
	Singolo elemento sanitario	1 punto	1,000
	Cambio caldaia	1 caldaia	0,978
Fognario	Impianto composto da colonne e collettori	cad	0,987

Facendo riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), per abitazioni di ville e villini e per un normale stato di conservazione per il II Semestre dell'anno 2024, il valore medio è di 815,00 Euro/m² (Immagine 2) ed un canone di locazione medio pari a 3,35 €/mq x mese.

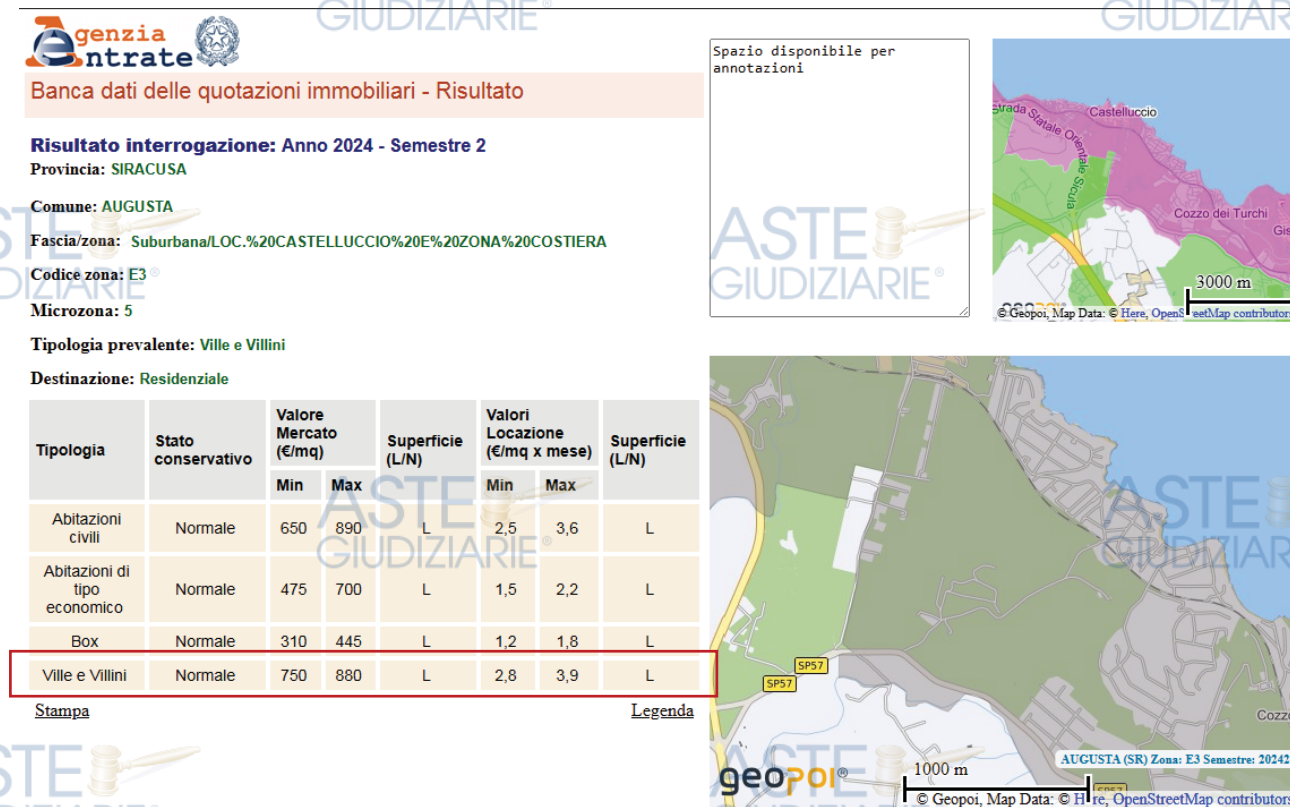
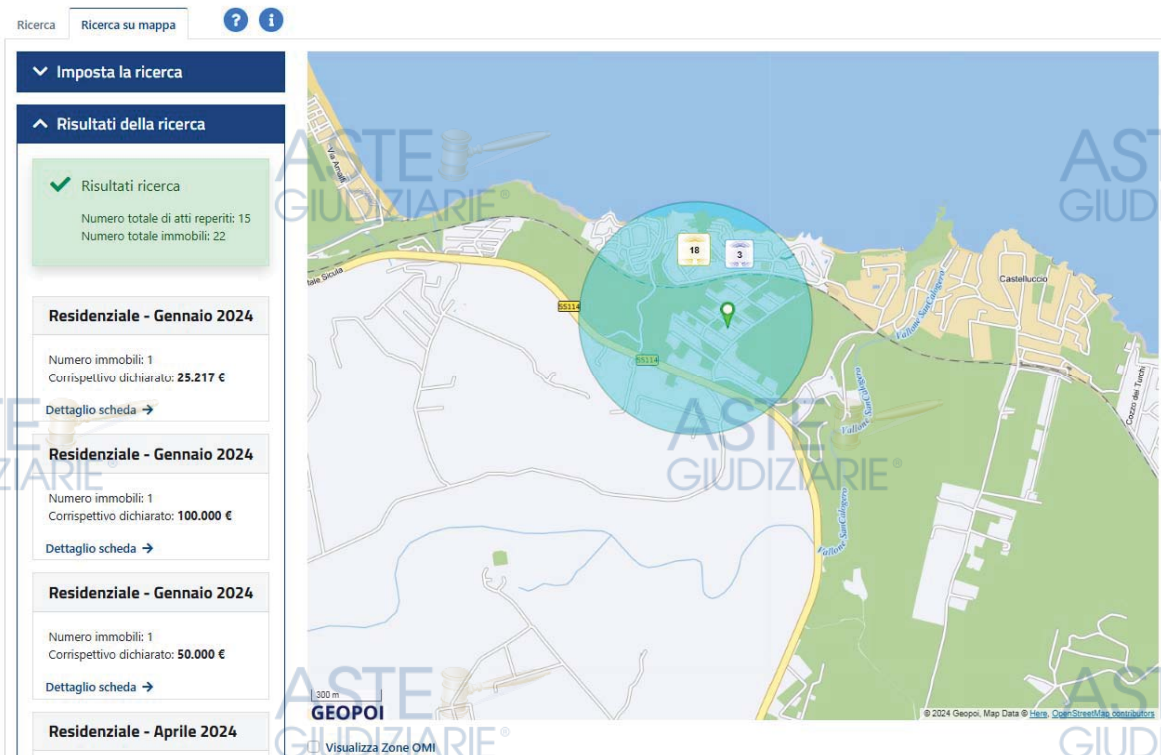


Immagine 5: Quotazione immobiliare Agenzia delle entrate

Nonostante nell'intorno la destinazione prevalente degli immobili è di tipo ufficio, per l'immobile in questione la destinazione d'uso dal punto di vista urbanistico che catastale, risultano essere "abitazione civile".

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale. Inoltre dalle ricerche effettuate presso l'OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati disponibile sul sito <https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/ricerca>, in un intorno di 500 m dell'immobile, sono presenti compravendite di immobili simili.



Il valore di riferimento che l'Esperto valutatore ha deciso di prendere in considerazione dopo diverse analisi dell'offerta e della domanda immobiliare del mercato attuale è invece pari a:

VAL MEDIO RIF	650,00 €/m ²
---------------	-------------------------

che moltiplicato per il coefficiente globale

Coefficiente Globale (CG)	0,61
---------------------------	------

determina il valore corretto di valutazione, per l'immobile oggetto di stima ed il suo stato conservativo:

VAL CORRETTO	396,50 €/m ²
--------------	-------------------------

Moltiplicato il valore corretto per la superficie commerciale

Superficie Comm.le	332,65 m ²
--------------------	-----------------------

Si determina il **Valore Stimato** dell'immobile pari a:

VALORE IMMOBILE (regolare)	131.894,54 €
----------------------------	--------------

Volendo confrontare il valore ottenuto con un altro metodo di stima, si procede alla **stima per capitalizzazione del reddito** riferita alla valutazione dei prezzi dei canoni di affitto applicabili ad immobili simili a quello da valutare, aventi le medesime caratteristiche ed ubicati nella stessa zona.

Il valore di mercato del bene oggetto di stima V_m si ottiene dalla formula

$$V_m = R_b / r$$

dove

R_b = rendimento annuo lordo del bene oggetto di stima

r = saggio di redditività

Si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile rispetto ai canoni attuati nel territorio di

Canone mensile	600,00 €/mese
----------------	---------------

quindi:

Canone annuale	7.200,00 €/anno
----------------	-----------------

a cui andrà detratto circa il 20% per oneri, tasse, etc. Il reddito netto annuo sarà quindi:

Canone netto	5.760,00 €/anno
--------------	-----------------

Considerando un saggio di capitalizzazione del 4,50% si ha:

VALORE IMMOBILE	128.000,00 €
-----------------	--------------

valore molto prossimo a quello ottenuto con la stima per punti di merito.

Confrontando e mediando i due valori si ottiene:

non regolare	VALORE IMMOBILE "Stima per punti"	131.894,54 €
	VALORE IMMOBILE "Cap.ne Reddito"	128.000,00 €
	VALORE MEDIO	129.947,27 €

I precedenti valori si riferiscono alla compravendita di un immobile regolare dal punto di vista urbanistico e catastale con relativa documentazione completa in ogni sua parte; i costi per tali regolarizzazioni sono di seguito elencati:



Regolarizzazione abusivismo		Netto	IVA (22%)
urbanistica	Spese amministrative e sanzione	€ 9.500,00	€ 0,00
	Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)	
	Spese tecniche	€ 3.500,00	€ 4.440,80
			€ 13.940,80
catastale	Agg.to DOCFA	Netto	IVA (22%) e CASSA (4%)
	Spese amministrative	€ 70,00	€ 0,00
	Spese tecniche	€ 450,00	€ 570,96
			€ 640,96
Lavori edili		Netto	IVA (10%)
		€ 0,00	€ 0,00
			€ 0,00
TOTALE		€ 14.581,76	

In assenza di tali conformità, il valore dell'immobile è quindi pari a:

regolare	VALORE IMMOBILE "Stima per punti"	117.312,78 €
	VALORE IMMOBILE "Cap.ne Reddito"	113.418,24 €
	VALORE MEDIO	115.365,51 €

X. Divisibilità del bene

Trattandosi l'unità pignorata di un bene indivisibile in natura ed in ragione della proprietà esclusiva, non occorre ripartire il valore di stima in precedenza determinato:

- [REDACTED]
 quota 1/1 pari a 115.365,51 €

5. ALLEGATI

Allegato 1: accesso atti UTC Augusta

Allegato 2: comunicazione convocazione operazioni peritali

Allegato 3: verbale di sopralluogo

Allegato 4: visura catastale immobile Augusta

Allegato 5: visura ipotecaria

Allegato 6: atto immobile Augusta

Allegato 7: planimetria catastale

Allegato 8: estratto di mappa

Allegato 9: rilievo immobile

Allegato 10: progetto 21_2013

Allegato 11: Concessione edilizia in sanatoria

Allegato 12: Certificato di Abitabilità

Allegato 13: Elaborato grafico di confronto

Allegato 14: Lettera accompagnamento

Allegato 15: Ricevute pec

6. INVIO ALLE PARTI

L'esperto valutatore si è adoperato a far pervenire alle parti a mezzo PEC (Allegato 15) prima dell'udienza copia della presente relazione seguita da Lettera di Accompagnamento (Allegato 14) in cui si invitano le SS.LL. a far pervenire, prima dell'udienza, eventuali note.



GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

L'Esperto Valutatore a conclusione della presente dichiara che il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari risulta essere per il Lotto U ovvero immobile c.da Castelluccio Costa Saracena, via Raffaello, NCEU di Augusta (SR) fg 6 p.la 534 ha, salvo elementi sconosciuti, come più probabile valore di mercato 115.365,51€

Avendo espletato il mandato ricevuto si consegna la presente relazione che si compone di n. 46 pagine fino alla firma e dagli allegati, elencati al paragrafo 5 di pag 46. Si resta a completa disposizione, anche dell'ill.mo G.E., per ogni eventuale chiarimento in merito.

(Luogo e data)

L'ESPERTO
(Ing. Ciro VECCHIO)

