-TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA-

-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

R.G. Es. n° 402/2024

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

G.E. : *Dott.ssa Cultrera Concita*

Custode: *Avv. Scifo Gaetano*

Creditore procedente: *(omissis).*

Debitore: *(omissis).– (omissis). (comunione)*

C.T.U.: *dott. ing. Andrea Pennisi*

Il C.T.U.

dott. ing. Andrea Pennisi

Firmato Da: ANDREA PENNISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e9d5424f36870ca7d35aa074e300676

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

1.0 PREMESSA 4
2.0 OPERAZIONI PERITALI 4
3.0 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA 5
3.1 Identificazione del bene 5
3.2 Storia immobiliare 5
3.3 Descrizione complessiva e sintetica del bene 7
3.4 Stato di possesso del bene 9
3.5 Lotto di vendita 9
3.6 Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente 10
3.7 Formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente 10
3.8 Altre informazioni per l'acquirente 11
4.0 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEL BENE 12
4.1 Pratiche edilizie relative all'immobile 12
4.2 Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative 12
4.2.1 Conformità edilizia ed urbanistica 12
4.2.2 Conformità catastale 14
4.3 Agibilità dell'immobile 15
4.4 Convenzione Edilizia 16
4.5 Attestazione I.A.C.P. oneri di estinzione del diritto di prelazione 18
5.0 Attestato di Prestazione Energetica (APE) 20
6.0 STIMA DEL BENE 21
6.1 Criteri di stima utilizzati 21
6.2 Consistenza del bene-calcolo delle superfici 22
6.3 Stima del valore del canone di locazione 23
6.4 Valutazione dell'immobile secondo il metodo comparativo: 23
6.5 Valutazione dell'immobile secondo il metodo di capitalizzazione del reddito: 24
6.6 VALORE DI STIMA DEL BENE 25
7.0 FORMAZIONE DEL LOTTO CON VALORE DI VENDITA CONFINI E DATI CATASTALI : 26
8.0 ALLEGATI 27
8.1 ALLEGATO 1: Verbali di sopralluogo. 27

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA PENNISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e9d5424f36870ca7d35aa074e300676

8.2 ALLEGATO 2: Relazione fotografica. 27

8.3 ALLEGATO 3: Documentazione catastale. 27

8.4 ALLEGATO 4: Documentazione ipotecaria. 27

8.5 ALLEGATO 5: Documentazione Urbanistica e Convenzione edilizia 27

8.6 ALLEGATO 6: Metodi di valutazione, Parametri e Tabelle di calcolo 27

8.7 ALLEGATO 7: Attestato di Prestazione Energetica. 27

8.8 ALLEGATO 8: Elaborati grafici. 27

8.9 ALLEGATO 9: Copia dell'atto di provenienza del bene. 27

8.10 ALLEGATO 10: Documentazione I.A.C.P. 27

8.11 ALLEGATO 11: Attestazione di invio della Relazione di Consulenza Tecnica alle Parti. 27

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA PENNISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e9d5424f36870ca7d35aa074e300676

1.0 PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Andrea Pennisi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa, al numero 1501, sezione A Senior, con studio in ***(omissis)***, nella via ***(omissis)***, mobile ***(omissis)*** pec: andrea.pennisi@ordineingegnerisiracusa.it, espone quanto nel seguito.

- Con decreto di nomina del 30/01/2025, riceveva dal Giudice dell'Esecuzione l'incarico di esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n°**402/2024** pendente innanzi al Tribunale Civile di Siracusa, promossa da ***(omissis)*** CF: ***(omissis)*** contro ***(omissis)***, CF: ***(omissis)***, in comunione con ***(omissis)***, C.F.: ***(omissis)***, per rispondere ai quesiti di cui al citato *Decreto di nomina dell'esperto stimatore*. Con lo stesso Decreto il G.E. autorizzava lo scrivente alla consultazione dei fascicoli e concedeva termine per la trasmissione telematica in Cancelleria e per la trasmissione alle Parti della relazione peritale, fino a 30 giorni prima dell'udienza per la determinazione delle modalità della vendita, fissata per il 08/07/2025.
- In data 20/01/2025, lo scrivente accettava l'incarico conferito e giurava di: *"bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità*".

2.0 OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza al mandato ricevuto, previo esame della completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'articolo 567 comma II c.p.c., lo scrivente:

- ✓ Conduceva in data 30/05/2025 visita sui luoghi. Redigeva verbale di sopralluogo come da Allegato n° 1.
- ✓ Eseguiva un rilievo fotografico che riportava nella perizia fotografica di cui all' Allegato n° 2.
- ✓ Richiedeva e ritirava copia della documentazione catastale ed ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio –Direzione Provinciale di Siracusa; si vedano gli Allegati n° 3 e 4.
- ✓ Richiedeva e ritirava copia, della documentazione urbanistica relativa al bene pignorato, disponibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune ove insiste l'immobile, riportata come Allegato n° 5.
- ✓ Richiedeva e ritirava copia della Convenzione edilizia. Allegato n° 5.
- ✓ Formulava il valore di stima del bene e formava il lotto di vendita, indicando i criteri, i parametri ed i valori di riferimento adottati. Allegato n° 6.
- ✓ Verificava l'inesistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)
- ✓ Provvedeva a far redigere l' A.P.E. per l'immobile di interesse, riportato nell' Allegato n° 7.
- ✓ Eseguiva il rilievo dimensionale e la restituzione grafica di quanto rilevato. Allegato n° 8.
- ✓ Richiedeva e ritirava presso l'archivio notarile,copia dell'atto di provenienza del bene. Allegato n° 9
- ✓ Richiedeva e ritirava dall' IACP il calcolo dei costi di estinzione del diritto di prelazione. Allegato n° 10.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA PENNISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e9d5424f36870ca7d35aa074e300676

3.0 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

3.1 Identificazione del bene

Il bene staggito, *giusta* Atto di pignoramento immobiliare del 29 novembre 2024, è sito in Siracusa, costituito da:

- *"Abitazione di tipo economico*, via Luigi Cassia n.47*. Riportato al catasto urbano al foglio 32, particella 2183 sub.171,categoria A/3".*

L'appartamento è posto al piano terzo, scala I, interno 5. Le coordinate GPS sono: 37.10204, 15.29046

Dalla visura catastale storica si apprende quanto segue:

- **Foglio 32, Particella 2183, Subalterno 171,** categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, Rendita 464,81€, via Luigi Cassia, civico n°47, piano 3°, interno 5
- Il suddetto bene è in capo a:
  - ***(omissis)*** nato a ***(omissis)*** il ***(omissis)***; ***(omissis)***; Proprietà 1/1;
  - ***(omissis)*** nato a ***(omissis)*** il ***(omissis)***; ***(omissis)***; Usufrutto ½;
  - ***(omissis)*** nata a ***(omissis)*** il ***(omissis)***; ***(omissis)***; Usufrutto ½.

3.2 Storia immobiliare

Dalla Relazione notarile in atti, a firma del notaio ***(omissis)***, in Napoli, datata, 08 gennaio 2025, si apprende quanto nel seguito:

*"il suddetto immobile risulta di proprietà di **(omissis)** nato a **(omissis)** il **(omissis)** C.F. **(omissis)** per la quota di 1/1 di **PROPRIETA' SUPERFICIARIA**, in comunione legale, e dei coniugi **(omissis)** nato a **(omissis)** il **(omissis)**, C.F. **(omissis)** e **(omissis)** nata a **(omissis)** il **(omissis)**, C.F. **(omissis)** per la quota di 1/2 ciascuno dell'ABITAZIONE SU PROPRIETA' SUPERFICIARIA in regime di comunione legale, a loro pervenuti per acquisto dall'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA con sede in SIRACUSA, in virtù di atto di compravendita per notar **(omissis)** del 23/09/1999, rep. 70784, trascritto presso la Conservatoria di Siracusa addì 28/09/1999 ai nn. **(omissis)**"*

Dal citato atto di compravendita per notar ***(omissis)*** del 23/09/1999, rep. 70784, si apprende:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA PENNISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e9d5424f36870ca7d35aa074e300676

ARTICOLO 1

L'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Siracusa, come sopra rappresentato, vende e trasferisce al signor [redacted] e ai coniugi sigg.ri [redacted] e [redacted] che accettano ed acquistano secondo i rispettivi diritti appresso specificati, la proprietà superficiaria dell'alloggio sito in Siracusa nella via Cassia n. 47, scala I, ubicato al piano terzo, distinto col numero interno 5, composto di quattro vani ed accessori;

confinante: con vano scala, con proprietà [redacted] e con area condominiale.

Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Siracusa, alla partita 43822, foglio 32, mappale 2183, sub. 171.

Detto alloggio è meglio individuato nella planimetria che, esaminata e sottoscritta dalle parti, viene allegata al presente atto sotto la lettera "A".

L'acquisto viene effettuato dal sig. [redacted] per la nuda proprietà e dai coniugi [redacted] e [redacted] ma per il diritto di abitazione commisurato all'intera durata della vita degli stessi.

Fig. 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA PENNISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e9d5424f36870ca7d35aa074e300676

ARTICOLO 3

L'Istituto venditore, come sopra rappresentato, dichiara di avere la proprietà superficiaria del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, per averlo costruito a sue esclusive cura e spese sull'area sulla quale è stato costituito a suo favore il diritto di superficie in forza della Convenzione stipulata con il Comune di Siracusa con atto ricevuto dal dott. Saro Di Trapani, Notaio in Siracusa, in data 23 febbraio 1999 registrato a Siracusa il 26 febbraio 1999 al n. 351, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa il 26 febbraio 1999 ai nn.ri 2735/2105.

ARTICOLO 4

Fig. 2

3.3 Descrizione complessiva e sintetica del bene

I beni oggetto di pignoramento, sorgono in Via Luigi Cassia con accesso dal civico n° 47, contrada Mazzarona, in posizione periferica, nel Comune di Siracusa.

L'appartamento insiste all'interno di un complesso edilizio realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari "*per complessivi 182 alloggi di edilizia sociale, distribuiti in sette piani oltre al piano terra a portici e n.11 vani scala, questi serviti da ascensori e locali servizi, autoclavi e contatori.*" Edificato nei primi anni '80 *giusta* Concessione Edilizia n.273 del 26 marzo 1980, "*con l'obbligo per IACP di attenersi alle prescrizioni della stipulanda convenzione prevista dalla legge 22/10/1971 n.865.*"

La struttura portante dello stabile, articolato in otto elevazioni fuori terra, è in cemento armato; la chiusura orizzontale di copertura è piana. I prospetti esterni sono caratterizzati, da una finitura in colore marrone chiaro.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA PENNISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e9d5424f36870ca7d35aa074e300676

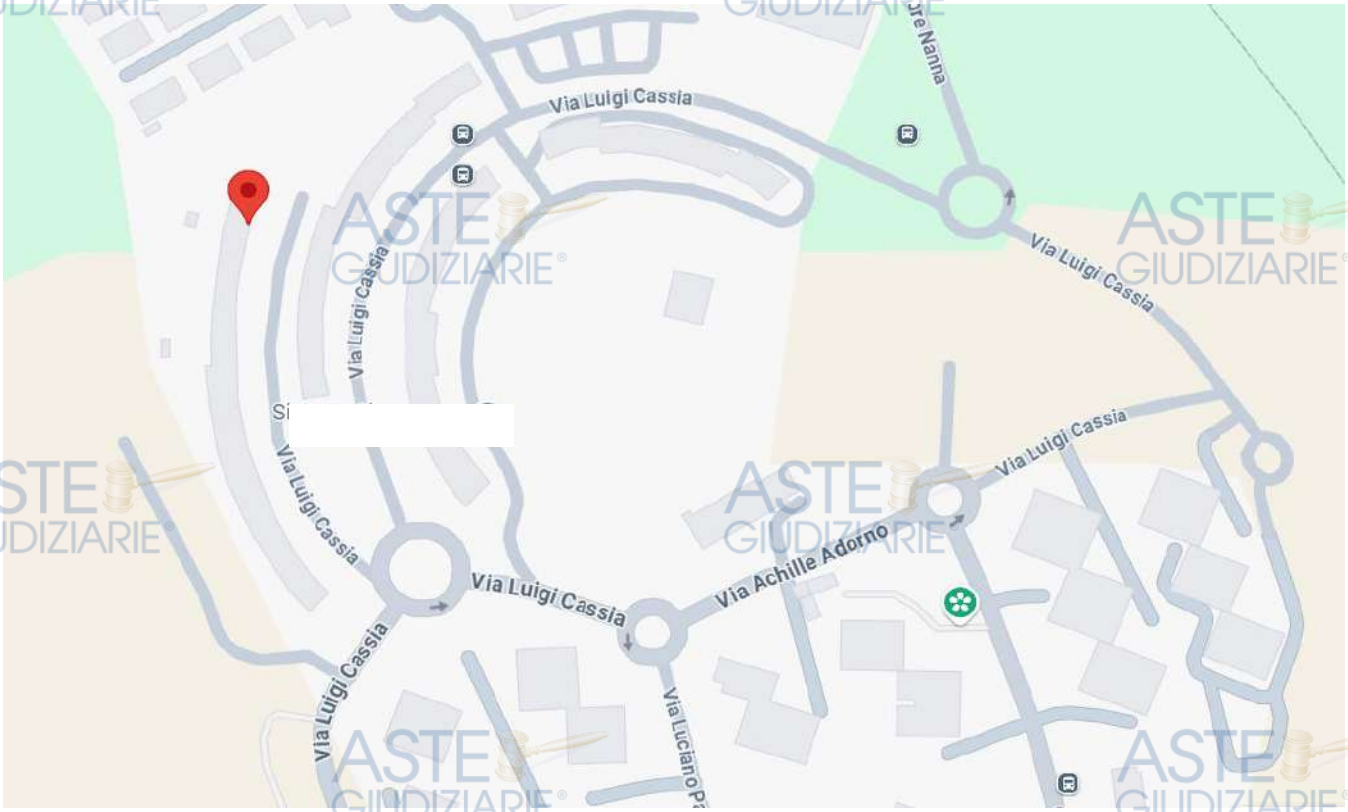

Fig. 3

Fig. 4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA PENNISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e9d5424f36870ca7d35aa074e300676

L'APPARTAMENTO, posto al terzo piano, è in discreto stato di conservazione.

Superato il portoncino, l'ingresso disimpegna verso tre ambienti: sulla destra, il soggiorno, dal quale si accede ad un piccolo balcone su via Cassia; sulla sinistra si trova il vano cucina/pranzo e, da questo, si accede al secondo balcone, interamente chiuso con una struttura in alluminio e vetro. In posizione opposta rispetto al portoncino di ingresso, una porta conduce al corridoio che disimpegna su un locale bagno, con finestra, dotato di lavabo, bidet e vasca, e su due camere da letto, una con finestra e l'altra, di maggiori dimensioni, con balcone a petto.

Le finiture, di discreta fattura, presentano la pavimentazione in ceramica, gli infissi interni sono in tamburato, le pareti intonacate al fino e tinteggiate. Gli infissi esterni hanno il telaio in alluminio preverniciato. I dispositivi di oscuramento sono costituiti da tapparelle in plastica. L'impianto idrico, di adduzione e scarico, è sotto traccia, così come l'impianto elettrico. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento/climatizzazione. Si segnalano rilevanti fessurazioni, anche passanti, lungo i parapetti dei due balconi, così come per la maggior parte dei balconi della palazzina. Sia all'interno che all'esterno dei muretti che costituiscono il parapetto dei detti balconi, sono evidenti fenomeni di espulsione del copriferro. Necessari interventi di pronto ripristino o di messa in sicurezza.

3.4 Stato di possesso del bene

L'accesso ai luoghi è stato eseguito previo accordo a mezzo pec con il custode nominato. Al momento del sopralluogo l'immobile, destinato a civile abitazione, è risultato abitato dalla signora ***(omissis)***, identificata, in separato verbale, dal custode nominato. La signora informa di non essere intestataria di contratto di locazione e di abitare l'immobile in qualità di amica di famiglia dell'esecutato.

3.5 Lotto di vendita

Esaminata la documentazione relativa al procedimento, e presa visione dei luoghi, è stato individuato il bene oggetto di pignoramento e verificata la proprietà in capo al debitore, del seguente immobile, che costituisce **l'unico lotto di vendita**:

- *"**Proprietà superficiaria** dell'appartamento per civile abitazione sito in Siracusa, via Luigi Cassia n.47. Riportato al catasto urbano al foglio 32, particella 2183 sub.171,categoria A/3. L'appartamento è posto al piano terzo, scala I, interno 5. Le coordinate GPS sono: 37.10204, 15.29046"*

Nota: *l'esecutato **(omissis)** (in regime di comunione di beni con la moglie) acquistò la **nuda** proprietà superficiaria, mentre i coniugi **(omissis)** nato a **(omissis)** il **(omissis)**, e **(omissis)** nata a **(omissis)** il*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA PENNISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e9d5424f36870ca7d35aa074e300676

***(omissis)**, per la quota di 1/2 ciascuno il diritto di ABITAZIONE SU PROPRIETA' SUPERFICIARIA in regime di comunione legale. Da informazioni assunte presso il custode delegato, i signori **(omissis)** e **(omissis)** non sono più in vita.*

3.6 Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

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

- ✓ Non sono presenti domande giudiziali e altre trascrizioni.
- ✓ Non sono presenti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- ✓ Non sono presenti altri pesi e limitazioni d'uso.

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

Esaminata la documentazione ipotecaria dei vent'anni precedenti il pignoramento, attraverso la lettura della "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" presente in atti nel Fascicolo di parte del creditore procedente, e delle ispezioni ipotecarie condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato n. 4), per quanto attiene alle formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'aggiudicatario, si può concludere quanto segue.

- ISCRIZIONE del 05/09/2019 - Registro Particolare ***(omissis)*** Registro Generale ***(omissis)*** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio ***(omissis)*** del ***(omissis)*** **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 24/12/2024 - Registro Particolare ***(omissis)*** Registro Generale ***(omissis)*** Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA - UNEP Repertorio ***(omissis)*** del ***(omissis)*** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

La determinazione delle somme necessarie per la cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni, come sopra emarginate, verrà definita dal professionista delegato alla vendita.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA PENNISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e9d5424f36870ca7d35aa074e300676

3.8 Altre informazioni per l'acquirente

- Censi, livelli o usi civici: **nessuno**.

- Spese Condominiali: per quel che riguarda le spese condominiali si segnala quanto nel seguito.

  La *targa condominale,* prevista dall'articolo 1129, quinto comma del Codice Civile, certamente **NON è aggiornata**. I recapiti telefonici riportati in seno alla stessa, che indicano nella dottoressa ***(omissis)***, l'amministratrice di Condominio, risultano non attivi. Circostanza confermata dalla signora ***(omissis)***, che abita l'immobile di interesse, la quale, a verbale, informa che in atto la palazzina è amministrata, a turno tra di loro, dai condomini. Aggiunge che a suo sapere non sono deliberate spese di manutenzione e che non è stabilita una quota condominiale mensile.

  Tentato, invano, di contattare l'amministratore indicato nella tabella condominiale, anche a seguito di ricerche su internet di recapiti telefonici/email, null' altro lo scrivente può dire circa le spese condominiali.

***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA PENNISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e9d5424f36870ca7d35aa074e300676

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

4.1 Pratiche edilizie relative all'immobile

In forza dell'istanza di accesso agli atti del 14 aprile 2025, Protocollo N° 0098348 del 18-04-2025, Settore Edilizia Privata del Comune di Siracusa, nonché dopo confronto con i tecnici ed impiegati degli Uffici interessati, è stata rinvenuta, presso l'archivio dell' Ente adito, la seguente documentazione:

- **Concessione edilizia n.273**, Pratica 12509, **del 26 marzo 1980**,corredata di elaborati grafici, in capo all'**Istituto Autonomo Case Popolari**, per la costruzione di n°182 alloggi sociali, su terreno di proprietà ***(omissis)*** (…) in C. da Mazzarona,
- **Verbale di Allineamento e Quote;**
- **Doppia Nota di Trascrizione** Reg. ordine 5429 del 1 aprile 1980, a favore del Comune di Siracusa, contro Gargallo (…);
- **Attestato di localizzazione dell'iniziativa edilizia**
- Deliberazione della Giunta Municipale seduta 28 giugno 1979 n°1881 di assegnazione dell'area allo I.A.C.P. ai sensi dell'art.51 della legge 865/1971.
- Trasmissione da parte dell' I.A.C.P. del progetto di costruzione degli alloggi, prot. 5313 del 22 gennaio 1980 Comune di Siracusa.
- Trasmissione da parte dell' I.A.C.P. della Denuncia opere in cemento armato, prot. 1374(?) del 26 settembre 1983 Comune di Siracusa.

Nell' Allegato n° 5 *Documentazione Urbanistica,* **la documentazione completa.**

4.2 Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative

4.2.1 Conformità edilizia ed urbanistica

Dalla lettura degli atti riportati al Paragrafo 4.1 di questo scritto, si apprende quanto segue.

✓ il complesso edilizio nel quale insistono gli immobili staggiti **è stato edificato *giusta* Concessione edilizia n.273**, Pratica 12509, **del 26 marzo 1980**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA PENNISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e9d5424f36870ca7d35aa074e300676

Dall'esame degli elaborati grafici allegati alla C.E in parola, in particolare dalla *Tavola 9* denominata "*Cellule A-B Pianta piano tipo"* si ricava la planimetria assentita dell'immobile, come mostrato nella figura a seguire.

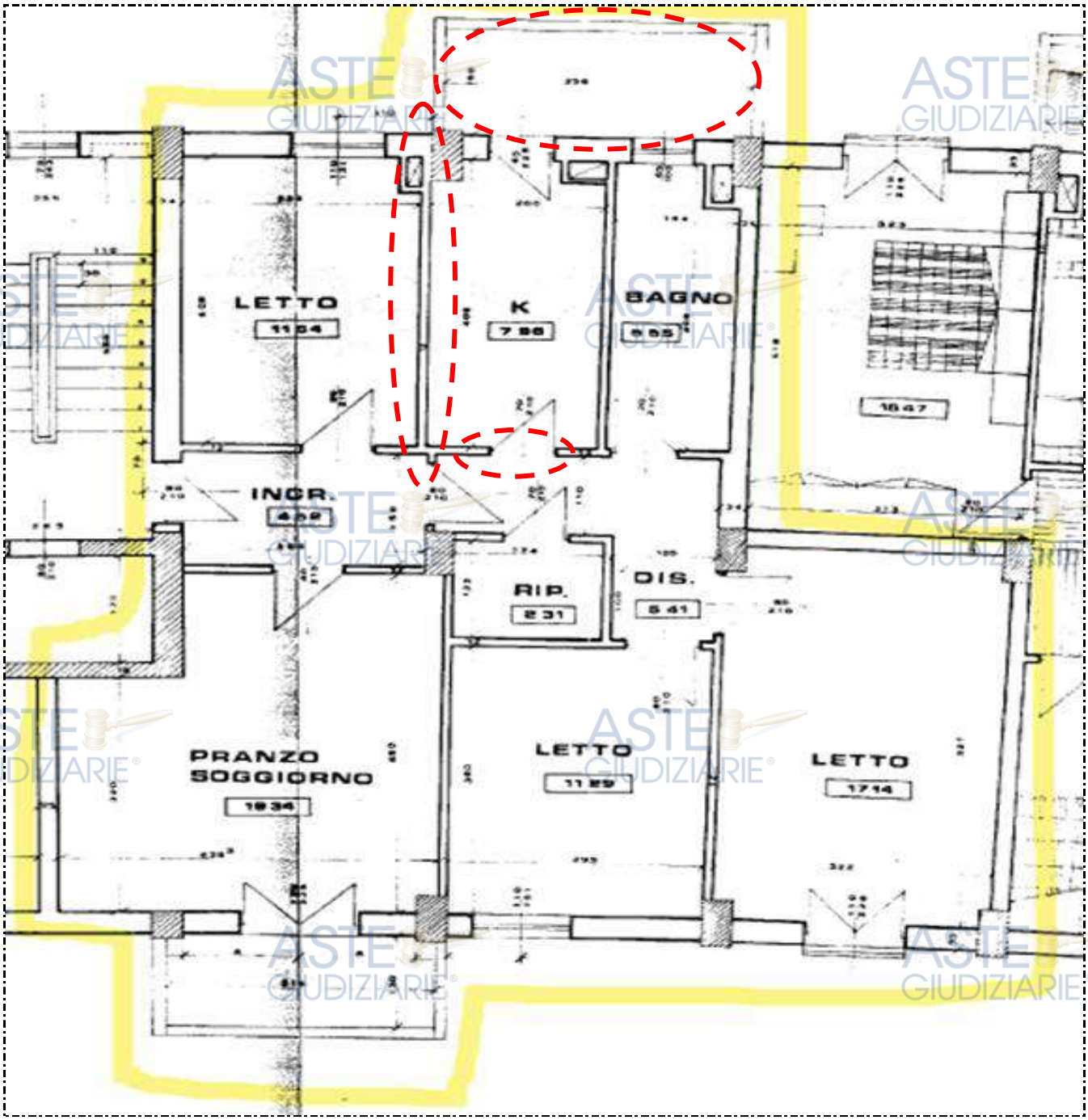

Fig. 5

Nessun altra documentazione è stata rinvenuta presso l'Ente competente.

Nell' Allegato n° 5 *Documentazione Urbanistica,* **la documentazione completa fornita dal S.U.E.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA PENNISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e9d5424f36870ca7d35aa074e300676

Dal confronto tra la planimetria in atti e lo stato dei luoghi, emergono **lievi difformità edilizie**:

- è stata eliminata la tramezzatura interna che separava il vano letto, all'ingresso, dalla cucina (K);
- è stata chiusa la porta che metteva in comunicazione la cucina con il corridoio;
- è stato chiuso sui tre lati, con struttura in alluminio e vetri, il balcone della cucina.

Quanto sopra elencato, è evidenziato in rosso nella **Fig.5.**

Attraverso la presentazione **della C.I.L.A. tardiva**, da effettuarsi ai sensi dell'art.6-bis comma 5 del DPR 380/01 e s.m.i., recepito dalla L.R. n.16/2016 della Regione Siciliana e s.m.i., si può regolarizzare, previo pagamento di sanzione pecuniaria di 1.000,00€, la mancata presentazione della C.I.L.A. ordinaria **per la differente distribuzione degli ambienti interni.** Ovviamente questa somma non è un'oblazione e quindi l'illecito edilizio non ha rilevanza e sanzione penale. All'importo della sanzione, devono essere sommati i diritti di segreteria e la tassa di esame progetto, per un totale di 100,00 euro circa. Pertanto le spese per sanzioni e diritti assommano a circa 1.100€.

Per quanto alla **chiusura del balcone** con la struttura in alluminio e vetro, si osserva che, previo parere della Soprintendenza BB.CC.AA, ai sensi dell'art.20 comma 3 L.R.S. n.4/2003, è possibile la chiusura di verande e balconi con strutture precarie, con un pagamento di 25 €/mq; nel caso che ci occupa, pertanto, si stima un importo pari a 25X 6,93= **173,25€**

A questi importi va sommato l'onorario del professionista e le spese per la regolarizzazione catastale, come si chiarirà al paragrafo che segue.

L'importo totale per la regolarizzazione urbanistica è catastale del bene è stimato in 2.000,00€

4.2.2 Conformità catastale

Sulla base della consultazione telematica ed a seguito di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, Ufficio del Territorio, è stata reperita la seguente documentazione catastale

- Visura storica per immobile;
- Planimetria catastale;
- Estratto di mappa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA PENNISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e9d5424f36870ca7d35aa074e300676

Dal confronto tra la realtà dei luoghi e le planimetrie catastali, **è possibile attestare che l'immobile presenta le difformità elencate al paragrafo che precede.**

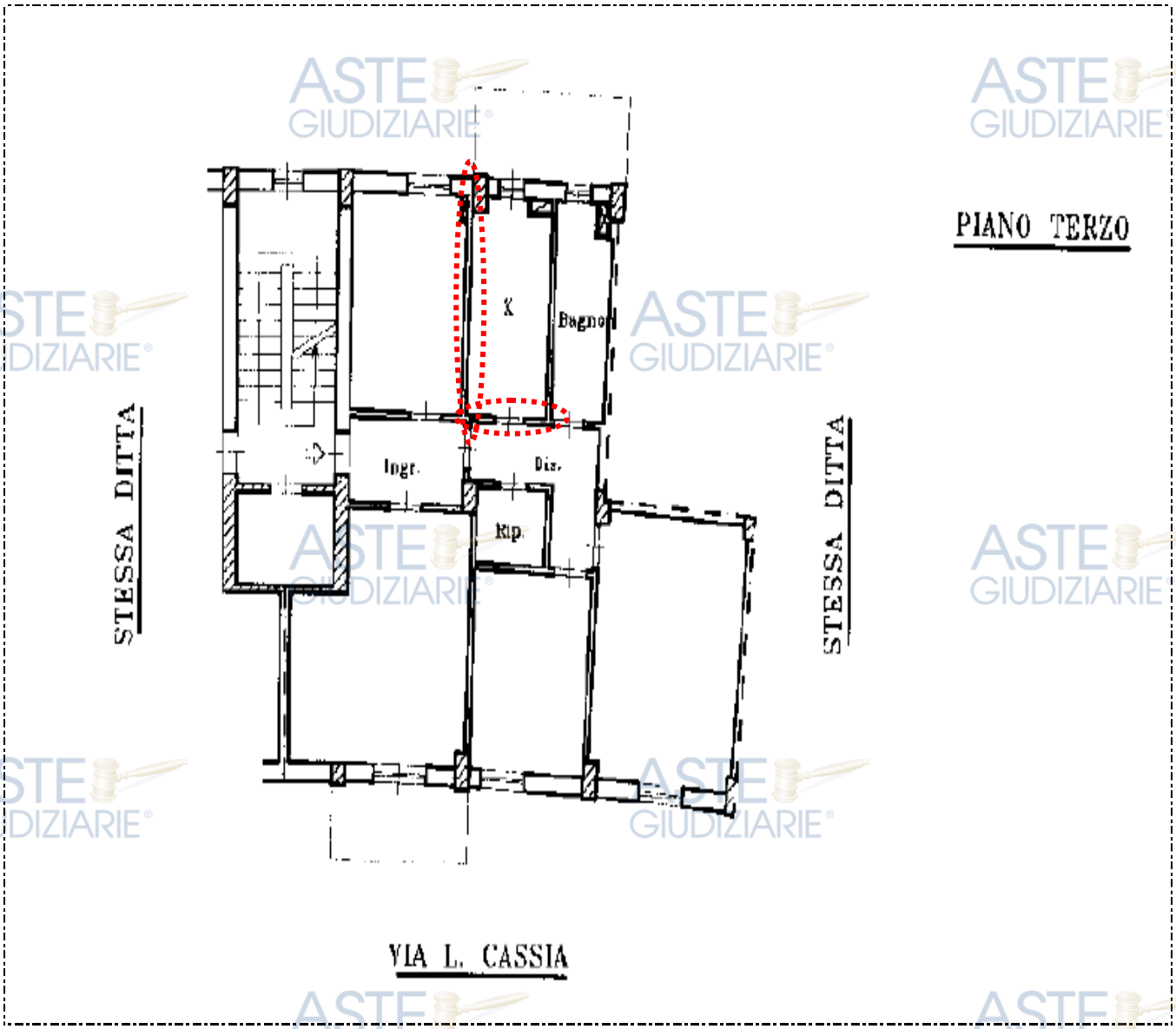

Fig. 6

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

4.3 Agibilità dell'immobile

Come ampiamente argomentato ai paragrafi che precedono, **Nessun Certificato di agibilità, o Segnalazione Certificata di Agibilità, per l'immobile in parola, risulta presso gli archivi del Comune di Siracusa.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA PENNISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e9d5424f36870ca7d35aa074e300676

4.4 Convenzione Edilizia

A seguito di ricerca presso l'Archivio Notarile di Siracusa, è stata rinvenuta la *CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI SIRACUSA E L' ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA PER LA CONCESSIONE E LA REGOLAMENTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE* ***AI SENSI DELL'ART.35 DELLA LEGGE 22/10/1971 N.865****, in notar Saro Di Trapani,* ***del 23/02/1989*** *rep n.44827 e racc. n.17436.*

N. 44827 Repertorio N. 17436 Raccolta---

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI SIRACUSA E L'ISTITUTO AUTONOMO-
PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA PER LA CON-
CESSIONE E LA REGOLAMENTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE AI
SENSI DELL'ART.35 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971 N.865---------

----------REPUBBLICA ITALIANA----------

L'anno millenovecentonovantanove il giorno ventitrè del mese
di febbraio.----------

In Siracusa, nel mio studio sito in via San Sebastiano n.38.-
Innanzi a me dott. Saro Di Trapani, Notaio in Siracusa, i-
scritto persso il Collegio Notarile della stessa città, senza
assistenza di testimoni per avervi i comparenti, che hanno i
requisiti di legge, espressamente rinunziato d'accordo tra
loro e col mio consenso;----------

----------SONO PRESENTI:----------

Fig. 7

Il documento in parola è riportato nell' **Allegato 5** a questo scritto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA PENNISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e9d5424f36870ca7d35aa074e300676

In particolare, per quanto di interesse di questa trattazione, si sottopongono all'attenzione del lettore i seguenti articoli:

ART.1, con il quale il Comune di Siracusa concede all' IACP, che accetta per sé e per i propri aventi causa, **il diritto di** superficie ai sensi dell'art.35 della legge 22 ottobre 1971 n.865, sulle aree (….)

ART.3, con il quale, **il diritto di** superficie viene concesso per la durata di anni 99 (…)

ART.7, stabilisce che **il diritto di** superficie, alla scadenza della presente convenzione, può essere rinnovato per un ulteriore periodo di anni 99 (…)

----------ARTICOLO 7----------

La costituzione del diritto di superficie è rinnovabile, alla

293

scadenza della presente convenzione, per un ulteriore periodo di anni novantanove a richiesta dello "Istituto" o dei suoi aventi causa, da formularsi almeno due anni prima della scadenza prevista al precedente articolo 3.----------

Il corrispettivo verrà determinato secondo la normativa vigente al momento del rinnovo stesso.----------

Le modalità di determinazione e di pagamento del corrispettivo suddetto, ove non siano fissate da norme statali o regio-

Fig. 7 bis

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA PENNISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e9d5424f36870ca7d35aa074e300676

4.5 Attestazione I.A.C.P. oneri di estinzione del diritto di prelazione

A seguito di apposita istanza, l'I.A.C.P. della Provincia di Siracusa, comunicava l'importo necessario ad estinguere il diritto di prelazione, previsto dalla legislazione vigente e riportato all' art.8 del contratto di compravendita rogato in notar ***(omissis)*** il 23 settembre 1999.

ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI
DELLA PROVINCIA DI SIRACUSA

Sede: Via A. Von Platen, n. 37 - 96100 SIRACUSA
Tel 0931-707111 (pbx) Telefax 0931-66931 - Casella Postale n. 131
Partita IVA - Codice Fiscale 00073840894

All. n. 2

OGGETTO: Estinzione diritto di prelazione.

Ing. Pennisi Andrea

andrea.pennisi@ordineingegnerisiracusa.it

Con riferimento alla sua Pec del 25/05/2025, acquisita agli atti in data 05/06/2025 con protocollo n. 6828, si comunica quanto segue.

L'alloggio può essere rivenduto, previa estinzione del diritto di prelazione che l'Ente potrebbe esercitare riconoscendo un prezzo pari a quello originario di cessione rivalutato sulla base della variazione accertata dall'Istat. Ciò per evitare che l'ex assegnatario e gli aventi diritto, già beneficiari di agevolazioni economiche previste per legge, possano realizzare un'illegittima speculazione monetaria nei confronti dello Stato, rivendendo l'immobile ad un valore di mercato superiore a quello rivalutato come testé detto.

L'estinzione del diritto di prelazione si perfeziona mediante l'acquisizione dell'istanza (in bollo da 16€) **firmata tutti i soggetti aventi diritto,** in quanto possessori di un diritto reale proporzionale sul bene, e il versamento dell'importo pari al 10% del valore calcolato sulla base degli estimi catastali, determinato in **€ 4.648,10**, cui aggiungere l'Iva al 22% e le spese amministrative.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA PENNISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e9d5424f36870ca7d35aa074e300676

CALCOLO DIRITTO DI PRELAZIONE

PROPRIETARI	Via	Fg	plla	sub
[redacted]	Via Cassia 47	32	2183	171
Rendita	**Prelazione**	**IVA 22%**	**Diritti Segreteria**	**TOTALE**
464,81 €	**4 648,10 €**	**1 022,58 €**	**122,00 €**	**5 792,68 €**

PRELAZIONE	**4 648,10 €**

Bonifico bancario da versare sul conto n. CC0351252547 intestato Istituto Autonomo Case Popolari e tenuto presso la Banca Agricola Popolare di Sicilia ag. di Siracusa Viale Santa Panagia 18 Siracusa IBAN IT50C0503617100CC0351252547 **Causale: ESTINZIONE PRELAZIONE**

IVA	**1 022,58 €**

Bonifico bancario da versare sul conto n. CC0351252533 intestato Istituto Autonomo Case Popolari e tenuto presso la Banca Agricola Popolare di Sicilia ag. di Siracusa Viale Santa Panagia 18 Siracusa IBAN IT86W0503617100CC0351252533 **Causale: IVA SU PRELAZIONE**

SPESE AMMINISTRATIVE	**122,00 €**

Bonifico bancario da versare sul conto n. CC0351252533 intestato Istituto Autonomo Case Popolari e tenuto presso la Banca Agricola Popolare di Sicilia ag. di Siracusa Viale Santa Panagia 18 Siracusa IBAN IT86W0503617100CC0351252533 **Causale: SPESE AMMINISTRATIVE**

n. 2 marche da bollo da euro 16 (una sull'istanza e 1 per la liberatoria)

Fig. 8

Il totale da versare per l'estinzione della prelazione è, pertanto, pari a **5.792,68€** cui sommare due marche da bollo da 16 euro cadauna.

Nell'Allegato n° 10 è riportata tutta la documentazione fornita dall' IACP:

- Calcolo prelazione
- Format richiesta estinzione diritto di prelazione
- Nota con segnatura Prot.N.0006931-2025

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA PENNISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e9d5424f36870ca7d35aa074e300676

5.0 Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Sulla base della consultazione telematica del Catasto Energetico Fabbricati (C.E.F.A.) del Dipartimento Energia della Regione Siciliana, si è constatato che l'immobile oggetto di interesse non è dotato di Attestato di Certificazione Energetica né di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità *(ai sensi dell'art. 6 D. Lgs. 192/2005 e della L. 90/2013 in vigore dal 04/08/2013 che ha aggiornato il DLgs 192/2005 decretando il passaggio da ACE - Attestato di Certificazione Energetica- ad APE -Attestato di Prestazione Energetica).*

Fig. 9

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

ATTESTATO registrato con Codice Identificativo **20250602-089017-75635** Classe energetica dell'immobile **D, valido fino al 02/06/2035**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA PENNISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e9d5424f36870ca7d35aa074e300676

6.0 STIMA DEL BENE

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

6.1 Criteri di stima utilizzati

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA PENNISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e9d5424f36870ca7d35aa074e300676

6.2 Consistenza del bene-calcolo delle superfici

Per la determinazione della superficie catastale si pone come riferimento il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, *"l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale*". La superficie catastale comprende i muri interni e perimetrali per intero fino a un massimo di 50 cm, più il 50% dei muri confinanti fino a un massimo di 25 cm, arrotondata al mq. Stesso criterio è adottato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. La superficie calcolata è risultata pari a:

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

A/1	Abitazioni di tipo signorile	A/4	Abitazioni di tipo popolare	A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
A/2	Abitazioni di tipo civile	A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi
A/3	Abitazioni di tipo economico	A/6	Abitazioni di tipo rurale		

		Superficie lorda in m²	Calcolo della superficie catastale		
			Coefficiente Moltiplicatore		Superficie equivalente
ambienti	Descrizione degli ambienti	(a)	(b)		(c) = (a) x (b)
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	98,47	1,00		98,47
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.		0,50		0,00
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.		0,25		0,00
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	12,29	0,30	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m²	3,69
			0,10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m²	
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uiu trattata.		0,15	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m²	0,00
			0,05	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m²	
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata.		0,10	coefficiente da applicare fino alla superficie definita nella lettera	0,00
			0,02	coefficiente da applicare per superficie eccedente definita nella	
			Risultato 1	*Somma delle superfici catastali*	*102,16*
			Risultato 2	*150% della superficie "A1"*	*147,71*
				Categoria	
Superficie catastale finale [arrotondata] - la minore fra i due risultati					102

Fig. 10

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA PENNISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e9d5424f36870ca7d35aa074e300676

6.3 Stima del valore del canone di locazione

Mediante la consultazione dei valori dell'O.M.I. è stato calcolato il valore del canone di locazione per immobili simili che insistono nella stessa zona. E' stato, così, calcolato il valore mensile di locazione che per immobili in **normale stato di conservazione** risulta essere pari ad **euro 438,60**. **Considerate le condizioni al contorno, nonché la vetustà dell'edificio e le condizioni di conservazione, si applica un coefficiente di riduzione pari a 0,85. Si ha così 438,60X0,85=372,81€**

Pertanto si valuta un valore del canone di locazione mensile pari ad euro 370,00 (trecentosettanta/00).

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

6.4 Valutazione dell'immobile secondo il metodo comparativo:

Mediante la consultazione dei valori dell'O.M.I. è stato calcolato il valore unitario di vendita per immobili simili che insistono nella stessa zona. Tenendo conto, quindi, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si arriva a determinare, come parametro di stima, un valore al metro quadro da riferire alla superficie commerciale del bene. **Il valore unitario ottenuto per l'appartamento è pari a 735 €/MQ**

Considerate le condizioni al contorno nonché la vetustà dell'edificio e le condizioni di conservazione si applica un coefficiente di riduzione pari a 0,85 Si ha così 735,00X0,85=**624,75€**

Si ottiene così il valore di mercato pari a:

624,75€/mq x 102mq = **63.724,50€** ***(VALORE A)***

Si è proceduto, inoltre, a condurre indagini di mercato, eseguite con operatori locali, sui valori di compravendita per immobili simili. **Il valore unitario così ottenuto è pari a 637,50 €/MQ**

Il valore di vendita risulta quindi pari a :

637,50 €/mq x 102 mq = **65.025,00 €** ***(VALORE B)***

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA PENNISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e9d5424f36870ca7d35aa074e300676

6.5 Valutazione dell'immobile secondo il metodo di capitalizzazione del reddito:

Allo scopo di affinare la valutazione, è stato adottato anche un altro metodo di stima come di seguito indicato.

Nel criterio di stima per capitalizzazione del reddito, noto il valore di locazione annua del fabbricato, è possibile stimare il valore di detto immobile procedendo alla capitalizzazione delle entrate nette esigibili determinate sulla base del reddito potenziale percepibile/percepito.

All' entrata netta - canone di locazione depurato dei costi effettivamente a carico del locatore (tra cui gli oneri straordinari, ICI, assicurazioni, etc.), e prima del pagamento delle imposte - viene applicato un opportuno tasso di capitalizzazione, in genere, collocato nell'intervallo 3,5% - 8%.

Il valore di calcolo è dato da: **entrata netta esigibile annua*100/t,** ossia la classica formula della rendita illimitata R/i. Nel caso che ci occupa:

Reddito mensile lordo da locazione	€	372,81
Rendita annua lorda *(12 mensilità)*	€	4.473,72
Aliquota IMU appartamento *(10,60 per mille)*		-€ 827,73
Spese di manutenzione/assicurazione *(2,5 per cento)*	-€	156,58
Rendita annua netta	€	3.489,41
mensile netto	€	290,78
tasso di capitalizzazione (*)		5,25%
Valore per capitalizzazione del reddito	**€**	**66.464,88**
(*) sulla base delle tabelle OMI come confronto tra valori di vendita e di locazione di zona nel dato periodo per il dato tipo di bene		

Aliquota IMU calcolata al 10,60 per mille come da Delibera Consiglio Comunale di Siracusa del 14/03/2024

amministrazioni comunali.it — CALCOLO IMU 2025 IMI IMIS ILIA

Calcolo IMU-IMI-IMIS-ILIA 2025 - Report V. 01/2025 - 25-05-2025

Tipologia Immobile	Comune	Tributo	Rendita €	Rivalutata	Valore €	Possesso	Mesi	Al.Acc. | Aliq	Imposta €	Detrazione	Dovuto €	1° sem	2° sem
Altre abitazioni immobili Cat. A (tranne A/10)	I754	3918	464,81	488,05	78.088,08	100 %	1-12	10,6 ‰	827,73		827,73	413,87	413,86
									Totale IMU		**827,73**	**413,87**	**413,86**

Destinatario il Comune

Fig. 11

Si ottiene così:

3.489,41/5,25%= **66.464,88 € *(VALORE C)***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA PENNISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e9d5424f36870ca7d35aa074e300676

6.6 VALORE DI STIMA DEL BENE

I valori ottenuti con i metodi di calcolo adottati ai paragrafi che precedono sono sicuramente confrontabili tra loro e, quindi, mediabili. Dalla media dei tre valori ottenuti si ricava il seguente valore dell'immobile

		€/mq	mq	totale
VALORE A	valore medio da OMI	**€ 624,75**	102	**€ 63.724,50**
VALORE B	valore da media di mercato	**€ 637,50**	102	**€ 65.025,29**
VALORE C	valore da capitalizzazione del reddito			**€ 66.464,88**

valore medio	**€ 65.071,56**

Dal valore come sopra ricavato, è necessario detrarre l'importo necessario per la regolarizzazione urbanistica e catastale, pari a 2.000,00€. Si ottiene così IL VALORE CERCATO: [65.071,56-2.000,00]= 63.071,56€

VALORE DI STIMA DEL BENE	**63.000,00€**

NB: il valore di cui sopra NON tiene conto dell'importo da versare per l'estinzione del diritto di prelazione verso l'IACP, come determinato dallo stesso Ente ed indicato al Paragrafo 4.5 di questo scritto, pari a **5.792,68€,** cui sommare due marche da bollo da 16 euro cadauna.

***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA PENNISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e9d5424f36870ca7d35aa074e300676

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

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

*"**Proprietà superficiaria** dell'appartamento per civile abitazione sito in Siracusa, via Luigi Cassia n.47. Riportato al catasto urbano al foglio 32, particella 2183 sub.171,categoria A/3. L'appartamento è posto al piano terzo, scala I, interno 5. Le coordinate GPS sono: 37.10204, 15.29046"*

Il valore di mercato del lotto sopra individuato è stimato in 63.000,00€

NB: il valore di cui sopra NON tiene conto dell'importo da versare per l'estinzione del diritto di prelazione verso l'IACP, come determinato dallo stesso Ente ed indicato al Paragrafo 4.5 di questo scritto, pari a **5.792,68€,** cui sommare due marche da bollo da 16 euro cadauna.

Siracusa, li 07/06/2025

Dott. ing. Andrea Pennisi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA PENNISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e9d5424f36870ca7d35aa074e300676

8.0 ALLEGATI

8.1 ALLEGATO 1: Verbali di sopralluogo.

8.2 ALLEGATO 2: Relazione fotografica.

8.3 ALLEGATO 3: Documentazione catastale.

8.4 ALLEGATO 4: Documentazione ipotecaria.

8.5 ALLEGATO 5: Documentazione Urbanistica e Convenzione edilizia

8.6 ALLEGATO 6: Metodi di valutazione, Parametri e Tabelle di calcolo

8.7 ALLEGATO 7: Attestato di Prestazione Energetica.

8.8 ALLEGATO 8: Elaborati grafici.

8.9 ALLEGATO 9: Copia dell'atto di provenienza del bene.

8.10 ALLEGATO 10: Documentazione I.A.C.P.

8.11 ALLEGATO 11: Attestazione di invio della Relazione di Consulenza Tecnica alle Parti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA PENNISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6e9d5424f36870ca7d35aa074e300676