

**-TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA-**

**-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-**

**R.G. Es. n° 08/2024**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

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

**Custode:** *Avv. Di Luciano Sebastiano*

**Creditore procedente:** *OMISSIS*

**Debitore:** *OMISSIS*

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

**R**

**STUDIO DI INGEGNERIA  
DOTT. ING. ANDREA PENNISI**

II C.T.U.

*dott. ing. Andrea Pennisi*

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 dei beni .....	5
3.2	Descrizione complessiva e sintetica dei beni.....	6
3.3	Stato di possesso dei beni .....	8
3.4	Lotti di vendita .....	8
3.4.1	LOTTO 1: <i>vico Cesare Abba n°10</i> .....	8
3.4.2	LOTTO 2: <i>via Mario Rapisardi n°11(*)</i> .....	8
3.5	Formalità, vincoli, oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente. ....	9
3.6	Formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente .....	9
3.7	Altre informazioni per l'acquirente.....	10
4.0	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI .....	11
4.1	Pratiche edilizie relative agli immobili .....	11
4.2	Conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative .....	11
4.3	Agibilità degli immobili .....	13
4.4	Conformità catastale .....	14
4.5	Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale.....	15
5.0	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE).....	15
6.0	STIMA DEI BENI.....	17
6.1	Criteri di stima utilizzati .....	17
6.2	Consistenza dei beni-calcolo delle superfici .....	18
6.3	Stima del valore del canone di locazione.....	18
6.4	Valutazione degli immobili secondo il metodo comparativo.....	19
6.5	Valutazione degli immobili secondo il metodo di capitalizzazione del reddito .....	20
6.6	Valore di stima dei beni.....	22
7.0	FORMAZIONE DEI LOTTI CON VALORE DI VENDITA CONFINI E DATI CATASTALI : .....	23
8.0	ALLEGATI .....	24
8.1	ALLEGATO 1: Verbali di sopralluogo.....	24
8.2	ALLEGATO 2: Relazione fotografica. ....	24



8.3	ALLEGATO 3: Documentazione catastale.....	24
8.4	ALLEGATO 4: Documentazione ipotecaria.....	24
8.5	ALLEGATO 5: Documentazione Urbanistica .....	24
8.6	ALLEGATO 6: Metodi di valutazione, Parametri e Tabelle di calcolo .....	24
8.7	ALLEGATO 7: Visure Attestati di Prestazione Energetica .....	24
8.8	ALLEGATO 8: Elaborati grafici. ....	24
8.9	ALLEGATO 9: Copia dell'atto di provenienza dei beni. ....	24
8.10	ALLEGATO 10: Attestazione di invio della Relazione di Consulenza Tecnica alle Parti. ....	24



## 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 Siracusa, nella via OMISSIS mobile OMISSIS, pec: OMISSIS, espone quanto nel seguito.

- Nell'udienza del 21/03/2024, riceveva dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Cultrera Concita, l'incarico di esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n°08/2024, pendente innanzi al Tribunale Civile di Siracusa, promossa da OMISSIS contro OMISSIS per rispondere ai quesiti di cui al *Decreto di nomina dell'esperto stimatore*. Con lo stesso Decreto, il G.E. autorizzava lo scrivente al ritiro dei fascicoli e concedeva termine per il deposito 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.
- In data 24/03/2024 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 28/06/2024, n°1 visita sui luoghi. Redigeva apposito verbale di sopralluogo come da [Allegato n° 1](#).
- ✓ Eseguiva un rilievo fotografico dei beni che riportava nella perizia fotografica di cui all' [Allegato n° 2](#).
- ✓ Eseguiva il rilievo dimensionale degli immobili.
- ✓ 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 ai beni pignorati, disponibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune ove insistono gli immobili, riportata come [Allegato n° 5](#).
- ✓ Formulava il valore di stima dei beni e formava i lotti di vendita, indicando i criteri, i parametri ed i valori di riferimento adottati. [Allegato n° 6](#).
- ✓ Verificava l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) per gli immobili pignorati.

**R**

-Dott. ing. Andrea Pennisi - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

### 3.0 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

#### 3.1 Identificazione dei beni

I beni oggetto del pignoramento sono:

1) Appartamento sito nel **Comune di Noto**, in **vico Cesare Abba n°10**, posto al piano terra, composto da due locali oltre bagno. Le coordinate G.P.S. sono: 36.89254, 15.07417. L'immobile è censito al **N.C.E.U.** al **Foglio 427, Particella 1756, Subalterno 1, categoria A/4**, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita catastale 92,96 €; **intestato a:** (certificazione catastale del 15/04/2024)

- **OMISSIS** con sede in **OMISSIS** per 1/1

2) Appartamento sito nel **Comune di Noto**, in **via Mario Rapisardi n°11(\*)**, disposto su tre livelli comunicanti con scala interna, posto ai piani terra, primo, secondo. Le coordinate G.P.S. sono: 36.89259, 15.07460. L'immobile è censito al **N.C.E.U.** al **Foglio 427, Particella 1756, Subalterno 3, categoria A/4**, classe 3, consistenza 6 vani, rendita catastale 223,11 €; **intestato a:** (certificazione catastale del 15/04/2024)

- **OMISSIS** con sede in **OMISSIS** per 1/1

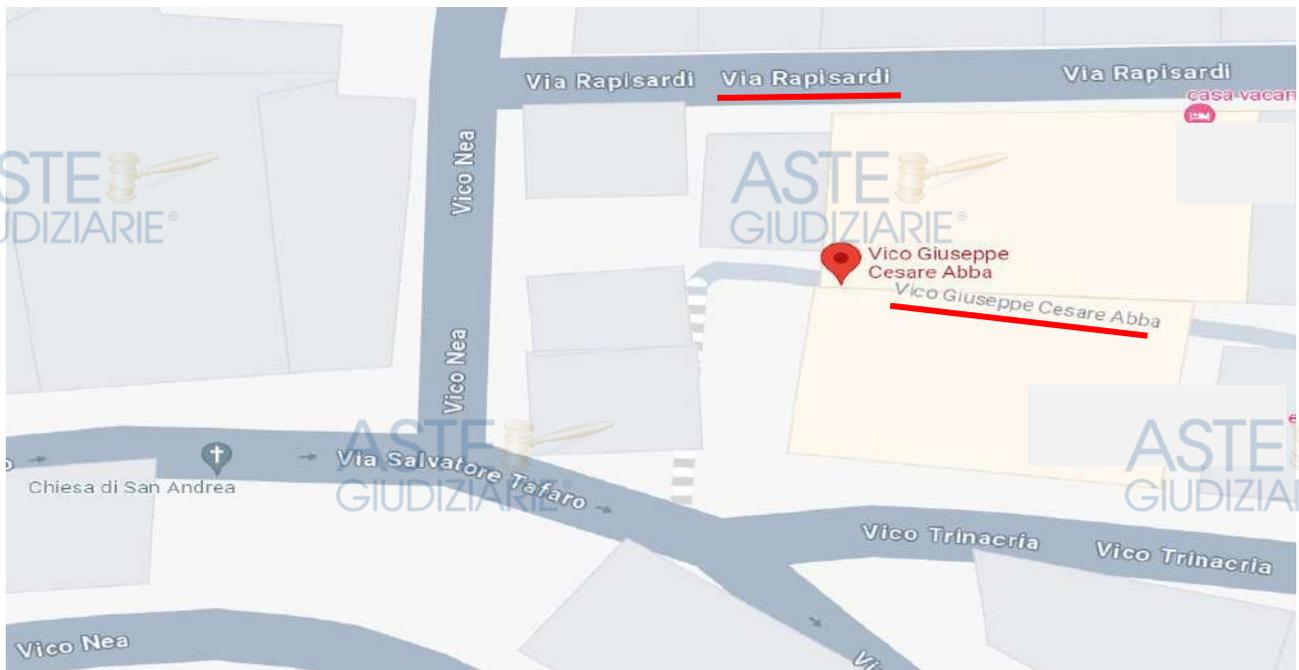


Fig. 1

(\*) Il civico riportato sui luoghi indica il numero 11 e non il numero 3 come da documenti in atti.



Fig. 2

### 3.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni

I beni oggetto di pignoramento sorgono in posizione centrale, nel Comune di Noto.

Entrambi gli appartamenti insistono sullo stesso stabile, pur avendo accesso da due strade diverse.

L'appartamento di minori dimensioni, posto al piano terra, nel seguito LOTTO 1, ha accesso dal **Vico Giuseppe Cesare Abba, civico n°10**. Un cancello in ferro, di buona fattura, apribile a due ante, è posto a protezione della porta di ingresso, in ferro e vetro, dotata di sopraffine in vetro. L'appartamento è composto da due vani di medie dimensioni più un locale bagno. Dall'ingresso si accede al primo vano, adibito a zona *living* con angolo cucina; detto vano disimpegno sul bagno, posto immediatamente a sinistra per chi entra, e sul secondo vano, adibito a camera da letto. Gli ambienti interni sono separati da porte in tamburato, di discreta fattura. Il bagno è dotato di finestra apribile, con affaccio sul Vico Abba; presenti water, bidet, lavabo e doccia. Pavimento e pareti sono piastrellati con materiali di discreta qualità. L'altezza delle piastrelle sulle pareti è pari a circa 80 cm; circa 160 cm nella doccia.



Impianto elettrico ed idrico, di adduzione e scarico, tutti sottotraccia, sono risultati funzionanti alla data del sopralluogo. Non è funzionante, invece, il climatizzatore posto nel vano di ingresso. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrico. Le condizioni di conservazione dell'appartamento sono mediocri. Evidenti i segni di formazioni fungine, in special modo lungo le pareti del vano adibito a camera da letto. La scaturigine di queste manifestazioni di danno è da attribuire, in parte a possibili infiltrazioni di acque meteoriche dalle due finestre- poste in alto e di modeste dimensioni, che forniscono luce ed aria alla camera da letto- in parte a condensa per insufficiente ricambio d'aria dei locali. Tutte le pareti del vano adibito a camera da letto sono state rivestite con pannelli di cartongesso. Non si registrano evidenze che comportino la necessità di interventi di messa in sicurezza/immediato ripristino.

L'appartamento di maggiori dimensioni, posto ai piani T-1-2, nel seguito **LOTTO 2**, ha accesso da **Via Rapisardi, civico n°11**; questa, come detto, la numerazione apposta sui luoghi, mentre il civico indicato in atti è il n°3. Una breve rampa di scale, dotata di ringhiera in ferro, conduce al portone d'ingresso. Le condizioni di conservazione dell'intero appartamento sono più che buone. Gli infissi esterni sono di buona fattura. Le porte interne in tamburato. La pavimentazione, su tutti i piani dell'appartamento, è costituita da piastrelle rettangolari, di medie dimensioni, di colore scuro, effetto ardesia. Stesso rivestimento è posto sulle alzate e sulle pedate delle rampe e dei pianerottoli della scala interna che collega i vari piani. Le pareti sono intonacate al fino e tinteggiate. Impianto elettrico ed idrico, di adduzione e scarico, tutti sottotraccia, sono risultati funzionanti alla data del sopralluogo. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrico. I vari piani dell'immobile sono dotati di climatizzatore a parete (monosplit ed unità esterna).

Il piano terra accoglie la zona ingresso-*living*, sulla quale affacciano i vani adibiti a lavanderia ed a bagno. Un piccolo balconcino, quasi a filo, dalla parte opposta rispetto alla porta di ingresso, affaccia su Vico Abba. Tramite la scala interna si giunge al primo piano dell'immobile, con sbarco su un piccolo disimpegno, dal quale si accede direttamente, senza alcuna porta di separazione, ad un locale *living*. Sempre dal disimpegno, mediante porta interna, si accede alla camera da letto, unica per l'intero immobile; da questa si accede al bagno in camera.

Anche questo piano è dotato di due piccoli balconcini, uno con affaccio su Via Rapisardi, l'altro sul fronte opposto, su Vico Abba.

L'ultimo livello dello stabile, collegato anch'esso a mezzo di scala interna, ospita una terrazza dalla quale si gode di una bella vista sull'area circostante. A questo livello è presente anche una piccola area, coperta con tetto in legno, chiusa con pareti a vetri, all'interno della quale si trova una parete attrezzata-cucina. Detto vano, catastalmente è indicato come ripostiglio. Una struttura in legno coperta con teli, fornisce ombreggiatura ad una porzione del terrazzo.

### 3.3 Stato di possesso dei beni

Alla data del sopralluogo i due immobili, destinati a civile abitazione, sono stati visitati insieme al custode nominato. Sui luoghi è presente il sig. **OMISSIS**, il quale dichiara a verbale di essere il legale rappresentante della **OMISSIS**. Il sig. **OMISSIS**, identificato dal custode in separato verbale, informa che l'immobile di vico Abba è libero, mentre l'immobile di via Rapisardi è concesso in locazione. Il conduttore non è presente sui luoghi alla data di visita. Per quest'ultimo immobile, il sig. **OMISSIS** si riserva di produrre copia del contratto di locazione. Alla data del 26 luglio 2024, come si apprende anche da confronto telefonico con il custode, detto contratto non è stato prodotto.

### 3.4 Lotti di vendita

Esaminata la documentazione relativa ai procedimenti e presa visione dei luoghi, sono stati individuati i beni oggetto di pignoramento e verificata la proprietà in capo al debitore dei seguenti immobili, che costituiscono **due distinti lotti di vendita:**

#### 3.4.1 LOTTO 1: vico Cesare Abba n°10

*"Appartamento sito nel Comune di Noto, in vico Cesare Abba n°10, posto al piano terra, composto da due locali oltre bagno. L'immobile è censito al **N.C.E.U.** al Foglio 427, Particella 1756 Subalterno 1, categoria A/4, classe 3"*

#### 3.4.2 LOTTO 2: via Mario Rapisardi n°11(\*)

*"Appartamento sito nel Comune di Noto, in via Mario Rapisardi n°11(\*) posto su tre livelli comunicanti con scala interna, ai piani terra, primo, secondo. L'immobile è censito al **N.C.E.U.** al Foglio 427, Particella 1756 Subalterno 3, categoria A/4, classe 3"*

*(\*) Il civico riportato sui luoghi indica il numero 11 e non il numero 3 come da documenti in atti.*

### 3.5 Formalità, vincoli, oneri gravanti sui beni 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 nei fascicoli 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.

#### LOTTO 1: *vico Cesare Abba*

- ✓ Non sono presenti domande giudiziali e altre trascrizioni (che resteranno opponibili all'acquirente).
- ✓ Non sono presenti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- ✓ Non sono presenti altri pesi e limitazioni d'uso.

#### LOTTO 2: *via Mario Rapisardi*

- ✓ Non sono presenti domande giudiziali e altre trascrizioni (che resteranno opponibili all'acquirente).
- ✓ Non sono presenti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- ✓ Non sono presenti altri pesi e limitazioni d'uso.

### 3.6 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 nei fascicoli 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.

#### LOTTO 1: *vico Cesare Abba*

- ✓ **TRASCRIZIONE** del 29/12/2016 - Registro Particolare 15330 Registro Generale 20275 Pubblico ufficiale **OMISSIS** Repertorio **OMISSIS** del 21/12/2016 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**  
Documenti successivi correlati:
  1. **Annotazione n. 158 del 29/01/2021 (INEFFICACIA TOTALE).**

- ✓ **TRASCRIZIONE del 05/04/2018** - Registro Particolare **OMISSIS** Registro Generale **OMISSIS** Pubblico ufficiale **OMISSIS** Repertorio **OMISSIS** del 29/03/2018 **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.**
- ✓ **TRASCRIZIONE del 26/01/2024** - Registro Particolare **OMISSIS** Registro Generale **OMISSIS** Pubblico ufficiale **OMISSIS** Repertorio **OMISSIS** del 28/12/2023 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

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

• **LOTTO 2: via Mario Rapisardi**

- ✓ **TRASCRIZIONE del 29/12/2016** - Registro Particolare 15330 Registro Generale 20275 Pubblico ufficiale **OMISSIS** Repertorio **OMISSIS** del 21/12/2016 **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**  
Documenti successivi correlati:
  - 1 **Annotazione n. 158 del 29/01/2021 (INEFFICACIA TOTALE).**
- ✓ **TRASCRIZIONE del 05/04/2018** - Registro Particolare **OMISSIS** Registro Generale **OMISSIS** Pubblico ufficiale **OMISSIS** Repertorio **OMISSIS** del 29/03/2018 **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.**
- ✓ **TRASCRIZIONE del 26/01/2024** - Registro Particolare **OMISSIS** Registro Generale **OMISSIS** Pubblico ufficiale **OMISSIS** Repertorio **OMISSIS** del 28/12/2023 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

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

**3.7 Altre informazioni per l'acquirente**

**LOTTO 1: vico Cesare Abba**

- Non sono previste spese condominiali, non è costituito alcun condominio.
- Non si registrano censi, livelli o usi civici.
- Non si evidenziano pendenze di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato oltre a quelli sopraccitati.

**LOTTO 2: via Mario Rapisardi**

- Non sono previste spese condominiali, non è costituito alcun condominio.
- Non si registrano censi, livelli o usi civici.



- Non si evidenziano pendenze di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato oltre a quelli sopraccitati.

#### 4.0 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

##### 4.1 Pratiche edilizie relative agli immobili

In forza dell'istanza di accesso agli atti, ed a seguito di visite presso il settore Edilizia Privata del Comune di Noto, si apprende che **per gli immobili oggetto di interesse: "non sono state rilasciate né Concessioni né Autorizzazioni"**. Nel seguito un *abstract* dell'attestazione in argomento.

ASTE GIUDIZIARIE®  

COMUNE DI NOTO

SETTORE III.LL.  
ASSETTO E TUTELA DEL TERRITORIO  
\*\*\*\*\*

Prot. Gen. 148/2024

Li 21/05/2024

All'Ufficio U.R.P.  
Sede

OGGETTO: Richiesta U.R.P. n° d'ordine 148/2024 Prot. n.22865 del 19/04/2024 . Accesso Atti presentato da C.T.U. Ing. Andrea Pennisi.

Diritti da versare, rimborso spese di riproduzione diritti di ricerca e visura Delibera di G.M.n278 del22/12/2015.  
In riferimento all'istanza Urp n°d'ordine 148/2024 si trasmette la documentazione richiesta .

Allegati della Ditta  SCA n.5/2018, Dichiarazione Costruzione antecedente al 1940, Planimetria dell'immobile.  
Si comunica inoltre che **non sono state rilasciate né Concessioni né Autorizzazioni per gli immobili come di seguito indicati :**

- 1) Immobile per civile abitazione sito in Noto Vico Cesare Abba n.10 censito al catasto alFg.427 p.lla 1756 sub1;
- 2) Immobile per civile abitazione sito in Noto Via M. Rapisardi n.3 censito al catasto alFg.427 p.lla 1756 sub3.

1897/2024 del 05/06/2024

Fig. 3

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

##### 4.2 Conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative

**LOTTO 1: vico Cesare Abba**

Relativamente al **solo Lotto 1**, immobile in Vico Cesare Abba n°10, è stata rinvenuta presso l' Ufficio Tecnico del Comune Di Noto, la Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.) n°5/2018 dalla quale si apprende che:

- **"l'immobile in parola è stato edificato in data antecedente al 1940"**, ossia prima dell'entrata in vigore della L.1150 del 17/08/1942. L'edificazione, pertanto, non richiedeva alcun titolo abilitativo.

- “da allora alla data di presentazione della SCA non sono mai stati effettuati interventi che avrebbero richiesto il rilascio del titolo abilitativo.”

La visita sui luoghi ha mostrato una difformità rispetto a quanto riportato nella planimetria allegata alla SCA.

Detta difformità consiste nel fatto che è stata rimossa la parete tra bagno ed antibagno; l'area destinata, sulla planimetria, ad antibagno, risulta sui luoghi adibita a doccia; l'accesso al bagno avviene direttamente da quest'ultimo (senza antibagno) con affaccio sul soggiorno- living. Lo stato di fatto è riportato nell'[Allegato n°8](#)

Elaborati Grafici.

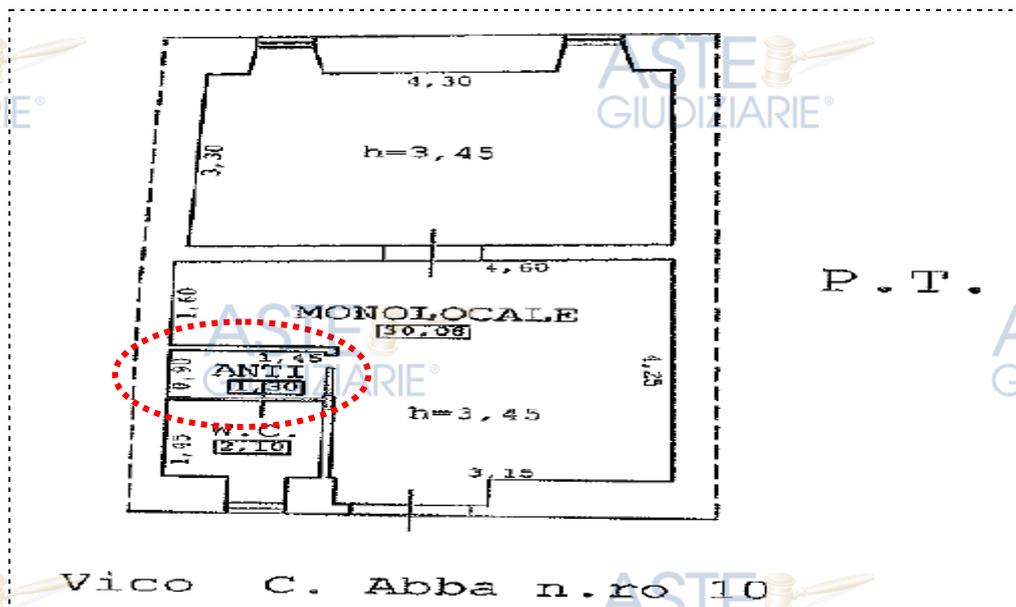


Fig. 4



Fig. 5

**LOTTO 2: via Mario Rapisardi**

Per il **Lotto 2**, immobile in Viale Mario Rapisardi n°11 -civico n°3 nella documentazione in atti- come detto, **non è stata rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noto, alcuna documentazione.**

Essendo lo stabile *de quo* edificato nel centro storico del Comune di Noto, e non potendosi assumere *de plano*, anche per questo immobile, la dichiarazione di edificazione ante 1942 resa per l'immobile di cui al Lotto 1 - pur insistendo l'immobile di cui al Lotto 2 sullo stesso edificio dell'immobile al Lotto 1, ma ai piani superiori dello stabile - non si ritiene sufficiente, nel merito della conformità, la dichiarazione di immobile edificato prima del 1 settembre 1967, riportata in seno all'atto di compravendita in notar Avagliano Marco.

**Nulla si può attestare, pertanto, circa la conformità urbanistica dell'immobile di cui al Lotto 2.**

#### 4.3 Agibilità degli immobili

Agli atti del Comune di Noto, risulta:

**LOTTO 1: vico Cesare Abba**

Per l'immobile in vico Cesare Abba, è stata rinvenuta agli atti del Comune di Noto la Segnalazione Certificata per Agibilità (**S.C.A.**) n°5 /2018. Le modifiche riscontrate sui luoghi, fanno, di fatto, decadere la SCA. (\*\*)

**LOTTO 2: via Mario Rapisardi**

Per l'immobile in Viale Mario Rapisardi, **NULLA** è stato rinvenuto agli atti del Comune di Noto.(\*\*)

(\*\*) Per quanto attiene all'agibilità degli immobili in parola, si ritiene doveroso significare quanto nel seguito.

I requisiti igienico sanitari necessari per l'agibilità di un immobile destinato a civile abitazione sono disciplinati dal "D.M.5 luglio 1975 Requisiti igienico sanitari dei locali d'abitazione" c.d. "Decreto Sanità" e dal Regolamento Edilizio di ciascun Comune.

Nel merito è necessario ricordare che con il D.L. 76/2020, c.d. "Decreto Semplificazioni", convertito nella legge 11 settembre 2020 n° 120, per gli immobili "datati" è intervenuta una "semplificazione" appunto, o meglio, un chiarimento interpretativo del disposto del D.M. 5 luglio 1975.

L'articolo 10 comma 2 del succitato Decreto Semplificazioni, dispone una norma con la quale esclude l'applicazione del D.M. 5 luglio 1975, agli immobili realizzati, prima del predetto decreto (1975) ricadenti nelle



zone omogenee A e B (di PRG). Un' interpretazione autentica che toglie ogni dubbio sul valore retroattivo del DM 5 luglio 1975. Nel seguito il comma 2 dell'art. 10, D.L. 76/2020:

*“2. Nelle more dell'approvazione del decreto del Ministro della salute di cui all'articolo 20, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali.”*

Nel caso che ci occupa, gli immobili insistono in un palazzo edificato prima del 1967, come dichiarato nell'atto di compravendita; rientrano pertanto, tra gli immobili aventi i requisiti per la “semplificazione” di cui al citato articolo 10 comma 2 D.L. 76/2020- Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa, pertanto, riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti. Quanto sopra, ovviamente, ove non siano stati eseguiti interventi edilizi successivi al 1975.

#### 4.4 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.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano censite al N.C.E.U. del Comune di Noto rispettivamente:

**LOTTO 1: vico Cesare Abba**

**Foglio: 427 Particella: 1756 Sub.: 1**

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

**R**

-Dott. ing. Andrea Pennisi - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

**LOTTO 2:** via Mario Rapisardi

**Foglio: 427 Particella: 1756 Sub.: 3**

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Nell' [Allegato n° 8 Elaborati grafici](#), la restituzione del rilievo dei luoghi di interesse.

#### 4.5 Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale

**LOTTO 1:** Vico Cesare Abba

Fermo quanto riportato ai paragrafi che precedono, è corretto sottolineare come la SCA presente agli atti del Comune di Noto, indica la presenza di un bagno e di un antibagno; lo stesso documento indica, altresì, che nel 2014 sono stati completati lavori interni all'immobile. Atteso quanto sopra, **data l'avvenuta esecuzione di interventi edilizi presso l'immobile**, è necessario che l'immobile sia conforme ai dettami del Regolamento di Igiene quindi, è necessario che vi sia la presenza di un antibagno tra la stanza da bagno ed il *living*, **come "correttamente" riportato nella planimetria presente all'Ufficio Tecnico del Comune.** Deve essere ripristinata, pertanto, la presenza dell'antibagno, come da planimetria presente in atti all'Ufficio Tecnico del Comune e deve, di conseguenza, essere aggiornata la planimetria catastale. L'importo per l'esecuzione dei detti interventi edili (inclusi bolli e spese tecniche) è stimato in 1.200€.

#### 5.0 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Sulla base della consultazione telematica del Catasto Energetico Fabbricati (CEFA) del Dipartimento Energia della Regione Siciliana, si è constatato che gli immobili staggiti sono dotati 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).

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, quanto nel seguito.





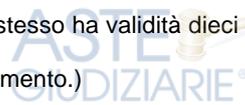
**LOTTO 1: Vico Cesare Abba**

ATTESTATO registrato con Codice Identificativo 23/2016 del 14/11/2016. **Classe energetica dell'immobile: D.** Certificatore geom. **OMISSIS**



**LOTTO 2: Via Mario Rapisardi**

ATTESTATO registrato con Codice Identificativo 392432 del 29/11/2016. **Classe energetica dell'immobile: G.** Certificatore geom. **OMISSIS**



(NB vista la data di emissione del documento, considerato che lo stesso ha validità dieci anni dalla data di emissione, si ritiene un refuso la data di scadenza indicata nel certificato in argomento.)

NOTA:

- i due certificati sono riportati come allegati all'atto di compravendita in notar Avagliano Marco. Vedi [ALLEGATO n°9 Copia atto di provenienza](#).
- le due visure eseguite al Catasto Energetico Fabbricati sono riportate nell' [ALLEGATO n°7 Visure Attestati di Prestazione Energetica](#).



**R**

-Dott. ing. Andrea Pennisi - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -



## 6.0 STIMA DEI BENI

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 degli immobili 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 Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate; 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 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.

## 6.2 Consistenza dei beni-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:

- **LOTTO 1: 45mq.**
- **LOTTO 2: 106mq**

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

## 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 determinato il valore mensile tenuto conto anche dei coefficienti di merito/demerito quali, ad esempio: la commerciabilità dei beni, l'assenza del riscaldamento, la posizione rispetto al centro, la vista, la luminosità, l'indipendenza dello stabile.

Sia per l'immobile di vico Abba (buona posizione, ottima commerciabilità, no riscaldamento) che per l'immobile di via Rapisardi (buona posizione, buona commerciabilità, no riscaldamento, no ascensore, una sola camera da letto, buona luminosità, buona vista panoramica) è stato calcolato un coefficiente di merito pari al +10%

**Il valore finale ottenuto è pari a:**

- **LOTTO 1:** ad euro 150,86 (centocinquanta/86).
- **LOTTO 2:** ad euro 341,47 (trecentoquarantuno/47).

**LOTTO 1:** immobile vico Abba- **Canone di locazione mensile: 150,00€ (centocinquanta/00).**

**LOTTO 2:** immobile via Rapisardi – **Canone di locazione mensile 340,00€ (trecentoquaranta/00)**

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

#### 6.4 Valutazione degli immobili 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. Sia per l'immobile di vico Abba (buona posizione, ottima commerciabilità, no riscaldamento) che per l'immobile di via Rapisardi (buona posizione, buona commerciabilità, no riscaldamento, no ascensore, una sola camera da letto, buona luminosità, buona vista panoramica) è stato calcolato un coefficiente di merito pari al +10%. **Il valore unitario ottenuto è pari a:**

- **LOTTO 1:** ad euro 848,57 (ottocentoquarantotto/57).

E' stato così calcolato il valore di vendita che, per immobili in normale stato di conservazione, risulta essere:

**LOTTO 1: 848,57 [€/mq] x45 [mq]=38.185,71€ (VALORE A)**

- **LOTTO 2:** ad euro 814,52 (ottocentoquattordici/52).

E' stato così calcolato il valore di vendita che, per immobili in normale stato di conservazione, risulta essere:

**LOTTO 2: 814,52 [€/mq] x106 [mq]=86.339,52 (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**

- **LOTTO 1: 840,53 €/mq (valore medio) (\*)**

Il valore di vendita risulta quindi pari a :

**LOTTO 1: 840,53 [€/mq] x 45[mq] = 37.823,85€ (VALORE B)**

- **LOTTO 2: 840,53 €/mq (valore medio) (\*)**

Il valore di vendita risulta quindi pari a :

**LOTTO 2: 840,53 [€/mq]x 106[mq]= 89.096,18€ (VALORE B)**

(\*) Nota: immobili di dimensioni minori hanno un prezzo di vendita al mq più alto rispetto a quelli di dimensioni maggiori. Nel caso che ci occupa tale differenza è compensata dal diverso stato di conservazione che, per l'immobile di dimensioni minori (Lotto 1) è peggiore rispetto a quello dell'immobile di dimensioni maggiori (Lotto 2). Si è pertanto ritenuto di assumere, a compensazioni eseguite, lo stesso valore di mercato unitario per i due beni.  
NB: il dettaglio dei metodi di valutazione adottati e dei calcoli eseguiti è riportato nell'*Allegato n° 6*

### 6.5 Valutazione degli immobili 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, IMU, 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, si ha:

➤ **LOTTO 1:**

Reddito mensile lordo da locazione	€	150,86
Rendita annua lorda (12 mensilità)	€	1.810,29
Aliquota IMU (10,60 per mille)	-€	165,54
Spese di manutenzione/assicurazione (2 per cento)	-€	36,21
Rendita annua netta	€	1.608,54
mensile netto	€	134,04
tasso di capitalizzazione (*)		4,15%
<b>Valore per capitalizzazione del reddito</b>	<b>€</b>	<b>38.759,92</b>
(*) 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		

Valore aliquota IMU: 10,60 per mille come da Delibera n° 41 del 28/04/2023 "Approvazione aliquote IMU" Comune di Noto"



Calcolo IMU-IMI-IMIS-ILIA 2024 - Report V. 01/2024 - 24-07-2024

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)	F943	3918	92,96	97,61	15.617,28	100 %	1-12	10,6 %	165,54		165,54	82,77	82,77
<b>Totale IMU</b>											<b>165,54</b>	<b>82,77</b>	<b>82,77</b>



Si ottiene così:



**LOTTO 1: 1.608,54/4,15%= 38.759,92€ (VALORE C)**

**R**

-Dott. ing. Andrea Pennisi - Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -



Pag. 20 di 24

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



➤ **LOTTO 2:**

Reddito mensile lordo da locazione	€	341,47
Rendita annua lorda (12 mensilità)	€	4.097,66
Aliquota IMU (10,60 per mille) sul valore catastale rivalutato	-€	397,31
Spese di manutenzione/assicurazione (2 per cento)	-€	81,95
Rendita annua netta	€	3.618,39
mensile netto	€	301,53
tasso di capitalizzazione (*)		4,15%
<b>Valore per capitalizzazione del reddito</b>	<b>€</b>	<b>87.190,11</b>
(*) 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		

Valore aliquota IMU: 10,60 per mille come da Delibera n° 41 del 28/04/2023 "Approvazione aliquote IMU" Comune di Noto"



Calcolo IMU-IMI-IMIS-ILIA 2024 - Report V. 01/2024 - 24-07-2024

Tipologia Immobile	Comune	Tributo	Rendita €	Rivalutata	Valore €	Possesto	Mesi	Al.Acc.   Aliq	Imposta €	Detrazione	Dovuto €	1° sem	2° sem
Altre abitazioni immobili Cat. A (tranne A/10)	F943	3918	223,11	234,27	37.482,48	100 %	1-12	10,6 %	397,31		397,31	198,66	198,65
<b>Totale IMU</b>											<b>397,31</b>	<b>198,66</b>	<b>198,65</b>

Si ottiene così:

**LOTTO 2: 3.618,39/4,15%= 87.190,11€ (VALORE C)**

### 6.6 Valore di stima dei beni

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

➤ **LOTTO 1:**

		€/mq	mq	totale
VALORE A	valore da OMI	€ 848,57	45	€ 38.185,71
VALORE B	valore da media di mercato	€ 840,53	45	€ 37.823,85
VALORE C	valore da capitalizzazione del reddito			€ 38.759,92

<b>LOTTO 1 valore medio</b>	<b>€ 38.256,50</b>
-----------------------------	--------------------

Al valore come sopra determinato, va sottratto l'importo degli interventi di ripristino della presenza dell'antibagno. L'importo stimato per l'esecuzione dei detti interventi (inclusi bolli e spese tecniche) è stimato in 1.200€.

Si ottiene così IL VALORE CERCATO:  $38.256,50 - 1.200,00 = 37.056,50€$

<b>LOTTO 1: VALORE DI STIMA</b>	<b>€ 37.000,00</b>
---------------------------------	--------------------

➤ **LOTTO 2:**

		€/mq	mq	totale
VALORE A	valore da OMI	€ 814,52	106	€ 86.339,52
VALORE B	valore da media di mercato	€ 840,53	106	€ 89.096,18
VALORE C	valore da capitalizzazione del reddito			€ 87.190,11

<b>Lotto 2 valore medio</b>	<b>€ 87.541,94</b>
-----------------------------	--------------------

Si ottiene così IL VALORE CERCATO.

<b>LOTTO 2: VALORE DI STIMA</b>	<b>€ 87.500,00</b>
---------------------------------	--------------------

**7.0 FORMAZIONE DEI LOTTI CON VALORE DI VENDITA CONFINI E DATI CATASTALI :**

**I beni oggetto di pignoramento costituiscono DUE DISTINTI LOTTI di vendita, così individuati:**

**LOTTO 1:**

*“Appartamento sito nel Comune di Noto, in Vico Cesare Abba n°10, posto al piano terra, composto da due locali oltre bagno. L’immobile è censito al N.C.E.U. al Foglio 427, Particella 1756 Subalterno 1, categoria A/4, classe 3”*

**Il valore di mercato del LOTTO 1 come sopra individuato è stimato in 37.000,00€**

**LOTTO 2:**

*“Appartamento sito nel Comune di Noto, in via Mario Rapisardi n°11(\*) posto su tre livelli comunicanti con scala interna, piani terra, primo, secondo. L’immobile è censito al N.C.E.U. al Foglio 427, Particella 1756 Subalterno 3, categoria A/4, classe 3”*

*(\*) Il civico riportato sui luoghi indica il numero 11 e non il numero 3 come da documenti in atti.*

**Il valore di mercato del LOTTO 2 come sopra individuato è stimato in 87.500,00€**

Siracusa, li 26/07/2024

Dott. ing. Andrea Pennisi



## 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

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

8.7 ALLEGATO 7: Visure Attestati di Prestazione Energetica

8.8 ALLEGATO 8: Elaborati grafici.

8.9 ALLEGATO 9: Copia dell'atto di provenienza dei beni.

8.10 ALLEGATO 10: Attestazione di invio della Relazione di Consulenza Tecnica alle Parti.

