TRIBUNALE DI SIRACUSA

II SEZIONE CIVILE

Esecuzioni Immobiliari

Relazione di stima
Procedimento n.95-2025

Giudice Dott.ssa Alessia Romeo

Arch. Ivana Greco

Firmato Da: IVANA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77a17cc58e0e3467328b507c23772a757

Indice

Oggetto dell'incarico……..……..2

1) DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE……..4
2) LE OPERAZIONI PERITALI……..5
3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO……..5
3.1 - Individuazione del bene e descrizione sintetica ……..5
3.2 - Descrizione complessiva del bene……...6
3.3 - Individuazione stato di possesso dell'immobile/locazione……..... 7
3.4 - Atto di provenienza……..7

4) VERIFICA DI FORMALITA' E IRREGOLARITA'… ……..8
4.1 - Indicazione di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale……..8
4.2 - Regolarità edilizia e urbanistica e vincoli e/o sanatoria……..... 8
4.3 - Certificato di destinazione urbanistica……..9
4.4 - Abitabilità e licenza edilizia……..9
- Oneri di regolarizzazione urbanistica……..9
- Stato d'uso e di manutenzione……...9
- Immobile divisibile, nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie…… 9
4.5 - Attestazione di prestazione energetica……..9
- Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile……..10

5) VALUTAZIONE DEL BENE……... 10
5.1 - Calcolo della superficie commerciale dell'immobile……...10
5.2 - Valutazione del prezzo di mercato - Criteri di stima …… 11
5.2 - Metodo sintetico- comparativo…… 11
5.3 -Tabella Omi valore al m²……...12
5.4 - Metodo analitico per capitalizzazione del reddito -valore di locazione……. 12
5.5 - Stima con valore finale al netto dei superiori adeguamenti……..14

Rilievo fotografico dell'immobile……..15

Si allega la restituzione grafica dell'immobile

ALLEGATO 1 - Visura catastale storica – per soggetto-per immobile
ALLEGATO 2 - Verbale di sopralluogo-raccomandata
ALLEGATO 3 - Planimetria catastale-mappa
ALLEGATO 4 - Atto di donazione
ALLEGATO 5 – Resoconto condominiale
ALLEGATO 6 - Attestazione urbanistica CDU
ALLEGATO 7 - Atti di urbanistica

Firmato Da: IVANA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77a17cc58e0e3467328b507c23722a757

TRIBUNALE DI SIRACUSA
Seconda Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Giudice
Alessia Romeo

RELAZIONE DI STIMA

Oggetto dell'incarico

La sottoscritta Arch. Ivana Greco, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 1147 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, è stata nominata esperto stimatore il 27-05-2025 dal Giudice Dott.ssa Alessia Romeo, con giuramento telematico il 31-05-2025 per l'incarico di stima nella procedura esecutiva immobiliare n° 95/2025 R.G.Es., promossa da OMISSIS contro OMISSIS

L'incarico prevede la risposta ai seguenti quesiti:

Il Giudice dispone che l'esperto:
1. CONTROLLI, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato 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:
I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;
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 e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.,); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5-i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)
III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio; IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

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

- iscrizioni di ipoteche;

Firmato Da: IVANA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77a17cc58e0e3467328b507c23724757

- trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

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

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

Firmato Da: IVANA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77a17cc58e0e3467328b507c23722a757

1-DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

Esaminando il fascicolo con gli atti, si verifica che è presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

La certificazione notarile è redatta dal Dottor OMISSIS per la procedura esecutiva a carico di OMISSIS (…) con Verbale di pignoramento immobili n.1442 del 14/04/2025 notificato al Tribunale di Siracusa e trascritto il 07/05/2025 ai nn.9000/6688 a favore di OMISSIS per appartamento di tipo economico ad Augusta (SR), in Via Megara n. 414, p.3. dati catastali: Foglio 91, Particella 1542, Subalterno 5.

Provenienze dell'Immobile (Ventennio)

La certificazione attesta la storia di proprietà dell'immobile nel ventennio esaminato, fino al 07.05.2025:
- L'intera proprietà è pervenuta a OMISSIS come bene personale tramite atto di donazione dell'11.03.2021 con rep. 2185/1701, trascritto il 19.03.2021 ai nn. 4921/3930 da potere di OMISSIS.
- A OMISSIS l'immobile era pervenuto tramite un atto di compravendita del 26.08.1965 con rep. 37062/10359 e trascritto a Siracusa il 28.08.1065 ai nn. 19000/16737.

Formalità Pregiudizievoli (Gravami)

Nel ventennio esaminato per l'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria nn.12077/1231** del 07.07.2021 per concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di OMISSIS. contro OMISSIS per il Capitale di € 68.000,00, Totale € 102.000,00, con durata 25 anni.

- **Trascrizione di Pignoramento nn.9000/6688** del 07.05.2025 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 14.04.2025 n.rep. 1442 emesso dal Tribunale di Siracusa a favore di OMISSIS contro OMISSIS

Dati Catastali attuali

In base ai controlli catastali, l'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Augusta (SR) è intestato a OMISSIS che ha la piena proprietà 1/1 bene personale.
L'immobile è censito in Cat. A3, Classe 4, Consistenza 6 vani per un Totale di 162 mq (156 mq escluse aree scoperte). I dati derivano da una variazione/modifica identificativo del 13.11.2006.

Certifica anche i controlli catastali alla data del 26/02/2025 (…)

Dalla Visura catastale per immobile verificata in atti catastali il 02/06/2025 si descrive che l'immobile si identifica nel **Comune di Augusta (A494) al foglio 91, particella 1542, subalterno 5, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6 vani, indirizzo Via MEGARA n.414 piano 3, superficie totale 162 m², escluse aree scoperte 156 m²**, intestato a [redacted] con diritto di proprietà di 1/1 con le seguenti variazioni:

Firmato Da: IVANA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77a17cc58e0e3467328b507c2372a757

- 13.11.2006 VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n.20271.5/2006)
- 9.11.2015 superfice di impianto pubblicata

➢ Atto del 11/03/2021 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede AUGUSTA (SR) Repertorio n. 2185 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 3930.1/2021 Reparto PI di SIRACUSA in atti dal 22/03/2021

(allegato 1 –Visura catastale storica - per soggetto- per immobile)

2 - LE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta Arch. Ivana Greco, nella qualità di esperto stimatore, in accordo con il custode nominato avv. Marco Miano, comunica l'inizio delle operazioni peritali, il 05.06.2025, sia alla parte creditrice OMISSIS rappresentata dall'Avv. DANTE DE BENEDETTI, a mezzo pec, sia alla parte debitrice OMISSIS, a mezzo raccomandata A/R all'indirizzo del compendio pignorato che coincide con la residenza.

- Il 26.06.2025 alle ore 10.00 è stato effettuato un primo sopralluogo senza esito positivo, in cui è stato verificato che l'immobile non è abitato e presenta un cartello con il vendesi affisso sul balcone con il recapito di un'agenzia immobiliare. Quindi in sede di sopralluogo il custode contatta l'agenzia immobiliare che, in accordo con il proprietario, si è resa disponibile per far visionare l'immobile in un secondo sopralluogo il 30.06.2025.
- Il 30.06.2025, alle ore 15:30 sono iniziate le operazioni peritali presso l'immobile di Via Megara 414 ad Augusta – Siracusa. L'agente immobiliare di [redacted] ci accompagna all'immobile, consentendo di effettuare rilievi metrici e fotografici in ogni ambiente del compendio pignorato.

Alle ore 16:30 termina l'incontro e si conclude con i presenti la sottoscrizione del verbale.

(allegato 2 – verbale di sopralluogo-raccomandata)

3-IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

3.1 Individuazione del bene e descrizione sintetica

Il lotto residenziale in cui si trova l'immobile, appartiene al comune Augusta. L'immobile è inserito all'interno di un edificio a 4 piani, confinante con la via Megara ed è geograficamente individuato con le coordinate di latitudine 37.22895° Nord e di longitudine 15.22550° Est. L'immobile censito all'ufficio provinciale–servizi catastali **si identifica al Comune di Augusta (A494) al foglio 91, particella 1542, subalterno 5, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6 vani, indirizzo Via MEGARA n.414 piano 3, superficie totale 162 m², escluse aree scoperte 156 m²**,

(allegato 3– planimetria catastale - mappa)

Firmato Da: IVANA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77a17cc58e0e3467328b507c23f2a757

3.2 Descrizione complessiva del bene

L'immobile, è ubicato all'ultimo piano di un edificio residenziale costruito negli anni '60, ha un'esposizione est-ovest e si sviluppa su quattro livelli fuori terra con una struttura portante a telaio in calcestruzzo armato ed una copertura a terrazzo. Si accede all'edificio, dalla Via Megara attraverso le scale che conducono al terzo piano dove si trova l'immobile.

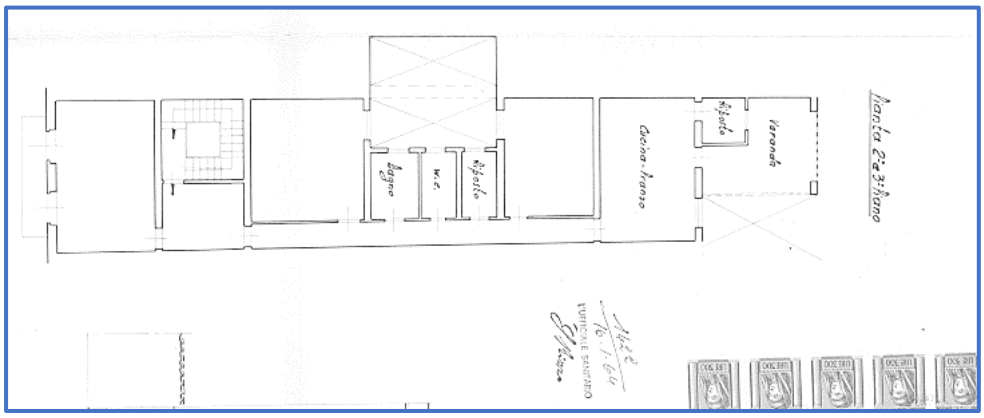
L'immobile è composto da 5 vani più accessori: si entra su un disimpegno 9,00 m^2, alla destra della porta d'ingresso si trova il salone di 27,00 m^2 con due portefinestre che si affacciano sul balcone su strada. Proseguendo su un lungo corridoio, si sviluppano gli altri ambienti: una camera da letto di 24,50 m^2, due bagni 5,20 m^2 e 3,10 m^2, ed un ripostiglio di 4,70 m^2, una seconda camera da letto di 18,50 m^2 ed una cucina-pranzo di 25,00 m^2, annesso un cucinino di 5,60 m^2 ed una veranda chiusa di 10,70 m^2.

Per quanto riguarda le finiture interne, è presente la pavimentazione originaria in segato di marmo in tutto l'appartamento.

Gli infissi esterni sono rinnovati, in alluminio bianco con doppia vetrocamera, sono presenti le tapparelle con il cassonetto e le porte interne sono semplici in legno. L'immobile presenta le pareti con intonaco spatolato in alcune camere e in altre l'intonaco semplice. L'immobile risulta, allo stato del sopralluogo, regolarmente collegato alle utenze, l'impianto elettrico è originario, così come l'impianto idrico. L'impianto fognario e gas originari sono in opera sottotraccia, collegati alla rete comunale. La fornitura di acqua calda sanitaria viene distribuita da una caldaia.

Si rileva un impianto di riscaldamento autonomo a metano, impianto inserito in un controsoffitto, con feritoie in ogni ambiente, inoltre si osserva che sono presenti quattro climatizzatori.

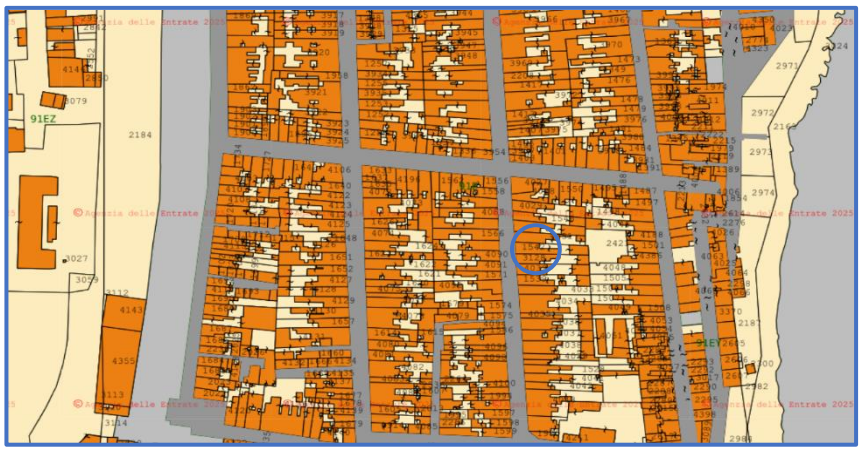
L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione. Dal punto di vista strutturale non si notano dissesti. La restituzione grafica si allega alla relazione.



Planimetria di progetto 1964

Firmato Da: IVANA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77a17cc58e0e3467328b507c23724757

Foto satellitare



Mappa catastale

3.3 Individuazione stato di possesso dell'immobile /locazione

3.4 Atto di provenienza

Il giorno 11 MARZO 2021, il notaio OMISSIS in Augusta, dà atto che sono presenti il sig. OMISSIS (…), i quali convengono e stipulano quanto segue. Le donazioni sono due, ma solo la prima è interessata all'immobile oggetto di pignoramento.

Prima donazione:

Art.1 - OMISSIS dona e trasferisce alla figlia OMISSIS con il diritto di piena proprietà sull'unità immobiliare dell'appartamento sito in via Megara 414 ad Augusta al terzo piano, composto da 6 vani catastali, confinante con detta via e con altre proprietà. L'immobile è censito in catasto fabbricati al foglio 91, part.1542, sub. 5, cat. A/3, classe 4, vani 6, superficie 162 mq, R.C.480,30 €. (…)

La parte donante dichiara la conformità dei dati catastali indicati e della planimetria allegata allo stato di fatto. Il valore della donazione è di 55.500.00 €

Firmato Da: IVANA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77a17cc58e0e3467328b507c23724a757

Art.2 – parte donante dichiara che quanto oggetto dell'atto è pervenuto in atto di compravendita rogato dal notaio OMISSIS di Augusta il 26.08.1965, repertorio n.37062/10359 e trascritto a Siracusa il 28.08.1965 ai n.n.19000/16737. (…)

Ciascuna parte donante, (…) dichiara che l'immobile è stato edificato anteriormente all'01.09.1967, in conformità con il permesso di costruzione n. 460/43 rilasciato dal comune di Augusta il 18.01.1964 e che sino a quel momento non è stato soggetto ad interventi edilizi che avrebbero richiesto ulteriori provvedimenti abilitativi; è stato rilasciato il certificato di abitabilità in data 29.05.1965.(…)

(allegato 4 – atto di donazione)

4-VERIFICA DI FORMALITA' E IRREGOLARITA'

4.1 Indicazione di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale

Dalle verifiche risultano sugli immobili le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di pignoramento che saranno regolarizzati al momento della vendita.

- Iscrizione nn. 12077/1231 del 07.07.2021 Ipoteca Volontaria,
- Trascrizione nn. 9000/6688 del 07.05.2025 Pignoramento immobiliare,

Per le spese condominiali:

L'immobile oggetto di causa, fa parte del Condominio amministrato dallo studio OMISSIS, il quale inoltra il resoconto della situazione debitoria con riferimento agli ultimi due anni. Descrive un saldo di debito per l'anno 2024 di 22,58 €, per l'anno 2025 di 443,40 €, per la quota acqua 2023-2024 di 43,40 €, per un importo di debito totale di **509,38 €**.

Non risultano spese straordinarie deliberate.

(allegato 5– resoconto condominiale)

4.2 Regolarità edilizia ed urbanistica e vincoli e/o sanatoria

4.3 Certificato di destinazione urbanistica

- ✓ il 24.06.2025 è stata inviata la richiesta per il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciata dal Servizio di Pianificazione e Sviluppo del Comune di Augusta al protocollo n° 41740.
- ✓ il 14.07.2025 è stato rilasciato il Certificato in cui si attesta che l'immobile identificato dalla particella n°1542 è inserito nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente "MARCON" in Zona "A/1" (con le relative norme di attuazione)

  La particella presenta un ulteriore Vincolo Aggiuntivo, in quanto ricade in zona soggetta ad **AREA DI TUTELA Livello 1** del Piano Paesistico della Provincia di Siracusa (approvato con D.A. n° 5040 del 20.10.2017).

(allegato 6 – attestazione urbanistica CDU)

Firmato Da: IVANA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77a17cc58e0e3467328b507c23772a757

4.3 Abitabilità, licenza edilizia e convenzioni

- ✓ il 24.06.2025 è stata presentata la richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Augusta, dagli atti ricevuti si evidenzia:

  - che il 18.01.1964 è presente il nulla osta per la costruzione dell'edificio, con permesso di costruzione n. 460/63,

  - che il 27.06.1964 con pratica 5/1964 è stato rilasciato il Certificato di inizio lavori per la costruzione dell'edificio in Via Megara 414, di proprietà OMISSIS,

  - che il 14.05.1965 è stato approvato il progetto per la sopraelevazione del 4° piano dell'edificio sito in Via Megara 414 ad Augusta,

  - che il 29.05.1965 è presente un certificato di abitabilità rilasciato a OMISSIS

  - che sono presenti le planimetrie di progetto del 18.01.1964 e del 14.05.1965,

(allegato 7 – atti urbanistica)

Oneri di regolarizzazione urbanistica:

Secondo gli atti visionati presso l'ufficio tecnico ed il sopralluogo, l'immobile presenta delle irregolarità: la chiusura della veranda con struttura amovibile, non conforme al progetto originario e la realizzazione di un cucinino (al posto di un ripostiglio), un cambio di destinazione d'uso.

- per la veranda è necessario presentare una CILA in sanatoria per la chiusura della veranda ai sensi dell'art. 20 L.R. 4/2003, con il pagamento della sanzione minima.

Stima costo: 3.000,00 € (sanzione/tecnico), sanzione € 516,00 ed il versamento di € 25,00/m² (267,50 €)

- per il cucinino, non sanabile, si prevede la demolizione con ripristino dello stato dei luoghi

Stima costo: 5.000,00 €

- *Stato d'uso e di manutenzione:*

  L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione.

- *Lo stato di possesso:*

  Immobile divisibile, nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie

  L'immobile non è divisibile.

4.5 Attestazione di prestazione energetica

L'abitazione di Via Megara 414, è privo di attestazione energetica.

Firmato Da: IVANA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77a17cc58e0e3467328b507c23772a757

- Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile

Per il calcolo del valore di stima è importante considerare le caratteristiche (estrinseche ed intrinseche) dell'immobile, per determinare un coefficiente di merito, secondo le condizioni attuali dell'immobile e del suo contesto. Per lo stato di manutenzione e conservazione si fa riferimento alle indicazioni riportate all'art. 21 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 - dove, si individuano tre classi qualitative, nello specifico con coefficiente normale (1,00), mediocre (0,80) e scadente (0,60).

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oggetto di recenti compravendite nella zona di interesse. Per la determinazione del coefficiente si tiene conto delle caratteristiche in tabella:

Definiamo il coefficiente Ki = 1,05

COEFFICIENTI DI DIFFERENZAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	CARATT. ESTRINSECHE: VETUSTA' - PIU' DI 30 ANNI	0,85
2	CARATT. ESTRINSECHE: POSIZIONE - CENTRALE	1,10
3	CARATT. INTRINSECHE TECNOLOGICHE : MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE -DISCRETA	1,20
4	CARATT. INTRINSECHE: ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
5	CARATT. INTRINSECHE : ESPOSIZIONE - Strade	1,00
6	CARATT. INTRINS. TECNOLOGICHE: INFISSI - Con vetri a tenuta termica ed acustica	1,05
7	CARATT. INTRIINS. :FINITURA INTERNA - Superiore	1,05
8	CARATT. INTRINS. TECNOLOGICHE: IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
9	CARATT. INTRINS. TECNOLOGICHE: IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
10	CARATT. INTRINSECHE : LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terzo	0,90
11	CARATT. INTRINSECHE: LUMINOSITA' - Minore della norma	0,95
12	CARATT. INTRINSECHE: ORIENTAMENTO PREVALENTE - Ovest	0,95
13	CARATT. INTRINSECHE TECNOLOGICHE: PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Marmo	1,04
14	CARATT. INTERNE : QUALITA' EDIFICIO - Popolare	0,95
15	CARATT. INTERNE TECNOLOGICHE: SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	1,00
	Coefficiente globale	**1,05**

5- VALUTAZIONE DEL BENE

5.1 Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

La superficie convenzionale vendibile *(SCV o commerciale),* si calcola sommando le superfici coperte *(vani principali e accessori diretti)* ove i muri interni ed esterni vengono computati per intero *(fino ad uno spess. max 50 cm)*, mentre i muri in comunione nella misura del 50% *(fino a spess. max 25 cm)*, aggiungendo le superfici ponderate ad uso esclusivo per patii e cortili in misura del 35%, per terrazze e balconi scoperti in misura solo del 25 %, ed eventuali pertinenze come cantine o posti auto, soffitte, box al 30%.

L'appartamento pignorato si sviluppa su:

- *SCV immobile* = 173,00 m²

Firmato Da: IVANA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77a17cc58e0e3467328b507c23772a757

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	162,00
	Superficie commerciale	162,00

Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
lato 2	1,00	3,79	0,20	0,76
lato 2a	1,00	2,72	0,20	0,54
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)			Superficie lorda	1,30
			Superficie commerciale	1,30

Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda	13,00
	Superficie commerciale	6,50
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti (25%)	Superficie lorda	10,70
	Superficie commerciale	2,68
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari non comunicanti (15% fino a 25m²; 5% sulla quota eccedente)	Superficie lorda	5,60
	Superficie commerciale	0,84
	Superficie utile netta	162,00
	Superficie utile lorda	162,00
	Superficie commerciale	173,00

5.2 Valutazione del prezzo di mercato - criteri di stima

La valutazione del prezzo di stima verrà effettuata secondo tre metodi di valutazione:

1) metodo sintetico-comparativo (V1)
2) metodo per confronto diretto (V2)
3) metodo analitico per capitalizzazione del reddito (V3)

5.3 Metodo sintetico-comparativo

Tra i criteri più usati nella letteratura estimativa per la valutazione economica di un immobile c'è il metodo sintetico-comparativo. Questo criterio si identifica come il più probabile valore di mercato, ricercato mediante il confronto di immobili con caratteristiche analoghe al bene da stimare.

La comparazione avviene, dall'analisi dei valori unitari di fabbricati simili attuali in vendita presso le Agenzie Immobiliari di Siracusa e da una valutazione delle tabelle aggiornate fornite dall'OMI. Viene adottato come valore unitario di riferimento il metro quadrato (m^2).

Oltre a tale valore si terranno in considerazione tutte le *caratteristiche intrinseche* (specifiche di ogni singola unità immobiliare) e *le caratteristiche estrinseche* (riferite alla zona in cui sono ubicate).

Per dare un giudizio di merito alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche si assegna un coefficiente con valore da 0 a 1. Se il valore indicato è inferiore all'unità il giudizio sarà di tipo riduttivo e delineerà le limitazioni dell'immobile, se invece il giudizio è superiore all'unità sarà di tipo migliorativo e si identificherà con le qualità aggiunte dell'immobile. Qualora i valori non fossero applicabili perché privi di significato estimativo, il coefficiente si considera pari all'unità.

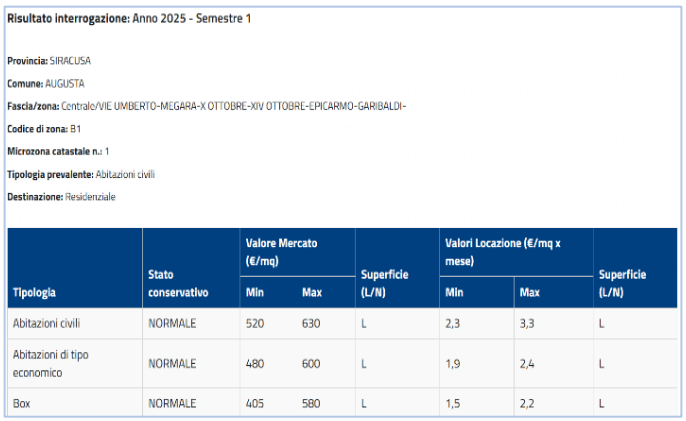
Pertanto, il valore di mercato dell'unità edilizia è stato rapportato alla realtà del luogo, confrontato con l'attuale valore commerciale e moltiplicato per i coefficienti correttivi.

Firmato Da: IVANA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77a17cc58e0e3467328b507c23772a757

Dai valori ottenuti si fa riferimento alla seguente formula:

$$V1 = Vm \cdot Ki \cdot SC$$

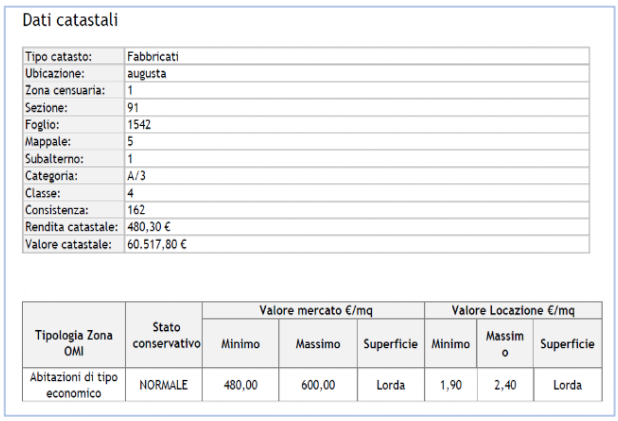
- *Vm, è il valore medio al metro quadro individuato dal confronto tra beni simili,*
- *Ki è il coefficiente di merito che tiene conto dei caratteri dell'immobile da stimare;*
- *SC è la superficie commerciale del bene oggetto di stima.*



Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA
Comune: AUGUSTA
Fascia/zona: Centrale/VIE UMBERTO-MEGARA-X OTTOBRE-XIV OTTOBRE-EPICARMO-GARIBALDI-
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	520	630	L	2,3	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	600	L	1,9	2,4	L
Box	NORMALE	405	580	L	1,5	2,2	L



Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	augusta
Zona censuaria:	1
Sezione:	91
Foglio:	1542
Mappale:	5
Subalterno:	1
Categoria:	A/3
Classe:	4
Consistenza:	162
Rendita catastale:	480,30 €
Valore catastale:	60.517,80 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480,00	600,00	Lorda	1,90	2,40	Lorda

5.4 tabella Omi valore al di mercato

Sono state effettuate ricerche con 4 immobili simili nella zona d'interesse, presso agenzie immobiliari, di Augusta, in cui si evidenzia un valore unitario di vendita di **690,00 €/ m²**. Questo criterio di stima, basato sulla ricerca di valori di mercato noti, per immobili analoghi a quello di oggetto di stima, ci permette di individuare un valore calcolato effettuando una media matematica.

Nella banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Siracusa, con riferimento al primo semestre 2025, l'immobile si identifica in **zona centrale** con codice di zona **B1**, con tipologia prevalente di **abitazioni civili** e destinazione **residenziale.**

Nella zona il valore di mercato (espresso in €/m² al lordo della superficie) per il tipo di **abitazioni di tipo economico con stato conservativo NORMALE** varia da un min. di **480,00 €/m²** ad un max. di **600,00 €/m²,** per quanto riguarda la locazione da un min. di **1,90 €/m² mese** a un max. di **2,40 €/m² mese**.

Firmato Da: IVANA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77a17cc58e0e3467328b507c23722a757

Questi valori di minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà ed escludono l'intervallo di quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado.

Valore medio di mercato (OMI) = 540,00 €/m²

V1 = 540,00 € . (1,05). 173,32 m² = **98.272,44 €**

Valore unitario (confronto diretto) = 690,00 €/m²

V2 = 690,00 € . (1,05). 173,32 m² = **125.570,34 €**

5.5 Metodo analitico per capitalizzazione del reddito – valore di locazione

Questo metodo finanziario-matematico, si basa su una ricerca di mercato con comparazione del valore locativo dell'immobile e su procedimenti che studiano l'effettiva capacità di un immobile nel generare reddito, da tradurre poi in valore capitale. Il saggio di capitalizzazione è il tasso che, applicato al reddito prodotto da un determinato immobile, lo converte in valore capitale.

Rappresenta cioè il prezzo d'uso di un'unità di risparmio trasformata in capitale; si tratta di una grandezza che non viene espressa spontaneamente dal mercato. Nel procedimento di capitalizzazione il saggio ha la funzione di prevedere il più probabile prezzo di mercato.

Il procedimento analitico pone il V2 eguale al rapporto tra il *"reddito medio"* e il *"saggio di capitalizzazione"*. Il valore del bene sarà individuato dalla seguente relazione:

$$V3 = Rm / r$$

- ***Rm*** *è il reddito medio individuato dal confronto con il mercato*
- ***r*** *è il saggio di capitalizzazione individuato dall'analisi del mercato*

Dalle informazioni acquisite presso le agenzie immobiliari e dai dati della banca OMI, si evidenzia che la locazione ha un valore che varia **da 1,90 €/m² a 2,40 €/m²**. Dal valore di locazione si aggiungono le spese di manutenzione e gestione che vengono stimate pari al 20 %, da cui si troverà il reddito medio su base annua:

valore di locazione – **immobile:** 2,40 € · 173,32 m² = 415,97 €/m²

Rm =415,97 € · 12 mensilità = 4.991,60 €/ anno

4.991,60 € - (20 %) = **3.993,30 € /annui**

Firmato Da: IVANA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77a17cc58e0e3467328b507c23772a757

Il saggio di capitalizzazione r ovvero l'interesse medio dell'investimento del fabbricato si ricava dalla percentuale compresa fra il 2 % ed il 6 %:

$$V3 = Rm / r$$

V3 = 3.993,30 € / 3,5 % = 114.094,29 €

La media tra le TRE stime è:

Vimm = (V3 + V2 + V1) \ 3 = (114.094,29 € +125.570,34 € + 98.272,44 €) \ 3 = **112.645,69 €**

5.6 Stima con valore finale al netto dei superiori adeguamenti

Il valore di mercato del bene oggetto di stima detratte le spese:

Vimm Tot = 112.645,69 € - 9.292,90 € = 103.352,79 €

Vimm. Finale arrotondato = **103.300,00 €**

Si completa con gli allegati, parte integrante della relazione, che completano quanto descritto, analizzato e valutato secondo la documentazione acquisita e le indagini di sopralluogo svolte.

La sottoscritta Ringrazia l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordata nell'affidamento dell'incarico peritale e si rende disponibile per ulteriori eventuali spiegazioni.

Siracusa 19/12/2025

Firmato Da: IVANA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77a17cc58e0e3467328b507c23772a757

FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE

Foto del disimpegno e del corridoio

Foto del salone

Foto delle due camere da letto

Foto del cucinino

Foto della cucina-pranzo

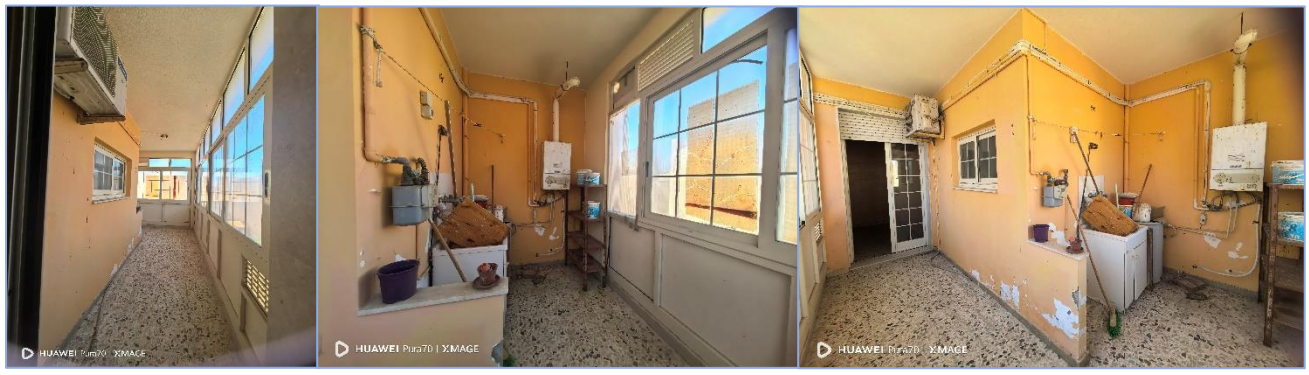


Foto della veranda

Firmato Da: IVANA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77a17cc58e0e3467328b507c23f2a757

Legenda numerazione locali

bagno	camera da letto	cucina - pranzo	disimpegno	salone	w.c.
balcone	corridoio	cucinino	ripostiglio	veranda	

PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE CON ABACO DEI VANI	VIA MEGARA 414 - AUGUSTA - SR	SCALA 1:100	ARCH. IVANA GRECO

Firmato Da: IVANA GRECO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77a17cc58e0e3467328b507c2372a757