TRIBUNALE di SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.383/2024 R.G.

CREDITORE PROCEDENTE: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. p. a.

con l'avv. Piero Fillioley

CREDITORE INTERVENUTO: Agenzia delle Entrate – Riscossione

con il dipendente delegato sig. Pietro Di Quarto

DEBITORI: sig. [redacted], con l'avv. Angela Munafò

sig.ra [redacted]

GIUDICE: dott.ssa Concita Cultrera

Relazione per

STIMA IMMOBILIARE

STUDIO TECNICO
ARCH. MARCO MALLIA
VIALE EPIPOLI, 78 - SIRACUSA
CELL.: 3271686107
E-MAIL: MARCO.MALLIA@ARCHITETTIPPCSR.IT
PEC: MARCO.MALLIA@ARCHIWORLDPEC.IT

L'Esperto
arch. Marco Mallia

(firmato digitalmente)

INDICE

1. PREMESSA..... 1

2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE..... 2

LOTTO DI VENDITA

2.1. Identificazione, localizzazione e descrizione..... 4

2.2. Stato di proprietà e possesso..... 7

2.3. Vincoli ed oneri giuridici..... 7

2.4. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale..... 9

2.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378..... 12

2.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)..... 14

2.7. Situazione condominiale degli immobili..... 15

2.8. Valutazione degli immobili..... 16

2.8.1. Stima per metodo sintetico comparativo..... 17

2.8.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate..... 18

2.8.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti..... 19

2.9. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore degli immobili..... 19

2.10. Stima del valore locativo degli immobili..... 19

2.11. Conclusioni..... 20

3. NOTA DI CHIUSURA..... 21

4. ELENCO ALLEGATI..... 21

ARCHITETTO MARCO MALLIA_Viale Epipoli, 78 – 96100 Siracusa
Tel. 3271686107_E-mail: marco.mallia@architettippcsr.it_PEC: marco.mallia@archiworldpec.it

RELAZIONE DI STIMA

OGGETTO: procedimento n.383/2024 R.G. del Tribunale di Siracusa, sezione Esecuzioni Immobiliari, promosso da BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. P. A. nei confronti dei sigg. [redacted] e [redacted].

- - - - -

1. PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Concita Cultrera, con il Decreto di nomina del 03.01.2025 emesso nel procedimento in oggetto, ha nominato esperto stimatore il sottoscritto arch. Marco Mallia, con studio a Siracusa in Viale Epipoli n.78 ed iscritto al n.979 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, al fine di stimare il valore dei seguenti beni (così come riportati nell'"Atto di pignoramento immobiliare" del 05.11.2024):

"*[…]*

- Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Augusta, C.da Scardina, Complesso Orchidea, scala C, piano sesto, int. 18, di cinque vani e accessori, censito nel C.F. del predetto Comune al foglio 56, p.lla 330, sub. 86, C.da Scardina, cat. A/3, cl. 3, vani 6 64, R.C. € 402,84;

- Garage a piano terra di mq 11 circa sito in Augusta, C.da Scardina, Complesso Orchidea, censito nel C.F. del predetto Comune al foglio 56, p.lla 330, sub. 31, C/6, cl 4, cons. mq 11, sup cat. mq 13, R.C. € 46,02".

Il sottoscritto, in data 09.01.2025 e con modalità telematica, ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito, dopodiché è stato dato avvio alle operazioni peritali, eseguendo alcuni accertamenti urbanistici e catastali preliminari, propedeutici alla conoscenza del caso edilizio e alla pianificazione del successivo sopralluogo.

Le operazioni peritali sui luoghi, pianificate unitamente al custode del compendio pignorato avv. Alessandra Schiavo e preannunciate alle parti tramite comunicazioni inviate a mezzo PEC e raccomandate A/R, sono iniziate il 12.02.2025. In tale occasione lo scrivente, partecipando all'accesso formale agli immobili effettuato dal custode, ha provveduto

ad eseguire i necessari rilievi metrici e fotografici acquisendo ogni elemento utile all'espletamento dell'incarico (si veda l'allegato n.1).
Al sopralluogo hanno fatto seguito ulteriori indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta e l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Ufficio Provinciale del Territorio) con lo scopo di completare gli accertamenti già in corso ed eseguirne di nuovi e più specifici (si legga il paragrafo 2.4.).

2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

Gli immobili oggetto di esecuzione, consistenti in un appartamento e un garage ubicati ai margini del centro urbano del Comune di Augusta, costituiranno un unico lotto di vendita, ovvero:

> **"Appartamento sito ad Augusta (SR) in c.da Scardina snc, sesto piano, censito presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 56 del territorio di Augusta, p.lla 330 sub 86, categoria A/3, classe 3, consistenza catastale 6 vani, rendita 402,84€, e garage sito ad Augusta (SR) in c.da Scardina snc, piano terra, censito presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 56 del territorio di Augusta, p.lla 330 sub 31, categoria C/6, classe 4, rendita 46,02€".**

L'appartamento e il garage in esame sono ricompresi nel medesimo stabile condominiale, seppur non direttamente comunicanti e pertanto dotati di accesso indipendente. Per maggiori approfondimenti circa l'accessibilità delle unità immobiliari si rimanda alla lettura del paragrafo 2.1..

LOTTO DI VENDITA:

APPARTAMENTO E GARAGE

AUGUSTA (SR)

C.DA SCARDINA SNC, 6° PIANO E PIANO TERRA, SCALA "C"

FOGLIO 56 P.LLA 330 SUB 86 E 31

2.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.

Gli immobili oggetto di stima si trovano nel territorio del Comune di Augusta (SR), in c.da Scardina s.n.c. (si veda l'allegato n.3); consistono in un appartamento e un garage ubicati rispettivamente al sesto piano e al piano terra della scala "C" di un complesso edilizio denominato "Orchidea"; risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale del Territorio) al foglio 56 del territorio di Augusta, p.lla 330 sub 86 (appartamento) e sub 31 (garage), si veda l'allegato n.2; sorgono su un lotto di terreno che urbanisticamente ricade:

- per il 20% nella zona "F – Attrezzature e Impianti" del vigente Piano Regolatore Generale "Marcon" del Comune di Augusta (SR);
- per l'80% nella zona "C sottozona CD – Espansione mista residenziale e direzionale" del vigente Piano Regolatore Generale "Calandra" del Comune di Augusta (SR).

Le prescrizioni urbanistiche della particella catastale 330 sono elencate e descritte nell'art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente "Calandra" del Comune di Augusta (si veda l'allegato n.9).

Lo stabile condominiale che comprende le unità immobiliari in esame sorge ai margini del centro urbano del Comune di Augusta, in una vasta area compresa tra il cimitero comunale e l'ospedale "Muscatello", facilmente raggiungibile in automobile. È infatti sufficiente percorrere la Via Aldo Moro (nota arteria viaria della città) in direzione sud-est per 450m circa a partire dalla rotatoria e poi svoltare a sinistra in una strada priva di denominazione, dopodiché, percorsa quest'ultima per ulteriori 180m circa, occorre girare a destra fino ad incontrare in fondo, dopo circa 140m, i cancelli pedonale e carrabile d'accesso all'area condominiale (si vedano l'allegato n.3 e la foto n.1 dell'allegato n.15).

Coordinate GPS del sito: Latitudine 37° 14' 57.97"N, Longitudine 15° 13' 47.45"E.

<u>L'edificio condominiale</u>:

- consiste in un fabbricato composto da blocchi (scale) aggregati secondo la tipologia edilizia dell'edificio "a corte";
- ricade in una zona urbana caratterizzata prevalentemente da

edilizia residenziale e terreni sia agricoli che incolti;

- insiste su un lotto circondato da terreni in edificati ed incolti, dunque caratterizzati dalla presenza di vegetazione spontanea della macchia mediterranea;
- è stato realizzato negli anni '90;
- si erge distintamente in sei e sette elevazioni fuori terra (la scala "C", quella di interesse, è caratterizzata da sette elevazioni fuori terra), constando di strutture intelaiate in cemento armato, solai interpiano in latero-cemento, partizioni interne e tamponamenti verticali esterni in muratura di laterizi forati, copertura a terrazza praticabile;
- è dotato di ascensori;
- ad oggi si presenta rifinito con materiali e manufatti di buona scelta commerciale e in discreto stato di conservazione generale.

L'appartamento oggetto di stima:

- occupa la porzione sud-ovest della scala "C" del predetto edificio condominiale, risultando ubicato al sesto piano;
- a nord-ovest, sud-est e sud-ovest si affaccia, tramite balconi e pareti finestrate, sull'area condominiale, mentre a nord risulta adiacente sia al vano scala che a un'altra unità immobiliare del condominio;
- è adibito a civile abitazione;
- si sviluppa per la superficie totale lorda di 112,35m^2 e utile calpestabile (ambienti + vani porte) di 95,25m^2, articolandosi in ingresso-soggiorno, cucina, tre camere, un servizio igienico, un ripostiglio e un disimpegno (si veda l'allegato n.6), le cui superfici nette sono di seguito indicate:

  Ingresso - soggiorno = 28,28m^2
  Cucina = 15,77m^2
  Camera 1 = 15,56m^2
  Camera 2 = 11,38m^2
  Camera 3 = 10,86m^2
  Servizio igienico = 5,40m^2
  Ripostiglio = 2,04m^2

Disimpegno = 5,29m^2;

- ha altezza interna lorda pari a 2,70m;
- è dotato di due balconi di pertinenza esclusiva la cui superficie totale è pari a 12,00m^2, realizzati sui prospetti nord-ovest e sud-est dell'edificio, nel primo caso in condizione di ottima panoramicità (si veda la foto n.10 dell'allegato n.15);
- risulta internamente rifinito con materiali e manufatti di buona scelta commerciale, principalmente risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, cioè: pavimentazione costituita da piastrelle in ceramica smaltata; finiture murali di pareti e soffitti consistenti in intonaco civile ordinariamente rasato a gesso e tinteggiato ad eccezione: delle pareti del servizio igienico, in parte rivestite con piastrelle in ceramica (dal pavimento e fino all'altezza di 2,30m circa) ed in parte ordinariamente rasate e tinteggiate (porzioni non piastrellate), e di una parete della cucina, in parte rivestita con piastrelle in ceramica (nella fascia tra i pensili e le sottostanti basi); infissi esterni in alluminio e vetrocamera associati ad avvolgibili in PVC; infissi interni in legno tamburato; portoncino d'ingresso di tipo blindato (si vedano le foto raccolte nell'allegato n.15);
- è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario regolarmente allacciati alle relative reti;
- è dotato di impianto di riscaldamento costituito da caldaia a gas e terminali di zona consistenti in radiatori;
- al momento del sopralluogo è apparso in buono stato di conservazione generale.

Il garage oggetto di stima:

- è ubicato al piano terra dell'edificio condominiale (scala "C", la medesima dell'appartamento) ed è raggiungibile ed accessibile esclusivamente dall'area condominiale;
- si sviluppa per la superficie totale lorda di 13,35m^2 e netta di 10,50m^2;
- ha altezza interna lorda pari a 3,50m;
- è dotato di saracinesca metallica basculante;

- è dotato di impianto elettrico ed idrico;
- al momento del sopralluogo è apparso in discreto stato di conservazione generale avendo riscontrato, in alcune porzioni delle pareti, danni da umidità di risalita con parziale distacco degli strati di finitura ed erosione dell'intonaco.

Si precisa che all'interno del garage in questione è stato realizzato un soppalco costituito da struttura metallica con soprastante tavolato (si veda la foto n.12 dell'allegato n.15).

2.2. Stato di proprietà e possesso.

Gli immobili pignorati risultano essere proprietà dei sigg. [redacted] (C.F.: [redacted]), nato ad [redacted] il [redacted], e [redacted] (C.F.: [redacted]), nata ad [redacted] il [redacted], per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni (si vedano gli allegati nn.13 e 14).

Infatti ai sigg. [redacted] e [redacted] la piena proprietà dell'appartamento e del garage pervenne con sentenza traslativa del 03.03.2003 (numero di repertorio 64) del Tribunale di Siracusa (sezione distaccata di Augusta), trascritta il 26.11.2008 ai nn.30453/20633, da potere della società [redacted] (C.F.: [redacted]) con sede a [redacted].

Alla predetta sentenza traslativa, originariamente emessa sotto condizione, ha fatto seguito la cancellazione della condizione sospensiva del 19.12.2008 (numero di repertorio 2912/2015) del Notaio Giambattista Coltraro di Augusta (SR), trascritta il 13.02.2009 ai nn.3271/324, a favore dei sigg. [redacted] e [redacted] e contro la società [redacted].

2.3. Vincoli ed oneri giuridici.

Dall'analisi della documentazione ipotecaria estratta dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa risulta che sugli immobili oggetto di stima, considerato il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (si veda l'allegato n.13):

- Ipoteca volontaria del 19.12.2008 derivante da concessione a

garanzia di mutuo, numero di repertorio 2915/2017, trascritta il 29.12.2008 ai nn.33724/6699, a favore di [redacted] (C.F.: [redacted]) con sede a [redacted] (n.q. di creditore ipotecario) e contro i sigg. [redacted] (n.q. di debitore ipotecario) e [redacted] (n.q. di terzo datore di ipoteca), per l'importo totale di 105.000,00€ (centocinquemila/00€);

- Ipoteca legale dell'08.10.2012 derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73, numero di repertorio 6626/2012, trascritta il 10.10.2012 ai nn.16531/1676, a favore di [redacted] (C.F.: [redacted]) con sede a [redacted] e contro il sig. [redacted], per l'importo totale di 399.322,22€ (trecentonovantanovemilatrecentoventidue/22€);
- Ipoteca legale del 17.09.2015 derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73, numero di repertorio 760/2015, trascritta il 21.09.2015 ai nn.13916/1590, a favore di [redacted] (C.F.: [redacted]) con sede a [redacted] e contro il sig. [redacted], per l'importo totale di 95.794,12€ (novantacinquemilasettecentonovantaquattro/12€);
- Pignoramento del 25.11.2024, numero di repertorio 5542/2024, trascritto il 19.12.2024 ai nn.24793/19306, a favore di [redacted] (C.F.: [redacted]) con sede a [redacted] e contro i sigg. [redacted] e [redacted]

Per completezza si fa presente che dall'analisi della documentazione ipotecaria è emerso altresì il pignoramento del 22.04.2005, numero di repertorio 1, trascritto il 19.05.2005 ai nn.12500/7056, a favore di [redacted] (C.F.: [redacted]) con sede a [redacted] e contro la società [redacted] (C.F.: [redacted]) con sede a [redacted], il sig. [redacted] (C.F.: [redacted]), nato ad [redacted], il sig. [redacted] (C.F.: [redacted]), nato ad [redacted] il [redacted] e il sig. [redacted] (C.F.: [redacted]), nato ad [redacted] il [redacted].

Per il predetto pignoramento non sono state rinvenute successive formalità di rinnovazione, cancellazione o annotazione di restrizione di

beni relative alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

2.4. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.

Allo stato attuale il lotto di terreno su cui sorge il complesso edilizio condominiale che comprende le unità immobiliari pignorate ricade:

- per il 20% nella zona territoriale omogenea "F – Attrezzature e Impianti" del vigente Piano Regolatore Generale "Marcon" del Comune di Augusta;
- per l'80% nella zona territoriale omogenea "C sottozona CD – Espansione mista residenziale e direzionale" del vigente Piano Regolatore Generale vigente "Calandra" del Comune di Augusta.

Le prescrizioni della particella catastale 330, in esame, sono elencate e descritte nell'art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente "Calandra" del Comune di Augusta (si veda l'allegato n.9).

In particolare la sottozona "CD" riguarda le aree destinate all'espansione dell'agglomerato urbano di Augusta con caratteristiche particolari di residenza mista a strutture direzionali. Essa infatti si trova ai piedi del "Monte Tauro", in una zona destinata alla residenza stagionale e alla realizzazione di un quartiere satellite. In questa parte di territorio l'attuazione del P.R.G. potrà avvenire tramite un Piano Particolareggiato che precisi nel dettaglio le volumetrie, le Norme Tecniche di Attuazione relative nonché la formazione di un comparto edificatorio.

I criteri del Piano Particolareggiato e parametri urbanistici del P.R.G. da rispettare saranno i seguenti:

- Densità edilizia territoriale inferiore a $3 m^3/m^2$;
- Volume complessivamente realizzabile ripartito in:
  - 40% residenza
  - 25% uffici privati, botteghe e altre attrezzature private di uso pubblico (cinema, teatri, alberghi, ristoranti, ecc.)
  - 35% uffici pubblici e attrezzature sociali di iniziativa pubblica;
- L'insieme delle aree costituenti la sottozona sarà ripartito in:
  - 60% strade, piazze, parcheggi pubblici, verde e lotti destinati all'edilizia pubblica
  - 40% lotti edificabili a cura di privati nonché strade e parcheggi

privati.

La densità edilizia fondiaria, le altezze massime dei fabbricati, il numero dei piani, i distacchi e le altre norme di attuazione non comprese fra quelle del P.R.G. saranno stabilite dal Piano Particolareggiato, in quanto i vincoli del Piano Regolatore "Calandra" sono di fatto decaduti in data 01.01.1993 (si veda l'allegato n.9).

Al fine di verificare la conformità urbanistica dei beni oggetto di stima, lo scrivente ha condotto una serie di indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta, dalle quali è emerso che per lo stabile che comprende gli immobili staggiti in data 19.03.1991 è stato approvato il progetto allegato alla Concessione Edilizia n.19/1991, successivamente modificato il 29.04.1997 con un elaborato allegato alla Concessione Edilizia n.17/97 (si vedano gli allegati nn.7 e 8). Per quanto attiene invece il Certificato di Abitabilità, nonostante nel Certificato di Destinazione Urbanistica e nell'Attestazione rilasciata dall'Ente per la determinazione del prezzo massimo di cessione e del valore di affrancazione del vincolo sia menzionato un certificato rilasciato il 09.06.2008, tale documento di fatto non è stato né fornito dall'Ufficio Tecnico a seguito di richiesta formale, né tantomeno rinvenuto nella documentazione messa a disposizione dal medesimo Ufficio e analizzata dello scrivente.

La documentazione inerente i predetti titoli edilizi è stata acquisita in copia e l'analisi della stessa ha consentito di accertare che lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo svolto il 12.02.2025 è sostanzialmente conforme sia al progetto approvato il 29.04.1997 che alle planimetrie catastali presentate il 06.04.1998 (si confrontino gli allegati nn.5, 6 e 8). Le uniche discrepanze riscontrate riguardano:

a. la realizzazione, nel garage, di un soppalco costituito da struttura metallica con soprastante tavolato;
b. sempre nel garage, la mancata rappresentazione di un pilastro nell'elaborato grafico assentito;
c. sia per l'appartamento che per il garage, la mancata rappresentazione dei pilastri nelle planimetrie catastali;

In merito si espone quanto segue.

Per quanto attiene il punto "a" dell'elenco, dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta, è emerso che per la realizzazione del soppalco non è stato rilasciato alcun titolo edilizio, né risulta una pratica in corso di definizione. Il manufatto è dunque da ritenersi irregolare.

Nel Regolamento Edilizio Comunale, all'"art.80 – Soffitti inclinati e soppalchi", è riportato quanto segue:

"[…] Sono ammessi i soppalchi, cioè i solai intermedi, nei locali di categoria A e S sempreché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie locali fino ad una superficie massima pari al 25% del locale sottostante. La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio."

Inoltre all'"art.78 – Caratteristiche dei locali" c.3 si precisa che:

"L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2 con esclusione dei punti a). e g). ed S3, con esclusione del punto c)., non deve essere inferiore a m. 2.40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici. I locali A2 ed S3 destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o ripostigli, la cui altezza interna superi i m. 2.50 sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dallo strumento urbanistico, di categoria A."

Nel corso del sopralluogo effettuato il 12.02.2025 all'interno del garage è stata rilevata un'altezza utile pari a 3,50m e un'altezza netta della parte sottostante il soppalco pari a 1,95m, quest'ultima parecchio inferiore rispetto ai 2,40m fissati dal R.E.C.. Oltre ciò, il manufatto realizzato ha una superficie pari a 5,46m^2, estensione che supera il 25% dell'area totale del garage.

Per quanto accertato e alla luce delle prescrizioni urbanistiche vigenti, il soppalco non può essere regolarizzato e dovrà procedersi alla rimozione dello stesso, operazione per la quale si stima un costo di 500,00€ oltre I.V.A. (610,00€).

Per quanto attiene il punto "b" dell'elenco, si ritiene che l'anomalia rilevata sia riconducibile ad un mero errore grafico, dal momento che:

1. nell'originario progetto, ossia quello approvato il 19.03.1991 ed allegato alla Concessione Edilizia n.19/1991, il pilastro menzionato è correttamente rappresentato nella planimetria del garage;

2. nel progetto successivamente approvato, ossia quello del 29.04.1997 ed allegato alla Concessione Edilizia n.17/1997, i pilastri rilevati nell'appartamento al sesto piano sono rappresentati nella posizione corretta e risultano corrispondenti a quelli del piano terra.

Per quanto attiene il punto "c" del superiore elenco, la difformità è da ritenersi trascurabile, cioè tale da non giustificare l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Riepilogando, sulla scorta di quanto finora esposto e tenuto conto degli importi calcolati, il costo di regolarizzazione delle difformità accertate ammonta complessivamente a **610,00€ (Sp. Reg.)**.

2.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378.

Sulla scorta degli accertamenti urbanistici eseguiti, è emerso che agli immobili pignorati va applicata la normativa di cui all'art.1 cc.376, 377 e 378 della Legge n.178/2020 (Legge di Bilancio 2021), in quanto gli stessi rientranti nella nozione di edilizia convenzionata.

Per la concessione del suolo e dal Notaio Sergio Marciano di Augusta è stata infatti stipulata la convenzione edilizia del 28.11.1990 (numero di repertorio 13059), trascritta il 30.11.1990 ai nn.19976/15473 a favore della società "S.C.S. Società Costruzioni Sud S.p.A." (C.F.: 00062380894) con sede a Siracusa e contro il Comune di Augusta (C.F.: 81002050896) con sede ad Augusta (SR), si veda l'allegato n.13.

In virtù della predetta convenzione (si veda l'allegato n.10), di cui si riportano i tratti che si ritengono più significativi sia per la procedura che per l'eventuale acquirente, la società "S.C.S. Società Costruzioni Sud S.p.A.":

"*[…] dovrà realizzare un programma costruttivo di edilizia convenzionata-agevolata per n. 40 alloggi su aree del Comune di Augusta, c.da Scardina, individuato nel P.R.G. (D.A. 171/1975) come zona "C" – sottozona "C-D", nel P.d.Z. adottato (delibera commissariale 52/1988) come comparto "M" lotto "R3" […] aventi complessivamente la superficie di circa mq. 9.359 di cui circa mq. 2.650 per la costruzione ed a servizio degli alloggi e circa mq. 6.709 per le opere di urbanizzazione […]*".

Inoltre:

"*[…] la intera area di mq. 9.359 è stata individuata, ai sensi dell'art. 51*

della Legge 22/10/1971 n. 865, ed è stata assegnata alla stessa impresa il diritto di proprietà […]".

In merito alla locazione e alla vendita degli alloggi è invece specificato che:

"Gli alloggi possono essere locati solo agli aventi diritto in possesso dei requisiti richiesti dalle specifiche leggi e/o decreti nazionali o regionali di finanziamento o in assenza, dei requisiti richiesti dalle norme generali per la edilizia economica e popolare. Il canone di locazione degli alloggi sarà computato ai sensi della L. n. 392/1978 e successive modifiche ed integrazioni e sarà soggetto a revisione periodica nei modi e nei termini previsti nella legge medesima. […] La prima cessione degli alloggi sarà regolata dalle norme in materia di edilizia convenzionata ed agevolata ed avverrà al prezzo non superiore a quello calcolato […]. [...] Gli acquirenti degli alloggi devono possedere i requisiti previsti dalle leggi vigenti per l'acquisizione di alloggi economici e popolari. […] È consentita la vendita in blocco o per singole unità immobiliari ad enti pubblici o compagnie di assicurazioni. Gli acquirenti degli alloggi costruiti sulle aree oggetto della presente convenzione non potranno a nessun titolo alienarne la proprietà o costituirne su di essa diritti reali di godimento per un periodo di 10 anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità. Decorso tale periodo la alienazione o la costituzione di diritti reali può avvenire esclusivamente a favore dei soggetti aventi i requisiti previsti dalle leggi vigenti per l'acquisto o l'assegnazione di alloggi economici e popolari. Il prezzo di cessione sarà determinato dall'Ufficio Tecnico Erariale, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa insiste e prescindendo dalla loro localizzazione, nonché del costo delle urbanizzazione poste a carico del proprietario. Dopo 20 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio potrà trasferirne la proprietà a chiunque, con l'obbligo del pagamento a favore del Comune della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento della alienazione ed il prezzo di acquisto, a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'I.S.T.A.T.. Detta differenza sarà valutata dall'Ufficio Tecnico Erariale e riscossa all'atto della registrazione del contratto da parte del competente Ufficio del Registro."

Per quanto riguarda la determinazione del prezzo massimo di cessione degli immobili convenzionati, nonché la determinazione del costo dell'affrancazione dei vincoli, lo scrivente ha protocollato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta (SR) un'istanza in data 26.05.2025. Il predetto Ufficio, a seguito di sollecito, ha espletato in modo completo la richiesta in data 02.07.2025. Si fa presente che il documento rilasciato include anche il valore di affrancazione dei vincoli dell'appartamento e del garage, che di fatto concerne la trasformazione del diritto di

superficie in diritto di proprietà, ciò nonostante nella convenzione in esame non si faccia riferimento alla procedura di affranzacione, né alla modalità di determinazione del relativo valore. I sigg. [redacted] e [redacted] detengono infatti, per la quota di 1/2 ciascuno, non la proprietà superficiaria, bensì la piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento (si veda l'allegato n.13).

In definitiva l'Ufficio ha determinato i seguenti valori (si veda l'allegato n.11):

- Prezzo di prima cessione = 126.205,18€*
- Valore affrancazione per l'appartamento = 2.326,40€
- Valore affrancazione per il garage = 265,77€

* L'importo dovrà essere aggiornato in base agli indici ISTAT relativi al costo di costruzione di un fabbricato residenziale, dalla data della Convenzione Edilizia alla data della stipula di ogni singolo atto di vendita.

2.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Nel corso delle operazioni peritali si è provveduto a richiedere alla parte esecutata copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) eventualmente rilasciato per l'appartamento pignorato oppure, in mancanza dello stesso, della documentazione tecnica propedeutica alla redazione ex novo dell'attestato.

Orbene, nonostante la richiesta i sigg. [redacted] e [redacted] non hanno mai consegnato né un A.P.E., né il libretto d'impianto dell'immobile (documento di cui l'appartamento dovrebbe essere normativamente provvisto, in conseguenza dell'accertata installazione di una caldaia e dei connessi terminali di zona, nonché di tre climatizzatori), né le schede tecniche impiantistiche necessarie alla redazione ex novo dell'attestato.

Preso atto dell'indisponibilità dei documenti richiesti, in data 07.04.2025 si è comunque provveduto ad inviare una PEC al "Dipartimento Regionale dell'Energia – Servizio 1 della Regione Sicilia", al fine di verificare se per l'appartamento in questione sia mai stato redatto un Attestato di Prestazione Energetica. Il giorno 09.04.2025, a mezzo PEC e con prot. n.14186, il Dipartimento ha comunicato che "*l'attestato di prestazione energetica dell'immobile sito nel comune di Augusta (SR), foglio n. 56, particella n. 330 e subalterno n.86, non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE - SICILIA*"

(si veda l'allegato n.12).

All'esito degli accertamenti eseguiti e attesa la necessità di dotare l'unità immobiliare dell'Attestato di Prestazione Energetica, si è dunque proceduto a valutare la possibilità di redigere il documento rilevando da subito un'evidente criticità: ai sensi del D.L.gs. 192/05 e ss.mm.ii. è necessario allegare all'attestato la copia del libretto di impianto corredato dei relativi controlli periodici, inoltre nell'allegato 1 del Decreto del MISE 10.02.2014 e nelle successive FAQ esplicative dell'agosto 2016 è specificato che *"il libretto dell'impianto è obbligatorio per tutti gli impianti di climatizzazione invernale e/o estiva, indipendentemente dallo loro potenza termica, sia esistente che di nuova installazione*".

Alla luce delle prescrizioni normative summenzionate, ad oggi non può dunque essere redatto l'Attestato di Prestazione Energetica per l'appartamento oggetto di stima. Il documento potrà essere predisposto solo dopo che un installatore/manutentore certificato avrà compilato il libretto d'impianto (il medesimo soggetto dovrà anche occuparsi della relativa trasmissione al catasto impianti termici della Regione Sicilia).

Diverso è il discorso per il garage incluso nel lotto di vendita, che è da ritenersi escluso dall'obbligo di redazione dell'A.P.E. rientrando lo stesso nelle condizioni previste dalla lettera "d" dell'"Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE del Decreto Interministeriale del 26 Giugno 2015 – Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici":

Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

[…]

d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo) […].

2.7. Situazione condominiale degli immobili.

Al fine di reperire informazioni di carattere condominiale riguardanti gli

immobili da stimare, con PEC del 14.02.2025 inviata all'avv. Angela Munafò (legale del sig. [redacted]), è stato formalmente richiesto quanto segue:

"[…] chiedo di indicarmi i recapiti dell'Amministratore pro-tempore del Condominio, così che possa provvedere a contattarlo. Qualora i Suoi assistiti volessero mantenere il riserbo sulla procedura in atto, potranno loro stessi provvedere a reperire i dati richiesti dal Giudice a condizione di ottenere una ***certificazione*** *dell'Amministratore attestante nello specifico e* ***per ogni immobile*** *(appartamento e garage):*
- elenco di eventuali dotazioni condominiali e/o pertinenze dell'unità immobiliare;
- millesimi di parti comuni assegnati all'unità immobiliare (anche per l'ascensore, la scala e il cortile, ecc., se calcolati separatamente);
- l'importo annuo o mensile delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
eventuali spese condominiali ordinarie e straordinarie scadute, non pagate negli ultimi due anni.".

Riscontrando la richiesta con PEC del 20.03.2025, l'avv. Munafò non ha tuttavia fornito informazioni rese sotto forma di certificazione, come richiesto, bensì inoltrando informazioni ricevute dall'Amministratore alcune delle quali dalla stessa trascritte in mail ed altre contenute in files da esaminare ed interpretare. Alla luce di ciò, si ritiene che le informazioni ricevute, in quanto suscettibili di interpretazione e non attestate, non possano essere utilizzate per rispondere al quesito posto dal Giudice (punto 4, capi I e IV del Decreto di nomina).

2.8. Valutazione degli immobili.

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è proceduto ad eseguire una stima per metodo sintetico comparativo, mediando il valore ottenuto con quello calcolato sulla base dei dati reperiti nell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI, banca dati delle quotazioni immobiliari) dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa.

La stima per metodo sintetico comparativo prevede il confronto tra l'insieme delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima e quello di altri beni sostanzialmente analoghi presenti nella zona, di cui si è accertato il prezzo tramite indagine di mercato.

Nel caso in esame si è riscontrata la presenza nel mercato immobiliare di un sufficiente campione di immobili ricadenti nelle immediate vicinanze di

quelli in esame, addirittura anche all'interno del medesimo complesso edilizio. È doveroso precisare che si tratta di annunci di vendita che riguardano congiuntamente appartamento e garage caratterizzati da superfici corrispondenti, o molto vicine, a quelle degli immobili oggetto di stima. Appurato ciò, anche al fine di effettuare una comparazione che riguardi beni tra loro coerenti, si adotterà lo stesso criterio prendendo come riferimento la superficie totale lorda degli immobili pignorati, che ammonta a 129,30m^2.

Con specifico riferimento all'appartamento in esame, si precisa che nei calcoli si è applicata la superficie totale lorda dell'immobile aumentata della superficie delle aree pertinenziali determinata applicando i seguenti coefficienti di ragguaglio:

- balconi (superficie pari a 12,00m^2), computati al 30%, coeff. 0,30 = 3,60m^2.

Per quanto attiene invece ai dati dell'Agenzia delle Entrate, si tratta di quotazioni aggiornate semestralmente, che individuano un intervallo di valori minimi e massimi per unità di superficie (in tal caso il m^2 di superficie lorda), riferite a unità immobiliari di ordinario pregio e stato conservativo classificate per tipologia e zona territoriale.

Si fa infine presente che nel processo di stima si è altresì tenuto conto di un coefficiente correttivo C_v pari a 0,98, per compensare l'assenza della garanzia per vizi degli immobili da porre all'asta.

2.8.1. Stima per metodo sintetico comparativo.

Stabilito che:

- l'appartamento ha superficie lorda pari a 112,35m^2;
- i balconi hanno superficie ragguagliata pari a 3,60m^2;
- il garage ha superficie lorda pari a 13,35m^2;
- dalle indagini di mercato condotte nella zona per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelli oggetto di valutazione è emerso il valore medio di 750,00€/m^2;
- si applica il coefficiente C_v pari a 0,98;

risulta che il più probabile valore di mercato degli immobili è di:

(112,35 + 3,60 + 13,35)m^2 x 750,00€/m^2 x 0,98 = 95.035,50€.

2.8.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.

Consultando la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa si è rilevato che, per gli immobili a destinazione residenziale (abitazioni di tipo economico) esistenti nella zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima (Comune di Augusta, codice di zona C2, microzona catastale n.2), il valore di mercato in €/m^2 per unità di superficie lorda è variabile tra 630,00€ e 770,00€, mentre per i box auto lo stesso valore è variabile tra 455,00€ e 670,00€.

Considerato che le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate si riferiscono ad immobili di ordinario pregio e stato di conservazione, nel caso di specie si ritiene congruo adottare il valore medio, che per l'appartamento e il garage che compongono il lotto di vendita è rispettivamente di 700,00€/m^2 e 562,50€/m^2, ed applicare il coefficiente correttivo già citato.

Appartamento

Stabilito dunque che:

- l'appartamento ha superficie lorda pari a 112,35m^2;
- i balconi hanno superficie ragguagliata pari a 3,60m^2;
- dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa è emerso che, per immobili di tipologia analoga a quello oggetto di valutazione, il valore di mercato medio per unità di superficie lorda è di 700,00€/m^2;
- si applica il coefficiente C_v pari a 0,98;

risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:

(112,35 + 3,60)m^2 x 700,00€/m^2 x 0,98 = 79.541,70€.

Garage

Stabilito dunque che:

- il garage ha superficie lorda pari a 13,35m^2;
- dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa è emerso che, per immobili di tipologia analoga a quello oggetto di valutazione, il valore di mercato medio per unità di superficie lorda è di 562,50€/m^2;
- si applica il coefficiente C_v pari a 0,98;

risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:

13,35m^2 x 562,50€/m^2 x 0,98 = 7.359,19€.

Il valore totale del lotto di vendita è dunque pari a:
79.541,70€ + 7.359,19€ = 86.900,89€.

2.8.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.

Alla luce delle valutazioni e dei calcoli sviluppati nei paragrafi 2.8., 2.8.1. e 2.8.2., il valore di mercato più probabile del lotto di vendita proposto è di:
(95.035,50 + 86.900,89)€ / 2 = 90.968,20€.

2.9. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore degli immobili.

Sulla scorta di quanto calcolato nei precedenti paragrafi 2.4. e 2.8.3., il valore del lotto di vendita ridotto dei costi di regolarizzazione è di:
90.968,20€ – (Sp. Reg.) = 90.968,20€ – 610,00€ = 90.358,20€ arrotondabili a **90.400,00€**.

2.10. Stima del valore locativo degli immobili.

Per determinare il più probabile valore locativo dei beni pignorati si è ritenuto di procedere con la stima per capitalizzazione diretta dei redditi, che consiste nel determinare il reddito dell'immobile (coincidente di fatto con il canone di locazione, che costituisce il reddito lordo dello stesso) in funzione del valore di mercato e del tasso lordo d'investimento normalmente applicabile per immobili analoghi a quello in esame. Quest'ultimo fattore, comunemente detto anche saggio di capitalizzazione, deriva, nel procedimento diretto, dalla conoscenza dei canoni di locazione e dei prezzi di compravendita rilevabili nel mercato, dei quali costituisce il rapporto.
La procedura prevede l'applicazione della seguente formula analitica:

$$\mathbf{V_l = V_m \times r}$$

dove:

Vl = Valore locativo dell'immobile;
Vm = Valore di mercato del bene;
r = saggio di capitalizzazione.

Il calcolo sarà effettuato per gli immobili pignorati (appartamento con garage) applicando il valore di mercato già determinato e il saggio di capitalizzazione che emerge dal rapporto tra i dati rilevabili nel mercato

per immobili analoghi a quelli in esame, relativamente ai canoni di locazione e ai prezzi di compravendita.

Stabilito che:

- per gli immobili è stato determinato il valore di mercato lordo di 90.968,20€;
- occorre applicare un saggio di capitalizzazione pari a 0,0044 (0,44%), derivante dal rapporto tra il canone di locazione medio unitario mensile di 3,30€/m^2 e il prezzo di compravendita medio unitario di 750,00€/m^2;

risulta che il più probabile valore locativo degli immobili (appartamento con garage) è pari a:

90.968,20€ x 0,0044 = 400,26€ mensili, arrotondabili a **400,00€ mensili (4.800,00€ annui)**.

2.11. Conclusioni.

In virtù del risultato ottenuto nel paragrafo 2.9., il valore del lotto di vendita:

"*Appartamento sito ad Augusta (SR) in c.da Scardina snc, sesto piano, censito presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 56 del territorio di Augusta, p.lla 330 sub 86, categoria A/3, classe 3, consistenza catastale 6 vani, rendita 402,84€, e garage sito ad Augusta (SR) in c.da Scardina snc, piano terra, censito presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 56 del territorio di Augusta, p.lla 330 sub 31, categoria C/6, classe 4, rendita 46,02€*"

è di: **90.400,00€ (novantamilaquattrocento/00)**, come riepilogato nella seguente tabella.

RIEPILOGO LOTTO DI VENDITA		
A	Valore di mercato (mediato lordo)	90.968,20€
B	Spese di regolarizzazione (Sp. Reg., a detrarre):	
	- Spese rimozione soppalco	610,00€
	Valore finale del bene (A – B)	90.358,20€
	Arrotondamento a	**90.400,00€**

3. NOTA DI CHIUSURA

Il sottoscritto arch. Marco Mallia, ritenendo di aver completamente adempiuto al suo mandato, rassegna la presente relazione composta da n.22 pagine, oltre indice, copertina e n.16 allegati.
Si ringrazia per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

4. ELENCO ALLEGATI

Si allega:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Visure catastali storiche degli immobili:
   - Immobile in categoria A/3, foglio 56 p.lla 330 sub 86
   - Immobile in categoria C/6, foglio 56 p.lla 330 sub 31;
3. Comune di Augusta (SR)_planimetria della zona_1:10.000;
4. Stralcio di mappa catastale_1:2.000;
5. Planimetria catastale degli immobili_1:200:
   - Appartamento, foglio 56 p.lla 330 sub 86
   - Garage, foglio 56 p.lla 330 sub 31;
6. Planimetria degli immobili_stato di fatto_1:100;
7. Concessione Edilizia n.17 del 29.04.1997;
8. Stralcio del progetto approvato il 29.04.1997 (sesto piano e piano terra);
9. Certificato di Destinazione Urbanistica;
10. Convenzione edilizia del 28.11.1990;
11. Attestazione del Comune di Augusta (SR);
12. Lettera del Dipartimento Regionale dell'Energia – Servizio 1;
13. Ispezioni ipotecarie:
    - Ispezione su immobile, foglio 56 p.lla 330 sub 86
    - Ispezione su immobile, foglio 56 p.lla 330 sub 31
    - Nota di trascrizione nn.19976/15473 del 30.11.1990
    - Nota di trascrizione nn.30453/20633 del 26.11.2008
    - Nota di iscrizione nn.33724/6699 del 29.12.2008
    - Domanda di annotazione nn.3271/324 del 13.02.2009
    - Nota di iscrizione nn.16531/1676 del 10.10.2012

- Nota di iscrizione nn.13916/1590 del 21.09.2015
- Nota di trascrizione nn.24793/19306 del 19.12.2024;

14. Sentenza traslativa del Tribunale di Siracusa – Sezione distaccata di Augusta (SR) del 03.03.2003;
15. Rilievo fotografico;
16. Comunicazioni e prove di consegna.

Siracusa, 25.07.2025

L'Esperto
arch. Marco Mallia

(firmato digitalmente)