

**-TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA-**

**-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-**

**R.G. Es. n° 188/2024**

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

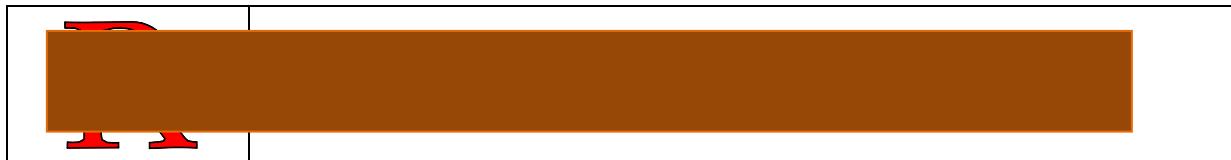
**G.E. :** Dott.ssa Cultrera Concita

**Custode:** Avv. Greco Alessandro

**Creditore procedente:** (omissis)

**Debitore:** (omissis) e (omissis)

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



Il 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.....	7
3.3	Stato di possesso dei beni.....	9
3.4	Lotti di vendita.....	9
3.5	Formalità, vincoli, oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente. ....	10
3.6	Formalità, vincoli, oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente ....	10
3.7	Altre informazioni per l'acquirente.....	11
4.0	VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEL BENE .....	12
4.1	Pratiche edilizie relative all'immobile .....	12
4.2	Agibilità dell'immobile .....	15
4.3	Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.....	15
4.3.1	Conformità edilizia ed urbanistica .....	15
4.3.2	Conformità catastale .....	16
4.4	Valutazione circa la possibilità di sanatoria o di condono edilizio.....	17
4.5	Interventi atti a ricondurre l'immobile allo stato legittimo .....	21
5.0	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE).....	23
6.0	STIMA DEI BENI.....	24
6.1	Criteri di stima utilizzati .....	24
6.2	Consistenza del bene-calcolo delle superfici .....	25
6.3	Stima del valore del canone di locazione.....	27
6.4	Valutazione dell'immobile secondo il metodo comparativo:.....	27
6.5	Valutazione dell'immobile secondo il metodo di capitalizzazione del reddito: .....	28
6.6	VALORE DI STIMA DEL BENE .....	30
7.0	FORMAZIONE DEL LOTTO CON VALORE DI VENDITA E DATI CATASTALI : .....	31
8.0	ALLEGATI .....	32
8.1	ALLEGATO 1: Verbali di sopralluogo.....	32
8.2	ALLEGATO 2: Relazione fotografica. ....	32
8.3	ALLEGATO 3: Documentazione catastale.....	32

**P**

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

-TRIBUNALE DI SIRACUSA-  
-ESECUZIONI IMMOBILIARI  
**R.G. Es. n° 188/2024**

8.4	ALLEGATO 4: Documentazione ipotecaria.....	32
8.5	ALLEGATO 5: Documentazione Urbanistica e Genio Civile .....	32
8.6	ALLEGATO 6: Metodi di valutazione, Parametri e Tabelle di calcolo .....	32
8.7	ALLEGATO 7: Attestato di Prestazione Energetica .....	32
8.8	ALLEGATO 8: Elaborati grafici. ....	32
8.9	ALLEGATO 9: Copia dell'atto di provenienza dei beni. ....	32
8.10	ALLEGATO 10: Computo Metrico Estimativo .....	32
8.11	ALLEGATO 11: Attestazione di invio della Relazione di Consulenza Tecnica alle Parti. ....	32

---

**P**

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

Pag. 3 di 32

## 1.0 PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Andrea Pennisi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa, al numero 1501, sezione A Senior, con studio in **(omissis)**, espone quanto nel seguito.

- In data 02/09/2024, riceveva dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Cultrera Concita, l'incarico di esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n°**188/2024**, pendente innanzi al Tribunale Civile di Siracusa, promossa da **(omissis)** contro **(omissis)** e **(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 telematico e per la trasmissione alle Parti della relazione peritale, fino a 30 giorni prima dell'udienza per la determinazione delle modalità della vendita fissata per il giorno 11/02/2025.
- In data 02/09/2024 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 09/11/2024, 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 e la restituzione grafica di quanto rilevato. [Allegato n°8](#).
- ✓ Richiedeva e ritirava copia della documentazione catastale ed ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio –Direzione Provinciale di Siracusa; si vedano gli [Allegati n°3 e 4](#).
- ✓ Richiedeva e ritirava copia della documentazione urbanistica relativa al bene pignorato, disponibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune ove insiste l'immobile, riportata come [Allegato n°5](#).
- ✓ Richiedeva l'accesso agli atti presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa; riceveva in data 06/12/2024, nota di riscontro dall' Ente adito, riportata come [Allegato n°5](#).
- ✓ Determinava il valore di stima del canone mensile di locazione, indicando i criteri, i parametri ed i valori di riferimento adottati. [Allegato n°6](#).

**R**

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

- ✓ Rilevava la parziale irregolarità urbanistica del bene; eseguiva il controllo dell' eventuale possibilità di **sanatoria** ai sensi dell'art.36 del DPR 6 giugno 2001 n° 380 nonché il controllo dell' eventuale possibilità di **condono** ai sensi dell'art. 40 comma VI legge n° 47 del 28 febbraio 1985, ovvero dell'art. 46 comma V del D.P.R. 380/2001.
- ✓ Forniva una quantificazione (+/-30%) del costo degli interventi necessari a ricondurre l'immobile allo stato legittimo, come riportata nell' [Allegato n°10](#).
- ✓ Formulava il valore di stima del bene e formava il lotto di vendita, indicando i criteri, i parametri ed i valori di riferimento adottati. [Allegato n°6](#).
- ✓ Verificava l'inesistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) presso il Catasto Energetico Regionale.
- ✓ Provvedeva a far redigere l' A.P.E. per l'immobile di interesse, riportato nell' [Allegato n°7](#).
- ✓ Richiedeva e ritirava presso l'archivio notarile di Siracusa copia dell'atto di provenienza dei beni, riportata come [Allegato n°9](#).

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

#### 3.1 Identificazione dei beni

I beni oggetto del pignoramento sono:

**1) Garage** sito nel **Comune di Canicattini Bagni (SR)**, in **via Solferino n° 245**, posto al piano terra.

Le coordinate G.P.S. sono: 37.03019, 15.06468. L'immobile è censito al **N.C.E.U. al Foglio 12, Particella 291, Subalterno 1, categoria C/6**, classe 1, rendita catastale 171,05 €;

**2) Abitazione di tipo popolare**, sita nel **Comune di Canicattini Bagni (SR)**, **via Solferino n° 245**, piano 1-

2. Le coordinate G.P.S. sono: 37.03019, 15.06468. L'immobile è censito al **N.C.E.U. al Foglio 12, Particella 291, Subalterno 2, categoria A/4**, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita catastale 190,57 €.

**Entrambe gli immobili risultano in capo a:** (certificazione catastale del 24/10/2024)

- (*omissis*) nato a (*omissis*) il (*omissis*) - (*omissis*) per ½ in regime di comunione dei beni con (*omissis*)
- (*omissis*) nata a (*omissis*) il (*omissis*) - (*omissis*) per ½ in regime di comunione dei beni con (*omissis*).

---

P

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

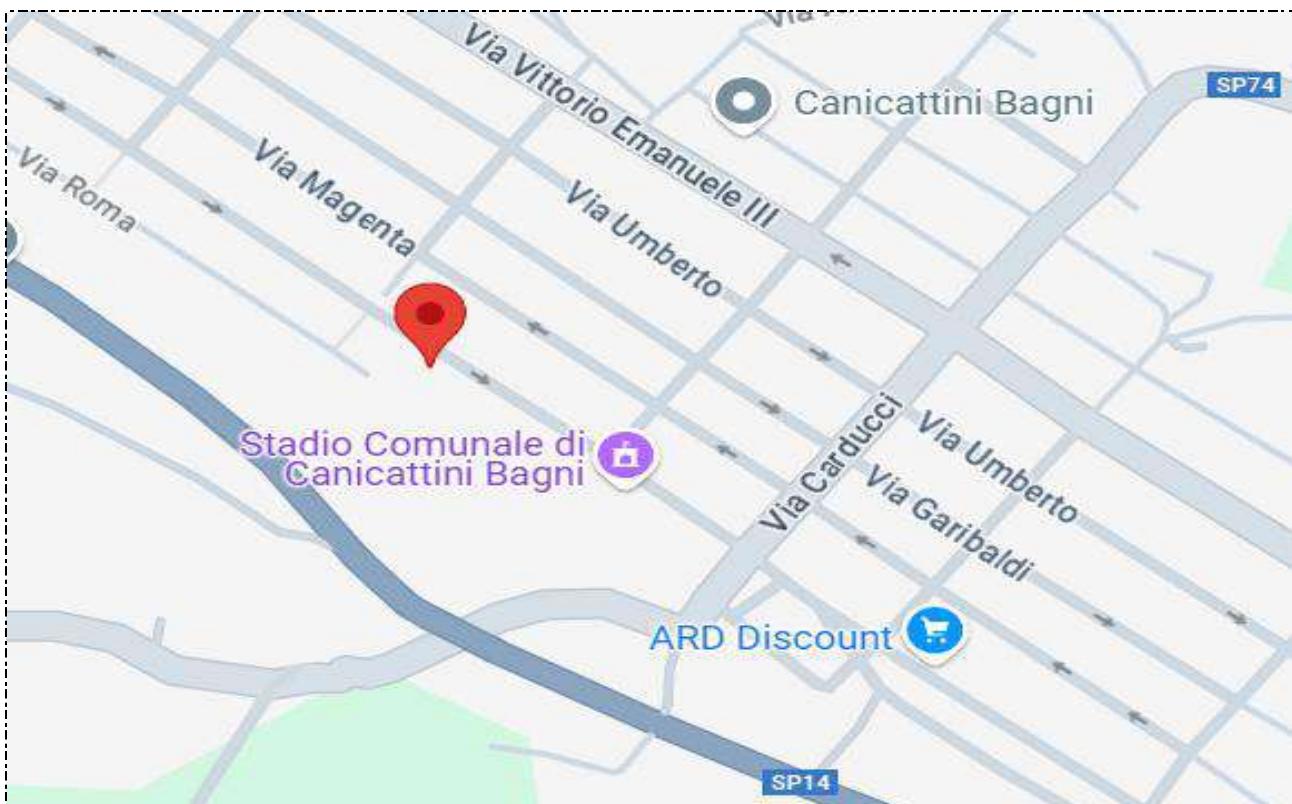


Fig. 1

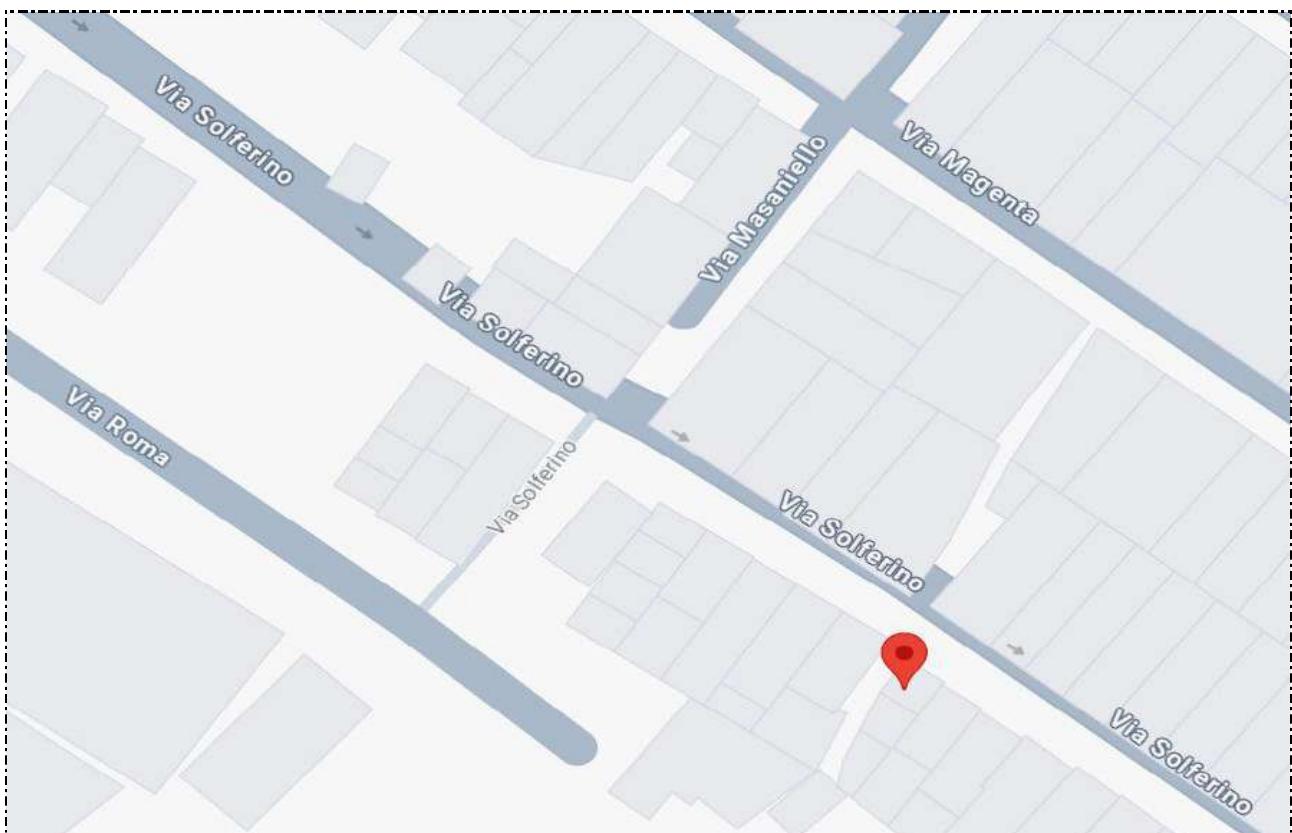


Fig. 2

R

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



Fig. 3

### 3.2 Descrizione complessiva e sintetica dei beni

I beni oggetto di pignoramento sorgono in posizione periferica, nel Comune di Canicattini Bagni (SR).

Entrambi gli immobili insistono sullo stesso stabile, con accesso dalla via Solferino, al civico n. 245.



Fig. 4

Al locale garage, posto al piano terra, si accede mediante un portone a due ante, in ferro. L'interno, non rifinito, vede le pareti in parte con i forati a vista ed in parte con un primo strato di rinzaffo. Nessuna pavimentazione è presente sul battuto in cemento, che costituisce il piano di calpestio. **L' impianto elettrico, in larga parte a vista, con tubi corrugati fissati alle pareti a mezzo di fascette in plastica, è certamente da adeguare e mettere a norma.** L'intradosso del solaio, per una porzione di discrete dimensioni, posta a ridosso dell'ingresso su via Solferino, è stato oggetto di fenomeni di sfondellamento (distacco e crollo dei laterizi). Alla data del sopralluogo non si evidenziano, alla risposta sonora al martellamento, ulteriori aree oggetto di potenziali fenomeni di sfondellamento. Le condizioni generali di conservazione sono molto scarse.

Dal locale *garage*, a mezzo di un vano di passaggio privo di porta, è possibile accedere al vano scala che conduce all'appartamento ai piani primo e secondo dello stabile. Il portone di ingresso, in alluminio preverniciato di colore bianco, che da Via Solferino dovrebbe aprire direttamente sul vano scala, è stato chiuso e bloccato dall'interno.

Sia l'androne, di piccolissime dimensioni, che il vano scala, sono privi di pavimentazione. Anche in questo caso, le pareti sono in parte con i forati a vista ed in parte con un primo strato di rinzaffo. **L' impianto elettrico che presenta anche cavi elettrici lasciati a vista, non coperti da alcuna tubazione/protezione, è certamente da adeguare e mettere a norma.**

In cima alla rampa di scale, una porta battente da interno, in legno e vetro, consente l'accesso al primo piano dello stabile. A questo livello troviamo un corridoio, di modeste dimensioni, che disimpegna su una cameretta e su una camera da letto, all'interno della quale è ricavato un piccolo bagno. La camera di dimensioni maggiori, ha affaccio sul balcone lungo la via Solferino; una finestra posta in alto sullo stesso prospetto di via Solferino, fornisce luce al bagno interno alla camera; detto bagno, non separato da alcuna porta, è dotato di vaso igienico con cassetta di scarico esterna in plastica, lavabo e doccia. Il pavimento e le pareti del bagno sono rifiniti con piastrelle di colore bianco e di colore nero. Si segnala, nella camera da letto, la presenza di una macchia di umidità che interessa un'ampia porzione del soffitto e della parete immediatamente sottostante. Evidenti le esfoliazioni dell'intonaco e la presenza di formazioni fungine. L'intradosso del solaio all'interno della camera in parola, per una porzione di discrete dimensioni, è stato oggetto di fenomeni di sfondellamento (distacco e crollo dei laterizi). Alla data del sopralluogo non si

**R**

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

evidenziano, alla risposta sonora al martellamento, ulteriori aree oggetto di potenziali fenomeni di sfondellamento. I locali posti a piano primo si presentano pavimentati, intonacati e tinteggiati. Le finiture sono di modesta fattura. Le condizioni di conservazione sono scarse, pessime per la camera da letto.

Il corridoio al piano primo disimpegna, inoltre, verso una rampa di scale interna, non pavimentata, con le pareti in forati ed in blocchi di tufo a vista. Una porta da interno a battente, posta in cima alla rampa di scale come sopra emarginata, fornisce accesso al secondo piano dello stabile. Questo livello del fabbricato, che sulla base della documentazione urbanistica dovrebbe essere un terrazzo, ospita invece una zona-living, con piccolo ripostiglio, una zona cucina-pranzo, ed un bagno cui si accede direttamente dalla zona pranzo.

Dal balcone esterno di piano, si accede ad un piccolo vano, al rustico, che ospita la caldaia per l' Acqua Calda Sanitaria. Gli ambienti del secondo piano sono pavimentati, con pareti intonacate e tinteggiate. Discreto lo stato di conservazione. La chiusura di copertura è realizzata in parte con solaio in muratura, in parte con pannelli metallici coibentati, in lamiera grecata, posati su profili scatolati in ferro. Il bagno, pavimentato e con le pareti piastrellate, è dotato di vaso igienico, bidet, vasca da bagno.

Lo stabile è dotato di utenze di acqua e di energia elettrica. Lo strumento di misura- contatore- dell'energia elettrica, unico per il garage e l'appartamento, è posto al piano terra, all'interno del garage. Non è stata rinvenuta la presenza di quadro elettrico di distribuzione al piano primo e secondo.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento. Non risultano funzionanti i condizionatori monosplit. L'acqua calda sanitaria è fornita da caldaia alimentata con bombola di GPL.

### 3.3 Stato di possesso dei beni

Alla data del sopralluogo il garage e l'appartamento sono risultati nella disponibilità degli esecutati che abitano l'appartamento insieme ai loro figli.

### 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 ai debitori dei seguenti immobili, che costituiscono

#### **UN UNICO LOTTO DI VENDITA:**

*"Fabbricato sito nel Comune di Canicattini Bagni (SR), in via Solferino n°245 (\*) costituito da locale garage, posto al piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 12, Particella 291 Subalterno 1, categoria C/6, classe 1*

**R**

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

Pag. 9 di 32

ed **abitazione di tipo popolare** con accesso dalla via Solferino n°245 (\*), posta ai piani 1-2, censita al N.C.E.U. al Foglio 12, Particella 291 Subalterno 2, categoria A/4, classe 3. Il piano secondo dell'abitazione è privo di titolo abilitativo edilizio."

(\*) Il civico riportato sui luoghi indica il numero 245 per entrambe gli immobili, i cui accessi sono uno di fianco all'altro.

### 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 precedente, e delle ispezioni ipotecarie condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, per quanto attiene alle formalità, vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni oggetto di pignoramento che resteranno a carico dell'acquirente, si può concludere quanto segue.

- ✓ Non sono presenti domande giudiziali e altre trascrizioni (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 precedente, e delle ispezioni ipotecarie condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa ([Allegato n. 4](#)), per quanto attiene alle formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'aggiudicatario, si può concludere, quanto segue.

- ✓ **ISCRIZIONE ipoteca legale** registro generale n. 20610 registro particolare n. 4106 del **21/9/2010** a favore (**omissis**) con sede in Siracusa codice fiscale (**omissis**) contro (**omissis**) nato a (**omissis**) il (**omissis**) in virtù di atto amministrativo di (**omissis**) del 9/9/2010 repertorio n. 57145/2009. Ipoteca su: **diritti pari a un mezzo di proprietà** delle unità immobiliari in Canicattini Bagni, alla **Via Solferino n. 245**, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 291 **sub. 2** natura A4 di 4,5 vani al piano 1-2 e particella 291 **sub. 1** natura C6 di mq. 48 al piano T.



- ✓ **ISCRIZIONE ipoteca in rinnovazione** registro generale n. 3453 registro particolare n. 327 del 24/2/2022 a favore **(omissis)** con sede in **(omissis)** codice fiscale **(omissis)** contro **(omissis)** nata a **(omissis)** il **(omissis)** e **(omissis)** nato a **(omissis)** il **(omissis)** e, in qualità di debitrice non datrice di ipoteca **(omissis)** nata a **(omissis)** il **(omissis)** in virtù di atto per notar **(omissis)** di **(omissis)** del **(omissis)** repertorio n. 21998. Formalità di riferimento: iscrizione del 2/4/2002 registro particolare n. 750. Ipoteca su: **intera proprietà delle unità immobiliari** in Canicattini Bagni, alla Via Solferino n. 245, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 291 **sub. 2** natura A4 di 4,5 vani al piano 1-2 e particella 291 **sub. 1** natura C6 di mq. 48 al piano T, di cui i signori **(omissis)** e **(omissis)** risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.
- ✓ **TRASCRIZIONE verbale di pignoramento immobili** registro generale n. 14008 registro particolare n. 11106 del **16/7/2024** a favore **(omissis)** con sede in **(omissis)** codice fiscale **(omissis)**, **contro (omissis)** nata a **(omissis)** il **(omissis)** e **(omissis)** nato a **(omissis)** il **(omissis)** in virtù di atto giudiziario dell'**(omissis)** dell'11/5/2024 repertorio n. 1978. **Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Canicattini Bagni**, alla Via Solferino n. 245, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 291 **sub. 2** natura A4 di 4,5 vani al piano 1-2 e particella 291 **sub. 1** natura C6 di mq. 48 al piano T, di cui i signori **(omissis)** e **(omissis)** risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

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

- 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.

---

**P**

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

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

##### 4.1 Pratiche edilizie relative all'immobile

Dalla lettura dell'atto di compravendita del bene in parola, in notar (*omissis*), datato 14 marzo 2002, n.21997 di Repertorio e n.14551 di Raccolta, si apprende quanto nel seguito.

<p>- Fabbricato sito in Canicattini Bagni, nella via Solferino n.194 oggi 245, composto da locale garage <sup>vesteso circa metri quadrati quarontotto (mq. 48)</sup> e da un appartamento posto al piano primo, composto da due vani ed accessori, con soprastante vano lavanderia e terrazza, confinante nell'insieme con proprietà Provenzano, con strada di accesso al campo sportivo e con detta via. -</p> <p>Riportato al catasto urbano al foglio 12, particella 291 sub.2, categoria A4, classe 3, vani 4,5, rendita euro 190,57 l'appartamento e particella 291 sub.1, categoria C6, classe 1, mq. 48, rendita euro 171,05 il garage. -</p>
---

Fig. 5

<p>Ai sensi e per gli effetti della legge n. 47/85 dichiara la parte venditrice, che l'edificio di cui fa parte l'immobile venduto è stato costruito in conformità alla concessione edilizia n.87 del 28/5/1977, rilasciata dal Comune di Canicattini Bagni.</p>
--

Fig. 6

In forza dell'istanza di accesso agli atti presentata al Settore Tecnico del Comune di Canicattini Bagni, dopo attenta ricerca e confronto con i tecnici degli Uffici interessati, è stata rinvenuta presso l'archivio dell'Ente adito, la seguente documentazione.

<p><b>Trasmissione documenti richiesta accesso agli atti prot. n. 16141 del 28/10/2024</b></p> <p><b>Da ufficiotecnico.canicattinibagni@pec.it &lt;ufficiotecnico.canicattinibagni@pec.it&gt;</b> <b>A andrea.pennisi &lt;andrea.pennisi@ordineingegnerisiracusa.it&gt;</b> <b>Data martedì 19 novembre 2024 - 11:15</b></p> <p>Buongiorno, in riferimento alla richiesta accesso agli atti prot. n. 16141 del 28/10/2024 si trasmette la documentazione agli atti depositata al Comune di Canicattini Bagni:</p> <p>- Licenza edilizia n. 87/1977 rilasciata in data 28/05/1977</p> <p>Cordiali saluti Il Responsabile del III Settore Tecnico Geom. Capo [REDACTED]</p> <p>Licenza edilizia n.87-1977.PDF</p>
---

Fig.7

R

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

**LICENZA EDILIZIA:** n°87/1977 del 28/05/1977, in capo a **omissis** (precedente proprietario)

Nel seguito un abstract.

Allegato 2  
Pratica N. **XXXXX 87**

**Comune di CANICATTINI BAGN**  
Provincia di Siracusa

**LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI**

**IL SINDACO**

Vista la domanda del Sig. **[redacted]**  
per essere autorizzato a costruire **la sopraelevazione della casa sita**  
in questo Comune, **in Via Solferino n. 195 Fraz.**

Visti i disegni di progetto allegati alla domanda stessa;  
Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data **27-5-77**  
Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data **27-5-77**  
Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data **27-5-77**  
Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia Locale e tutela delle Strade Comunali;  
Visto il Capo IV, del Titolo II, della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150;  
Visto il vigente T. U. della Legge Comunale e Provinciale;  
Visto il c.c., libro terzo, proprietà edilizia;  
Visto il Regolamento generale per l'Igiene del Lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530;  
Visto l'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;

Vista la domanda per l'ispezione delle opere di cemento armato, vistata dalla Prefettura  
di **[redacted]** in data **[redacted]**;

Fig. 8

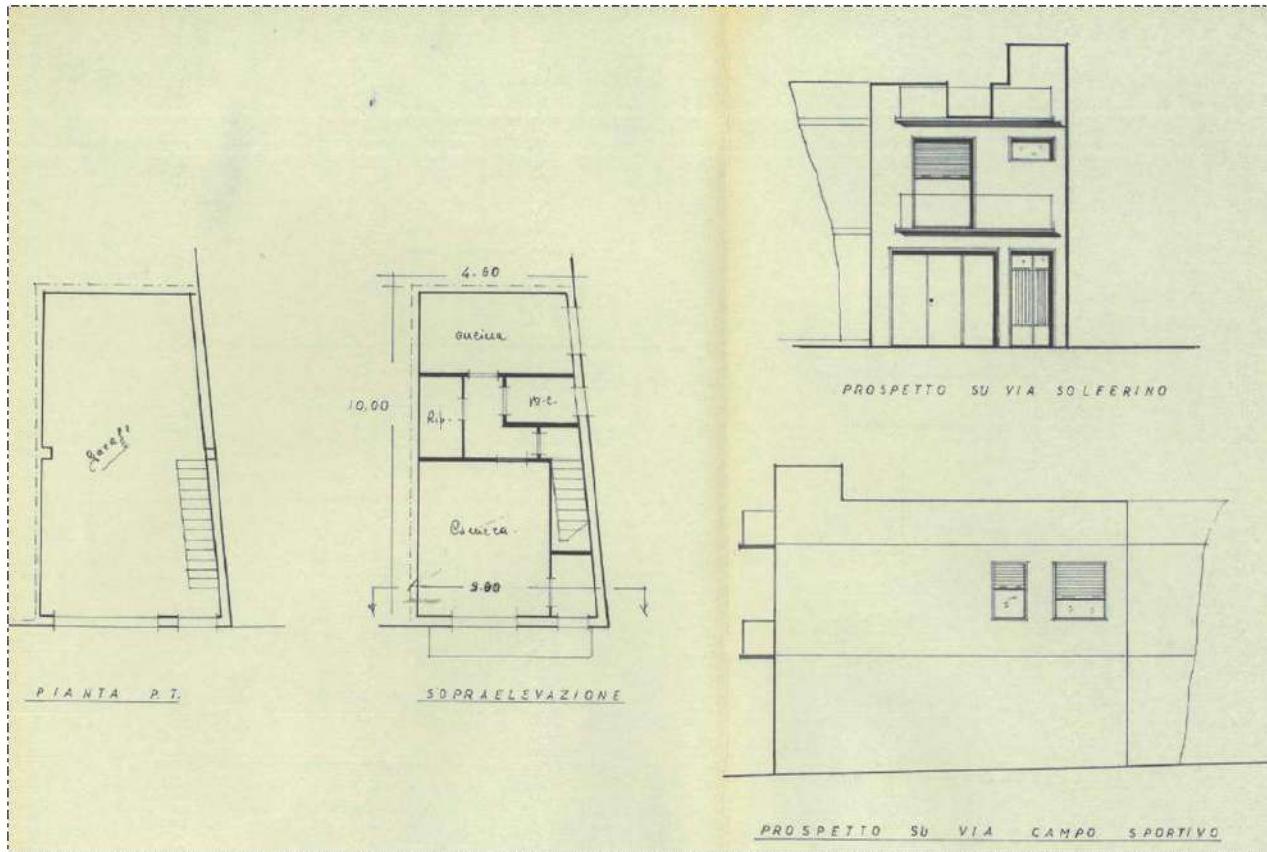


Fig. 9

**R**

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

Esaminata la Licenza Ediizia n° 87/1977 sopra emarginata, emerge come **la stessa sia relativa alla sopraelevazione della casa sita in via Solferino, così da avere IN PROGETTO UNO STABILE A DUE ELEVAZIONI FUORI TERRA: PIANO TERRA (garage) E PIANO PRIMO.**

**Nessun'altra documentazione è stata rinvenuta, quindi fornita, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Canicattini Bagni.**

Per le ragioni che saranno approfondite ai paragrafi che seguono, lo scrivente ha anche presentato presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, richiesta di copia della documentazione presente presso l'Ente, relativa all'immobile di interesse. Ha quindi condotto una visita presso gli Uffici del G.C. di Siracusa. La ricerca è stata condotta, relativamente alla costruzione in parola, anche su base nominativa, con riferimento sia all'attuale proprietario che ai proprietari precedenti. Con nota prot.149127 datata 06/12/2024, l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa attesta che NON risulta depositato presso l'Ente, alcun progetto relativo all'immobile in via Solferino del Comune di Canicattini Bagni.



Prot. n. 149127

Siracusa, 06/12/2024

**OGGETTO:** Pennisi Ing. Andrea, CTU Tribunale di Siracusa - Richiesta accesso atti amministrativi.

Pennisi Ing. Andrea  
[andrea.pennisi@ordincingegnerisiracusa.it](mailto:andrea.pennisi@ordincingegnerisiracusa.it)

In riferimento alla Sua richiesta di accesso agli atti amministrativi, nell'ambito della Procedura esecutiva immobiliare RG Es.188/2024, pendente innanzi al Tribunale di Siracusa, inerente l'immobile in Via Solferino del Comune di Canicattini Bagni, si fa presente che il progetto non risulta depositato presso questo Ufficio.

Il Funzionario Direttivo



Fig. 12

Nell' [Allegato n° 5 Documentazione Urbanistica e Genio Civile](#), la documentazione completa.

**R**

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

#### 4.2 Agibilità dell'immobile

Agli atti del Comune di Canicattini Bagni non risulta alcun Certificato di agibilità, o Segnalazione Certificata di Agibilità, per l'immobile in parola.

#### 4.3 Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative

##### 4.3.1 Conformità edilizia ed urbanistica

Come ampiamente descritto al paragrafo che precede, con Licenza Edilizia n° 87/1977 del 28/05/1977, in capo a (**omissis**), è stata autorizzata la sopraelevazione della casa sita in via Solferino, con una situazione di progetto assentita che vede uno stabile a due elevazioni fuori terra: piano terra e piano primo.

**NESSUN TITOLO ABILITATIVO È STATO RINVENUTO PRESSO GLI UFFICI COMPETENTI, PER L'ULTERIORE SOPRAELEVAZIONE DEL PIANO SECONDO che risulta, pertanto, abusivo.**

**Nessun progetto relativo all'immobile è stato depositato presso il Genio Civile della Provincia di Siracusa.**

Nel seguito un ulteriore *abstract* tratto dalla citata Licenza Edilizia che riporta una *sezione* dell'immobile come assentito.

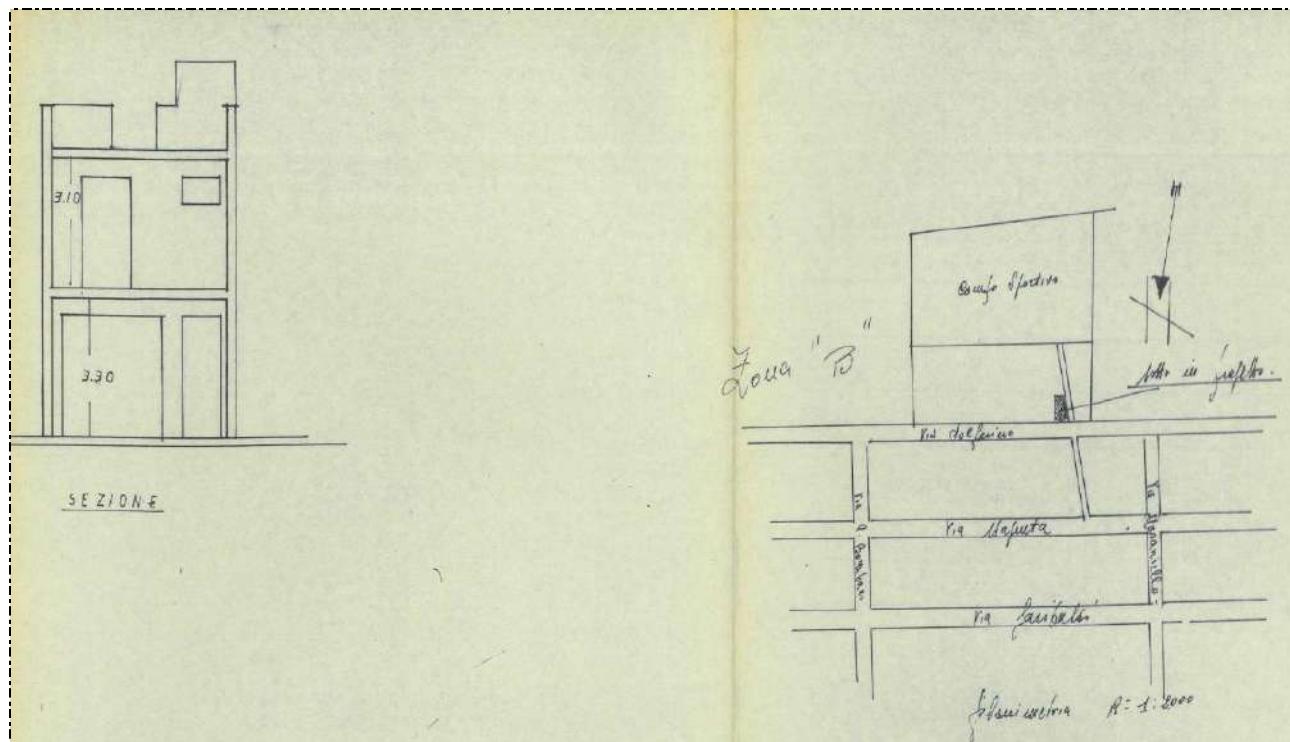


Fig. 13

**R**

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

#### 4.3.2 Conformità catastale

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

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

Fermo quanto al paragrafo che precede circa l'assenza di titolo abilitativo per il piano secondo, le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano censite al N.C.E.U. del Comune di Siracusa.

Il **garage** al piano terra, censito a far data dal 03/06/1986, al foglio 12 particella 291 sub 1, risulta conforme alla planimetria catastale

Lo stato dei luoghi dell'**appartamento** al piano primo ed al piano secondo, censito come unità afferenti edificate in sopraelevazione del 03/06/1986 pratica n. 30483 in atti dal 08/03/2002 (n.1065.1/1986) alla data di visita, presenta evidenti difformità rispetto alla planimetria catastale in atti.

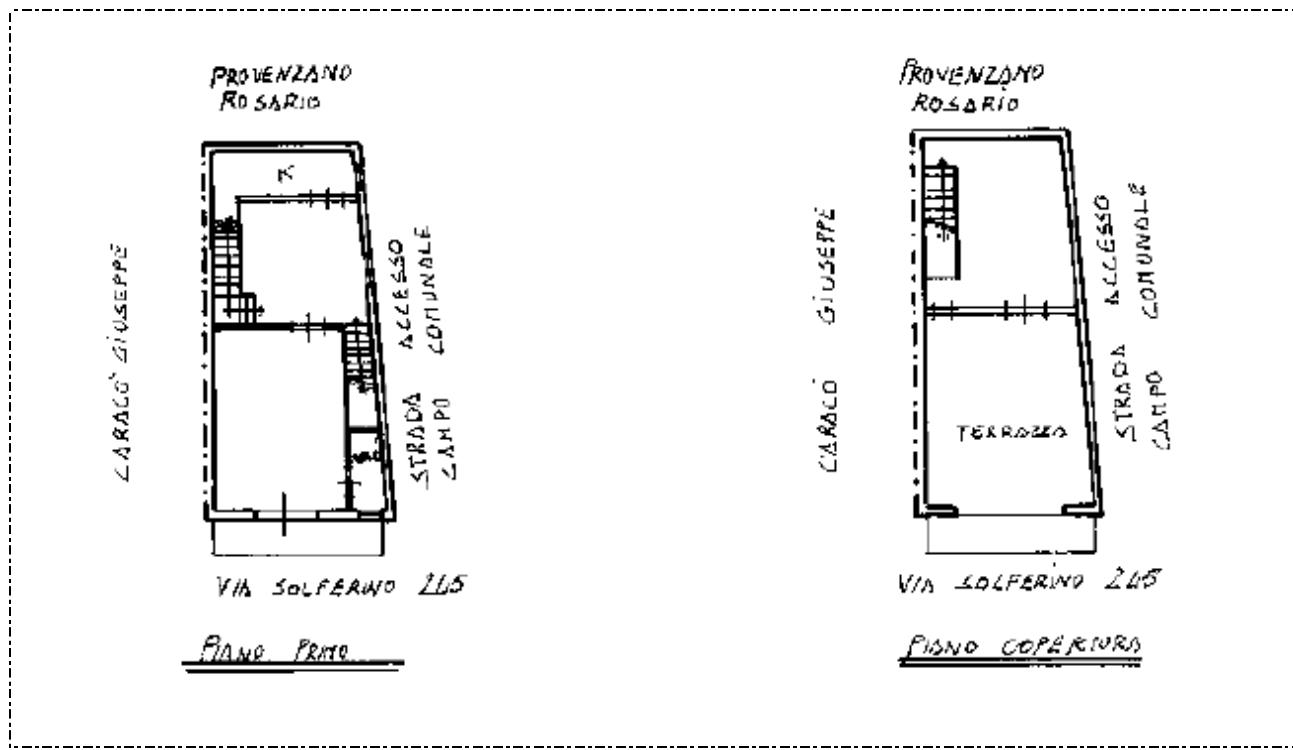


Fig. 14

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

**R**

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

#### **4.4 Valutazione circa la possibilità di sanatoria o di condono edilizio.**

Il mandato conferito prevede che il CTU esegua il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 6 giugno 2001 n°380, nonché il controllo della possibilità di condono ai sensi dell'art.40 comma VI legge n°47 del 28 febbraio 1985, ovvero dell'art.46 comma V del DPR 380/2001.

Preliminarmente, occorre ricordare quanto segue:

- ✓ Una sostanziale differenza tra sanatoria ordinaria e condono edilizio è che la prima si può presentare in ogni momento, il condono solo in certi periodi, qualora un'apposita norma di legge lo preveda. Mentre il condono consente di sanare, previo possesso di determinati requisiti, anche abusi sostanziali, ovvero interventi senza titolo edilizio o in difformità da questo, la sanatoria ordinaria riguarda gli abusi formali.
- ✓ per entrambi non è automatico il rilascio di parere favorevole.

#### **Valutazione circa la possibilità di condono edilizio**

In caso di trasferimento derivante da procedure esecutive, il comma 6 art.40 L.47/85 prevede che la domanda di condono edilizio possa essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento decretato dal Tribunale. (comma 5 art. 46 DPR 6 giugno 2001 n° 380)

Condizione essenziale affinché si possa avere accesso al condono edilizio tardivo per immobili all'asta o soggetti a procedure esecutive, è che la formazione delle ragioni del credito sia anteriore all'entrata in vigore delle tre rispettive leggi sul condono edilizio, le quali sono:

- **L. 47/85: 17 marzo 1985**
- **L. 724/1994: 01 gennaio 1995**
- **L. 326/2003: 02 ottobre 2003**

Chiarito che per “*formazione delle ragioni del credito*” si intendono le condizioni che hanno giustificato l'avvio della procedura esecutiva, quali ad esempio il pignoramento dell'immobile- che ufficializza appunto il rapporto di credito nei confronti del debitore e che colpisce l'immobile stesso- risulta evidente che è il detto momento in cui ha luogo formalmente la ragione del credito, quello da riferire all'entrata in vigore della relativa legge di condono edilizio (art. 40 c.6 L. 47/85) anteriore ad esso.

**Se le ragioni di credito sono posteriori all'entrata in vigore a tutti e tre i provvedimenti di condono edilizio, allora non si ha diritto a presentare la domanda di sanatoria edilizia straordinaria** nei suddetti

**R**

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

120 giorni. Nel caso che ci occupa, poiché il pignoramento dell'immobile è avvenuto nel 2024, pertanto oltre la data di entrata in vigore della più recente legge sul condono edilizio (L. 326/2003), NON si ha diritto a presentare la domanda di condono edilizio.

#### Valutazione circa la possibilità di sanatoria edilizia

Istituto completamente diverso da quello del condono, come detto, è quello della sanatoria ordinaria previsto nel D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

Il requisito per accedere a questa possibilità denominata **accertamento di conformità**, contenuto normativamente nell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, è la cosiddetta **doppia conformità**. L'intervento deve, cioè, essere conforme sia alla normativa dell'epoca in cui è stato realizzato l'abuso, sia a quella del momento in cui viene richiesta la sanatoria dell'abuso.

A maggiore intelligenza sul concetto di **doppia conformità**, si riporta nel seguito un *abstract* dello scritto

*Il ristretto ambito di applicazione della sanatoria per "doppia conformità" di cui all'art. 36 d.p.r. 380/2001*

a firma del dott. Luca Ramacci Presidente di Sezione della Corte Suprema di Cassazione, Terza Sezione Penale.

*"L'ultima parte del comma 1 dell'art. 36 del TU Ed. delinea in maniera del tutto lineare le caratteristiche della doppia conformità e ciò non dovrebbe, in teoria, creare alcun problema interpretativo se la norma fosse letta tenendo conto della finalità dell'istituto della sanatoria che, come si è detto, è quella di recuperare gli interventi edilizi che ben avrebbero potuto essere realizzati previo rilascio di un titolo abilitativo mediante una valutazione postuma dell'autorità competente. È dunque evidente che ciò non può avvenire se non quando l'intervento edilizio abbia avuto al momento della sua realizzazione e conservi all'atto del rilascio del titolo sanante quelle caratteristiche di compatibilità con la disciplina di settore che ne rendono lecita la presenza sul territorio." [...] "Considerando la nozione di "doppia conformità" di cui si è appena detto, dovrebbe essere evidente che ciò che determina la possibilità di sanatoria dell'abuso formale è, appunto, la rispondenza dell'intervento da recuperare alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione ed in quello, successivo, della sanatoria, sicché dovrebbe essere altrettanto evidente che non è possibile subordinare gli effetti del permesso di costruire postumo all'esecuzione di specifici interventi finalizzati a far acquisire alle opere il requisito della conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia che invece non hanno." [...]*

*"Per quanto riguarda le zone soggette alla normativa antisismica, si pone il problema del raccordo tra le disposizioni che regolano la sanatoria ex art. 36 del TU Ed. e le specifiche disposizioni di cui agli artt. 83 e ss. del medesimo testo unico e la conseguente possibilità di sanatoria degli abusi edilizi realizzati in zona sismica. Considerando le palesi finalità di tutela dell'incolmabilità pubblica che la specifica disciplina persegue e la diffusa sismicità del territorio nazionale, si tratta di questione particolarmente delicata." [...]*

*"Il controllo esercitato dall'amministrazione competente per gli interventi in zone sismiche è certamente di natura preventiva, come si ricava, ad esempio, dall'art. 93 del testo unico - il quale impone, a chiunque*

*intenda procedere ad interventi nelle zone sismiche, di darne "preavviso" scritto allo sportello unico, che a sua volta provvederà alla trasmissione al competente ufficio tecnico regionale – nonché dal successivo art. 94, il quale si riferisce ad una "preventiva autorizzazione", sicché la procedura deve essere inequivocabilmente completata prima dell'esecuzione dell'intervento, nel rispetto delle formalità richieste." [...]*

*"Diversamente da quanto previsto per la costruzione di opere in assenza del permesso di costruire, la specifica disciplina antisismica non contempla alcuna forma di sanatoria o autorizzazione postuma per gli interventi eseguiti senza titolo, prevedendone invece la mera riconduzione a conformità"[...]*

*"Le particolari disposizioni in materia di costruzioni in zone sismiche lasciano, dunque, uno spazio estremamente esiguo al mantenimento in essere degli interventi abusivi." [...]*

*"Considerando ora l'art. 36 del T.U. Edilizia, è evidente che la stretta connessione tra autorizzazione sismica e permesso di costruire, di cui si è appena detto, incide in maniera significativa anche sulla procedura di sanatoria, venendosi a porre, in primo luogo, la questione della totale assenza di norme specifiche che consentano il rilascio di un'autorizzazione sismica postuma.*

*Tale evenienza risulta determinante, perché è evidente che se la possibilità di ottenere una autorizzazione sismica "in sanatoria" ad intervento ormai eseguito non è prevista, viene a mancare un necessario presupposto per il rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 36 TU Ed."*

**Nel caso di nostro interesse, per la soprelevazione del piano secondo dell'immobile, non solo non si ha evidenza di titolo abilitativo, ma non è stato nemmeno presentato il dovuto progetto presso il competente Ufficio del Genio Civile**, obbligatorio per tutti gli interventi in zona sismica che potrebbero costituire una possibile fonte di rischio, **indipendentemente dal materiale o dal fatto che siano strutturali o meno**. - *"Tutte le costruzioni la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità"* (art.3 l.64/74)

La vigenza di tale obbligo di denuncia dei lavori in zona sismica al competente Ufficio del Genio Civile è certamente antecedente (l.64/1974) all'epoca di realizzazione della sopraelevazione, databile agli anni successivi al 1977, come emerge dalla lettura dei citati atti.

Nel merito, si citano altresì le sentenze: C. Cass. Pen. n. 544 del 11/01/2023; C. Cass. pen. n.35851 del 28/08/2023. Più recentemente, la Suprema Corte è nuovamente intervenuta con la Sentenza 22/02/2024, n. 7720 che conferma l'orientamento, ormai pacifico, **secondo il quale il requisito della doppia conformità delle opere alla disciplina urbanistica ed edilizia** vigente al momento della realizzazione e al momento della presentazione della domanda di regolarizzazione, **è da escludere nel caso di opere eseguite in assenza del preventivo ottenimento dell'autorizzazione sismica**, necessaria per la loro realizzazione.

Con riferimento alla "recente" legge 24 luglio 2024, n. 105 c.d. "Salva Casa", anche con specifico riguardo all'art. 36-bis è opportuno osservare innanzitutto come nel caso che ci occupa, l'edificazione del piano

**R**

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

superiore non possa essere considerata come *opera di minore rilevanza*, ciò sia per l'entità dell' aumento della cubatura (>20%) che dell' aumento di altezza dell'immobile (>10%), che per aumento del numero dei piani dell'edificio. Ed ancora, atteso il rimando del comma 3-bis del citato art. 36-bis all'art.83 ed all'art. 34-bis c.3 bis dello stesso DPR 380/2001, preso atto del fatto che il Comune di Canicattini Bagni ricade in zona sismica 1 (zona con pericolosità sismica alta), e che non è stato nemmeno presentato il dovuto progetto presso il competente Ufficio del Genio Civile, è immediato concludere che NON è possibile attestare che gli interventi in parola “rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del Capo IV della Parte II”, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento.

La ratio che sta alla base del superiore convincimento è supportata dal Consiglio di Stato che si è recentemente espresso in senso contrario all'istituto di sanatoria sismica e strutturale; con sentenza n. 9355 del 20 novembre 2024, è stato affermato che:

«Come correttamente rilevato dal T.A.R., l'**istituto della autorizzazione sismica in sanatoria non è riconosciuto nel nostro ordinamento**. In particolare va osservato che l'art. 94 del DPR 380 del 2001 persegue il fine di eseguire una vigilanza assidua sulle costruzioni riguardo al rischio sismico ed è espressione di un principio fondamentale in materia di governo del territorio. (.....)

9.1 In questa sede preme mettere in evidenza la sussistenza di un evidente interesse pubblico legato all'incolumità pubblica, rispetto al quale l'interesse edificatorio del privato non può che essere recessivo, determina un assorbimento degli esiti relativi ad un permesso di costruire per l'assenza di un titolo attestante l'idoneità sismica dell'immobile, dovendo tale condizionamento riguardare anche l'art. 36 del DPR 380 del 2001.(.....)

9.2 In conclusione, la richiesta di autorizzazione ai fini sismici è sempre preventiva, non potendosi ammettere l'istituto dell'autorizzazione sismica in sanatoria.»

Alla luce di quanto sopra argomentato, ad avviso dello scrivente, non sussistono i requisiti per la sanatoria edilizia della sopraelevazione del piano secondo.

---

P

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

#### 4.5 Interventi atti a ricondurre l'immobile allo stato legittimo

Gli interventi indicati sono finalizzati a ricondurre l'immobile allo stato legittimo, ossia alla condizione di progetto prevista ed autorizzata nei titoli abilitativi assentiti.

Fermo il fatto che detti interventi devono essere oggetto di specifica analisi e di progetto di dettaglio da sottoporre ad autorizzazione da parte degli Enti competenti, si riporta a seguire un elenco delle principali attività lavorative finalizzate al raggiungimento dello scopo prefissato.

Tale elencazione ha, pertanto, la sola finalità di fornire una stima budgetaria (+/-30%) dei costi che sarà necessario sostenere. Detta stima andrà necessariamente affinata, in fase di progettazione esecutiva e di dettaglio dell'intervento, secondo le eventuali prescrizioni degli Enti interessati, i dettami delle normative di settore, con particolare riferimento alle normative di sicurezza (d.lgs. 81/08 e s.m.i).

##### **Elenco delle principali lavorazioni da eseguire:**

- Approntamento di ponteggio lungo il perimetro esterno della costruzione, dotato di mantovana parasassi e rete di protezione.
- Operazioni di messa in sicurezza e segregazione dell'area di lavoro mediante opere provvisionali atte a separare il piano secondo del fabbricato dai piani inferiori e dall'ambiente circostante (interdire l'accesso ai non addetti ai lavori, evitare la proiezione di polveri/schegge, etc.)
- Intercetto e segregazione dell' impianto elettrico verso il secondo livello dello stabile, messa in sicurezza delle reti di distribuzione *utilities* (impianto idrico adduzione e scarico).

##### ***Fase di strip-out***

- Rimozione controsoffitto in cartongesso.
- Rimozione degli infissi esterni ed interni del piano.
- Rimozione dei sanitari e delle tubazioni dell'impianto idrico.
- Scomposizione orditura tetto in ferro e pannelli sandwich.

##### ***Fase di demolizione***

- Demolizione a mano del solaio di copertura in laterocemento.
- Demolizione a mano della muratura costituente le pareti perimetrali del secondo livello dello stabile, che verranno portate ad un'altezza di circa 1,30 m dal piano di calpestio del secondo livello, a costituire parapetto perimetrale.
- Demolizione delle tramezzature interne.
- Demolizione rampa di scale tra piano primo e piano secondo.
- Rimozione della pavimentazione.

##### ***Fase di chiusura del solaio tra piano primo e secondo***

---

**P**

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

- Creazione di nuovo solaio di chiusura, tra piano primo e secondo, nella porzione dove è stata rimossa la scala, mediante struttura in legno, perlinato in abete, sovrastante massetto debolmente armato.
- Rifacimento di massetto di pendenza.
- Fornitura e posa in opera di impermeabilizzazione mediante guaina.

L' [Allegato n°10](#) riporta una stima budgetaria (+/-30%) dei costi delle lavorazioni come sopra emarginate.

La stima finale degli interventi atti a ricondurre l'immobile allo stato legittimo, pertanto è pari a:

- per lavori 13.250€ (+/-30%)
- per oneri di sicurezza 200,00 € (+/-30%)
- per sanzione (CILA tardiva) 1.000€
- per bolli, diritti,... 200,00€
- Per onorari professionali 2.250€

**L'IMPORTO degli interventi atti a ricondurre l'immobile allo stato legittimo è stimato in 16.900,00€**

Per maggiori dettagli si veda l'[Allegato n° 10](#)

---

**P**

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

## 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 l' immobile staggito costituente il LOTTO 2 non è dotato 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).*

Non presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati.

VISURA APE

Codice fiscale del richiedente \*

Provincia \*

Siracusa

Comune \*

Canicattini Bagni

Riferimenti catastali obbligatori

Foglio  
12

Particella  
291

Subalterm  
2

Cerca

VAI ALLA PAGINA

Registrazione nuovi certificatori

Abilitazione certificatori iscritti

Visura APE

Consultazione Dati

Elenco Regionale Certificatori

AREA RISERVATA AI CERTIFICATORI

Caricamento APE

Elenco APE

Fig. 15

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

ATTESTATO registrato con Codice Identificativo **20250102-089005-18755**. Classe energetica dell'immobile:

F

P

-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 dell'immobile in parola è volta a determinarne "il più probabile valore di mercato", ai fini della vendita nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare che ci occupa.

### 6.1 Criteri di stima utilizzati

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

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

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

**Metodo di stima Analitico per Capitalizzazione del Reddito:** consiste nel determinare la redditività che produrrebbe l'immobile, considerato come eventuale investimento. Per applicare tale metodo, sono stati rilevati i dati provenienti dall'Osservatorio 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.

---

P

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

**Per la specificità del caso che ci occupa, nella determinazione della stima del bene pignorato si è proceduto come nel seguito. Si è calcolato il valore della porzione di immobile regolarmente assentita (piano terra, piano primo), al netto dei costi di demolizione delle porzioni abusive (piano secondo), incrementato del valore locatizio delle parti abusive del bene pignorato, per un periodo di dieci anni.**

## 6.2 Consistenza del bene-calcolo delle superfici

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

La prima (Fig. 16) è relativa al garage al piano terra

La seconda tabella (Fig. 17) è relativa alle porzione di appartamento dotata di titolo abilitativo (piano primo).

La terza tabella (Fig. 18) è relativa alle porzione di appartamento priva di titolo abilitativo (piano secondo).

Tabella per il calcolo della superficie delle unità censite nella seguente categoria catastale:					
		C/6      Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse			
ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie linda in m <sup>2</sup> (a)	Coefficiente Moltiplicatore (b)	Calcolo della superficie catastale	
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria.	44,07	1,00		44,07
A2	Vani (o locali) accessori a diretto servizio di principali.		0,50		0,00
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.		0,50		0,00
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.		0,25		0,00
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.		0,30 0,10	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m <sup>2</sup> coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m <sup>2</sup>	0,00
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della unità trattata.		0,15 0,05	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m <sup>2</sup> coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m <sup>2</sup>	0,00
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della unità trattata.		0,10 0,02	coefficiente da applicare fino alla superficie equivalente ("A1" + "A2") coefficiente da applicare per superficie equivalente eccedente ("A1" + "A2")	0,00
			<b>Risultato 1</b>	<b>Somma delle superfici catastali</b>	<b>44,07</b>
			<b>Risultato 2</b>	<b>150% della superficie equivalente ("A1" + "A2")</b>	<b>66,11</b>
<b>Superficie catastale finale</b> (arrotondata) – la minore fra i due risultati					<b>44</b>

Fig. 16



-TRIBUNALE DI SIRACUSA-  
-ESECUZIONI IMMOBILIARI  
**R.G. Es. n° 188/2024**

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

**Fig. 17**

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

A/1	Abitazioni di tipo signorile	A/4	Abitazioni di tipo popolare	A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
A/2	Abitazioni di tipo civile	A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi
A/3	Abitazioni di tipo economico	A/6	Abitazioni di tipo rurale		
		Superficie lorda in m <sup>2</sup>	Coefficiente Moltiplicatore		Calcolo della superficie catastale
ambienti	Descrizione degli ambienti	(a)	(b)		Superficie equivalente
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	47,47	1,00		47,47
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.		0,50		0,00
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.		0,25		0,00
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	4,5	0,30	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m <sup>2</sup>	1,35
			0,10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m <sup>2</sup>	
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uia trattata.		0,15	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m <sup>2</sup>	0,00
			0,05	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m <sup>2</sup>	
F	Arre scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uia trattata.		0,10	coefficiente da applicare fino alla superficie definita nella lettera "A1"	0,00
			0,02	coefficiente da applicare per superficie eccedente definita nella lettera "A1"	
			Risultato 1	Somma delle superfici catastali	48,82
			Risultato 2	150% della superficie "A1"	71,21
				Categoria	
					49
Superficie catastale finale (arrotondata) = la minore fra i due risultati					

**Fig.18**

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

*NB: gli elaborati grafici e le misurazioni sono riportate nell'[Allegato n°8](#).*

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

### 6.3 Stima del valore del canone di locazione

Mediante la consultazione dei valori dell'O.M.I. è stato calcolato il valore del canone di locazione per immobili simili che insistono nella stessa zona. E' stato così calcolato il valore mensile di locazione per immobili in **normale stato di conservazione**

Per il garage a piano terra

si valuta un valore del canone di locazione mensile pari ad euro 66,00 (sessantasei/00).

Per la parte di appartamento dotata di licenza edilizia:

si valuta un valore del canone di locazione mensile pari ad euro 94,22 dicasì 94,00 (novantaquattro/00).

Per la parte di appartamento priva di titolo abilitativo:

si valuta un valore del canone di locazione mensile pari ad euro 96,13 dicasì 96,00 (novantasei/00).

Il valore del canone di locazione di tale ultima parte, per un periodo di dieci anni, è pertanto pari a:

**Canone di locazione per un decennio della parte priva di titolo abilitativo:**

96,00 [€/mese]X12[mesi]X10[anni]= **11.520,00 €** (undicimilacinquecentoventi/00).

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

### 6.4 Valutazione dell'immobile secondo il metodo comparativo:

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

per il garage (piano terra) a 430,00 €/MQ

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

430,00 [€/mq] x 44 [mq]= **18.920,00 €** (VALORE A1)

---

P

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

**per la parte di appartamento assentita con Licenza Edilizia (piano primo) a 534,05 €/MQ**

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

$$534,05 [€/mq] \times 52 [mq] = 27.770,48 € (\text{VALORE A2})$$

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 449,21 €/MQ.**

Il valore di vendita risulta quindi pari a:

$$449,21 €/mq \times 52 mq = 23.358,92 € (\text{VALORE B2})$$

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

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

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

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

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

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

**Per il garage:**

Calcolo IMU-IMI-IMIS-ILIA 2024 - Report V. 01/2024 - 29-12-2024													
Tipologia Immobile	Comune	Tributo	Rendita €	Rivalutata	Valore €	Possesso	Mesi	Al Acc.   Aliq	Imposta €	Detrazione	Dovuto €	1° sem	2° sem
Cat: C/6, C/7 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Tettoie	B603	3918	171,05	179,60	28.736,40	100 %	1-12	10,6 %	304,61		304,61	152,30	152,31
									<b>Totale IMU</b>		<b>304,61</b>	<b>152,30</b>	<b>152,31</b>
									Destinatario il Comune				

Fig.19

**P**

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

Reddito mensile lordo da locazione	€ 66,00
Rendita annua linda (12 mensilità)	€ 792,00
Aliquota IMU (10,60 per mille)	-€ 304,61
Spese di manutenzione/assicurazione	€ -
Rendita annua netta	€ 487,39
mensile netto	€ 40,62
tasso di capitalizzazione (*)	3,50%
<b>Valore per capitalizzazione del reddito</b>	<b>€ 13.925,43</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

Fig. 20

Si ottiene così:

$$487,39/3,50\% = 13.925,43 \text{ € (VALORE C1)}$$

#### Per l'appartamento:

		CALCOLO IMU 2024 IMIS ILIA												
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)	B603	3918	190,57	200,10	32.015,76	100 %	1-12	10,6 %		339,37		339,37	169,68	169,69
Calcolo IMU-IMI-IMIS-ILIA 2024 - Report V. 01/2024 - 29-12-2024														
Totale IMU 339,37 169,68 169,69 Destinatario il Comune														

Fig.21

Reddito mensile lordo da locazione	€ 94,22
Rendita annua linda (12 mensilità)	€ 1.130,63
Aliquota IMU (10,60 per mille) sul valore catastale rivalutato	-€ 339,37
Spese di manutenzione/assicurazione	
Rendita annua netta	€ 791,26
mensile netto	€ 65,94
tasso di capitalizzazione (*)	3,50%
<b>Valore per capitalizzazione del reddito</b>	<b>€ 22.607,39</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

Fig. 22

Si ottiene così:

$$791,26/3,50\% = 22.607,39 \text{ € (VALORE C2)}$$

NB: l'aliquota IMU applicata, pari al 10,60 per mille, è quella vigente dal 1 gennaio 2020 nel Comune di Canicattini Bagni, adottata con il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria.



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

## 6.6 VALORE DI STIMA DEL BENE

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

per il garage:

		€/mq	mq	totale
VALORE A1	valore da OMI	€ 430,00	44	€ 18.920,00
VALORE C1	valore da capitalizzazione del reddito			€ 13.925,43
VALORE MEDIATO $[(\text{VALORE A1} + \text{VALORE C1}) / 2]$				€ 16.422,50

per l'appartamento:

		€/mq	mq	totale
VALORE A2	valore da OMI	€ 534,05	52	€ 27.770,48
VALORE B2	valore da media di mercato	€ 449,21	52	€ 23.358,92
VALORE C2	valore da capitalizzazione del reddito			€ 22.607,93
VALORE MEDIATO $[(\text{VALORE A2} + \text{VALORE B2} + \text{VALORE C2}) / 3]$				€ 24.579,11

Il valore della porzione di fabbricato dotato di licenza edilizia e pertanto pari a:

$$16.422,50 + 24.579,11 = € 41.021,61$$

Al valore come sopra determinato deve essere:

- sottratto l'importo degli interventi atti a ricondurre l'immobile allo stato legittimo: **16.900,00€**
- sommato il valore locatizio (delle parti prive di titolo abilitativo) per un periodo di dieci anni pari a: **11.520,00€**

Si ottiene così IL VALORE CERCATO.

$$41.021,61 - 16.900,00 + 11.520,00 = 35.641,61€$$

Pertanto:

VALORE DI STIMA DEL BENE	€ 36.000,00
--------------------------	-------------

**R**

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

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

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

*“Fabbricato sito nel Comune di Canicattini Bagni (SR), in via Solferino n° 245, costituito da locale garage, posto al piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 12, Particella 291, Subalterno 1, Categoria C/6, classe 1 ed abitazione di tipo popolare con accesso dalla via Solferino n°245, posta ai piani 1-2, censita al N.C.E.U. al Foglio 12, Particella 291 Subalterno 2, categoria A/4, classe 3. Il piano secondo dell'abitazione è privo di titolo abilitativo edilizio.”*

**Il valore di mercato del lotto sopra individuato è stimato in 36.000,00€**

Siracusa, li 03/01/2025

Dott. ing. Andrea Pennisi



**P**

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

Pag. 31 di 32

## 8.0 ALLEGATI

- 8.1 **ALLEGATO 1:** Verbali di sopralluogo.
- 8.2 **ALLEGATO 2:** Relazione fotografica.
- 8.3 **ALLEGATO 3:** Documentazione catastale.
- 8.4 **ALLEGATO 4:** Documentazione ipotecaria.
- 8.5 **ALLEGATO 5:** Documentazione Urbanistica e Genio Civile
- 8.6 **ALLEGATO 6:** Metodi di valutazione, Parametri e Tabelle di calcolo
- 8.7 **ALLEGATO 7:** Attestato di Prestazione Energetica
- 8.8 **ALLEGATO 8:** Elaborati grafici.
- 8.9 **ALLEGATO 9:** Copia dell'atto di provenienza dei beni.
- 8.10 **ALLEGATO 10:** Computo Metrico Estimativo
- 8.11 **ALLEGATO 11:** Attestazione di invio della Relazione di Consulenza Tecnica alle Parti.

---

**P**

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