

TRIBUNALE ORDINARIO DI SIRACUSA

Seconda Sezione Civile

Esecuzione Immobiliare 56/2025 R.G.

Promosso da Creditore precedente

[REDACTED]

Contro Debitrice eseguita

[REDACTED]

Giudice

Dott.ssa Avv. Romeo Alessia

Consulenza Tecnica di Ufficio

[REDACTED]

Avola,

La CTU

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta ing. [REDACTED], nata a [REDACTED], C.F. [REDACTED] libero professionista, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Siracusa, al [REDACTED], con studio tecnico in [REDACTED] email: [REDACTED], pec: [REDACTED], nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa di Esecuzione Immobiliare iscritta al Ruolo Generale n. 56/2025, al termine degli adempimenti peritali, ritiene di potere rassegnare la presente relazione.

PREMESSA

In data **10/04/2025** l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Romeo Alessia nomina la scrivente esperto per la stima dei beni pignorati nella causa di cui in epigrafe sottoponendo i quesiti indicati in mandato che di seguito vengono ripresi sinteticamente ed indicati in numerazione di paragrafo per punti.

La sottoscritta in data 14/05/2025 presta giuramento telematico tramite deposito della documentazione relativa nel fascicolo ed in ottemperanza al mandato ricevuto esegue sopralluogo di avvio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di contenzioso in data 29/05/2025 ed in data 18/06/2025 previo formale preavviso alle parti nelle forme disposte dal giudice (Cfr. Allegati ALL01a e ALL02a) redigendo opportuni verbali di sopralluogo che si allegano alla presente (Cfr. allegato ALL01b e ALL02b).

Altresì, la scrivente nello svolgimento del proprio mandato, nel corso delle operazioni:

- Acquisisce e disamina la documentazione contenuta nel fascicolo telematico;
- Acquisisce dall'Agenzia del Territorio per il tramite del portale Sister l'ultima planimetria in atti degli immobili in oggetto (Cfr. allegato ALL03);
- Effettua visure catastali aggiornate per immobile (Cfr. allegato ALL04);
- Effettua richiesta telematica per accesso atti depositati presso gli uffici tecnici comunali di Carlentini in data 30/05/2025 e successivamente richiede integrazioni ed ulteriore documentazione a mezzo pec agli uffici preposti (Cfr. allegato ALL05);
- Effettua richiesta con apposita istanza presso lo sportello telematico del Servizio 1 Territorio e Ambiente - Attività Produttive - Patrimonio del Comune di Carlentini per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (da qui in avanti CDU) in data 22/07/2025, (Cfr. allegato ALL06a) ed acquisisce lo stesso (Cfr. allegato ALL06b);
- Acquisisce dalla sig.ra [REDACTED], proprietaria dei beni in esame, a mezzo pec del 27/07/2025, copia digitale dell'atto di proprietà dell'immobile sub 20 adibito a garage (Cfr. allegato ALL 07a_pec e titolo Garage) registrato il 20/10/2009 al n.1474 serie 1T, repertorio n.20336, raccolta n. 8170 ulteriori atti di deposito e pubblicazione dei testamenti olografi dei

Identificazione catastale dell'immobile RESIDENZA: Immobile censito al NCEU del comune di Carlentini, al foglio 88, particella 5901, sub 7 zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 108 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 102 mq, rendita catastale € 418,33.

Indirizzo in atti: Carlentini, Via Duca degli Abruzzi, Interno 2 Piano 1.

Dati identificativi dei soggetti proprietari e delle relative quote e provenienza:

l'immobile censito di proprietà a:

- [REDACTED] nata [REDACTED], c.f. [REDACTED] e residente [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, pervenuto tramite atto di successione per morte [REDACTED] del 19/04/2012 repertorio 5634/3770 e compravendita con atto del 19/04/2012 repertorio n.5634

Identificazione catastale dell'immobile GARAGE:

Immobile censito al NCEU del comune di Carlentini, al foglio 88, particella 5901, sub 20 zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 28 m², rendita catastale € 95,44.

Indirizzo in atti: Carlentini, Via Duca degli Abruzzi, Piano S1.

Dati identificativi dei soggetti proprietari e delle relative quote e provenienza:

l'immobile di proprietà a:

- [REDACTED] nata ad [REDACTED], c.f. [REDACTED] e residente [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, pervenuto tramite atto di compravendita del 19/10/2009 repertorio n.20336.

Si riscontra la completezza della documentazione, la continuità delle trascrizioni.

2. COMUNICAZIONE E AVVIO OPERAZIONI PERITALI

In data 22/05/2025, previa concertazione con il custode [REDACTED], venivano inviate a mezzo pec alla [REDACTED], debitrice esecutata, ed agli avvocati di parte creditrice procedente comunicazioni di avvio delle operazioni peritali con riscontro di avvenuta ricezione e consegna (Cfr. allegato ALL01a). In pari data, di concerto con il custode si contattava per le vie brevi la sig.ra [REDACTED] per definire le modalità di accesso agli immobili. Quest'ultima comunicava la propria disponibilità a fornire le chiavi degli accessi a residenza e garage per il tramite di una parente trovandosi lei fuori sede per motivi di lavoro.

In data 29/05/2025, verificato congiuntamente al custode che l'appartamento ed il garage sono in possesso della sig.ra [REDACTED] esclusivamente, risultando non abitati e con le utenze disattive, si procedeva a sopralluogo in Carlentini, Via Duca degli Abruzzi n. 162 piano I interno 2 alla presenza del custode intervenuto e della sig.ra [REDACTED] parente della [REDACTED], che ha consegnato

copia delle chiavi di accesso al custode. Non risultava possibile accedere al secondo immobile, garage, in quanto non si riusciva ad aprire la saracinesca di ingresso con le chiavi a disposizione.

A seguire in data 16/06/2025, previa concertazione con il custode [REDACTED], venivano inviate a mezzo pec alla [REDACTED] debitrice esecutata ed agli avvocati di parte creditrice procedente comunicazioni di secondo sopralluogo per proseguo delle operazioni peritali con riscontro di avvenuta ricezione e consegna (Cfr. allegato ALL02a)

In data 18/06/2025 di concerto con il Custode, ricontattata la proprietaria e ricevute dalla stessa nuova copia delle chiavi si procedeva a sopralluogo alla presenza del custode in Carlentini via Duca degli Abruzzi al piano seminterrato.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

3.I. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento

Il primo immobile oggetto di pignoramento (residenza in seguito indicata come LOTTO A – Residenza)

identificato catastalmente al superiore punto 1. della presente è un appartamento ad uso residenziale sito in Carlentini, in via Duca degli Abruzzi al civico 162 al piano I (seconda elevazione fuori terra) di un edificio a sei elevazioni fuori terra più il piano con torrino di accesso alle terrazze. L'appartamento sul lato Nord è in parte prospiciente su cortile privato interno, in parte adiacente al vano scala ed in parte confinante con altra proprietà nel medesimo condominio, sul lato Est è confinante con altra ditta di altro complesso, sul lato Sud è prospiciente su aree private esterne del medesimo complesso, sul lato Ovest è prospiciente sulla via Duca Degli Abruzzi su area privata esterna al piano terra del medesimo complesso.

Il secondo immobile oggetto di pignoramento (garage in seguito indicato come LOTTO B – Garage)

identificato catastalmente al superiore punto 1. della presente è un vano garage sito in Carlentini, al piano seminterrato dello stabile di Via Duca degli Abruzzi 162-164 con accesso carrabile a mezzo di rampa dal civico 164 e accesso interno dallo stabile dal vano scala condominiale in corrispondenza del civico 162. Il garage è confinante a Nord – Est con area di cortile privato interno, a Sud-Est e Nord-Ovest con vano scala condominiale ed altro vano garage dello stesso complesso, a Sud-Ovest con la corsia carrabile interna di accesso ai garage.

3.II. Accertamento rispondenza dati specificati nell'atto di pignoramento con risultanze catastali

IL LOTTO A – Residenza, come da atti, trascrizioni ed identificazione riportata in paragrafo 1. è in proprietà a:

[REDACTED] nata [REDACTED], c.f. [REDACTED] e residente [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1;

DATI CATASTALI: Immobile censito al NCEU del comune di Carlentini, al foglio 88, particella 5901, sub 7 zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 108 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 102 mq, rendita catastale € 418,33.

I dati corrispondono a quanto indicato in atto di pignoramento.

Indirizzo in atti: Carlentini, Via Duca degli Abruzzi, Interno 2 Piano 1.

Si segnala che in visura catastale non è riportato alcun civico. La numerazione civica dell'accesso è il civico 162. Per l'eventuale inserimento di numerazione civica di cui sopra necessita Istanza di rettifica in autotutela per correttivo con aggiornamento toponomastico da presentarsi presso l'Agenzia del Territorio dell'AdE sportello di Siracusa, **per un costo complessivo di € 200,00.**

In merito alla corrispondenza alla planimetria in atti al catasto, lo stato di fatto risulta non corrispondente per l'avvenuta chiusura di porzioni dei balconi dell'appartamento con strutture in alluminio e vetro con realizzazione di una lavanderia e di un bagno sul balcone lato Sud e di un ripostiglio/armadio sul balcone lato Nord.

Per l'eliminazione della difformità di cui al paragrafo precedente, trattandosi di opere eseguite senza titolo necessita lo smantellamento e smaltimento delle opere di chiusura del balcone, della rimozione di sanitari e piani rialzati realizzati per il passaggio di impianti relativi a bagno e lavanderia e ripristino della funzionalità originaria dello stesso come pertinenza esterna per un **costo complessivo stimato in € 1'920,46 + IVA** come da prospetto sintetico che si allega (Cfr. allegato ALL11).

Il LOTTO B – Garage, come da atti, trascrizioni ed identificazione riportata in paragrafo 1, è in proprietà a:

██████████ nata ad ██████████ c.f. ██████████ e residente ██████████
██████████ per la quota di 1/1;

DATI CATASTALI: Immobile censito al NCEU del comune di Carlentini, al foglio 88, particella 5901, sub 20 zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 28 m², rendita catastale € 95,44.

Corrispondono a quanto indicato in atto di pignoramento

Indirizzo in atti: Carlentini, Via Duca degli Abruzzi, Piano S1.

Si segnala che in visura catastale non è riportato alcun civico. La numerazione civica dell'accesso carrabile è stata dedotta dalla serie degli accessi e ingressi a seguire come civico 164 per l'accesso da rampa carrabile. Per l'eventuale inserimento di numerazione civica di cui sopra necessita Istanza di rettifica in autotutela per correttivo con aggiornamento toponomastico da presentarsi presso l'Agenzia del Territorio dell'AdE sportello di Siracusa, **per un costo complessivo di € 200,00.**

In merito alla corrispondenza alla planimetria in atti al catasto, lo stato di fatto risulta corrispondente.

3.III. Formazione di uno o più lotti di vendita

Stante la natura e conformazione del cespite, lo stesso può costituire due lotti di vendita relazionati nelle due sezioni 4 di relazione a seguire (4_A per il LOTTO A e 4_B per il LOTTO B).

Tale decisione nasce in maniera automatica stante la specificità, conformazione, tipologia ed ubicazione dei beni pignorati ovviamente senza bisogno alcuno di ulteriori spese o frazionamenti dei beni stessi.

Si procede a seguire riportando per le due sezioni in ogni relazione di stima i riferimenti, le procedure, i controlli le verifiche ed i riscontri effettuati relativi allo specifico bene nonché anche quanto disposto e relazionato ai punti precedenti secondo il verbale di conferimento di incarico.

4. A RELAZIONE DI STIMA 1 – LOTTO A Residenza

4.1. Individuazione e descrizione del bene/lotto

Immobile di cui al LOTTO A – Residenza: appartamento ad uso residenziale sito in Carlentini, in via Duca degli Abruzzi al civico 162 al piano I (seconda elevazione fuori terra) interno 2, in edificio a sei elevazioni fuori terra più il piano con torrino di accesso alle terrazze.

Secondo quanto indicato negli atti originari di acquisto (Cfr. Allegato ALL08) è correlata alla proprietà dell'appartamento al piano I int.2 *“la proporzionale comproprietà di tutti i corpi comuni per legge, stato dei luoghi e destinazione ed in particolare della scala con relativo vano, portone, dell'androne d'ingresso, ascensore e relativo vano, locale vasche, impianto idrico con autoclave e relativo locale, impianto elettrico e fognate e della terrazza di copertura dell'edificio e di quanto forma oggetto de condominio”*.

Identificazione catastale: foglio 88, particella 5901, sub 7 del Catasto Fabbricati.

Proprietà: 1/1

Coordinate GPS: Latitudine 37°16'36.96"N - Longitudine 15° 0'51.70"E

Situazione Urbanistica di zona

L'area su cui insiste l'immobile, al momento dell'espletamento dell'incarico ricade in Zona Omogenea A1 “Zona di Agglomerato Urbano di Carattere Storico, Artistico o di Particolare Pregio per ambientale” del Piano Regolatore Generale (PRG da qui in avanti) del Comune di Carlentini, normato all'articolo 4 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA da qui in avanti).

Secondo quanto riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica protocollo n. 20040/2025 del 05/09/2025, richiesto dalla scrivente (Cfr. Allegato ALL06b) non risulta presenza di vincoli di carattere architettonico e/o paesaggistico.

Il bene non rientra nella nozione di edilizia convenzionata ed agevolata.

Descrizione del lotto

All'immobile si accede da via Duca degli Abruzzi in corrispondenza del vano scala al civico n.162. Trattasi di uno degli appartamenti posti al primo piano del condominio con accesso frontale alla rampa di scale.

Dal portone d'ingresso del condominio, superata la prima rampa di scala si raggiunge il primo piano, accessibile anche con ascensore.

L'appartamento si sviluppa per circa 105 mq lordi escluse le superfici esterne dei balconi.

Dall'ingresso si accede al corridoio disimpegno. Frontalmente al portoncino d'accesso è situata la cucina con porta finestra che permette esternamente l'accesso al balcone a Sud prospiciente cortile privato, sullo stesso si affacciano anche le due camere a seguire disposte del lato Sud. Porzione del

summenzionato balcone è chiusa all'esterno della cucina sulla destra uscendo tramite una struttura in alluminio e vetro al cui interno è stata realizzata una lavanderia esterna ed è installato uno scaldabagno. Altra porzione del balcone all'esterno della camera ad angolo è stata parimenti chiusa per realizzare un servizio igienico.

Proseguendo dalla cucina verso Est, troviamo la zona notte dell'appartamento, composta da tre camere da letto ed a seguire a Nord il servizio igienico.

La prima camera da letto, confinante con la cucina, ha l'accesso al balcone che sporge su cortile privato. A seguire è situata la camera da letto padronale, con porta finestra che permette di accedere al balcone chiuso da struttura in alluminio e vetro adibito a servizio igienico con lavandino, wc e doccia. All'interno della camera padronale sulla parete a Est è stato ricavato un armadio a muro sfruttando una nicchia del fabbricato presente nell'intercapedine tra il fabbricato del condominio e l'adiacente struttura.

Proseguendo dal corridoio verso il lato Nord, troviamo la terza camera da letto, dalla quale è possibile accedere al balcone indipendente prospiciente a Nord su cortile interno, anche porzione di questa pertinenza esterna è chiusa con una struttura con ante a delimitare un ripostiglio del quale non è stato possibile visionare l'interno in quanto le ante sono chiuse con chiave.

Dal lato Ovest opposto alla zona notte, in adiacenza alla cucina si trova il salone con balcone indipendente che si affaccia su via Duca degli Abruzzi e una finestra sul muro lato Sud che si affaccia sul cortile privato.

I locali dell'appartamento sono tutti rifiniti, dotati di pavimentazioni in gres, intonaci tradizionali e pitturazioni stile stucchi alle pareti, infissi esterni in alluminio a taglio termico con vetro camera ed oscuranti mobili del tipo avvolgibili, porte interne tamburate in legno, portoncino di ingresso in alluminio del tipo blindato.

All'interno l'appartamento si presenta disabitato, arredato ed in buono stato di conservazione.

Sono presenti impianto elettrico, di allarme con sensori di movimento e segnalazione sonora, impianto idrico e fognario ed impianto di climatizzazione.

La climatizzazione ed il riscaldamento avvengono rispettivamente a mezzo di impianto autonomo con Unità Trattamento Aria (UTA) esterne e terminali interni (split) in quattro ambienti della residenza, e con impianto con caldaia e terminali termosifoni. L'impianto elettrico, idrico e del gas presentano forniture disattivate.

4.II. Stato di possesso

L'immobile all'atto del sopralluogo risulta disabitato e in possesso alla [REDACTED], proprietaria. Le chiavi, all'atto del sopralluogo sono state consegnate dalla proprietà per interposta persona, al custode [REDACTED].

4.III. Formalità vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente**4.IV. Formalità vincoli ed oneri che saranno cancellati o risulteranno non opponibili all'acquirente**

Quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente **non si ha riscontro di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.**

Per quanto afferente alle formalità pregiudizievoli nel periodo indicato dall'Ill.mo Giudice si riporta quanto di seguito giusta verifica documentazione in atti e aggiornamento di ispezioni ipotecarie alla data del 17/09/2025 (Cfr. allegato ALL10)

- **Ipoteca volontaria iscritta in data 27 giugno 2012 ai nn. 11355/1125**, in data forza di atto di concessione a garanzia mutuo fondiario del 22 giugno 2012 rep. 5802/3888 notaio [REDACTED] a favore [REDACTED] per la commissiva somma di euro 150.000,00 di cui capitale euro 100.000,00 durata 15 anni, a carico [REDACTED] per la quota intera della proprietà;
- **Ipoteca giudiziale iscritta in data 14 giugno 2019 ai nn. 10713/1283**, in forza di atto giudiziario del 15 aprile 2019 rep. 715/2019 Tribunale di Siracusa, a favore [REDACTED], per la complessiva somma di euro 33.000,00 di cui capitale 21.998,74, a carico [REDACTED] per la quota intera della proprietà;
- **Pignoramento del 1° febbraio 2025 rep. 515** Ufficiale Giudiziario di Siracusa, trascritto in data 25 febbraio 2025 ai nn. 3829/2780, a favore di [REDACTED] credito di euro 111.629,71 oltre interessi e spese, a carico [REDACTED] per la quota intera della proprietà;

In merito al **Pignoramento del 20 marzo 2020 rep. 993/2020** Tribunale di Siracusa, trascritto in data 8 luglio 2020 ai nn. 9263/6534, a favore [REDACTED], a carico [REDACTED] per la quota intera della proprietà, la procedura esecutiva immobiliare n. 65/2020 (nn. 9263/6534 dell'08/07/2020) risulta estinta in data 01/10/2020 giusta attestazione in atti del funzionario giudiziario onerato al controllo.

Per quanto afferente a ulteriori **oneri di natura condominiale**, è stato richiesto al dott. [REDACTED] amministratore del Condominio che si occupa della gestione dello stabile, estratto conto delle spese condominiali sostenute e da corrispondere (Cfr. allegato ALL12).

In merito la proprietà dell'immobile, in regolarità con i pagamenti pregressi, è tenuta

- a corrispondere **€ 19,53 come debito residuo;**
- alla corresponsione di **canone condominiale mensile di importo pari ad € 18,20 per le spese fisse condominiali per un complessivo annuo di € 218,40.**

4.V. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione del certificato di destinazione urbanistica; verifica dell'esistenza di vincoli;

Sono stati acquisiti preliminarmente:

- **La pratica di Concessione Edilizia n.62/81** rilasciata l'08/04/1981 per la "Costruzione di un edificio in Condominio in Via Fontenuovo e via Duca degli Abruzzi" (Cfr. allegato ALL13);
- **La pratica di variante alla Concessione Edilizia n.106/83** rilasciata il 28/10/1983 per "Edificio di civile abitazione in via Duca degli Abruzzi variante al progetto approvato dalla c.e. il 31/ 01/1981 concessione n.62 del 1981(Cfr. allegato ALL14);
- **La Concessione n. 89 del 07/08/1985** per l'esecuzione delle opere edili riguardanti le modifiche interne alla concessione n. 106/1983 (Cfr. allegato ALL15);
- **La pratica di variante alla concessione n. 24/86 rilasciata il 14/02/1986** per "Modifiche interne e variante al progetto approvato dal c.e del 31/01/1981 concessione n.62/81 e variante concessione n.106/83 (Cfr. allegato ALL16);
- **Autorizzazione** di Abitabilità del 21/02/1986 sulla concessione 62/81 e successive varianti (Cfr. allegato ALL16);
- **Il CDU prot. n. 20040/2025 del 05/09/2025** dal Comune di Carlentini (Cfr. allegato ALL06b);

In merito alla regolarità edilizia e urbanistica, **l'immobile è stato costruito in forza della Licenza Edilizia n.ro 62/81 e successive varianti come sopra identificate.**

La nicchia cabina armadio presente nella camera da letto all'angolo Sud-Est, raffigurato in planimetria di piano primo nella rappresentazione grafica di progetto della prima variante - pratica n. 106/83 - non viene restituito nelle successive due pratiche.

Per quanto sopra si può considerare che lo stato di fatto risulta difforme rispetto al titolo autorizzativo esclusivamente per la avvenuta chiusura di porzioni di balcone esterno con strutture di facile rimozione in alluminio e vetro e la realizzazione di locali di servizio bagno e lavanderia.

In merito alla dichiarazione di agibilità o abitabilità, **l'immobile è dotato di agibilità giusta Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Carlentini alla ditta** [REDACTED]

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica non risultano gravanti sull'area e sulla costruzione vincoli di carattere architettonico e/o paesaggistico.

4.VI. Sanatoria irregolarità urbanistica o edilizia;

L'immobile risulta essere difforme rispetto ai titoli autorizzativi e relativi progetti riscontrati come novellato al paragrafo 4.V, esclusivamente per la avvenuta chiusura di porzioni dei balconi esterni

con strutture amovibili in alluminio e vetro e la realizzazione di locali di servizio con destinazioni d'uso lavanderia e bagno.

La situazione presente allo stato di fatto non è regolarizzabile in quanto non è ammessa dalla normativa vigente di settore l'ampliamento di superfici e volumi con locali ad uso abitativo e servizi pertinenziali relativi.

Si specifica, per compiutezza di mandato, che l'unica parte d'opera che potrebbe essere regolarizzata previa richiesta e ottenimento di autorizzazione condominiale è la mera opera di chiusura dei balconi con infissi in alluminio e vetro facilmente amovibili per delimitazione di porzione dei balconi ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003, senza la realizzazione di altre variazioni d'uso di destinazione, impiantistica e/o opere definitive e inamovibili

Esclusivamente quanto sopra -potrà essere regolarizzato a mezzo di presentazione di pratica "SCIA in sanatoria per avvenuta realizzazione di chiusura di veranda con struttura precaria ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003", con:

- **Pagamento di sanzione** (D.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 5), pari ad un importo minimo di € 516,00 che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37 commi 1 e 4) per opera già realizzata;
 - **Pagamento di oneri comunali** pari a € 182,50 per complessivi 7,30 mq;
 - **Diritti di segreteria ed istruttoria** per € 150,00;
 - **Corresponsione di n.ro 2 marche da bollo** € 16,00;
 - **Costi per competenze tecniche** di rilievo e restituzione grafica dello stato di fatto in pianta, prospetto e sezione e presentazione pratica presso lo sportello SUE del comune di Carlentini per complessivi € 2'600,00, nonché presentazione nuova pratica Docfa per aggiornamento planimetria e dati catastali presso AdE per complessivi € 1'200,00, compresi i pagamenti diritti dovuti all'AdE per inserimento Docfa per n.ro 1 UIU (Unità Immobiliare Urbana) pari a € 50.00
- Costi e oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale di € 3'850,00 escluso conguaglio per sanzione.**

4.VII. Rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità

Da sopralluogo effettuato, confronto con l'amministratore e disamina degli atti predisposti al comune di Carlentini, non è stato riscontrato rilascio di Attestazione di Prestazione Energetica.

Per quanto sopra rappresentato è stato redatto dalla scrivente Attestato di Prestazione Energetica ai sensi dell'articolo 6 comma 1 del D.lgs 192/2005.

Si Allega Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla scrivente (Cfr. Allegato ALL09)

4.VIII. Relazione di stima e valutazione del bene

Si procede nei paragrafi successivi dapprima alla valutazione della consistenza in metri quadrati dell'immobile ed alla determinazione della superficie commerciale a seguire si stima il valore dell'immobile (VimmN) come media dei valori (V1, V2 e V3) ricavati da tre differenti metodi di stima:

- comparazione con compravendite simili e con il servizio dell'agenzia delle entrate di consultazione dei valori immobiliari dichiarati con individuazione del valore di mercato al mq, V1;
- comparazione valutazione e stime OMI per le compravendite con gli opportuni correttivi, V2;
- capitalizzazione dei redditi presunti per locazioni secondo valori OMI, V3.

I metodi in comparazione indicati consentiranno di pervenire al più plausibile e verosimile valore economico del bene oggetto di stima, andando a considerare una media dei risultati conseguiti.

Per le stime del valore del cespite occorre anzitutto definire la **superficie commerciale**.

Per le dimensioni in pianta del fabbricato si è tenuto conto dei dati catastali e della documentazione progettuale reperita in atti all'AdE e presso gli uffici tecnici comunali, posti a confronto con rilievi spot eseguiti in situ con verifiche dimensionali effettuate all'atto dei sopralluoghi.

La consistenza in metri quadrati sulla base della quale si stima il valore commerciale dell'immobile (V1) viene determinata considerando le superfici utili calpestabili degli immobili, comprensive di pertinenze, balconi, eventuali locali ammezzati e superfici di servizio di pertinenza esclusiva del fabbricato e ragguagliando tutte le superfici accessorie con opportuni coefficienti secondo la prassi e la normativa di settore. La superficie commerciale dell'immobile si considera, dunque, formata dalle seguenti voci:

- intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione comuni a proprietà adiacenti al 50% della loro superficie effettiva
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità;
- 40% delle logge e/o verande coperte;
- 30% dei balconi o terrazze;
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm.200;
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm.200;
- nessuna valutazione di superficie per quelle parti di locale aventi altezza inferiore a cm 150;
- l'area dei cortili esclusivi va valutata nella sua superficie e stimata a parte;
- l'area delle corti e cortili comuni è sempre da considerarsi compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie.

Descrizione dei metodi di stima

- **Il primo metodo** di stima si basa sulla indagine diretta e comparazione di compravendite avvenute in condizioni affini a quella che potrebbe interessare l'immobile di proprietà, facendo una media delle condizioni di vendita di immobili, pertinenze ed annessi che possono ritenersi simili per ubicazione e caratteristiche complessive a quello in oggetto.
- **Il secondo metodo** di stima fa diretto riferimento alla valutazione corrente riportata per compravendite di beni simili in zone omogenee di localizzazione degli immobili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti, ai tassi di rendita tramite la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia aggiornate al secondo semestre 2024. La stima tratta dall'OMI è poi oggetto di aggiornamento e correzione del valore ricavato a mezzo di tre tipi di coefficienti correttivi. I primi due tipi valgono per ogni tipologia di immobile, residenziale, commerciale, direzionale, terziario, il terzo gruppo di coefficienti viene differenziato se trattasi di immobili residenziali o non residenziali.

Il valore normale unitario degli immobili viene qui determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore di mercato unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

Dove:

- Val OMI_{MIN} e Val OMI_{MAX} indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia di Siracusa, comune di Siracusa e zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita;
- K rappresenta la somma algebrica dei coefficienti correttivi espressi in percentuale.

Si riepilogano i coefficienti presi in considerazione espressi in percentuali da applicarsi algebricamente al valore OMI:

Il primo coefficiente correttivo k1 è pari ad un **+ 11%** e tiene in considerazione la necessaria maggiorazione dei valori parametrizzati da OMI ai reali valori di compravendita per il cosiddetto adeguamento alla forbice di mercato (fattore connesso alle attestazioni legate agli atti di compravendita che risentono di una forbice di divario rispetto alla realtà).

Il secondo coefficiente correttivo k2 rappresenta l'aggiornamento di capitalizzazione dei prezzi dati dall'OMI per il secondo semestre 2024 al semestre vigente (primo semestre 2025), ed è assunto pari a **+ 1,4%**, dato ricavabile dalle proiezioni ISTAT al secondo semestre dell'anno 2024 per come riportato in ultimo comunicato relativo al 20/06/2025

Il dato ISTAT, infatti, attesta che Secondo le stime preliminari, nel primo trimestre 2025 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, diminuisce dello 0,2% rispetto al trimestre precedente e aumenta del 4,4% su base annua (stessa variazione tendenziale del quarto trimestre 2024).

La stabilizzazione della dinamica tendenziale dell'IPAB risente, da un lato, dell'accelerazione dei prezzi delle abitazioni già esistenti (da +3,4% del quarto trimestre 2024 a +4,9% del primo trimestre 2025) Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2025 è pari a +1,4%, sintesi di un aumento del 2,5% per le abitazioni già esistenti e una riduzione del 4,0% per le abitazioni nuove.

Il terzo coefficiente correttivo k3 è costituito dai coefficienti di merito quale terza ed ultima variabile da tenere in considerazione. Questi coefficienti possono aumentare o diminuire la quotazione dell'abitazione. Facendo riferimento agli accertamenti effettuati si considerano per l'immobile oggetto di contenzioso i tre coefficienti di seguito descritti.

Correttivo in base al piano. I coefficienti sono i seguenti:

- piano interrato (-27% a prescindere che vi sia l'ascensore o meno);
- piano seminterrato (-25% a prescindere che vi sia l'ascensore o meno);
- piano terra o rialzato (-10% nel caso in cui vi sia il giardino e -20% senza);
- primo piano (-10% a prescindere dalla presenza dell'ascensore);
- secondo piano (-3% con ascensore e -15% senza ascensore);
- terzo piano (0% con ascensore e -20% senza ascensore);
- piani superiori (+5% con ascensore e -30% senza ascensore);
- ultimo piano (+10% con ascensore e -30% senza ascensore);
- attico (+20% con ascensore e -20% senza ascensore).

Correttivo per lo stato dell'immobile. Lo stato di manutenzione alla data della quotazione assume un ruolo centrale laddove l'immobile potrebbe necessitare di interventi di ristrutturazione se troppo vecchio.

I coefficienti per lo stato dell'immobile sono:

- da ristrutturare (-10%);
- in buono stato (0%);
- abitazione ristrutturata (+5%);
- finemente ristrutturato (+10%);
- nuova costruzione* (+10%) *realizzata negli ultimi 6 anni

Correttivo per la presenza di impianto di riscaldamento. I coefficienti per la presenza di impianto di riscaldamento sono:

- impianto autonomo (+5%);

- centralizzato (0%);
 - centralizzato con contabilizzatore (+2%);
 - assente (-5%);
- **il terzo metodo** di stima fa riferimento alla capitalizzazione dei redditi presunti derivanti da canone di locazione tenendo conto di un prezzo di affitto dell'immobile desunto dai valori per beni simili in zona omogenea ricavati dall'O.M.I. di Siracusa, comune di Carlentini, opportunamente corretti come sopra indicato per precisare la stima al caso specifico, e mediato con l'effettivo valore di locazione in essere. Il valore normale unitario di locazione degli immobili secondo viene qui determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale locaz.}_{(Annuale)} = [(\text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) \times K) \times 12]$$

La capitalizzazione e determinazione del terzo Valore di stima dell'immobile avviene secondo la formula

$$V3 = [\text{Valore normale locaz.}_{(Annuale)} \times \text{Sup Commerciale}] / r$$

Dove:

r = saggio di capitalizzazione = 4,50 %

comprensivo delle detrazioni al canone locativo derivanti dall'applicazione reddituale di imposta

4.IX. Valutazione immobile**a. Valutazione superficie commerciale**

	Superficie (mq)	Coefficiente di partecipazione	Superficie commerciale (mq)
Superficie utile (vani abitativi e servizi)	90,00	100%	90,00
Balconi	4.10+7.90 + 3.93+5.40	30%	6,40
TOTAL SUPERFICIE COMMERCIALE			96,40

La superficie commerciale che sarà valutata è pari a 96,40 mq.

b. Primo metodo di stima per l'immobile – comparazione compravendite

Da indagini dirette di mercato aggiornate al mese corrente raggiungendo tramite web e telefonicamente gli operatori locali del settore per riscontro ai giudizi estimativi delle compravendite affini esaminate e da contestuale analisi dei dati disponibili tramite il servizio dell'agenzia delle entrate di consultazione dei valori immobiliari dichiarati, si verifica un'oscillazione del prezzo di beni simili in aree limitrofe afferenti alla medesima zona omogenea ed in stato di manutenzione analogo come di seguito indicato in tabella 1:

rif compravendita comparativa	Immobile (n.ro e tipo)	quota trasferita e titolo	categoria catastale	Superficie lorda (mq)	zona OMI	prezzo dichiarato (€)	valore al mq (€/mq)
01/2025	1 - resid.	100% proprietà	A2	94,00	C01	62'400,00	680,85
05/2024	1 - resid.	100% proprietà	A3	89,50	C01	75'400,00	842,46
01/2023	1 - resid.	100% proprietà	A3	97,00	C01	67'900,00	700,00
TOTALE							741,10

Tabella 1

Si ricava dunque il primo valore di mercato al mq pari a:

$$V_{m1} = 741,10 \text{ €/mq}$$

Considerando la superficie commerciale come indicata al paragrafo precedente, si ha:

$$V_1 = \text{mq } 96,40 \times 741,10 = 71'442,04\text{€}$$

d. Terzo metodo di stima – OMI capitalizzazione locazioni

Per la terza stima dell'immobile si fa riferimento alle quotazioni di valore di locazione immobiliare dell'OMI corretto in considerazione dell'adeguamento dei valori OMI con i correttivi di cui alle premesse desunte da indagini eseguiti in merito e mediato con la rendita reale attualmente percepita in termine di canone di locazione. Si procede poi alla determinazione del Valore di stima dell'immobile applicando al canone annuo medio un coefficiente di capitalizzazione del 4,50 % (comprensivo delle detrazioni al canone locativo derivanti dall'applicazione reddituale di imposta) ricavando quanto di seguito.

Dalla banca dati della quotazione immobiliare, trattandosi di abitazione di tipo civile in buono stato conservativo si fa riferimento alla situazione "Normale".

superficie immobile	valore mercato OMI affitto (€)	k1	k2	k3.1 coeff per piano	k3.2 coeff per stato	k3.3 impianto	k	Valore di affitto (€/mq)
96,40	2,8 - 4,0	11%	1,40%	-10%	5%	5%	12,40%	2,95

Tabella III

Si ricava dunque il valore medio di mercato di affitto al mq pari a:

$$Vm3 = 2,95 \text{ €/mq}$$

Quindi, considerando la superficie commerciale come indicata al paragrafo precedente, si ha:

$$Vm3_{\text{mese}} = mq \ 96,40 \times 2,95 \text{ €/mq} = 284,38 \text{ € / mese}$$

mesi	affitto mensile (€)	valore affitto annuale (€)	tasso di capitalizzazione	Valor di mercato 3
12	284,38	3 412,56	4,5%	75'834,67

Tabella IV

Si ricava dunque il terzo valore pari a:

$$V3 = 75'834,67\text{€}$$

e. Valutazione immobile

Da quanto desunto e sopra esposto in dettaglio, per la proprietà di cui all'incarico di ricava una stima del valore medio di compravendita dato come media dei valori V1, V2 e V3:

$$V \text{ immobile} = (V1 + V2 + V3) / 3 = \text{€ } 72'863,19$$

In virtù della metodologia utilizzata e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato, si rappresenta che non occorre effettuare alcuna aggiunta, correzione e/o decurtazione dello stesso, anche se si è in assenza di garanzia di vizi occulti.

4. B_ RELAZIONE DI STIMA 2 – LOTTO B Garage

4.1. Individuazione e descrizione del bene/lotto

L'immobile di cui LOTTO B - Garage è sito in Carlentini, via Duca degli Abruzzi n. 162-164 piano Seminterrato, in un edificio a sei elevazioni fuori terra più il piano con torrino di accesso alle terrazze.

Identificazione catastale: foglio 88, particella 5901, sub 20 del Catasto Fabbricati.

Proprietà: 1/1

Coordinate GPS: Latitudine 37°16'36.96"N - Longitudine 15° 0'51.70"E

All'immobile si accede internamente dal vano scala con accesso da via Duca degli Abruzzi in corrispondenza del civico n.162, dall'esterno da rampa carrabile con accesso da via Duca degli Abruzzi in corrispondenza del civico n. 164.

Trattasi di uno dei garage posto al piano seminterrato del condominio.

Situazione Urbanistica di zona

L'area su cui insiste l'immobile, al momento dell'espletamento dell'incarico ricade in Zona Omogenea A1 "Zona di Agglomerato Urbano di Carattere Storico, Artistico o di Particolare Pregio per ambientale" del Piano Regolatore Generale (PRG da qui in avanti) del Comune di Carlentini, normato all'articolo 4 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA da qui in avanti).

Secondo quanto riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica protocollo n. 20040/2025 del 05/09/2025, richiesto dalla scrivente (Cfr. allegato ALL06b) non risulta presenza di vincoli di carattere architettonico e/o paesaggistico.

Il bene non rientra nella nozione di edilizia convenzionata ed agevolata.

Descrizione del lotto

Dal civico 162 di via Duca degli Abruzzi, dal portone d'ingresso del condominio, scendendo la rampa di scala verso il piano seminterrato si accede al piano seminterrato riservato ai garages condominiali, il primo box svoltando a destra dalla porta del vano scala è il garage sub 20. L'accesso, è possibile anche dal civico 164 tramite una rampa carrabile di accesso dotata di saracinesca elettrificata con comando da chiave. La chiave della saracinesca non è in possesso al custode. L'accesso è avvenuto dal vano scala condominiale.

Il box si sviluppa in pianta pressoché rettangolare. Con profondità di 9,20 mt circa e larghezza di 3,00 - 3,45 mt circa, per una superficie di circa 28,00 mq. L'ingresso è dotato di porta in ferro a battenti, lo spazio interno è interamente libero da partizioni, delimitato dalle sole mura perimetrali. Lo stato complessivo dell'immobile risulta discreto.

Sono presenti utenze elettriche ed idriche disattivate dalla proprietaria Sig.ra [REDACTED] in quanto domiciliata fuori sede per motivi di lavoro. All'interno è ubicato un impianto idrico con relativo

serbatoio di accumulo d'acqua e pompa di rilancio per la fornitura idrica della soprastante residenza al piano I.

Sono presenti, arredi a parete (mensole e nicchie) con mobili e numerosi oggetti di proprietà della Sig.ra [REDACTED].

L'immobile presenta a soffitto servitù impiantistiche con il passaggio di tubazioni a vista e all'estremo opposto all'ingresso un soppalco realizzato con elementi scatolari di alluminio e piano in legno utilizzato come mensola di appoggio, di altezza ridotta e non accessibile con scala.

4.II. Stato di possesso

L'immobile all'atto del sopralluogo risulta in disuso ed in possesso alla [REDACTED] in quanto proprietaria. Le chiavi, sono state dalla proprietà inviate al custode [REDACTED] ad eccezione della chiave di controllo della saracinesca elettrificata di accesso alla rampa carrabile del piano garage.

4.III. Formalità vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente

4.IV. Formalità vincoli ed oneri che saranno cancellati o risulteranno non opponibili all'acquirente

Quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente **non si ha riscontro di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.**

Per quanto afferente alle formalità pregiudizievoli nel periodo indicato dall'III.mo Giudice si riporta quanto di seguito giusta verifica in aggiornamento di ispezione ipotecaria alla data del 17/09/2025(Cfr. allegato ALL10)

- **Ipoteca volontaria iscritta in data 27 giugno 2012 ai nn. 11355/1125**, in data forza di atto di concessione a garanzia mutuo fondiario del 22 giugno 2012 rep. 5802/3888 notaio [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la commissiva somma di euro 150.000,00 di cui capitale euro 100.000,00 durata 15 anni, a carico [REDACTED] per la quota itera della proprietà,
- **Ipoteca giudiziale iscritta in data 14 giugno 2019 ai nn. 10713/1283**, in forza di atto giudiziario del 15 aprile 2019 rep. 715/2019 Tribunale di Siracusa, a favore [REDACTED]
[REDACTED], per la complessiva somma di euro 33.000,00 di cui capitale 21.998,74, [REDACTED] per la quota itera della proprietà,
- **Pignoramento del 1° febbraio 2025 rep. 515** Ufficiale Giudiziario di Siracusa, trascritto in data 25 febbraio 2025 ai nn. 3829/2780, a favore [REDACTED], credito di euro 111.629,71 oltre interessi e spese, a carico [REDACTED] per la quota itera della proprietà.

In merito al **Pignoramento del 20 marzo 2020 rep. 993/2020** Tribunale di Siracusa, trascritto in data 8 luglio 2020 ai nn. 9263/6534, a favore [REDACTED] a carico [REDACTED] per la quota intera della proprietà, la procedura esecutiva immobiliare n. 65/2020 (nn. 9263/6534 dell'08/07/2020) risulta estinta in data 01/10/2020 giusta attestazione in atti del funzionario giudiziario onerato al controllo.

Per quanto afferente a ulteriori **oneri di natura condominiale**, è stato richiesto al dott. [REDACTED] amministratore del Condominio che si occupa della gestione dello stabile, estratto conto delle spese condominiali sostenute e da corrispondere (Cfr. allegato ALL12).

In merito la proprietà dell'immobile, in regolarità con i pagamenti pregressi, è tenuta:

- alla corresponsione di **canone condominiale mensile di importo pari ad € 7,80 per le spese fisse condominiali per un complessivo annuo di € 96,60.**

4.V. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione del certificato di destinazione urbanistica; verifica dell'esistenza di vincoli;

Sono stati acquisiti preliminarmente:

- **La pratica di Concessione Edilizia n.62/81** rilasciata l'08/04/1981 per la "Costruzione di un edificio in Condominio in Via Fontenuovo e via Duca degli Abruzzi" (Cfr. allegato ALL13);
- **La pratica di variante alla Concessione Edilizia n.106/83** rilasciata il 28/10/1983 per "Edificio di civile abitazione in via Duca degli Abruzzi variante al progetto approvato dalla c. e. il 31/01/1981 concessione n.62 del 1981 (Cfr. allegato ALL14);
- **La Concessione n. 89 del 07/08/1985** per l'esecuzione delle opere edili riguardanti le modifiche interne alla concessione n. 106/1983 (Cfr. allegato ALL15);
- **La pratica di variante alla concessione n. 24/86 rilasciata il 14/02/1986** per "Modifiche interne e variante al progetto approvato dal c.e. del 31/01/1981 concessione n.62/81 e variante concessione n.106/83 (Cfr. allegato ALL16);
- **Autorizzazione** di Abitabilità del 21/02/1986 sulla concessione 62/81 e successive varianti (Cfr. allegato ALL16);
- **Il CDU prot. n. 20040/2025 del 05/09/2025** dal Comune di Carlentini (Cfr. allegato ALL06b);

In merito alla regolarità edilizia e urbanistica, **l'immobile è stato costruito in forza della Licenza Edilizia n.ro 62/81 e successive varianti come sopra identificate.**

Rispetto la documentazione in atti l'immobile in oggetto è conforme rispetto al titolo autorizzativo originario.

In merito alla dichiarazione di agibilità o abitabilità, l'immobile è dotato di agibilità giusta Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Carlentini alla ditta

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica non risulta sull'area e sulla costruzione vincoli di carattere architettonico e/o paesaggistico.

4.VI. Verifica irregolarità urbanistica o edilizia;

L'immobile risulta essere conforme rispetto ai titoli autorizzativi e relativi progetti riscontrati.

4.VII. Rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità

L'immobile in categoria C6 - garage non necessita di Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del Decreto Legislativo 192/2005 e successive modifiche.

4.VIII. Relazione di stima e valutazione del bene

Si procede nei paragrafi successivi dapprima alla valutazione della consistenza in metri quadrati dell'immobile ed alla determinazione della superficie commerciale a seguire si stima il valore dell'immobile (VimmN) come media dei valori (V1, V2 e V3) ricavati da tre differenti metodi di stima:

- comparazione con compravendite simili e con il servizio dell'agenzia delle entrate di consultazione dei valori immobiliari dichiarati con individuazione del valore di mercato al mq, V1;
- comparazione valutazione e stime OMI per le compravendite con gli opportuni correttivi, V2;
- capitalizzazione dei redditi presunti per locazioni secondo valori OMI, V3.

I metodi in comparazione indicati consentiranno di pervenire al più plausibile e verosimile valore economico del bene oggetto di stima, andando a considerare una media dei risultati conseguiti.

Per le stime del valore del cespite occorre anzitutto definire la **superficie commerciale**.

Per le dimensioni in pianta dell'immobile si è tenuto conto dei dati catastali e della documentazione progettuale reperita in atti all'AdE e presso gli uffici tecnici comunali, posti a confronto con rilievi spot eseguiti in situ con verifiche dimensionali effettuate all'atto dei sopralluoghi.

La consistenza in metri quadrati sulla base della quale si stima il valore commerciale dell'immobile (V1) viene determinata considerando le superfici utili calpestabili degli immobili, a cui viene applicato un coefficiente di correzione pari al 70% della superficie utile per garage non comunicanti con la residenza.

Descrizione dei metodi di stima

- **Il primo metodo** di stima si basa sulla indagine diretta e comparazione di compravendite avvenute in condizioni affini a quella che potrebbe interessare l'immobile di proprietà, facendo una media delle condizioni di vendita di immobili, pertinenze ed annessi che possono ritenersi simili per ubicazione e caratteristiche complessive a quello in oggetto.

- **Il secondo metodo** di stima fa diretto riferimento alla valutazione corrente riportata per compravendite di beni simili in zone omogenee di localizzazione degli immobili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti, ai tassi di rendita tramite la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia aggiornate al secondo semestre 2024. La stima tratta dall'OMI è poi oggetto di aggiornamento e correzione del valore ricavato a mezzo di tre tipi di coefficienti correttivi. I primi due tipi valgono per ogni tipologia di immobile, residenziale, commerciale, direzionale, terziario, il terzo gruppo di coefficienti viene differenziato se trattasi di immobili residenziali o non residenziali.

Il valore normale unitario degli immobili viene qui determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore di mercato unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

Dove:

- Val OMI_{MIN} e Val OMI_{MAX} indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia di Siracusa, comune di Siracusa e zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita;
- K rappresenta la somma algebrica dei coefficienti correttivi espressi in percentuale.

Si riepilogano i coefficienti presi in considerazione espressi in percentuali da applicarsi algebricamente al valore OMI:

Il primo coefficiente correttivo k1 è pari ad un + **11%** e tiene in considerazione la necessaria maggiorazione dei valori parametrizzati da OMI ai reali valori di compravendita per il cosiddetto adeguamento alla forbice di mercato (fattore connesso alle attestazioni legate agli atti di compravendita che risentono di una forbice di divario rispetto alla realtà).

Il secondo coefficiente correttivo k2 rappresenta l'aggiornamento di capitalizzazione dei prezzi dati dall'OMI per il secondo semestre 2024 al semestre vigente (primo semestre 2025), ed è assunto pari a + 1,4%, dato ricavabile dalle proiezioni ISTAT al secondo semestre dell'anno 2024 per come riportato in ultimo comunicato relativo al 20/06/2025

Il dato ISTAT, infatti, attesta che Secondo le stime preliminari, nel primo trimestre 2025 l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, diminuisce dello 0,2% rispetto al trimestre precedente e aumenta del 4,4% su base annua (stessa variazione tendenziale del quarto trimestre 2024).

La stabilizzazione della dinamica tendenziale dell'IPAB risente, da un lato, dell'accelerazione dei prezzi delle abitazioni già esistenti (da +3,4% del quarto trimestre 2024 a +4,9% del primo trimestre

2025) Il tasso di variazione acquisito dell'IPAB per il 2025 è pari a +1,4%, sintesi di un aumento del 2,5% per le abitazioni già esistenti e una riduzione del 4,0% per le abitazioni nuove.

Il terzo coefficiente correttivo k3 è costituito dai coefficienti di merito quale terza ed ultima variabile da tenere in considerazione. Questi coefficienti possono aumentare o diminuire la quotazione dell'abitazione. Facendo riferimento agli accertamenti effettuati si considerano per l'immobile oggetto di contenzioso i tre coefficienti di seguito descritti.

Correttivo in base al piano. I coefficienti sono i seguenti:

- piano interrato (-27% a prescindere che vi sia l'ascensore o meno);
- piano seminterrato (-25% a prescindere che vi sia l'ascensore o meno);
- piano terra o rialzato (-10% nel caso in cui vi sia il giardino e -20% senza);

Correttivo per lo stato dell'immobile. Lo stato di manutenzione alla data della quotazione assume un ruolo centrale laddove l'immobile potrebbe necessitare di interventi di ristrutturazione se troppo vecchio.

I coefficienti per lo stato dell'immobile sono:

- da ristrutturare (-10%);
 - in buono stato (0%);
 - abitazione ristrutturata (+5%);
 - finemente ristrutturato (+10%);
 - nuova costruzione* (+10%) *realizzata negli ultimi 6 anni
- **il terzo metodo** di stima fa riferimento alla capitalizzazione dei redditi presunti derivanti da canone di locazione tenendo conto di un prezzo di affitto dell'immobile desunto dai valori per beni simili in zona omogenea ricavati dall'O.M.I. di Siracusa, comune di Siracusa, opportunamente corretti come sopra indicato per precisare la stima al caso specifico, e mediato con l'effettivo valore di locazione in essere. Il valore normale unitario di locazione degli immobili secondo viene qui determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale locaz. (Annuale)} = [(\text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) \times K) \times 12]$$

La capitalizzazione e determinazione del terzo Valore di stima dell'immobile avviene secondo la formula

$$V3 = [\text{Valore normale locaz. (Annuale)} \times \text{Sup Commerciale}] / r$$

Dove:

$$r = \text{saggio di capitalizzazione} = 4,50\%$$

4.IX. Valutazione immobile**a. Valutazione superficie commerciale**

	Superficie (mq)	Coefficiente di partecipazione	Superficie commerciale (mq)
Superficie utile (vano garage)	29,05	70%	20,33
TOTAL SUPERFICIE COMMERCIALE			20,33

La superficie commerciale che sarà valutata è pari a 20,33 mq.

b. Primo metodo di stima per l'immobile – comparazione compravendite

Da indagini dirette di mercato aggiornate al mese corrente raggiungendo tramite web e telefonicamente gli operatori locali del settore per riscontro ai giudizi estimativi delle compravendite affini esaminate e da contestuale analisi dei dati disponibili tramite il servizio dell'agenzia delle entrate di consultazione dei valori immobiliari dichiarati, si verifica un'oscillazione del prezzo di beni simili in aree limitrofe afferenti alla medesima zona omogenea ed in stato di manutenzione analogo come di seguito indicato in tabella 1 dove sono riportate le indagini effettuate per immobili in vendita appartenenti allo stesso immobile:

rif compravendita comparativa	Immobile (n.ro e tipo)	quota trasferita e titolo	categoria catastale	superficie (mq)	zona OMI	prezzo dichiarato (€)	valore al mq (€/mq)
10/2024	1 - garage	100% proprietà	C6	44,00	C06	20.000,00	454,545
01/2024	1 - garage	100% proprietà	C6	29,00	C06	10.500,00	362,069
TOTALE							408,307

Tabella 1

Si ricava dunque il primo valore di mercato al mq pari a:

$$Vm1 = 408,307 \text{ €/mq}$$

Considerando la superficie commerciale come indicata al paragrafo precedente, si ha:

$$V1 = mq 20,33 \times 408,307 = 8'300,88 \text{ €}$$

c. Secondo metodo di stima per immobile – comparazione OMI

Si valuta anzitutto l'appartenenza alla zona di riferimento: **Carlentini (SR) Anno 2024_ secondo semestre semicentrale vie Zona Nazionale / Cinta Ovest /S. Francesco/ Cinta Est/ Benedetto/ Raffaello/ Bovia/ Nuove /Dulio/Bixio/ XXV Settembre/ Marconi**

Dalla banca dati della quotazione immobiliare si ricavano i grafici e la tabella sotto riportati.

Nella fattispecie trattandosi di abitazione civile categoria C6 in buono stato di conservazione, si fa riferimento alla situazione "Normale" della tipologia Box

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: CARLENTINI

Fascia/zona: Semicentrale/VIE%20NAZIONALE-CINTA%20OVEST-S.FRANCESCO-

CINTA%20ES

Codice zona: TE-S.%20BENEDETTO-RAFFAELLO-BOVIA-F.%20NUOVE-DULIO-BIXIO-

Microzona: XXV%20SETTEMBRE-MARCONI

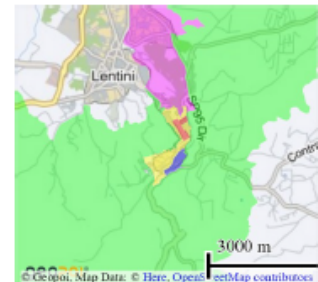
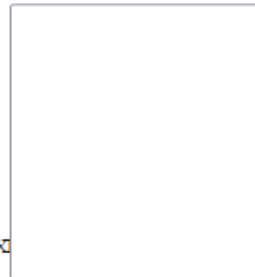
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	710	950	L	2,8	4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	465	680	L	1,9	2,8	L
Box	Normale	375	550	L	1,5	2,2	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Si considerano i coefficienti decurtativi per residenziale e si ricava dunque.

superficie immobile	valore mercato OMI vendita (€/mq)	k1	k2	k3.1 coeff per piano	k3.2 coeff per stato	k	Valore di mercato 2 (€/mq)
20,33	375-550	11%	1,40%	-10%	0%	-12,60%	352,95

Tabella II

Si ricava dunque il secondo valore di mercato al mq pari a:

$$Vm2 = 352,95 \text{ €/mq}$$

Quindi, considerando la superficie commerciale come indicata al paragrafo precedente, si ha:

$$V2 = mq \ 20,33 \times 352,95 \text{ €/mq} = \mathbf{7'175,47 \text{ €}}$$

d. Terzo metodo di stima – OMI capitalizzazione locazioni

Per la terza stima dell'immobile si fa riferimento alle quotazioni di valore di locazione immobiliare dell'OMI corretto in considerazione dell'adeguamento dei valori OMI con i correttivi di cui alle premesse desunte da indagini eseguiti in merito e mediato con la rendita reale attualmente percepita in termine di canone di locazione. Si procede poi alla determinazione del Valore di stima dell'immobile applicando al canone annuo medio un coefficiente di capitalizzazione del 4,50 % (comprensivo delle detrazioni al canone locativo derivanti dall'applicazione reddituale di imposta) ricavando quanto di seguito.

Dalla banca dati della quotazione immobiliare, trattandosi di abitazione di tipo box in buono stato conservativo si fa riferimento alla situazione "Normale".

superficie immobile	valore mercato OMI affitto (€)	k1	k2	k3.1 coeff per piano	k3.2 coeff per stato	k	Valore di affitto (€/mq)
20,33	1,5- 2,2	11%	1,40%	-25%	0%	-12,60%	1,41

Tabella III

Si ricava dunque il terzo valore medio di mercato al mq pari a:

$$Vm3 = 1,41 \text{ €/mq}$$

Quindi, considerando la superficie commerciale come indicata al paragrafo precedente, si ha:

$$Vm3_{\text{mese}} = mq \ 20,33 \times 1,41 \text{ €/mq} = 28,70 \text{ €/ mese}$$

mesi	affitto mensile (€)	valore affitto annuale (€)	tasso di capitalizzazione	Valor di mercato 3
12	28,70	344,42	4,50%	6'888,45

Tabella IV

Si ricava dunque il terzo valore al mq pari a:

$$V3 = 6'888,45\text{€}$$

e. Valutazione immobile

Da quanto desunto e sopra esposto in dettaglio, per la proprietà di cui all'incarico di ricava una stima del valore medio di compravendita dato come media dei valori V1, V2 e V3:

$$V \text{ immobile} = (V1 + V2 + V3) / 3 = \text{€ } 7'454.93$$

In virtù della metodologia utilizzata e dei calcoli effettuati per la ricerca del più probabile valore di mercato sopra determinato, si rappresenta che non occorre effettuare alcuna aggiunta, correzione e/o decurtazione dello stesso, anche se si è in assenza di garanzia di vizi occulti.

TABELLA RIEPILOGATIVA

Lotto	Tipologia Bene	Proprietà	Quota	Valore	Valore quota
A	Abitazione	Puglisi Cristina	1/1	€ 72'863,19	€ 72'863,19
B	Garage	Puglisi Cristina	1/1	€ 7'454.93	€ 7'454.93

Valore Stimato <i>(diconsi euro ottantunomilasessantatane /07)</i>	€ 80'318,12
--	--------------------

Riepilogo costi e oneri – Lotto B	
- Per aggiornamento toponomastica	€ 200,00

Riepilogo costi e oneri – Lotto A	
- Per aggiornamento toponomastica	€ 200,00
- Come debito residuo spese condominiali	€ 19,53
- Per demolizioni opere incongrue non sanabili	€ 1453,01+ IVA
- Per demolizione opere complessive (sanabili e non sanabili)	€ 1920,46 +IVA
- Per regolarizzazione urbanistica e catastale opere sanabili	
Spese tecniche	€ 3'850,00
Oneri, versamenti e bolli	€ 880,50

Avola, 17/09/2025

ALLEGATI

ALL01a_ E PEC AVVISO OPERAZIONI PERITALI
ALL01b_ VERBALE 1° SOPRALLUOGO
ALL2a_ PEC OPERAZIONI PERITALI
ALL02b_ VERBALE 2° SOPRALLUOGO
ALL03_ PLANIMETRIA CATASTALE SUB 7 E SUB 20
ALL04_ VISURE STORICA SUB 7 E SUB 20
ALL05_ RICHIESTA ACESSO ATTI
ALL06a_ RICHIESTA CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
ALL06b_ CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
ALL07_ PEC E TITOLO GARAGE
ALL08_ PEC E TITOLO APPARTAMENTO
ALL09_ ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
ALL10_ ISPEZIONE IPOTECARIA
ALL11_ COMPUTO METRICO CTU RIPRISTINO
ALL12_ CONSUNTIVO SPESE CONDOMINIALI
ALL13_ PRATICA DI CONCESSIONE N.62-81
ALL14_ PRATICA DI CONCESSIONE N.106-83
ALL15_ PRATICA DI CONCESSIONE N.89-85
ALL16_ PRATICA DI CONCESSIONE N.24-86
ALL17_ RILIEVO FOTOGRAFICO

SOMMARIO

PREMESSA	2
RIPOSTA AI QUESITI	3
1. <i>COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE / RELAZIONE NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE</i>	3
2. <i>COMUNICAZIONE E AVVIO OPERAZIONI PERITALI</i>	4
3. <i>IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO</i>	5
3.I. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento	5
3.II. Accertamento rispondenza dati specificati nell'atto di pignoramento con risultanze catastali	5
3.III. Formazione di uno o più lotti di vendita	7
4. <i>A RELAZIONE DI STIMA 1 – LOTTO A Residenza</i>	8
4.I. Individuazione e descrizione del bene/lotto	8
4.II. Stato di possesso	9
4.III. Formalità vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente	10
4.IV. Formalità vincoli ed oneri che saranno cancellati o risulteranno non opponibili all'acquirente	10
4.V. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione del certificato di destinazione urbanistica; verifica dell'esistenza di vincoli;	11
4.VI. Sanatoria irregolarità urbanistica o edilizia;	11
4.VII. Rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità	12
4.VIII. Relazione di stima e valutazione del bene	13
4.IX. Valutazione immobile	17
4. <i>B_ RELAZIONE DI STIMA 2 – LOTTO B Garage</i>	20
4.I. Individuazione e descrizione del bene/lotto	20
4.II. Stato di possesso	21
4.III. Formalità vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente	21
4.IV. Formalità vincoli ed oneri che saranno cancellati o risulteranno non opponibili all'acquirente	21
4.V. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, acquisizione del certificato di destinazione urbanistica; verifica dell'esistenza di vincoli;	22
4.VI. Verifica irregolarità urbanistica o edilizia;	23
4.VII. Rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità	23
4.VIII. Relazione di stima e valutazione del bene	23
4.IX. Valutazione immobile	26
TABELLA RIEPILOGATIVA	29
ALLEGATI	30