

# TRIBUNALE DI SIRACUSA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio:

PROCEDIMENTO N. 407/2024 REG. ES.

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato e difeso da:

[REDACTED]

Creditore intervenuto:

-

Rappresentato e difeso da:

-

Debitore:

[REDACTED]

Rappresentato e difeso da:

-

Giudice dell'esecuzione:

dott.ssa Concita CULTRERA

C.T.U. nominato:



andrea cianci ingegnere

indirizzo via caltanissetta, 53 - 96100 - siracusa  
mobile +39 339 6121671  
fax +39 0931 1882374  
e.mail andreacianci@hotmail.com  
p.e.c. andrea.cianci@ordineingegnerisiracusa.it  
partita I.V.A. 01446360891  
C.F. CNCNDR75A151754G



Data:

13/02/2026



## INDICE

INDICE.....	1
1 <b>PREMESSA</b> .....	2
2 <b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA</b> .....	2
3 <b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b> .....	3
4 <b>DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL § 2</b> .....	4
4.1 <b>Dati catastali e confini</b> .....	4
4.2 <b>Attuali e precedenti proprietari</b> .....	4
4.3 <b>Stato di possesso</b> .....	4
4.4 <b>Pratiche edilizie</b> .....	5
4.5 <b>Consistenza e caratteristiche costruttive</b> .....	5
4.6 <b>Condizioni di manutenzione</b> .....	8
5 <b>CRITERI DI VALUTAZIONE</b> .....	8
6 <b>STIMA IMMOBILE DI CUI AL § 2</b> .....	9
6.1 <b>Stima sintetica comparativa</b> .....	9
6.2 <b>Stima analitica</b> .....	10
6.3 <b>Valore immobile</b> .....	11
6.4 <b>Costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile</b> .....	11
6.4.1 <i>Regolarizzazione urbanistica</i> .....	11
6.4.2 <i>Regolarizzazione catastale</i> .....	11
7 <b>CONCLUSIONI</b> .....	12



## 1 PREMESSA

Il G. E. Ill.ma dott.ssa Concita CUTRERA, con ordinanza del 21/02/2025, nominava il sottoscritto dott. ing. Andrea CIANCI, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con il n. 1474, Sez. A, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare N. 407/2024 Reg. Es., promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] ([REDACTED]).

L'incarico veniva notificato in data [REDACTED] e, nella stessa data, il sottoscritto comunicava formale accettazione dell'incarico, prestando il giuramento di rito e riservandosi di comunicare alle parti la data di inizio delle operazioni peritali.

## 2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Con atto di precetto notificato in data [REDACTED], fu intimato al debitore il pagamento della somma complessiva di € [REDACTED] in forza del Contratto di Mutuo Fondiario rogato dal Notaio [REDACTED] da [REDACTED] ([REDACTED]) in data [REDACTED]

Successivamente, con atto di pignoramento del [REDACTED] trascritto il [REDACTED], l'Ufficiale Giudiziario di Siracusa pignorava:

- Appartamento sito nel Comune di Siracusa, Viale Tica 31, piano T, interno 3, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 34, particella 742 subalterno 53, Cat. A/3, Vani 4,5.

Occorre fare una precisazione in merito all'indirizzo al quale si trova l'immobile: presumibilmente, all'epoca di costruzione del fabbricato, questo risultava trovarsi al civico 31 ma, allo stato attuale, il complesso residenziale cui fa capo il fabbricato che



ospita l'appartamento oggetto della presente procedura è rubricato al civico 167 del medesimo Viale Tica.

Inoltre, contrariamente a quanto riportato nella visura catastale e, conseguentemente, anche sugli atti di causa, l'appartamento non si trova al piano terreno bensì al piano rialzato.

### 3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il nominato Custode Giudiziario avv. Veronica CATAUDELLA, comunicava al debitore [REDACTED] che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il [REDACTED] alle ore [REDACTED] presso l'immobile sito in Siracusa alla Viale Tica n. 167.

In quell'occasione, oltre quelle dell'avv. CATAUDELLA e del sottoscritto, si aveva la presenza sui luoghi della sig.ra [REDACTED] la quale forniva copia del contratto di locazione stipulato in data [REDACTED] tra il sig. [REDACTED] ed il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED] il [REDACTED] (Allegato 9); stando al contenuto del contratto, evidentemente la sig.ra [REDACTED] è convivente del suddetto conduttore dell'immobile. Quest'ultima concedeva l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento immobiliare affinché il sottoscritto C.T.U. potesse effettuare le operazioni di rilievo metrico e fotografico.

Alle ore 12:18 il sottoscritto completava le operazioni peritali ed il Custode Giudiziario avv. Veronica CATAUDELLA chiudeva il verbale di sopralluogo firmandolo con i componenti (Allegato 1).



## 4 DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL § 2

### 4.1 Dati catastali e confini

L'appartamento citato al precedente paragrafo 2, è censito nel C.d.F. di Siracusa al foglio 34, particella 742, subalterno 53, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani (Allegato 4).

Come di consueto, il sottoscritto ha richiesto copia anche della planimetria catastale dell'immobile, che rappresenta una configurazione differente dell'appartamento: tale fattispecie sarà oggetto di opportune valutazioni in fase di stima (Allegato 5).

### 4.2 Attuali e precedenti proprietari

Come rilevabile dalla relazione notarile agli atti, redatta dal Notaio [REDACTED], la piena proprietà dell'immobile di cui al precedente § 2, risulta di proprietà del sig. [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio [REDACTED] da [REDACTED] in data [REDACTED], trascritto il [REDACTED], da potere di [REDACTED] (cod. fis. [REDACTED]; alla suddetta società l'immobile pervenne in virtù di decreto di trasferimento de [REDACTED] trascritto il [REDACTED] da potere di [REDACTED] (cod. fis. [REDACTED]).

### 4.3 Stato di possesso

Al momento il bene è posseduto dal sig. [REDACTED] che vi abita assieme ai propri conviventi in virtù di regolare contratto di affitto stipulato in data [REDACTED] (Allegato 9).



#### 4.4 Pratiche edilizie

Con nota del 24/02/2025, il sottoscritto chiedeva all'Area III: Ambiente e Territorio - Edilizia Privata del Comune di Siracusa il rilascio in copia di:

- certificato di abitabilità;
- concessione edilizia o concessione edilizia in sanatoria o, in assenza delle precedenti, copia di istanza di rilascio di concessione edilizia in sanatoria.

A seguito della successiva visita presso i Pubblici Uffici, il sottoscritto, estraeva copia del progetto approvato con Nulla Osta da parte del Sindaco di Siracusa a seguito di parere favorevole della Commissione Edilizia del [REDACTED] (Allegati 6 e 7), dalla quale si evince che, in testa alla medesima ditta [REDACTED] erano stati rilasciati pareri favorevoli da parte della Commissione Edilizia già in date [REDACTED].

Dall'esame degli elaborati progettuali acquisiti si conferma che lo stato di fatto dell'appartamento è difforme rispetto alla configurazione assentita con il suddetto Nulla Osta: tale fattispecie sarà oggetto di opportune valutazioni in fase di stima (Allegato 8).

#### 4.5 Consistenza e caratteristiche costruttive

L'appartamento in questione appartiene ad un complesso immobiliare sito in Siracusa al Viale Tica 167, composto da un primo corpo unico, prospiciente la suddetta pubblica via; attraversando il porticato al piano terreno del predetto corpo di fabbrica si accede all'interno di un'area recintata dove insistono n. 10 corpi di fabbrica aventi le medesime caratteristiche strutturali, combinati tra loro in due gruppi: sul versante Est del lotto risultano accostate n. 6 palazzine, sul versante Ovest ne sono accostate n. 4 (Allegato 8,



Allegato 2, Tavola UNICA). Ogni palazzina si compone di n. 4 appartamenti per piano, allocati in posizione Nord, Sud, Est ed Ovest e di n. 5 piani (rialzato, primo, secondo, terzo e quarto, Allegato 8).

L'appartamento in questione appartiene alla prima palazzina del gruppo Est ed occupa la posizione Sud (Allegato 2, Tavola UNICA). Contrariamente a quanto riportato nella visura catastale e, conseguentemente, anche sugli atti di causa, l'appartamento non si trova al piano terreno bensì al piano rialzato (Allegato 3, Foto 1 e 2).

L'accesso al vano scala condominiale avviene attraverso due brevi porticati dotati di scale, che conducono, dal piano strada, fino alla quota del piano rialzato.

L'ingresso dell'abitazione è stato oggetto, come già anticipato nei precedenti paragrafi 4.1 e 4.4, di modifica: è stata, infatti, realizzata una parete inclinata è stato demolito il tramezzo che separava l'originario ingresso dal soggiorno e l'accesso avviene, pertanto, direttamente nel predetto soggiorno (Allegato 3, Foto 3 e 4).

Quest'ultimo è l'ambiente più ampio dell'unità abitativa, dotato di finestra esposta ad Ovest sull'area condominiale (Allegato 2, Tavola UNICA).

Come già previsto nel progetto approvato, è attraverso un disimpegno realizzato in posizione baricentrica che si passa dal soggiorno agli altri ambienti della casa (Allegato 2, Tavola UNICA; Allegato 3, Foto 5); in primo luogo, ad Ovest si trova il bagno, anch'esso dotato di finestra esposta ad Ovest sull'area condominiale e fornito di lavabo, vasca, bidet e vaso (Allegato 2, Tavola UNICA; Allegato 3, Foto 6); in contiguità al bagno si trova



la cucina abitabile, sempre prospiciente ad Ovest sull'area condominiale attraverso una finestra (Allegato 2, Tavola UNICA, Allegato 3, Foto 7 e 8).

Prospiciente ad Est, invece, si trova la camera da letto, confinante con la predetta cucina e con quello che, originariamente, era l'ingresso dell'appartamento ma che, ora, è stato trasformato in un ripostiglio (Allegato 2, Tavola UINCA; Allegato 3, Foto 9, 10, 11 e 12).

Tutti gli ambienti sopra descritti sono pavimentati con mattonelle in scaglietta di marmo, intonaci alle pareti con finitura liscia e tinteggiati con idropittura; il bagno è pavimentato e rivestito fino all'altezza di 2 m con mattonelle in ceramica; le pareti della cucina presentano un analogo rivestimento per tutto il perimetro ma ad una quota di circa 1,20 m.

Le porte interne sono tutte del tipo in legno tamburato, verniciate in colore avorio.

Gli infissi esterni sono doppi, costituiti da infisso in acciaio zincato di colore avorio, a singolo vetro, ed antistante persiana avvolgibile in PVC.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e telefonico sottotraccia ed impianto TV via etere con antenna istallata sulla copertura.

L'unità abitativa non presenta impianti di riscaldamento o raffrescamento di alcun tipo; la produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad un boiler elettrico installato nel bagno; l'appartamento risulta allacciata al pubblico acquedotto ed alla pubblica fognatura.

La tabella seguente riassume la consistenza netta degli ambienti sopra presentati.



Tabella 1

	Destinazione	Superficie netta [mq]	Superficie lorda [mq]
Piano Rialzato	ingresso/soggiorno	27,76	98,05
	disimpegno	4,96	
	bagno	4,56	
	cucina	19,50	
	camera	19,31	
	ripostiglio	7,78	
	<b>Sommano</b>	<b>83,88</b>	<b>98,05</b>

#### 4.6 Condizioni di manutenzione

L'edificio, all'epoca del sopralluogo esperito dal sottoscritto, si presentava avvolto da ponteggi, segno che lavori di manutenzione straordinaria dei prospetti erano in corso. Storicamente, il complesso edilizio in oggetto si è sempre caratterizzato per il proprio stato di degrado, dovuto proprio alla carenza di attività manutentive costanti. Più recentemente, alcuni fabbricati, come quello che ospita l'appartamento *de quo*, sono stati oggetto di lavori di manutenzione straordinaria dei prospetti.

Per quanto riguarda gli interni, l'appartamento si presenta in uno stato manutentivo mediocre: infissi interni ed esterni sono risalenti all'epoca di costruzione e non sono mai stati oggetto di sostituzione; pavimenti e rivestimenti sono anch'essi originari e mostrano chiaramente i segni del tempo; lo stesso dicasi per gli impianti idrico ed elettrico.

#### 5 CRITERI DI VALUTAZIONE

Il valore venale dell'immobile in esame sarà desunto dal confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di due distinti metodi di stima:



- *Il procedimento di stima sintetico*, che consiste nel determinare il valore di mercato degli immobili attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti;
- *Il procedimento di stima analitico*, che consiste nell'attualizzare ad un opportuno saggio di riferimento i redditi netti futuri, ordinari, costanti, medi e continuativi che gli immobili sono in grado di produrre.

Relativamente alla consistenza dell'immobile, si farà riferimento alla sua superficie convenzionale determinata attraverso la somma delle superfici lorde, moltiplicate per coefficienti correttivi che tengono conto delle diverse destinazioni d'uso e delle eventuali differenti caratteristiche, quali altezza e luminosità. Nel caso in esame, non essendo presenti pertinenze di alcun tipo, non sarà necessario adottare i suddetti coefficienti.

Applicando entrambi i metodi descritti e ricavando valori non sensibilmente diversi, sarà lecito determinare il valore medio fra i risultati ottenuti, pervenendo alla identificazione di un valore venale quanto più possibile oggettivo.

## **6 STIMA IMMOBILE DI CUI AL § 2**

### **6.1 Stima sintetica comparativa**

Il valore commerciale attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato nella zona semicentrale della città di Siracusa per beni simili e nell'ipotesi di un grado mediocre delle finiture e degli impianti interni è il seguente:

$$98,05 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 83.343,86 \text{ (Stima sintetica)}$$



Dove la superficie nominale di 98,05 mq è la superficie lorda dei vani utili.

## 6.2 Stima analitica

Secondo il metodo di stima analitica, il valore dell'immobile viene desunto dal reddito netto che produce annualmente nel caso venga ceduto in locazione, diviso per il saggio di capitalizzazione:

$$V_M = R_N / r \text{ in cui } R_N = R_L - \text{Spese}$$

Le spese sono state così ripartite: spese di manutenzione in ragione del 6,00%, spese per assicurazioni in ragione dello 0,50%, spese per ammortamento in ragione del 1,00%, spese per servizi condominiali in ragione del 6,00%, spese per imposte in ragione del 20,00%, spese di amministrazione in ragione del 4,00%, detrazioni per sfitti ed inesigibilità in ragione del 1,00%, per un totale del 38,50% del reddito lordo.

Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 4,20 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 3,00 %, si ottiene:

- reddito lordo annuo: € 4.227,74 (4,20 €/mq \* 83,88 mq \* 12 mesi, dove 83,88 rappresenta la superficie netta virtuale dell'immobile);
- detrazioni per spese: € 1.627,68 (€ 4.227,74 \* 38,50%);
- reddito netto annuo: € 2.600,06

e quindi, capitalizzando secondo il fissato saggio:

$$€ 2.600,06 * 100 / 3,00 = € 86.668,64 \text{ (Stima analitica)}$$



### 6.3 Valore immobile

Il valore che si ottiene dalla media arrotondata dei risultati individuati, consentendo di identificare un valore venale quanto più possibile oggettivo e di eliminare eventuali valutazioni anomale dovute ad errate impostazioni di criterio e di metodo, è:

**€ 85.000,00 (Valore di mercato attuale immobile)**

corrispondente ad un valore unitario di 866,89 €/mq.

### 6.4 Costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile

#### 6.4.1 Regolarizzazione urbanistica

Come anticipato nel precedente paragrafo 4.4, la difformità tra quanto rappresentato nella planimetria allegata al Nulla Osta da parte del Sindaco di Siracusa a seguito di parere favorevole della Commissione Edilizia del [REDACTED] e quanto rilevabile sui luoghi, potrà essere sanata mediante presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), previo pagamento di una sanzione pari ad € 1.000,00 (dovuta per interventi di cui all'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016), alla cui cifra dovranno aggiungersi competenze tecniche ed accessori, per un totale, in cifra tonda, di € 3.000,00 omnia.

#### 6.4.2 Regolarizzazione catastale

Come anticipato nel precedente paragrafo 4.1, la difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e quanto rilevabile sui luoghi, potrà essere sanata mediante la presentazione di apposita variazione su modello DOCFA presso



l'Agenzia del Territorio di Siracusa. I costi presunti per lo svolgimento della pratica possono essere stimati in € 500,00 omnia.

## **7 CONCLUSIONI**

La presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio ha avuto come oggetto la stima di un appartamento oggetto di pignoramento nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare promossa da [REDACTED] contro [REDACTED], iscritta al N. 407/2024 Reg. Es..

In ottemperanza al mandato ricevuto, il sottoscritto ha espletato ogni indagine propedeutica e necessaria all'individuazione del valore di mercato degli immobili, giungendo alle determinazioni che seguono:

### **LOTTO UNICO**

#### **Appartamento sito in Siracusa al Viale Tica 167, piano rialzato**

##### Descrizione

Appartamento, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 34, particella 742 subalterno 53

##### Valore di mercato

€ 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00)

##### Costi necessari per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile

€ 3.000,00 (euro tremila/00)

##### Costi necessari per la regolarizzazione catastale dell'immobile

€ 500,00 (euro cinquecento/00)



Avendo espletato il mandato conferitogli il sottoscritto rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Siracusa, 13/02/2026

Il C.T.U.

dott. ing. Andrea CIANCI

