

TRIBUNALE ORDINARIO DI SIRACUSA
Sezione Seconda Civile
Esecuzioni immobiliari
Giudice Dott.ssa Concita Cultrera
Procedura esecutiva immobiliare n. **R.G. Es. 83/2025**

Parti: Attore *omissis* rappresentata e difesa dall' Avv. Laretta Rinauro.

Convenuto *omissis* rappresentata e difesa dall'Avv. Giuseppe Nastasi.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Ing. Antonino Lutri, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 718 Sezione A, al fine di dare esecuzione all'incarico di esperto stimatore dei beni pignorati conferito all'udienza del 2 giugno 2025 dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Concita Cultrera, notificata a mezzo PEC in data 3 giugno 2025, ha redatto la presente *Consulenza Tecnica d'Ufficio*. Nella medesima udienza del 2 giugno 2025 il Giudice ha fissato l'udienza del 25 novembre 2025 ore 9:30 la determinazione delle modalità della vendita.

1. Quesiti per la stima degli immobili pignorati

Alla citata udienza del 2 giugno 2025 il Giudice dell'esecuzione ha disposto che l'esperto:

- 1 CONTROLLI, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), prima di ogni attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co.2 cpc (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativa all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
- 2 COMUNICHI alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; ...
- 3 PROVVEDA
 - I. all'identificazione dei beni oggetto di pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;



III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree a parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

4 REDIGA quindi tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione ...;

I. una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata ...;

II. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili precisando se siano occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore ...;

III. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ...;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili acquirente, ...;

V. la verifica delle regolarità urbanistica o edilizia, del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità, ...;

VI. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa,...;

VII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione ... di prestazione energetica, ... acquisire attestazione di prestazione energetica ...;

VIII. la valutazione dei beni, ...;

IX. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...;

X. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, ... ;

-;

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1.OPERAZIONI PERITALI

- Sentito preventivamente il Custode Giudiziario e concordato il programma delle attività, il sottoscritto CTU ha svolto le seguenti attività:

- Acquisizione Visure e planimetrie catastali dell'immobile pignorato;



- Comunicazione di inizio delle operazioni peritali trasmessa dal C.G. alle parti a mezzo PEC;
- Nota datata 14/06/2025 indirizzata al Comune di Avola avente ad oggetto la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento;
- Acquisizione della documentazione urbanistico edilizia riguardante gli immobili oggetto di pignoramento;
- Acquisizione copia titolo di proprietà presso l'archivio notarile di Siracusa.

- Alle **operazioni peritali del 27 giugno 2025** alle ore 15:30, comunicate alle parti ed al Custode Giudiziario a mezzo pec presso l'immobile di via Pietro Toselli n.18 in Avola, come si evince dal verbale in pari data, erano presenti:

- per la parte esecutata il sig. *omissis* coniuge di *omissis*;
- i coniugi *omissis* affittuari che conducono in locazione l'immobile pignorato;
- l'Avv. Giuseppe Nastasi difensore di fiducia di *omissis*;
- il Custode Giudiziario Avv. Sandro Radino.

Il sottoscritto CTU ha eseguito la ricognizione dell'immobile, prendendo appunti in separato foglio, ha effettuato il rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile, rinviando, ove necessario, il proseguo delle o.p. da comunicare a mezzo PEC.

2 COMUNICAZIONI

2.1 accettazione dell'incarico con nota del 07/06/2025;

2.2 con PEC del 14/06/2025 richiedo all'Ufficio Tecnico del Comune di Avola la regolarità urbanistica ed edilizia, l'eventuale agibilità o Abitabilità ed il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile pignorato.

3.1-IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

I beni oggetto del pignoramento nella procedura di cui in epigrafe risultano essere i seguenti:

3.1.a-Immobile in Avola Pietro Toselli n. 18 piano terra, in NCEU al foglio **80**, particella **4865**, subalterno **4**, cat. C/6, classe 4, consistenza mq. 41, rendita € 188,46, in testa alla ditta *omissis*, diritto di proprietà per 1/1.

Si tratta di un immobile con destinazione urbanistica e catastale autorimessa nella disponibilità dei coniugi *omissis* giusto contratto di locazione a mezzo del quale la debitrice l'ha loro concesso.

L'immobile confina a nord ed est con altre ditte, ad ovest con via Pietro Toselli, a sud con via De Cristoforis.

3.2-RISPONDEZZA CON LE RISULTANZE CATASTALI

3.2a- Immobile in Avola via Pietro Toselli n. 18 piano terra, in NCEU al foglio **80**, particella **4865**, subalterno **4**, cat. C/6, classe 4, consistenza mq.41, superficie totale mq. 33, rendita € 188,46, in testa alla ditta *omissis*, diritto di proprietà per 1/1. Le risultanze della visura catastale (vedasi



Allegati catastali visura del 13/06/2025) evidenziano la difformità dei dati catastali in quanto è stata cambiata la destinazione d'uso da autorimessa ad abitazione.

La visura storica fa emergere che per quanto riguarda gli intestati catastali l'immobile è in capo a *omissis*;

- all'impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 22/09/2010 l'immobile attuale aveva i seguenti dati catastali, Foglio 81, Particella 446, sub.4;

- dal 22/09/2010 l'immobile attuale assume gli odierni dati catastali, F.80, p.lla 4865, sub. 4, variazione del 22/09/2010 – pratica SR0164441, in atti dal 22/09/2010 bonifica identificativo catastale (n.8465.1/2010).

> indirizzo

- dall'impianto al 22/09/2010 l'immobile predecessore, Comune di Avola, F. 81, p.lla 446, sub. 4, via Toselli n.18 p.t., partita 12007;

- dal 22/09/2010 immobile attuale, Comune di Avola, F. 80, p.lla 4865, sub. 4, via Toselli n.18 p.t., variazione del 22/09/2010 Pratica SR0164441 in atti dal 22/09/2010, bonifica identificativo catastale (n.8465.1/2010), costituita dalla soppressione della particella CEU sez. F. 81, p.lla 446 sub 4 per allineamento mappe;

>Dati classamento

- dall'impianto al 10/12/1999 immobile predecessore, Comune di Avola, F. 81, p.lla 446, sub. 4, via Toselli n.18 p.t., partita 12007;

- dal 10/12/1999 al 22/09/2010 immobile predecessore, Comune di Avola, F. 81, p.lla 446, sub. 4, categoria F/4, consistenza 0 mq., partita 1007528; variazione del 10/12/1999 in atti dal 16/12/1999, variazione d'ufficio P.S.98.99 (n.19063.49/1999);

- dal 22/09/2010 al 28/09/2010 immobile attuale, Comune di Avola, F. 80, p.lla 4865, sub. 4, categoria F/4, consistenza 0 mq., variazione del 22/09/2010 Pratica n. SR0164441 in atti dal 22/09/2010, bonifica identificativo catastale (n.8465.1/2010) – Annotazioni: costituita dalla soppressione della p.lla CEU sez. F.81, p.lla 446 sub.4 per allineamento mappe;

- dal 28/09/2010 al 28/09/2011 immobile attuale, Comune di Avola, F. 80, p.lla 4865, sub. 4, rendita € 188,46, Z.C. 2, categoria C/6, classe 4[^], consistenza 41 mq.; ultimazione di fabbricato urbano del 28/09/2010 Pratica n. SR0167668 in atti dal 28/09/2010 (n.8465.1/2010) – Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);

- dal 28/09/2011 immobile attuale, Comune di Avola, F. 80, p.lla 4865, sub. 4, rendita € 188,46, Z.C. 2, categoria C/6, classe 4[^], consistenza 41 mq.; variazione nel classamento del 28/09/2011 Pratica n. SR0186754 in atti dal 28/09/2011 variazione di classamento (n.19844.1/2011) – Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della



dichiarazione (d.m. 701/94);

>dati di superficie

-dal 09/11/2015 immobile attuale Comune di Avola, F. 80, p.lla 4865, sub. 4, consistenza 33 mq..

La storia degli intestati fa emergere che:

immobile predecessore F.81, p.lla 446, sub. 4

- all'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 24/07/1992 l'immobile risulta intestato a *omissis* diritto di proprietà 1000/1000;

- dal 24/07/1992 al 22/09/2010 l'immobile risulta intestato a *omissis*, diritto di proprietà 1000/1000, giusto atto del 24/07/1992 a rogito del notaio Maria Grazia Minutoli sede in Melilli (SR) (Rep. 459) compravendita, trascrizione n.10236.1/1992 in atti dal 09/12/1992;

immobile attuale F.80, p.lla 4865, sub. 4

dal 22/09/2010 l'immobile risulta intestato a *omissis*, diritto di proprietà 1000/1000, pratica n.SR0164441 in atti dal 22/09/2010 bonifica identificativo catastale (n.8465.1/2010), nel documento sono indicati i dati identificativi dell'immobile originario ed attuale .

3.2.c Gravami e Provenienza

Per quanto attiene i gravami non emergono ulteriori gravami oltre quello per cui è causa, mentre è stato acquisito presso l'Archivio notarile di Siracusa il seguente documento:

- Atto di compravendita del 24/07/1992 a rogito del notaio Mariagrazia Minutoli Rep. 459 – Racc. 129 allegato alla presente relazione di stima.

3.2.d Contratto di locazione

Con contratto di locazione del **10/08/2024** registrato telematicamente, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Telematico Entratel, con protocollo di ricezione del **01/08/2025** n. **25080111454153232** *omissis* cede in locazione a *omissis*, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, già descritto al § 3.1.a) per “*la durata di anni quattro (dal 30 luglio 2024 al 30 luglio 2028) e, salvo disdetta esplicita da comunicarsi ai sensi di legge, verrà automaticamente rinnovato alla scadenza per ulteriori anni 4, per il canone complessivo annuo di € 1.200,00 (milleduecento/00) da pagarsi in canoni mensili entro il 5 del mese di € 100,00 (cento/00)*”.

Come evidenziato nella relazione di calcolo allegata alla presente, l'importo del canone di locazione di € 100,00 mensili appare significativamente inferiore ai canoni di locazione praticati nella zona ove sono ubicati i beni pignorati, anche in considerazione della notevole richiesta di immobili da destinare a locazioni brevi.

Anche rifacendosi ai valori OMI che esprimono valori prudenziali per le locazioni a lunga scadenza la:

- categoria A/3 un Valore locativo minimo (Vlmin) pari ad € 2,50 ed un Vlmax pari ad € 3,70



Lo scrivente, tenendo conto dello stato di manutenzione e dall'attuale destinazione ha determinato per l'immobile pignorato il valore locativo di € 175,00 mensili pari ad € 2.100,00 l'anno (vedasi schede di calcolo allegate):

3.2.d.- fabbricato in Avola via Pietro Toselli n.18 piano terra in uso come immobile residenziale:

- superficie utile mq.35,00
- valore locativo €/mq. 5,00
- canone mensile € 175,00
- canone annuo € 2.100,00

3.3-LOTTO DI VENDITA

Tenuto conto che i beni pignorati consistono in una sola unità immobiliare indipendente si procederà alla formazione di un unico lotto.

3.3.a – Lotto Unico

- fabbricato in Avola via Pietro Toselli n.18 piano terra in uso come immobile residenziale, in NCEU al foglio 80, particella 4865, subalterno 4, cat. C/6, classe 4[^],consistenza mq. 41, rendita € 188,46.

4.RELAZIONE DI STIMA

I CRITERI DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DEGLI IMMOBILI

- LA STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO, SECONDO IL CRITERIO COMPARATIVO DEL PREZZO DI MERCATO PER METRO QUADRATO DI SUPERFICIE EDIFICATA PER GLI IMMOBILI URBANI.

Effettuando indagini specifiche che hanno tenuto conto dei vari elementi che concorrono alla determinazione dei valori medi, il sottoscritto CTU ha accertato i prezzi unitari di mercato, correnti nelle zone interessate e per fabbricati aventi le medesime caratteristiche di quelli da valutare, scegliendo di volta in volta il valore che più si approssima al manufatto oggetto di stima e che si evince dalla scheda di valutazione allegate alla presente relazione. Le sopraccennate attività hanno tenuto conto, peraltro, dell'andamento del mercato immobiliare che presenta ad Avola zone di altissima richiesta di immobili, nell'area di costiera del Borgo Marinaro, del lungomare Sandro Pertini e Aldo Moro in special modo per la significativa domanda turistica, mentre nelle zone della stazione ferroviaria, parte alta di Corso Vittorio Emanuele, Corso Gaetano D'Agata, Via Mameli la richiesta è piuttosto fiacca.

-STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SECONDO IL CRITERIO DEL COSTO DI COSTRUZIONE (PER GLI IMMOBILI URBANI).

Trattandosi di fabbricati aventi caratteristiche costruttive tipiche degli edifici realizzati nelle zone di



espansione degli anni del dopo guerra, la stima viene eseguita in base a parametri tecnici e, cioè, al metro cubo vuoto per pieno di volume edificato, assumendo il costo medio in euro al metro cubo riscontrabile nella scheda di valutazione e tenendo conto della tipologia strutturale, della classe energetica, dello stato di conservazione, delle rifiniture, degli impianti, della incidenza delle parti comuni ove presenti.

-STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SECONDO IL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO ANNUO.

Con questo criterio la stima scaturisce per un fabbricato nuovo capace di assicurare un determinato reddito netto. Si determina, quindi il reddito lordo, vero o presunto, si sottraggono le spese per imposte e manutenzioni straordinarie, si sceglie il tasso di capitalizzazione annuo prudenziale, rilevabile in scheda e si determina il reddito netto. La capitalizzazione di quest'ultimo fornisce il più probabile valore di mercato dell'immobile.

- Determinati così i valori di ogni immobile, si acquisisce il valore medio di mercato V_m , che scaturisce dalla media ponderata dei tre valori precedentemente calcolati, soggetti ad opportune correzioni che tengono dell'incremento per spese generali ed utile d'impresa, per quanto concerne il valore per consistenza; delle caratteristiche intrinseche del mercato dei fitti, nella capitalizzazione del reddito netto annuo; mentre non si applica alcun parametro correttivo nella determinazione del valore commerciale degli immobili; dalla media dei valori sopra determinati occorre detrarre le spese occorrenti per regolarizzare sotto il profilo urbanistico edilizio il fabbricato.

4.1.a- Sezione 1 – Lotto Unico

- **fabbricato in Avola via Pietro Toselli n.18 piano terra in uso come immobile residenziale**, in NCEU al foglio **80**, particella **4865**, subalterno **4**, cat. **C/6**, classe **4[^]**,consistenza mq. **41**, rendita € **188,46**.

- L'immobile non ha pertinenze, accessori o parti comuni, la sua posizione è di seguito indicata.

- Coordinate GPS 36°54'24.606"N 15°07'.4896"E.

- **Descrizione.** Si tratta di un immobile destinato ad uso abitazione ultra popolare, sito in Avola via Pietro Toselli n. 18 piano terra, facente parte di un fabbricato di più vaste dimensioni a due elevazioni fuori terra, ubicato nella zona della stazione ferroviaria di Avola, quartiere popolare periferico della città, in atto locato a *omissis*.

E' composto da un vano adibito ad ingresso cucina soggiorno, una camera da letto ed un bagno.

L'immobile con struttura in muratura costituita da blocchi di pietrame calcareo squadrati e solaio latero-cementizio, presenta rifiniture di livello modesto, con pavimento in ceramica nel locale ingresso-pranzo-cucina e nella camera da letto, il primo presenta la piastrellatura a parete del lato cucina, il bagno ha pavimento in ceramica, gli intonaci sono del tipo civile, le pareti del servizio



sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica, gli infissi esterni compresa la porta d'ingresso sono in lamierino preverniciato, gli infissi interni sono del tipo legno tamburato. Gli impianti elettrico, idrico e fognante sono del tipo sotto traccia, allacciati alle reti pubbliche. La camera da letto è dotata di impianto di climatizzazione. L'immobile si trova in condizioni manutentive discrete.

- L'immobile in atto è concesso in locazione ai coniugi *omissis* a mezzo di contratto di locazione registrato in ritardo rispetta alla data di stipula.

- Dagli accertamenti eseguiti, non sono emerse formalità o gravami, vincoli o oneri se non l'iscrizione del pignoramento del bene a favore di *omissis*.

- Il bene non rientra nella tipologia di alloggio classificato o classificabile di edilizia convenzionata o agevolata.

L'immobile non è vincolato ai sensi dell'art. 21 della legge 1089/1939 e del D.Lgs 42/2004.

- **Regolarità edilizia ed urbanistica:** il Comune di Avola – Sezione VI Edilizia ed Urbanistica in data 06/08/2025, riscontrando per le vie brevi la richiesta avanzata dal sottoscritto CTU ha fornito copia dei documenti di seguito elencati:

- Concessione per la esecuzione delle opere n. 26 del 12/03/1987 a mezzo della quale Bianca Sebastiano nato ad Avola il 27/10/1906 ha richiesto ed avuto concesso *di effettuare modifiche, consolidamento e sopraelevazione della casa sita in Avola n. 18 – Il fabbricato si compone di vani due a piano terra destinati uno a rimessa e l'altro a parcheggio e di vani due più accessori al primo piano destinati ad abitazione*”;
- Elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 26 del 12/03/1987, approvati dalla commissione edilizia il 20/12/1986;

In atto l'immobile non risulta conforme alla C.E. 26/1987 in quanto sono stati modificati il prospetto di via Pietro Toselli n.18 e la destinazione d'uso senza alcun permesso rilasciato dai competenti uffici del Comune di Avola.

L'immobile è suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 in quanto è stato oggetto di una modifica di prospetto consistente nella trasformazione del varco d'ingresso all'autorimessa in porta d'ingresso con conseguente riduzione delle dimensioni e cambio di destinazione d'uso da autorimessa ad abitazione. Il costo della regolarizzazione, è stato quantificato complessivamente in euro 4.000,00 (sanatoria edilizia e aggiornamento catastale € 2.700,00, spese tecniche € 1.300,00).

- **Attestazione di Prestazione Energetica (APE):**

-L'Attestazione di Prestazione Energetica **stante l'attuale categoria catastale dell'immobile C/6** non sarebbe previsto; infatti gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui



utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, ecc. sono esentati, tuttavia tenuto conto che l'immobile, pur in assenza di autorizzazione al cambio di destinazione d'uso, è utilizzato come immobile residenziale lo scrivente CTU ha ravvisato la necessità di acquisire l'APE di prestazione energetica, avvisando a tale proposito il G.E. immobiliare che ha condiviso ove possibile la proposta.

-Attestazione di Prestazione Energetica (APE) del 26/09/2025 **Avola Via Toselli n.18 piano terra**, cod. id.: 20250926-089002-15191 valido fino al 26/09/2035 redatto *omissis*, collegio dei Geometri di Siracusa n.*omissis*, **classe energetica F (309,93) KWh/mq anno**.

5.1- Calcolo del Valore medio di mercato

5.1.a. Lotto Unico

- **fabbricato in Avola via Pietro Toselli n.18 piano terra** in atto autorimessa ma in uso come immobile residenziale, in NCEU al foglio **80**, particella **4865**, subalterno **4**, cat. **C/6**, classe **4[^]**,consistenza mq. **41**, rendita € **188,46**.

Adottando i criteri di stima sopra indicati, il cui dettaglio è consultabile nella scheda di calcolo allegata, si sono determinati i seguenti valori:

- Valore per consistenza	€ _38.102,40
- Valore per capitalizzazione del reddito netto	€ _37.500,00
- Valore commerciale	€ _38.400,00
- Valore medio	€ _38.000,80
- Valore di mercato in cifra tonda	€ _38.000,00
- A detrarre spese per la regolarizzazione urbanistico- edilizia catastale e spese tecniche:	€ __4.000,00

Lotto Unico - valore medio di mercato in c.t. € **_34.000,00**

- Il valore complessivo del bene pignorato, detratte le spese per la regolarizzazione urbanistico- edilizia, catastale e spese tecniche, ammonta a: € **_34.000,00**

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Avola lì 3 ottobre 2025

IL C.T.U.

Dr. Ing. Antonino Lutri

