

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare RGE n°80/2025

Promossa da **Omissis**

contro **Omissis**

G.E. Dott. Giuseppe SOLARINO

C.T.U. Arch. Giuseppina CORSO

INDICE

1. Premessa.....	pag.03
2. Scopi della relazione del C.T.U.....	pag.03
3. Verifica completezza documentazione Ipotecaria e catastale..	pag.07
4. Descrizione delle Operazioni Peritali e Sopralluoghi.....	pag.08
5. Esatta Individuazione dei <i>Beni</i>	pag.09
6. Stato di Possesso dei <i>Beni</i>	pag.12
7. Altre informazioni per l'acquirente.....	pag.13
8. Regolarità sotto il profilo edilizio ed Urbanistico dei <i>Beni</i>	pag.13
9. Valutazione del Bene 1	pag.14
10. Valutazione del Bene 2.....	pag.18
11. Conclusioni.....	pag.22
12. Elenco Allegati.....	pag.23

Premessa

Con decreto di nomina dell'esperto in data 17/04/2025 per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita, la S.V.I. nominava la sottoscritta **Architetto Corso Giuseppina**, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. di Siracusa con il numero 860, Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Proc. Esec. Imm. RGE n. 80/2025**, promossa da **omissis** contro **omissis** al fine di identificare e valutare i beni pignorati con il suddetto procedimento esecutivo. In data 22/04/2025 la sottoscritta CTU, accettava l'incarico conferitole e depositava telematicamente la seguente dichiarazione:

*"Io sottoscritto **Architetto Corso Giuseppina** dichiaro di accettare l'incarico conferitomi nella procedura **R.G.E. n. 80/2025**, dichiaro ex art. 63 c.p.c. di non trovarmi in situazioni di obbligo di astensione ai sensi dell'art. 51 comma I c.p.c. e che non sussistono gravi ragioni di convenienza per l'astensione ai sensi dell'art. 51 comma II c.p.c. Giuro di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidatemi, al solo scopo di fare conoscere al giudice la verità";*

Il Giudice dell'Esecuzione concede termine sino a trenta giorni prima dell'udienza del 30/04/2026 per il deposito della relazione in Cancelleria e per l'invio delle copie alle parti.

2_Scopi della relazione del CTU

Il Giudice dispone che l'esperto:

A. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative 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);

B. **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;

In particolare al C.T.U. è affidato il compito di rispondere ai seguenti quesiti:

C. **PROVVEDA**

- all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 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;
- 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 di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

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

1. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
2. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
3. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
4. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

5. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

☐ *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*

☐ *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

☐ *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

☐ *iscrizioni di ipoteche;*

trascrizioni di pignoramenti;

altre informazioni per l'acquirente concernenti:

☐ *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

☐ *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*

☐ *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*

☐ *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

☐ *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

7. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della

normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 11, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

8. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

9. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;

- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

10. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

11. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

In osservanza a tali quesiti la sottoscritta C.T.U. ha dato seguito all'incarico conferitole.

3_Verifica completezza documentazione ipotecaria e catastale

- Risulta agli atti, Certificazione Notarile, sostitutiva del certificato Ipo - Catastale ai sensi della legge. 302/1998, redatta in data 28/03/2025, dal dott. omissis Notaio, iscritto nel distretto Notarile di Santa Maria Capo Vetere (CE);
- Pignoramento del 24 febbraio 2025 trascritto a Siracusa il 28/03/2025 ai numeri 6117/4488 a favore di omissis con sede a Napoli sull'immobile censito al NCEU foglio 16 particella 563 sub.24 e sub.12.

La documentazione ipotecaria e catastale risulta completa.

4_ Descrizione delle operazioni peritali

La sottoscritta, dopo lo studio degli atti contenuti nel fascicolo, al fine di verificare quanto richiestole nel mandato, si è recata:

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli, richiedendo, tramite istanza la seguente documentazione relativa agli immobili in oggetto;

a) la documentazione necessaria alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità; in caso di opere abusive, l'indicazione della eventuale sanabilità, dei relativi costi e la presenza di istanze presentate ai sensi delle leggi n. 47/'85, 724/'94 e 326/'03;

b) la certificazione urbanistica;

c) le pratiche edilizie svolte relative all'immobile;

presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Siracusa, richiedendo:

a) la visura storica per immobile;

b) l'estratto di mappa catastale;

c) la planimetria catastale;

presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

La sottoscritta, ha effettuato presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Siracusa le visure catastali storiche del compendio pignorato con le corrispondenti planimetrie e l'estratto di mappa, ed ha potuto constatare che i dati identificativi dei beni oggetto della stima, convengono in (cfr. allegato 1):

1. Appartamento sito nel comune di Melilli (SR), alla frazione di Villasmundo, Piazza Risorgimento n°8, posto al primo piano della scala B, int. 3, censito nel NCEU al foglio 16, p.lla 563, subalterno 24, vani 5 Categoria A/3, superficie catastale di 104 mq, rendita catastale di € 413,17 proprietà di omissis - per 1/1 piena proprietà.

2. Garage sito nel comune di Melilli (SR), alla frazione di Villasmundo Via Megara interno 10, Piano S1, censito nel NCEU al foglio 16, p.lla 563 sub.12 cat. C/6, classe 6, superficie catastale 18 mq, rendita € 75,30 proprietà di omissis - per 1/1 piena proprietà.

4.1_ Sopralluogo presso i beni oggetto del pignoramento

Giorno 16 Giugno 2025, come preventivamente comunicato tramite posta elettronica certificata PEC all'avvocato omissis, legale del creditore procedente omissis – all'avvocato Bianca Amalia, custode del compendio pignorato e tramite raccomandata A/R al Signor omissis in qualità di debitore esecutato (*cfr. allegato 2*); la sottoscritta si è recata sui luoghi Piazza Risorgimento, al civico 8, frazione di Villasmundo presso il Comune di Melilli, per dare inizio alle operazioni peritali del compendio pignorato. In tale giorno la sottoscritta ha effettuato l'accesso sia all'interno dell'appartamento posto al piano primo, sia al garage al piano S1 di pertinenza dell'immobile sempre allo stesso indirizzo, e attraverso dei rilievi metrici e fotografici ha potuto verificare la rispondenza dello stato di fatto, alla documentazione catastale acquisita prima del sopralluogo (*cfr. allegato 3_verbale di sopralluogo*).

▪ Accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali:

Dal confronto tra i dati specificati nell'atto di pignoramento del 24/02/2025 trascritto a Siracusa il 28/03/2025 ed i dati emersi dalle visure catastali storiche, con le corrispondenti planimetrie e l'estratto di mappa, reperiti dal CTU presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa si è riscontrato che: i beni sopra descritti individuano l'appartamento al foglio 16 particella 563 sub.24 e il garage sub.12, piano S1, in Piazza Risorgimento al civico 8, frazione Villasmundo, il comune di Melilli (SR).

5_Esatta individuazione dei beni

Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo, facente parte di un condominio di quattro livelli fuori terra con piano con copertura piana, si accede dalla scala B, interno 3, da piazza Risorgimento al civico 8, confinante a nord, ed a sud con altre proprietà – Coordinate GPS Lat.: 37° 14' 59.71"N (37.249888) – Long.: 15° 05' 34.79" E(15.0930036) –

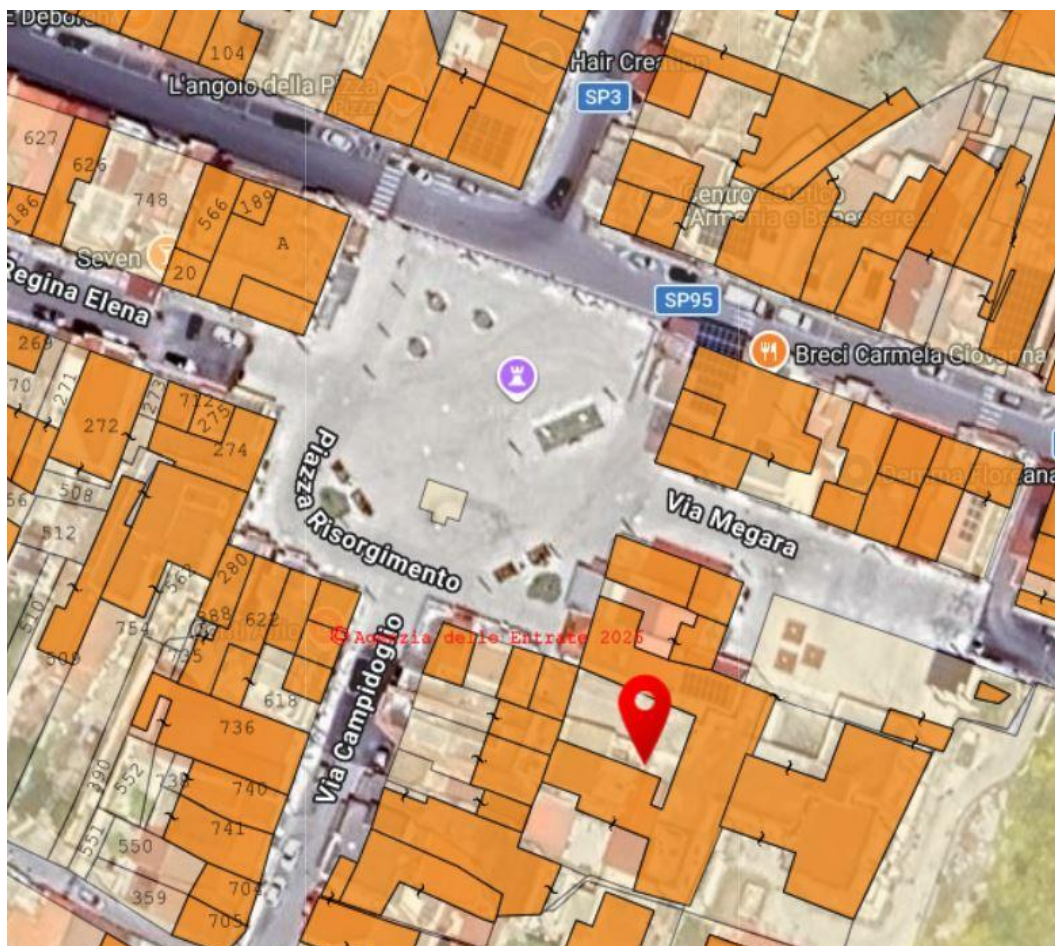
- L'appartamento (bene 1) risulta censito presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Siracusa – al Catasto Fabbricati del Comune di Melilli frazione di Villasmundo al foglio 16, p.lla 563, subalterno 24, vani 5 Categoria A/3, superficie catastale di 104 mq, rendita catastale di € 413,17.

- il garage (bene 2) risulta censito presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di

Siracusa – al Catasto Fabbricati del Comune di Melilli frazione di Villasmundo al foglio foglio 16, p.lla 12 sub.12 cat. C/6, classe 6, superficie catastale 18 mq, rendita € 75,30.

I due beni risultano intestati a:

██████████ per la quota di 1/1 di piena proprietà



Individuazione dell'edificio in cui si trova l'appartamento pignorato

5.1 - Descrizione complessiva e sintetica dei Beni

L'unità immobiliare è posta al piano primo di un edificio condominiale adibito a civile abitazione, con quattro livelli fuori terra più piano S1 interrato adibito a garage. Realizzato agli inizi degli anni '90 del secolo scorso, con struttura intelaiata in c.a. e solai in latero-cemento. L'edificio è ubicato nell'area urbana del comune di Melilli, frazione Villasmundo. Da un portone d'ingresso al civico 8 di Piazza

Risorgimento si accede alla scala B, interno 3. L'unità immobiliare in questione si presenta al suo interno con un ingresso su soggiorno, attraverso un corridoio di distribuzione si accede alla cucina, alle due camere da letto ed ai servizi. Tutti gli ambienti presentano un affaccio tramite porte/finestre o semplici finestre sulle verande poste due sul lato ovest e una sul lato est.

L'immobile si presenta da un punto di vista delle finiture con: porte in legno tamburato color miele, pavimentazione a tappeto in ceramica; di colorazione chiara negli ambienti come la cucina, soggiorno, disimpegno e camere da letto, mentre nel bagno la pavimentazione ed il rivestimento si presentano in ceramica di color scuro e chiaro. Si rileva inoltre che in una porzione della superficie pavimentata risulta assente una mattonella, sostituita con un materiale totalmente differente dalla finitura originaria.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio anodizzato color oro, completi di avvolgibili in pvc.

Le pareti interne risultano tinteggiate con colorazioni differenti a seconda degli ambienti.

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione con unità split, con installazione di un apparecchio nella cameretta e uno nella cucina. Non presenta una caldaia ma solo i terminali.

L'altezza media dei locali è pari a 2.80 metri.

Alla luce delle caratteristiche costruttive, delle finiture rilevate, dello stato di conservazione e manutenzione sopra descritto, nonché della dotazione impiantistica presente, l'unità immobiliare si colloca in una fascia qualitativa ordinaria con stato conservativo complessivamente discreto.

A livello S1 si trova il garage, si accede da via Megara con il civico n. 10, l'interno si presenta allo stato grezzo, con un solo punto luce, l'apertura basculante è manuale, si accede da piano interrato, individuato con il n.9, dove sono collocati tutti gli altri box di pertinenza degli altri appartamenti.

Dai sopralluoghi effettuati, si è potuto riscontrare che l'immobile al suo interno non presenta difformità rispetto alla planimetria catastale e al progetto approvato con C.E. n. 24 del 1995.

Esternamente l'edificio che ospita l'appartamento, si presenta in scarse condizioni manutentive (cfr. all.4_documentazione fotografica).

La morfologia dell'immobile, le dimensioni e l'esposizione dei singoli vani sono desumibili dal rilievo effettuato dalla sottoscritta in data 16/06/2025 (cfr. allegato 5).

6 - Stato di possesso dei beni

- L'immobile è attualmente occupato dal Signor omissis. Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo - Catastale ai sensi della legge. 302/1998, redatta in data 28/03/2025, dott. omissis, iscritto nel distretto Notarile di Santa Maria Capo Vetere (CE); e dalle risultanze delle visure e dei registri immobiliari emerge che:

All' esecutato omissis la quota pari a 1/1 di piena proprietà ciascuno degli immobili di Melilli- frazione Villasmundo foglio 16 particella 563 sub.24 e sub.12

è pervenuta per atto di compravendita del 09/04/2003 al n. 5002.1/2003, da potere di omissis.

6.1 Formalità, Vincoli, Oneri giuridici gravanti sul bene a carico dell'acquirente

- domande giudiziali o altre trascrizioni: nessuna
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuna
- altre limitazioni d'uso: nessuna

6.2 - Formalità, Vincoli, Oneri giuridici gravanti sui beni che verranno regolarizzati

La sottoscritta, ha effettuato presso la Conservatoria di Siracusa, un'ispezione ordinaria, in cui viene riportato l'elenco sintetico delle formalità, riguardo ad ipoteche giudiziali e volontarie, decreti ingiuntivi e pignoramenti immobiliari ecc. Nel ventennio preso in esame l'immobile in oggetto ha formato oggetto le seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni) pregiudizievoli (cfr. allegato 6):

- **Iscrizione** contro del 15/02/2023 - Registro Particolare 244 Registro Generale 2957- nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio omissis repertorio 44104 del 9/04/2003, a favore di omissis sede in Napoli contro omissis.

- **Trascrizione** contro del 28/03/2025_(Registro Generale 6117- Registro Particolare 4488), nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento del

24/02/2025 rep. n. 423/2025, notificato dal Tribunale di Siracusa a favore di omissis contro omissis gravante sull'unità immobiliare al foglio 16 – particella 563 al sub.24 e sub.12.

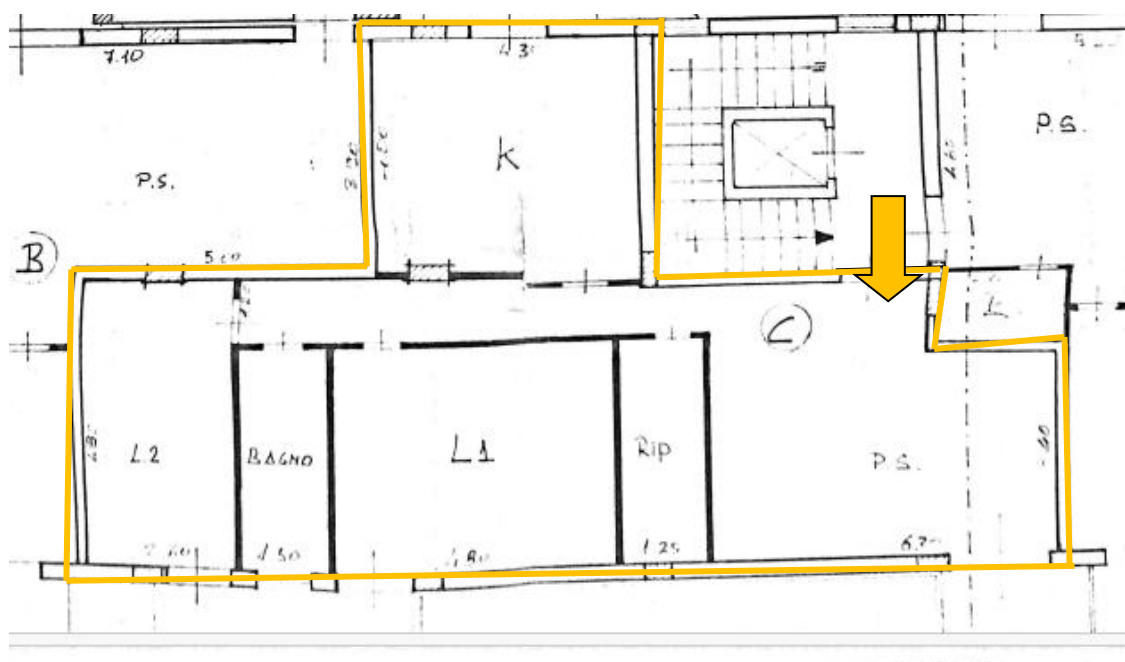
7 - Altre informazioni per l'acquirente

Sull'immobile di proprietà dei signor [REDACTED] [REDACTED], risulta un debito dell'importo pari a € 3.000,00 relativo alle spese ordinarie.

8 - Regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico dei beni

La sottoscritta, per verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e del possesso del certificato di abitabilità (in caso di opere abusive, l'indicazione di eventuale sanabilità, dei relativi costi e la presenza di istanze presentate ai sensi delle leggi n. 47/'85, 724/'94 e 326/'03), ha presentato una richiesta di accesso agli atti, all'Ufficio tecnico del Comune di Melilli, ritirando la seguente documentazione (cfr. allegato 7):

- Concessione Edilizia n.24 del 1995 con Progetto approvato in testa alla ditta omissis;
- Abitabilità del 20/05/1996 n.6047 in testa alla ditta in testa alla ditta omissis;



- L'ispezione svolta durante il sopralluogo, non ha evidenziato difformità interne rispetto a

quanto riportato sugli elaborati grafici allegati alla suddetta pratica edilizia.

▪ Non c'è alcuna irregolarità catastale, rispetto alla planimetria catastale presenta del 22/02/1993

- Per l'unità immobiliare oggetto della procedura _foglio 16 –particella 563 – sub. 24_ è stato elaborato l'Attestazione di Prestazione Energetica, e trasmesso sul portale APE –SICILIA (catasto degli attestati di prestazione energetica) (cfr allegato 8).

9_Valutazione del Bene 1

Scopo della stima è pervenire al più probabile valore di mercato del bene, inteso come *il rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.*

La sottoscritta ha ritenuto opportuno eseguire la valutazione attraverso il confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di due distinti metodi di stima:

- il procedimento di **stima sintetica**, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto confrontandola con altri beni con caratteristiche simili per ubicazione, rifiniture e condizioni aventi prezzo noto ed assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro "superficie commerciale";
- il procedimento di **stima analitico per capitalizzazione del reddito**, in base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche similari a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo.

• Stima Sintetica in base al valore di libero mercato

La superficie commerciale è stata determinata come indicato nell'allegato 5 del Manuale Banca Dati Quotazioni OMI versione 2016, che trova fondamento normativo nel DPR 23 marzo 1998 n. 138.:

a.) dalla somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali ed è effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;

50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50 cm (25 cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo. Le misure sono risultanti dal certificato catastale o da misure reali prese in loco. La differenza rilevata in loco non può comunque superare il 10% di quanto dichiarato nel certificato catastale.

b.) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

b.1 *di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze e similari) qualora siano comunicanti con i vani principali ed accessori:*

- nella misura del 25% della superficie;

- **b.2** *accessorie (cantine, soffitte, assimilate) a servizio dell'unità immobiliare, si computano nella misura:*

del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

b.3 *Per aree scoperte, giardini o assimilabile, si computano:*

- - nella misura del 10% della superficie, fino al quintuplo alla superficie dell'unità immobiliare

- - nella misura del 2% per superfici eccedenti detto limite

Nella tabella di seguito sono indicati i parametri utilizzati per ciascuna unità ambientale del bene, per il calcolo della superficie commerciale, "superficie convenzionale vendibile".

Unità ambientale Piano Primo	Superficie utile (mq)	coefficiente	Sup. Commerciale (mq)
Ingresso/soggiorno	22,00	100,00%	22,00
cucina	17,08	100,00%	17,08
Camera 1	14,84	100,00%	14,84
bagno	5,00	100,00%	5,00
Corridoio	8,21	100,00%	8,21
Camera 2	10,73	100,00%	10,73
ripostiglio	4,52	100,00%	4,52

Superficie utile	82,40 mq		
Superficie muri	17,60		
A) superficie Lorda Catastale	100,00 mq		
B1) superficie aree scoperte	14,00 mq	25,00%	3,50
Tot. superficie commerciale (A+B1)			<u>103,50 mq</u>

**la superficie è arrotondata al mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98)*

Dall'analisi delle unità ambientali, la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare risulta dalla somma:

a.) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali, per ciascun piano, pari a **104,00 mq;**

b.1) di ornamento dell'unità immobiliare qualora siano comunicanti con i vani principali ed accessori, nella misura del 25% della superficie:

balconi pari a **mq 14,00**

Sul sito dell'Agenzia del Territorio, nella sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative agli 8.100 comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Naturalmente questo dato può ancora subire piccole modifiche dovute a variabili commerciali e che non è possibile determinare matematicamente e in modo puntuale per tutto il territorio nazionale.

Pertanto dopo aver confrontato i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio di Siracusa - valori OMI - e quelli delle agenzie immobiliari operanti nella

zona, relativamente ad immobili simili, si riportano i seguenti dati:

Fonti indirette:

**Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio – Anno 2025
– 1° semestre**

Zona: **Suburbana/VILLASMUNDO**

Tipologia prevalente: Abitazioni economiche - Stato conservativo: Normale

Valori Mercato (€/mq): MIN € 425,00 – MAX € 610,00 su Superficie Lorda

Valori Locazioni (€/mqxmese): MIN 1,70 – MAX € 2,40 su Superficie Lorda

Fonti dirette:

Non avendo accesso a banche di dati di transazioni immobiliari effettive, si è fatto ricorso alle informazioni raccolte presso le agenzie territoriali del settore e ai dati provenienti dalla pubblicità immobiliare presente nei portali dedicati, si considera per la superficie commerciale di immobili con caratteristiche simili, un valore al metro quadro di circa 7,00 €/mq

FONTE	Valori medi in zona €/mq
<i>Valore OMI</i>	<i>500,00</i>
<i>Agenzie immobiliari</i>	<i>650,00</i>
MEDIA	575,00

Quindi si assume un valore medio unitario di 575,00 €/mq;

Quindi il più probabile **valore venale dell'immobile risulta pari a:**

$$\blacksquare \text{ VR} = 104,00 \text{ mq} \times 575,00 \text{ euro/mq} = \mathbf{59.800,00 \text{ euro}}$$

- **Stima Per capitalizzazione del reddito**

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo. Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale di spese di manutenzione ed ammortamento, sfitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazioni, oneri fiscali etc. ,

ottenendo così il reddito annuo netto. Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio, opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed andamento del mercato monetario. L'Agenzia del Territorio, per tale metodo, fornisce dei valori per mq, per la locazione, per abitazioni di tipo economiche, oscillanti tra un minimo di €/mq 1,70 ed un massimo di €/mq 2,40 per mq e per mese. Considerando lo stato dei luoghi e di manutenzione, e confrontando i valori delle quotazioni di affitto delle agenzie immobiliari operanti nella zona si desume:

FONTE	Valori medi €/mq
Valore OMI	2,00
Borsino Immobiliare (per immobili simili)	2,48
MEDIA	2,24

Quindi considerando la superficie commerciale pari a mq 104,00 si ha un valore di locazione pari a:

$$2,24 \text{ €/mq} \times 104,00 \text{ mq} = \mathbf{230,00 \text{ €}} \text{ (arrotondato)}$$

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

Fitto mensile Rm lordo = 230,00 €/ mese

Saggio annuo di capitalizzazione, r = 4,7%

$$\mathbf{V = R \text{ annuo} / r = 230,00 \times 12 / 0.047 = 58.723,00 \text{ €}}$$

$$\text{detrazione per affitto, manutenzione ecc. del 10\%: } 58.723,00 \text{ €} \times 10\% = \mathbf{5.872,30 \text{ €}}$$

Quindi il valore trovato dell'immobile attraverso il procedimento di stima analitica è pari a: **VM = 52.850,00 €**

- **Valore di Mercato del bene 1**

Dall'analisi dei due metodi di stima adottati ed effettuando una media aritmetica dei valori trovati, il valore finale è pari a **56.300,00 € (arrotondato)**

10_Valutazione del Bene 2

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene in esame, la sottoscritta ha ritenuto opportuno eseguire la valutazione attraverso il confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di due distinti metodi di stima:

- il procedimento di **stima sintetica**, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto confrontandola con altri beni con caratteristiche simili per ubicazione, rifiniture e condizioni aventi prezzo noto ed assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro "superficie commerciale";
- il procedimento di **stima analitico per capitalizzazione del reddito**, in base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche similari a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo.

• **Stima Sintetica in base al valore di libero mercato del bene 2**

Il valore unitario dell'immobile riferito alla superficie commerciale è ricavato:

a.) dalla somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali ed è effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;

100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;

50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50 cm (25 cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo. Le misure sono risultanti dal certificato catastale o da misure reali prese in loco. La differenza rilevata in loco non può comunque superare il 10% di quanto dichiarato nel certificato catastale.

a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali, è pari a **18,00 mq**;

Sul sito dell'Agenzia del Territorio, nella sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative agli 8.100 comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e

produttiva. Le quotazioni individuano un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo: la zona OMI. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e pertanto non sono incluse nell'intervallo quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. Naturalmente questo dato può ancora subire piccole modifiche dovute a variabili commerciali e che non è possibile determinare matematicamente e in modo puntuale per tutto il territorio nazionale.

Pertanto dopo aver confrontato i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio di Siracusa e quelli delle agenzie immobiliari operanti nella zona, relativamente ad immobili simili, si riportano i seguenti dati:

Fonti indirette:

Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio – Anno 2025 – 1° semestre

Fascia/Zona: suburbana/Villasmundu

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale

Valori Mercato BOX (€/mq): MIN € 290,00 – MAX € 435,00 su Superficie Lorda

Valori Locazioni BOX (€/mqxmese): MIN 1,30 – MAX € 1,90 su Superficie Lorda

Fonti dirette:

Non avendo accesso a banche di dati di transazioni immobiliari effettive, si è fatto ricorso alle informazioni raccolte presso le agenzie territoriali del settore e ai dati provenienti dalla pubblicità immobiliare presente nei portali dedicati, si considera per la superficie commerciale di immobili con caratteristiche simili, un valore al metro quadro di circa 300,00 €/mq

FONTE	Valori medi in zona €/mq
<i>Valore OMI</i>	350,00
<i>Agenzie immobiliari</i>	300,00

MEDIA	325,00
--------------	---------------

Quindi si assume un valore medio unitario di 325,00 €/mq;

Quindi il più probabile **valore venale dell'immobile risulta pari a:**

▪ **VR** = 18,00 mq x 325,00 euro/mq = **5.800,00 euro (arrotondato)**

• **Stima per capitalizzazione del reddito del bene 2**

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo. Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale di spese di manutenzione ed ammortamento, sfitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazioni, oneri fiscali etc., ottenendo così il reddito annuo netto. Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio, opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed andamento del mercato monetario. L'Agenzia del Territorio, per tale metodo, fornisce dei valori per mq, per la locazione, per box - autorimesse, oscillanti tra un minimo di €/mq 1,30 ed un massimo di €/mq 1,90 per mq e per mese. Considerando lo stato dei luoghi e di manutenzione, e confrontando i valori delle agenzie immobiliari operanti nella zona si desume:

FONTE	Valori medi €/mq
Valore OMI	1,60
Borsino Immobiliare (per immobili simili)	1,97
MEDIA	1.80

Quindi considerando la superficie commerciale pari a mq 18,00 si ha un valore di locazione pari a:

1,80 €/mq x 18,00 mq = **32,00 € (arrotondato)**

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

Fitto mensile Rm lordo = 32,00 €/ mese

Saggio annuo di capitalizzazione, r = 5,30%

V = R annuo / r = 32,00*12/0.053 = **7.245,00 €**

detrazione per sfitto, manutenzione ecc. del 10%: 7.245,00 € x 10% = **724,50 €**

Quindi il valore trovato dell'immobile attraverso il procedimento di stima analitica è pari a: **VM = 6.520,50 €**

- **Valore di Mercato del bene 2**

Dall'analisi dei due metodi di stima adottati ed effettuando una media aritmetica dei valori trovati, il valore finale è pari a **6.000,00 € (arrotondato)**

11_Conclusioni

Dalle descrizioni delle caratteristiche delle unità immobiliari in esame, sulla base delle certificazioni catastali, dalle relative ricevute presso gli uffici comunali competenti, dai rilievi tecnici durante lo svolgimento delle operazioni peritali e dall'applicazione dei metodi di stima illustrati, effettuando una media aritmetica, si è determinato il valore del seguente lotto di vendita:

- Lotto di vendita 1: 56.300,00 €

Appartamento al foglio 16 – p.lla 563_sub.24, per la proprietà di 1/1 del sig. omissis

- Lotto di vendita 2: 6.000,00 €

Garage al foglio 16 – p.lla 563_sub.12, per la proprietà di 1/1 del sig. omissis.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi.

12_ Elenco Allegati

allegato 1: Ispezioni catastali

- visure storiche
- planimetrie catastali
- estratto di mappa

allegato 2: comunicazione operazioni peritali alle parti

- comunicazione alle parti con raccomandata A/R
- comunicazione alle parti attraverso PEC

allegato 3: verbale di sopralluogo

allegato 4: Documentazione fotografica dei compendi pignorati;

allegato 5: elaborato grafico dell'immobile;

allegato 6: ispezione ipotecaria

allegato 7: documentazione urbanistica

allegato 8: APE_attestato di prestazione energetica

allegato 9: Ricevute di avvenuto invio alle parti di copia della Relazione di CTU

La sottoscritta C.T.U. precisa che gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione. Rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per quanto altro si dovesse rendere eventualmente ancora necessario e ringraziandolo per la fiducia accordatagli, formula distinti saluti.

Siracusa, 05/03/2026

C.T.U.

Arch. Giuseppina Corso