

TRIBUNALE di SIRACUSA

-Sezione esecuzioni immobiliari-

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

omissis
CONTRO

omissis

IL GIUDICE: *DOTT.SSA MARIA CRISTINA DI STAZIO*

Data udienza: ***

C.T.U.: *ING. SILVIA CASSAR SCALIA*



R.E.I. 193/2025

Sommario

1. PREMESSA	2
2. RISPOSTE AI QUESITI.....	7
risposta al quesito I: esatta individuazione dei beni pignorati	7
risposta al quesito II: descrizione complessiva e sintetica del bene.	10
risposta al quesito III: stato di possesso dei beni	13
risposta al quesito IV: vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.	14
risposta al quesito V: vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati	14
Provenienza:.....	14
Iscrizioni e trascrizioni	14
risposta al quesito VI: regolarità edilizia e urbanistica	15
risposta al quesito VII: irregolarità urbanistiche.....	16
risposta al quesito VIII: attestazione di prestazione energetica	17
risposta al quesito IX: valutazione dei lotti.....	17
risposta al quesito IX. a: calcolo superfici.	17 ¹
risposta al quesito IX. b: criteri di stima adottati.	18
risposta al quesito IX. c: stima dei lotti	18
risposta al quesito X: quota indivisa	21
risposta al quesito XI: usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie.	21

TRIBUNALE DI SIRACUSA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

OGGETTO: Accertamento tecnico nella procedura di esecuzione immobiliare promossa
da omissis. contro omissis. N° 193/2025 R.E.I.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.**1. PREMESSA.**

Ill.ma dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, Giudice del Tribunale di Siracusa, seconda
sezione civile - esecuzioni immobiliari.

Con ordinanza del 5 agosto 2025, la sottoscritta ing. Silvia Cassar Scalia, con studio
in Noto in ++++++, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Siracusa al n° ++, veniva nominata dalla S.V.Ill.ma Consulente Tecnico
d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 193/2025 R.E.I., al
fine di identificare e valutare i beni pignorati col suddetto procedimento esecutivo,
promossa da omissis., in persona del Procuratore dott. omissis, nella qualità di
procuratrice speciale di omissis, con sede legale in omissis, elettivamente domiciliata
in Siracusa, omissis, presso lo studio dell'avv. omissis che la rappresenta e difende
unitamente e disgiuntamente all'avv. omissis, contro i signori:

🇮🇹 omissis

;

omissis,

entrambi quali omissis, residenti a Floridia nella via Cristoforo Colombo n° 34, non costituiti nel presente procedimento esecutivo.

Il giuramento veniva effettuato in cancelleria il 05/08/2025 mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico.

Dopo aver acquisito documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia, la sottoscritta, previo accordo con il custode giudiziale avv. Desiree Fonte, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 17 settembre 2025, ore 09:30, sui luoghi per cui è causa.

Nel giorno ed all'ora stabilita, la sottoscritta si recava presso i luoghi oggetto della presente procedura, a Floridia in via Cristoforo Colombo n° 34/A per dare inizio alle operazioni peritali.

3

Ivi giunta, alla presenza dell'avv. Desiree Fonte, custode giudiziale, la sottoscritta ispezionava l'abitazione sottoposta a pignoramento eseguendo riscontri geometrici, rilievi fotografici e prendendo appunti in separati fogli al fine di poter meglio espletare il mandato conferito.

Alle ore 11:35 venivano chiuse le operazioni peritali.

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte direttamente in sede di sopralluogo, presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso la Conservatoria dei RR. II. e presso l'Ufficio Tecnico, sezione Urbanistica, del Comune di Floridia; assunti

tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si procedeva alla stesura della presente relazione per rispondere a quanto richiesto dal Giudice nel verbale di conferimento di incarico:

- I. l'esatta INDIVIDUAZIONE dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno 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;
- II. una DESCRIZIONE complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5-i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);
- III. 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 affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, anche di natura condominiale, gravanti sul bene CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

- V. l'indicazione dell'esistenza di FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, anche di natura condominiale, CHE SARANNO CANCELLATI (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; in particolare,
- a) 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;
- b) quanto ai VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:
- iscrizioni di ipoteche;
 - trascrizioni di pignoramenti;
- c) 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 condominiali ordinarie)
 - eventuali spese straordinarie già deliberate, ma 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.
- VI. 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 prevista dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

- VII. *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 VI, 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;*
- VIII. *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 ai sensi dell'art. 6 D.lgs. 192/2005, salvo in caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) 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;

IX. LA VALUTAZIONE DEI BENI, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazione 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;

7

X. 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;

XI. 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 o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

2. RISPOSTE AI QUESITI.

risposta al quesito I: esatta individuazione dei beni pignorati.

Il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva consiste nella proprietà

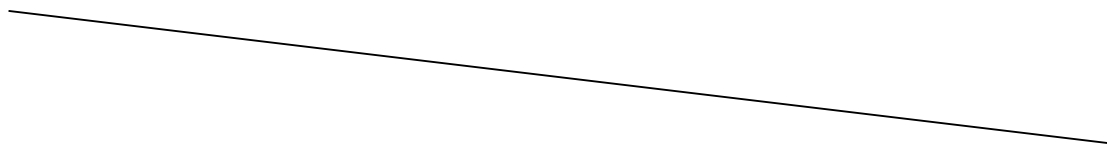
superficiaria di un appartamento posto al secondo piano di un edificio condominiale (non costituito in condominio) a cinque elevazioni fuori terra con annesso piccolo locale di sgombero a piano quinto (piano terrazza condominiale) sito in Floridia, via Cristoforo Colombo n° 34/A (la proprietà è dell'Istituto autonomo case Popolari).

Esso risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Floridia al FG. 19, P.LLA 98, SUB 5, cat. A/3, classe 3, vani 7, superficie catastale escluse aree scoperte m² 116, superfice totale m² 121, rendita € 354,29, piano 2, in testa, entrambi i subalterni, a Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Siracusa (proprietà per l'area) e Omissis (proprietà superficiaria 1/1).

Si fa presente che la particella terreni 95 di ha 1.04.94 (oggi ente urbano) deriva dalla fusione delle p.lle 98 di are 00.47, 1797 di are 11.80, 1020 di are 00.12, 1019 di are 01.92, 374 di are 01.09, 366 di are 02.02, 207 di are 05.60, 206 di are 05.46, 205 di are 05.82, 204 di are 05.60, 202 di are 23.18, 201 di are 22.69, 117 di are 13.40 e 102 di are 05.60 (*cf. allegato 1_visure storiche, mappale, elaborato planimetrico e planimetria catastale*).

Le coordinate GPS del bene, con ingresso dalla palazzina A, sono: latitudine 37°08'43.90" - longitudine 15°15'73.60".

A seguire si riportano due immagini estrapolate da Google Earth con evidenziata in rosso l'ubicazione del fabbricato costituente la seguente procedura.





Via Romagnosi

Via Dante

Via P. Nenni

9



Via C. Colombo

Via Boschetto

Via Dante

omissis

omissis

risposta al quesito II: descrizione complessiva e sintetica del bene.

Il bene immobile oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito dalla piena proprietà di un immobile, destinato a civile abitazione, posto al secondo piano di un complesso condominiale comprendente tre palazzine, ciascuna a cinque elevazioni fuori terra, sito in Floridia tra la via Cristoforo Colombo, via Romagnosi e via Boschetto, in zona semiperiferica, a nord-est dalla piazza prospiciente la Chiesa Madre di San Bartolomeo, ad alta densità residenziale e dotata di diversi servizi (ufficio postale, Istituto Scolastico "A. Volta").

Il complesso condominiale, non costituito legalmente in condominio, come sopra detto, è formato da tre corpi di fabbrica ognuno dei quali con tre distinte scale che permettono l'accesso ai vari livelli. Ciascuna scala conduce a due appartamenti per piano, pertanto in ogni corpo di fabbrica sono presenti otto appartamenti stante che il piano terra è adibito solamente ad ingresso, vano scala e ascensore; la restante porzione del piano terra è destinata a piano pilotis¹. Nell'ultima elevazione, piano terrazza, sono anche presenti dei piccoli locali di sgombero a servizio di ciascun appartamento.

I tre corpi di fabbrica non sono recintati e sono privi, quindi, anche di cancello di accesso, nonché di area pertinenziale; quello oggetto di perizia è il corpo di fabbrica "A", al quale si accede direttamente dal portoncino d'ingresso realizzato in alluminio anodizzato argentato con interposte lastre di vetro oscurato, quindi tramite

¹ Il piano pilotis è l'area a giorno al pianterreno di un edificio, caratterizzata da pilastri in cemento armato (pilotis) che sorreggono la struttura sopraelevandola, lasciando lo spazio aperto o parzialmente coperto.

l'ascensore o la scala, le cui alzate e pedate sono completamente rivestite con lastre di marmo, si giunge al secondo livello ove sono ubicati due appartamenti, di cui uno è l'interno 4 che è l'oggetto della presente relazione ed al quale si accede tramite un portoncino caposcala in alluminio anodizzato dorato.

Ogni palazzina presenta struttura portante in conglomerato cementizio armato, tompagni² esterni in laterizi forati dello spessore di cm 30 e partiture interne in laterizi forati dello spessore di cm 10.

I prospetti esterni presentano intonaco del tipo civile con apposizione di tinteggiatura di colore nocciola ad accezione dei pilastri, delle travi di collegamento e dei parapetti e dell'estradosso dei balconi che sono lasciati con il cemento a vista.

Nel complesso, l'intero fabbricato "A" non presenta particolari segni di degrado e denota condizioni di manutenzione mediocri a causa dell'esfoliazione del colore dell'intonaco in alcune zone dei prospetti esterni, mentre internamente l'intonaco del vano scala, in corrispondenza dell'ultima elevazione, versa in pessime condizioni a causa del suo distacco sia dalle pareti che dall'intradosso del solaio di copertura a causa di problemi di umidità da infiltrazione.

I tre corpi di fabbrica, complessivamente, confinano a sud con via Romagnosi, ad ovest con via Cristoforo Colombo, a nord ed est con strada non denominata che costeggia l'intero condominio.

L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al secondo piano della palazzina "A" del complesso condominiale precedentemente descritto e confina a nord, ovest

² La tamponatura o muro di tompagno o tamponamento è la parete portata di chiusura perimetrale di un fabbricato.

e sud con area libera, ad est in parte con vano scale ed in parte con appartamento di altra ditta, tali omissis.

Esso si articola nei seguenti ambienti, aventi tutti altezza interna netta pari a 3,00 ml: ingresso, studio, soggiorno, disimpegno, cucina, n° 2 camere da letto e n° 2 servizi igienici di cui uno annesso ad una delle due camere da letto.

Fa pure parte dell'appartamento un balcone angolare orientato a sud-ovest ed un piccolo locale adibito a ripostiglio posto al piano della terrazza.

Durante il sopralluogo, la sottoscritta ha notato lavori di ristrutturazione in fieri, pur essendo l'appartamento abitato. Infatti un servizio igienico (quello annesso ad una delle due camere da letto) risultava privo di tutti i sanitari (lavandino, piatto doccia, vaso igienico e bidet) e dello strato finale della tinteggiatura; mancavano due porte interne e l'intonaco interno, in corrispondenza del disimpegno, risultava in alcune pareti privo della tinteggiatura.

12

Tutti gli ambienti interni presentano intonaco del tipo civile ed apposizione di tinteggiatura di colore differente nei vari ambienti; una parete della cucina presenta rivestimento con pietra naturale apposta con la tecnica dell'*opus incertum*.

La pavimentazione delle due camere da letto, dell'ingresso e del soggiorno è realizzata in parquet laminato, i restanti ambienti presentano invece pavimentazione con piastrelle di ceramica.

Le porte interne presenti (alcune mancano) sono in legno tamburato impiallacciato; tra la cucina ed il soggiorno non vi è alcun infisso ma solamente un'ampia apertura.

Tutti gli ambienti, ad eccezione del disimpegno e del servizio igienico 2, prendono

luce ed aria tramite aperture (finestre e/o porte/finestre) provviste di infissi realizzati in PVC bianco e provvisti, quale dispositivo di oscuramento, di avvolgibili in plastica.

L'unico servizio igienico completo (l'altro è in fase di ristrutturazione) si compone di n° 4 pezzi sanitari in porcella bianca: lavabo appoggiato ad un mobile in melammina di colore bianco, water con cassetta esterna, bidet e piatto doccia con pareti in plexiglas. Tutti gli ambienti, ad eccezione del servizio igienico annesso alla camera da letto e del disimpegno, sono illuminati ed aerati naturalmente tramite finestre e/o porte-finestre che si affacciano all'esterno sulla sottostante area libera.

Non è presente alcun sistema di riscaldamento/raffrescamento.

Gli impianti fognari, elettrici ed idrici sono sottotraccia.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite allaccio alla rete idrica comunale.

13

Lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite allaccio alla condotta fognaria comunale.

L'appartamento non presenta segni di dissesto o di degrado che ne potrebbero pregiudicare la staticità e si trova in fase di parziale ristrutturazione (*cfr. allegato 2_planimetria stato di stato e allegato 3_documentazione fotografica*).

[risposta al quesito III: stato di possesso dei beni.](#)

Per quanto constatato in sede di sopralluogo e da quanto dichiarato dal signor omissis, l'appartamento costituente la seguente procedura è abitato dal lui stesso unitamente omissis.

risposta al quesito IV: vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Per l'immobile costituente la seguente stima non esiste alcuno dei vincoli (spese di gestione e/o manutenzione) prospettati nel presente quesito, infatti per tale immobile non esistono in quanto non è stato mai costituito legalmente in condominio.

risposta al quesito V: vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati.

Provenienza:

Il bene costituente la seguente procedura esecutiva, appartiene ai signori:

- omissis, parte debitrice, per la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà superficiaria;
- omissis, parte debitrice, per la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà superficiaria.

Al signor omissis pervenne, in regime di comunione legale dei beni con la

signora omissis, per atto di vendita del omissis, da

14

potere del signor omissis, e successivo atto di rettifica del omissis da potere dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Siracusa con sede in Siracusa (cfr. allegato 4_copia provenienza, Conservatoria dei RR.II.).

Iscrizioni e trascrizioni:

Il bene costituente il lotto B è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del omissis

- Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del omissis.
- Trascrizione a seguito di verbale di pignoramento immobili del omissis (*cfr. allegato 4_copia iscrizioni e trascrizioni, Conservatoria dei RR.II.*).

risposta al quesito VI: regolarità edilizia e urbanistica.

REGOLARITÀ URBANISTICA.

Il fabbricato contenente l'appartamento oggetto di stima ricade in zona C1 (aree di nuova edificazione - edilizia residenziale pubblica esistente) del Piano Regolatore Generale del Comune di Floridia. Trattasi di zona territoriale disciplinata dall'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione (*cfr. all. 5_tav. 10-7 P.R.G. Floridia e all. 6_art. 10 N.T.A. Comune di Floridia*).

REGOLARITÀ EDILIZIA.

Il fabbricato contenente l'appartamento oggetto di stima è stato realizzato con Nulla Osta per l'Esecuzione lavori Edili prot. n° omissis in ditta a Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Siracusa atto alla costruzione di n° 34 alloggi popolari; titolo rinnovato il omissis; successivamente è stato approvato un progetto di variante ed autorizzazione con Concessione Edilizia n° omissis (cfr. allegato 7_ copia titoli edilizi).

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ.

Il fabbricato contenente l'appartamento oggetto di stima non è provvisto di Permesso di Agibilità.

risposta al quesito VII: irregolarità urbanistiche.

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa e presso l'U.T.C. di Floridia, è emerso che la planimetria dello stato di fatto dell'appartamento presenta lievi difformità sia rispetto a quella di cui al titolo edilizio, sia rispetto a quella catastale. Difformità consistenti nella chiusura della porta interna del ripostiglio, dell'attiguo servizio igienico e del soggiorno ed apertura di una nuova porta tra la camera da letto 2 ed il servizio igienico 2 e di una nuova grande apertura tra la cucina ed il soggiorno; eliminazione del tramezzo divisorio tra il servizio igienico 2 e l'attiguo ripostiglio a vantaggio del bagno che così è più grande.

Si fa presente, tuttavia, che tali difformità non hanno comportato né un aumento di volumetria, né alcuna modifica ai prospetti esterni.

Per regolarizzare catastalmente tale difformità basterà presentare all'Agenzia delle

Entrate di Siracusa la nuova planimetria, a firma di un tecnico abilitato, raffigurante lo stato attuale della partitura interna.

Le spese occorrenti sono pari a circa € 350,00, così suddivise:

- € 80,00 presentazione nuova planimetria + € 270,00 tecnico abilitato.

Per regolarizzare, invece, le difformità urbanistiche basterà presentare all'U.T.C. di Floridia una CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata), da parte del proprietario e a firma di un tecnico abilitato.

Le spese occorrenti sono pari a circa € 1.830,00, così suddivise:

- € 30,00 per istruttoria pratica;
- € 1.000,00 per oblazione;
- € 800,00 tecnico abilitato.

17

[risposta al quesito VIII: attestazione di prestazione energetica.](#)

Dall'analisi della prestazione energetica effettuata sull'involucro edilizio e sui suoi componenti, risulta ascrivibile alla classe energetica "E" (*cfr. allegato 8_ Attestato di Prestazione Energetica*).

[risposta al quesito IX: valutazione dei lotti.](#)

[risposta al quesito IX. a: calcolo superfici.](#)

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento oggetto di stima è pari a circa m² 118,00, comprendente la superficie del ripostiglio a piano della terrazza e quella equivalente³ del balcone, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative

³ Ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali.

superfici:

	mq
INGRESSO	5,65
STUDIO	11,90
CAMERA 1	20,00
CAMERA 2	13,00
DISIMPEGNO	5,30
CUCINA	13,40
SOGGIORNO	15,50
SERVIZIO IGIENICO 1	5,00
SERVIZIO IGIENICO 2	6,00
RIPOSTIGLIO PIANO TERRAZZA	3,80
SUPERFICIE DI SEDIME DEI MURI	13,45
	SUPERFICIE LORDA P.T. 113,00
BALCONE	16,25
	SUP. COMM. EQUIVALENTE (16,25*30%) 4,88
	TOT. SUPERFICIE COMMERCIALE (113,00+4,88) 117,88

risposta al quesito IX. b: criteri di stima adottati.

Al fine di pervenire alla stima del valore venale dell'appartamento si sono effettuati due tipi di stima: la prima, STIMA A REDDITO, fa riferimento alla capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto. La seconda, VALORE DI MERCATO, fa riferimento ai prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche e condizioni di manutenzione (indagini effettuate presso agenzie del settore, Osservatorio del Mercato Immobiliare ed il sito internet Immobiliare.it).

18

risposta al quesito IX. c: stima dei lotti.

PREMESSA.

Poiché il bene oggetto di pignoramento è rappresentato da un unico lotto, la sua stima sarà effettuata complessivamente e, pertanto, NON SARÀ POSSIBILE DIVIDERE LA PROCEDURA, ovvero procedere alla sua vendita in più aliquote.

STIMA A REDDITO.

Con questo metodo analitico si intende calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante la attualizzazione della rendita posticipata, intendendo con rendita il reddito medio annuo dell'immobile, cioè il reddito depurato da quote di manutenzione ordinaria e straordinaria, da una quota di reintegrazione, da imposte e tributi vari. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e delle accurate indagini condotte sul mercato di Floridia e dintorni per immobili simili, si fissa un canone anticipato mensile di € "X" al netto delle tasse.

Pertanto si avrà $\text{€ "X"} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ "Y"} \text{ (reddito lordo annuo = R/)}$.

Per cui $R = R/ - (Q + \text{Imp.})$, dove:

R = reddito netto medio annuo;

R/ = reddito lordo annuo;

Q = manutenzione ordinaria e straordinaria (6% di R/) e quota di reintegrazione (4% di R/);

Imp. = imposte e tributi vari (Irpef, Ici, ecc. = 11% di R/);

Da ciò si ottiene:

$$R = \text{"Y"} - (Q + \text{Imp.}) = \text{€ "Z"}$$

$$V' = R/r = \text{"Z"} \div 0,03$$

Dove r è il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il metodo sopra descritto, si fissano i canoni anticipati complessivi riportati nella tabella sotto riportata, tutti al netto delle tasse.

Pertanto si avrà "canone anticipato" (al netto delle tasse) $\times 12 \text{ mesi} = \text{"reddito netto annuo"}$.

Decurtando quindi dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 35% (IRPEF e IMU), otterremo il “canone al netto delle imposte” che per i 12 mesi ci darà il “reddito annuo al netto delle imposte”.

Capitalizzando al 3% e considerando un’incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V' = \text{“reddito netto annuo”} \div \text{“tasso di capitalizzazione”} \times \text{“incidenza spese”}$$

canone mensile anticipato	canone al netto delle imposte	Reddito annuo al netto delle imposte	Tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
€ 250,00	€ 162,50	€ 1.950,00	3,0%	10%
				Valore V'_appartamento € 58.500,00

VALORE DI MERCATO.

Questo metodo è basato oltre che sull’indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in esame per fabbricati con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ed analoghe condizioni di manutenzione, anche sull’esperienza e sulla preparazione tecnico-scientifica della sottoscritta, qualità queste ultime che costituiscono il presupposto senza il quale non sussisterebbe il perito capace di discernimento e giudizio obiettivo.

Utilizzando il metodo sopra descritto e tenendo conto di un’indagine di mercato effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (costruzioni di tipo civile), per ubicazione (zona periferica), per condizioni di stabilità, manutenzione ed epoca di costruzione, i valori di mercato complessivi al m² risultano essere i seguenti:

Sup. comm. (mq)	Valore al mq	VALORE V"
118,00	€ 520,00	€ 61.360,00

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V'', si ottiene il più probabile valore venale dei due lotti:

Valore V'		Valore V''	÷	VALORE
€ 58.500,00	+	€ 61.360,00	2	€ 59.930,00

Arrotondando, atteso che per regolarizzare le difformità catastali e quelle urbanistiche occorrono circa € 2.180,00, si ha il seguente valore venale del bene arrotondato:

€ 57.800,00 (cinquantasettemilaottocento/00 euro).

risposta al quesito X: quota indivisa.

L'immobile oggetto di stima è da valutare nell'intero.

21

risposta al quesito XI: usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie.

Il bene oggetto del presente pignoramento è da valutare nella quota superficiaria.

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza la sottoscritta ha potuto rilevare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente si allegano e ne fanno parte integrante:

- allegato 1_visura storica, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetria catastale;
- allegato 2_planimetria stato di fatto;
- allegato 3_documentazione fotografica;

- allegato 4_copia Conservatoria dei RR.II. (provenienza, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli);
- allegato 5_ tav. 10-7 P.R.G. Floridia;
- allegato 6_art. 10 N.T.A. Comune di Floridia;
- allegato 7_copia titoli edilizi;
- allegato 8_attestato di prestazione energetica (A.P.E.);

Si allegano altresì:

- doc. A_lettera trasmissione perizia alle parti con ricevuta di consegna;
- parcella delle competenze e spese tecniche con fattura delle spese per le visure alla conservatoria dei RR.II..

Avendo la sottoscritta espletato l'incarico conferitole dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente, rimanendo a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti.

22

Noto, 13 marzo 2026

IL C.T.U.

Ing. Silvia Cassar Scalia

