

Architetto xxxxxxxxxx
Via xxxxxxxxxxxxxxxx
96017 Noto (SR)
P.iva: xxxxxxxxxxxxxx
C.F.: xxxxxxxxxxxxxx
email: xxxxxxxxxxxxxx
PEC: xxxxxxxxxxxxxx
Tel. +39 xxxxxxxxxxxxxx

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n.118/2025 R.G.es.

PROMOSSA da: OMISSIS

CONTRO: OMISSIS



INDICE

Premessa.....	3
Documentazione di riferimento	4
Caratteristiche del bene rilevato.....	7
Stima del bene pignorato.....	9
Conclusioni	15

Allegati

5.A-Certificazione notarile (ex art.567 C.P.C.)

5.B- Verbale del sopralluogo

5.C- Documentazioni:

- Visure storiche degli immobili
- Planimetrie catastali
- Rilievo degli immobili
- Attestazione e documentazione urbanistica

5.D- Documentazione fotografica



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n.118/2025 R.G.es.

PROMOSSA da: OMISSIS

CONTRO: OMISSIS

PREMESSO

- che, l'anno 2025, il giorno 17 del mese di luglio, in Siracusa, il sottoscritto dott. arch. OMISSIS, iscritto regolarmente all'albo professionale della provincia di Siracusa al n. OMISSIS, in adempimento all'incarico conferitogli dalla dott.ssa OMISSIS, in qualità di Giudice dell'esecuzione, ha prestato giuramento accettando di eseguire una consulenza tecnica d'ufficio riguardante la stima degli immobili pignorati, intestati al sig. OMISSIS e OMISSIS, concernente nei seguenti beni:

Piena proprietà, in regime di comunione dei beni, di abitazione sita nel Comune di Avola (SR), via Catania n. 45 (non n. 39 come in atti),



censita al N.C.E.U. del Comune di Avola (SR) al foglio 80, particella 9690, sub. 1;

- che, per espletare il mandato, in data 01 agosto 2025 alle ore 10:30 come concordato con l'avv. OMISSIS, nominata custode del bene immobiliare, dopo aver inviato comunicazione al debitore, si procedeva ad effettuare il sopralluogo negli immobili con la presenza del mio collaboratore dott. arch. OMISSIS ed in tale occasione è stato sottoscritto il verbale del sopralluogo allegato alla presente;
- che nel corso delle operazioni peritali non sono sorte contestazioni in merito all'operato del sottoscritto;
- che, il sottoscritto, si è recato presso gli uffici tecnici e nell'hinterland di Avola per reperire gli elementi necessari al compimento dell'incarico.

Ciò premesso si rileva quanto segue.

1- DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

1.1- Identificazione catastale ed ispezione ipotecaria

Catasto Fabbricati – Comune: Avola (SR)

Il sottoscritto ha effettuato presso gli Uffici del Territorio le visure catastali, catastali storiche, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa e l'ispezione ipotecaria riguardanti gli immobili appresso descritti ed ha appurato che i dati identificativi dei beni pignorati sopradetti convergono:



- Immobile destinato a civile abitazione, sito nel Comune di Avola, in Via Catania n. 45, Piano T-1, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Avola, al Foglio n. 80, part. 9690, subalterno n. 1, cat. A/4, classe 2, consistenza 4 vani, Superficie totale 70 mq, totale escluse aree scoperte 69 mq, rendita € 169,40;

Al Signor OMISSIS e la OMISSIS, la quota pari $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile sopra descritto è pervenuto per atto di compravendita del 14/09/2007 numero di repertorio 978/737 Notaio OMISSIS Sede Pachino (SR) trascritto il 18/09/2007 nn. 22656/14462 da potere di OMISSIS Nata ad Avola (SR) il 14/03/1953.

Come si evince dalla certificazione notarile del 06/06/2025 a firma del Notaio dott. OMISSIS, notaio in Maddaloni (CE), nel ventennio preso in esame gli immobili risultano gravati da:

- iscrizione ipotecaria nn.22657/5246 del 18/09/2007 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di atto di mutuo del 14/09/2007 n. repertorio 979/738 Notaio OMISSIS Sede Pachino (SR) a favore di OMISSIS sede Novara contro OMISSIS e OMISSIS.
- Trascrizione nn. 10961/8209 del 03/06/2025 nascente da verbale di pignoramento del 03/05/2025 n. rep. 2490 emesso da Tribunale di Siracusa a favore di OMISSIS sede di Roma contro OMISSIS e OMISSIS.



(Di seguito gli allegati relativi ai dati catastali e ipotecari)

1.2 Disciplina Urbanistica e altre disposizioni.

Ufficio Urbanistica del Comune Avola

In data 26 settembre 2025 il sottoscritto produceva istanza tramite posta certificata pec, inviata all'ufficio protocollo del Comune di Avola, per il rilascio in copia degli atti amministrativi, riguardanti gli immobili pignorati:

- licenza o concessione edilizia
- eventuali varianti alla concessione
- certificati di abitabilità
- verifica dell'eventuali presentazioni di sanatorie
- certificati di destinazione urbanistica.

Con il ritiro della documentazione, avvenuta il 07/01/2026, è risultato che l'intero fabbricato, non è conforme al suo ultimo titolo edilizio, ovvero nulla-osta rilasciato in data 11/04/1963, dal Comune di Avola alla ditta OMISSIS. La distribuzione degli spazi interni non è conforme allo stato attuale dell'immobile.

2- CARATTERISTICHE DEL BENE RILEVATO

2.1- LOTTO 1

Caratteristiche Generali del bene destinato ad abitazione

Ubicazione, consistenza, accessibilità e descrizione



Abitazione in Avola, Via Catania al civico n. 45, censita al N.C.E.U.

del Comune di Avola (SR) al foglio 80, particella 9690, sub. 1

Abitazione sviluppata al piano primo di un fabbricato residenziale, accessibile direttamente da via Catania al civico n. 45.

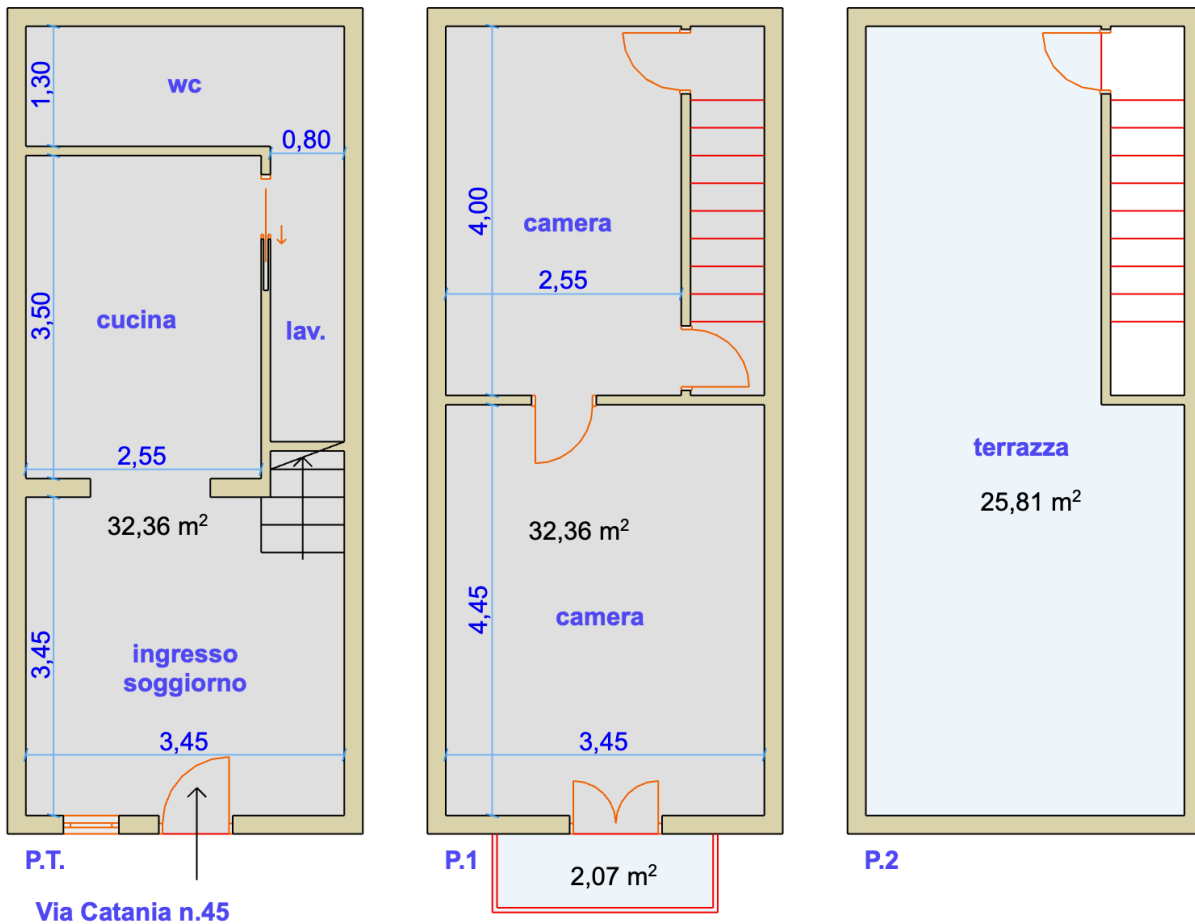
Composta da ingresso – soggiorno, pranzo - pranzo, servizio igienico, con aerazione forzata, e vano ripostiglio (sottoscala) al piano terra, due camere al piano primo ed un terrazzo al piano superiore.

Lo stato attuale dei luoghi vede un immobile in discreto stato di conservazione. La pavimentazione ed i rivestimenti sono in ceramica, le porte in legno tamburato e gli infissi esterni in PVC. Dall'indagine visiva si constata che gli ambienti non sono riscaldati, invece per l'acqua calda sanitaria è presente boiler elettrico. Gli impianti sono funzionanti ma privi di certificazione di conformità. L'impianto elettrico, sottotraccia, è da verificare ai sensi del D.L. 22/01/08 N° 37, così come l'impianto idrico e fognario.

L'immobile non rientra nell'ambito di edilizia convenzionata e agevolata, per cui non rientra nell'applicazione dell'art.1commi 376, 377, 378 della Legge 178/2020. Per quanto potuto accertare dagli atti visionati, non è stato riscontrato nessun attestato di prestazione energetica APE e nessun libretto degli impianti termici esistenti, depositato presso il catasto impianti enea. Poiché l'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto degli impianti presenti nell'immobile debba essere allegato all'attestato di prestazione energetica e poiché ai sensi del Decreto del



MISE del 10 febbraio 2014, "il libretto dell'impianto è obbligatorio per tutti gli impianti di climatizzazione invernale e/o estiva, indipendentemente dalla loro potenza termica, sia esistente che di nuova installazione", non è stato possibile produrre l' Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare.



3- STIMA DEI BENI RILEVATI

LOTTO 1

3.1- Criterio di stima

I principi teorici adottati, per la valutazione economica del bene oggetto di stima, sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva, nonché, valida formulazione del giudizio di stima. Infatti, i criteri di valutazione scelti, individuano i più attendibili valori di mercato dopo aver definito le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e la sua appetibilità nella zona di appartenenza.

Tali principi si distinguono nel:

1) CRITERIO DI STIMA SINTETICO MONOPARAMETRICO

Tale criterio si basa sulla scelta di un solo parametro tecnico di confronto, nella fattispecie la superficie commerciale (lorda) e il rispettivo prezzo desunto dalle rivelazioni O.M.I., del mercato dell'usato immobiliare, relative al I semestre del 2025.

3.2- Consistenza

Calcolo delle superfici commerciali dei fabbricati

NORMA UNI 10750/2005 "Servizi-Agenzie immobiliari-Requisiti del Servizio"

Per il computo della superficie vendibile (S.c.), considerando l'immobile ripotato allo stato autorizzato, si considera:

- la somma delle superfici coperte;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi e chiostrine;



Nelle quantità pari a:

- a) 100% delle superfici calpestabili (S.I.);
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino a 50 cm di spessore;
- c) 50% delle superfici perimetrali confinanti sino a 25 cm di spessore;
- d) 75% delle superfici lorde sottotetto.

Per le superfici scoperte (S.s.) devono considerarsi il

- 50% di balconi, chiostrine e terrazze scoperte;

Da cui la superficie commerciale dell'appartamento (S.c.)

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso
(D.P.R. 138/98)

S.I. = 64,72 mq

S.s = 2,07 mq (balcone)

S.s₁ = 25,81 (lastrico solare)

S.C.= S.I. + 50 % S.s + 50 % S.s₁ = 78,66 mq

3.3 a - CRITERIO DI STIMA SINTETICO MONOPARAMETRICO

Per la determinazione del valore economico del bene, si considerano i valori max e min, stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare



dell'Agenzia del Territorio (OMI), e i coefficienti di merito che legati alle caratteristiche del fabbricato sono volti ad individuarne il valore “normale”, pertanto il

Valore normale = Valore normale unitario x superficie lorda (mq)

Il valore normale unitario (Val.u.) degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Val.u. = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

dove ***Val OMI MIN*** e ***Val OMI MAX*** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenuti nella banca dati dell'OMI, con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato. Mentre, ***K = (K1 + 3 x K2) / 4***

rappresenta la media ponderata di due coefficienti di merito, ***K1*** (taglio superficie) e ***K2*** (livello di piano). Tali coefficienti si attengono, considerando il taglio di superficie, il livello del piano e la categoria catastale, ai sensi delle Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge finanziaria 2007).

Nel caso specifico, l'immobile ricade nella fascia “semicentrale” C2, in cui i valori di mercato per la tipologia di immobile corrispondente classificato catastalmente come A/4 (max e min espressi in €/mq) equivalgono a VMax= 610 €/mq e VMin= 420 €/mq.



Sulla base delle formule sopradette e individuati i valori di

$$k_1 = 0,8 \quad k_2 = 0,4$$

$$K = (0,8 + 3 \cdot 0,4) / 4 = 0,5$$

$$\text{Val.U.} = 420 \text{ €/mq} + (610 \text{ €/mq} - 420 \text{ €/mq}) \cdot 0,5 = 515,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Val.normale (V1)} = 78,66 \text{ mq} \times 515,00 \text{ €/mq} = 40.509,90 \text{ €}$$

Il valore complessivo arrotondato è pari a 40.500,00 €

3.3 b – CRITERIO DI STIMA PER COMPARAZIONE INDIRETTA

Il metodo della capitalizzazione dei redditi si fonda sull'uso di alcune formule di matematica finanziaria che, attraverso il calcolo di un interesse composto, conducono alla seguente relazione:

$$V_m = R_n / r$$

$$\text{Reddito netto annuo} = \text{Reddito lordo annuo} - \text{Totale spese annue}$$

Le spese in detrazione sono stimate nel 30% del reddito lordo.

$$RI_{\min} = 1,5 \text{ €/mq} \times 78,66 \text{ mq} \times 12 = 1.415,88 \text{ €}$$

$$RI_{\max} = 2,2 \text{ €/mq} \times 78,66 \text{ mq} \times 12 = 2.076,62 \text{ €}$$

$$RI = (RI_{\max} + RI_{\min}) / 2 = 1.746,25 \text{ €}$$

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto



dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato: centro di media dimensione 1,50% - 5,50%.

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo.

Il saggio di capitalizzazione r si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle caratteristiche posizionali, intrinseche. Dal giudizio più sfavorevole (+), si ribalta progressivamente la situazione fino al giudizio più favorevole (-).

- 1) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti. $\pm 0,22 \%$
- 2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.) $\pm 0,28 \%$
- 3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali. $\pm 0,18 \%$
- 4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato. $\pm 0,08 \%$
- 5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio. $\pm 0,06 \%$
- 6) Caratteristiche di panoramicità. $\pm 0,36 \%$
- 7) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità. $\pm 0,20 \%$
- 8) Quota rispetto al piano stradale. $\pm 0,08 \%$ (piano primo $+0,04\%$)



9) Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.

$\pm 0,06 \%$

10) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza

degli impianti. $\pm 0,16 \%$

11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle

situazioni strutturali. $\pm 0,12 \%$

12) Età dell'edificio. $\pm 0,10 \%$

13) Superficie dell'appartamento

Da < 60 mq	-0,08 %
Da 60 a 80 mq	-0,04 %
Da 80 a 90 mq	-0,02 %
Da > 90 mq	0,00 %

La percentuale stimata dell'ammontare delle caratteristiche intrinseche dell'immobile è - 0,25%

Saggio medio $(2,55\% + 3,75\%) / 2 = 2,85\%$

Saggio di capitalizzazione = $2,85 - 0,25 = 3,15\%$

Per cui si ha:

Detrazione per tasse/manut./et. $30\% \times € 1.746,25 = € 523,88$

Reddito annuo netto $€ 1.746,25 - € 523,88 = € 1.222,38$

Il Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$€ 1.222,38 \times 100 / 3,15 = € 38.805,60$

Il valore complessivo arrotondato è pari a € 38.500,00 €

Per la regolarizzazione dell'unità edilizia si rende necessario:



- 1) il ripristino dello stato dei luoghi, assentito nell'ultimo titolo edilizio, ovvero nulla-osta rilasciato in data 11/04/1963, dal Comune di Avola alla ditta Bongiorno Maria per quanto riguarda la scala;
- 2) C.I.L.A. in sanatoria per la regolarizzazione della nuova distribuzione degli spazi interni;
- 3) DOCFA per aggiornamento della nuova planimetria catastale;
- 4) Spese tecniche per le pratiche edilizie.

Il costo per la regolarizzazione si stima in € 7.500,00

4- CONCLUSIONI

Per l'individuazione del valore economico dei beni in questione sono stati adottati i metodi estimativi considerati, scientificamente ed analiticamente, più idonei al caso.

Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti e dello stato di fatto, si sono ottenuti i più probabili valori di mercato.

- il **Criterio di stima sintetico monoparametrico** ha prodotto il seguente risultato: $V_a = 40.500,00 \text{ €}$

- il **Criterio di stima per comparazione indiretta** ha prodotto il seguente risultato: $V_m = 38.500,00 \text{ €}$

La media aritmetica dei due valori, ci da il valore di mercato del bene:

$$(V_a + V_m) / 2 = 39.500,00 \text{ €}$$

A queste vanno detratte le spese di regolarizzazione pari a 7.500,00 €



Valore finale Lotto 1:

Valore di mercato **€ 32.000,00**

Tale valutazione professionale di giudizio di stima non si separa dalla conoscenza tecnica del bene.

In definitiva, la formulazione del giudizio finale, non soggettivo, si è avvalso di metodi puramente scientifici, quantitativi e qualitativi espressi in termini monetari.

C.T.U.

Arch. Salvatore Di Mauro

