

**TRIBUNALE di SIRACUSA**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedimento n.254/2025 R.G.**

**CREDITORE PROCEDENTE:** Banca Popolare Pugliese S.C.p.A.  
con l'avv. Stefania Abbrescia

**DEBITORE:** sig. *omissis*

**GIUDICE:** dott. Giuseppe Solarino

Relazione per  
**STIMA IMMOBILIARE**

STUDIO TECNICO  
**ARCH. GIOVANNA NOTO**

VIALE EPIPOLI, 78 - SIRACUSA  
CELL.: 3277708168

E-MAIL: GIOVANNA.NOTO@ARCHITETTIPPCSR.IT  
PEC: GIOVANNA.NOTO@ARCHIWORLDPEC.IT

L'Esperto  
arch. Giovanna Noto

(firmato digitalmente)



**INDICE**

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. PREMESSA.....                                                            | 1  |
| 2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE.....                                     | 2  |
| <u>LOTTO DI VENDITA</u>                                                     |    |
| 2.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.....                     | 4  |
| 2.2. Stato di proprietà e possesso.....                                     | 7  |
| 2.3. Vincoli ed oneri giuridici.....                                        | 7  |
| 2.4. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.....             | 8  |
| 2.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378.....             | 11 |
| 2.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).....       | 11 |
| 2.7. Situazione condominiale degli immobili.....                            | 13 |
| 2.8. Valutazione degli immobili.....                                        | 14 |
| 2.8.1. Stima per metodo sintetico comparativo.....                          | 14 |
| 2.8.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.....                | 15 |
| 2.8.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.....                | 16 |
| 2.9. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore degli immobili..... | 17 |
| 2.10. Stima del valore locativo degli immobili.....                         | 17 |
| 2.11. Conclusioni.....                                                      | 18 |
| 3. NOTA DI CHIUSURA.....                                                    | 19 |
| 4. ELENCO ALLEGATI.....                                                     | 19 |



## **RELAZIONE DI STIMA**

**OGGETTO:** procedimento n.254/2025 R.G. del Tribunale di Siracusa, sezione Esecuzioni Immobiliari, promosso da BANCA POPOLARE PUGLIESE S.C.p.A. nei confronti del sig. *omissis*.

- - - - -

### **1. PREMESSA**

Il Giudice dell'esecuzione dott. Giuseppe Solarino, con il Decreto di nomina del 26.11.2025 emesso nel procedimento in oggetto, ha nominato Esperto stimatore la sottoscritta arch. Giovanna Noto, con studio a Siracusa in Viale Epipoli n.78 ed iscritta al n.980 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, al fine di stimare il valore dei seguenti beni (così come riportati nell'"Atto di pignoramento immobiliare" depositato il 04.09.2025):

"[...] di proprietà 1/1 del Signor *omissis*, siti in Floridia (SR) in Contrada Vignalonga Via Leonardo Sciascia s.n.c.

- 1) "abitazione CAT. A/3, vani 6,5 piano primo, cl. 4, R.C. euro 386,05, in catasto al foglio 18, p.lla 1218, sub. 18;
- 2) annessa autorimessa CAT C/6, al piano primo sottostrada, mq. 27 in catasto al foglio 18, p.lla 1218, sub. 13".

La sottoscritta, in data 27.11.2025 e con modalità telematica, ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito.

Le operazioni peritali sui luoghi, pianificate unitamente al custode del compendio pignorato avv. Carmelo Ossino e preannunciate alle parti tramite comunicazioni inviate a mezzo PEC e raccomandate A/R, sono state avviate il giorno 27.01.2026. L'accesso agli immobili è però effettivamente avvenuto il 19.02.2026, al secondo tentativo (si veda l'allegato n.1). In tale occasione la scrivente ha provveduto ad eseguire i necessari rilievi metrici e fotografici, acquisendo ogni elemento utile all'espletamento dell'incarico e richiedendo alla parte eseguita quelli al momento non disponibili.



La sottoscritta, sia preliminarmente che successivamente al predetto sopralluogo, si è inoltre recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia (SR) e l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Ufficio Provinciale del Territorio) per l'esecuzione di accertamenti urbanistici e catastali.

## **2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE**

---

Gli immobili oggetto di esecuzione, consistenti in un appartamento e un box auto ubicati nel centro urbano del Comune di Floridia (SR), costituiranno un unico lotto di vendita, ovvero:

**“Appartamento sito a Floridia (SR) in Via Leonardo Sciascia n.21, primo piano, censito presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 18 del territorio di Floridia, p.lla 1218 sub 18, categoria A/3, classe 4, consistenza catastale 6,5 vani, rendita 386,05€, e box auto sito a Floridia (SR) in Via Leonardo Sciascia n.21, piano seminterrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 18 del territorio di Floridia, p.lla 1218 sub 13, categoria C/6, classe 3, rendita 59,08€”.**

L'appartamento e il garage in esame sono ricompresi nel medesimo stabile condominiale, seppur non direttamente comunicanti e pertanto dotati di accesso indipendente. Per maggiori approfondimenti circa l'accessibilità delle unità immobiliari si rimanda alla lettura del paragrafo 2.1..



---

## **LOTTO DI VENDITA:**

**APPARTAMENTO E BOX AUTO**

**VIA LEONARDO SCIASCIA N.21, FLORIDIA (SR)**

**1° PIANO E PIANO SEMINTERRATO**

**FOGLIO 18 P.LLA 1218 SUB 18 E 13**

---



## 2.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.

Gli immobili oggetto di stima si trovano nel territorio del Comune di Floridia (SR), in Via Leonardo Sciascia n.21 (si veda l'allegato n.3); consistono in un appartamento e un box auto ubicati rispettivamente al primo piano e al piano seminterrato di uno stabile condominiale; risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale del Territorio) al foglio 18 del territorio di Floridia, p.lla 1218 sub 18 (appartamento) e sub 13 (box auto), si veda l'allegato n.2; ricadono urbanisticamente nella zona "C2.3 – Edilizia Residenziale Privata di Completamento", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nell'art.9 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Floridia (si veda l'allegato n.10).

Lo stabile condominiale, denominato "Condominio Miriam", che comprende l'appartamento e il box auto in esame sorge ai margini del centro urbano del Comune di Floridia, in una zona facilmente raggiungibile in automobile. È infatti sufficiente percorrere la S.P. 52 (denominata anche Str. Mangiapicca e successivamente Via Sclarino e Via Delle Orchidee) in direzione nord-ovest e proseguire fino ad incontrare, sulla sinistra, la Via Dei Platani per poi svoltare, dopo circa 70m, sulla Via Leonardo Sciascia al cui civico n.21 si trova il cancello pedonale d'accesso all'area condominiale (si veda l'allegato n.3). Ulteriore accesso, carrabile, trova collocazione in Via dei Platani.

Coordinate GPS del sito: Latitudine 37° 05' 38.78"N, Longitudine 15° 09' 04.11"E.

### L'edificio condominiale:

- ricade in una zona urbana caratterizzata prevalentemente da edilizia residenziale e qualche basso commerciale;
- insiste su un lotto di terreno che a nord-est è delimitato dalla Via Leonardo Sciascia; a sud-est è delimitato dalla Via dei Platani; a nord-ovest e sud-ovest confina con altre proprietà;
- è stato realizzato nei primi anni del 2000;
- si erge in tre elevazioni fuori terra oltre sottotetto e piano seminterrato (in cui trovano collocazione i box auto), constando di strutture intelaiate in cemento armato, solai interpiano in latero-



cemento, partizioni interne e tamponamenti verticali esterni in muratura di laterizi forati, copertura in latero-cemento a falde inclinate del tipo "a padiglione";

- è dotato di ascensore;
- ad oggi si presenta rifinito con materiali e manufatti di buona scelta commerciale e in buono stato di conservazione generale.

L'appartamento oggetto di stima:

- occupa la porzione sud-est del primo piano del descritto edificio condominiale;
- a nord-est e sud-ovest si affaccia, tramite verande e pareti finestate, su aree ad uso esclusivo delle unità immobiliari ubicate ai piani terra; a sud-est si affaccia, tramite balcone e parete finestrata, su Via dei Platani; a nord-ovest confina in parte con un'altra unità immobiliare del medesimo condominio ed in parte con il vano scala;
- è raggiungibile dal cortile condominiale (con accesso dal civico n.21 della Via Leonardo Sciascia), varcando il portone d'accesso e accedendo all'androne comunicante con la scala interna dell'edificio e con il vano ascensore;
- è adibito a civile abitazione;
- si sviluppa per la superficie totale lorda di 113,15m<sup>2</sup> e utile calpestabile (ambienti + vani porte) di 96,25m<sup>2</sup>, articolandosi in cucina – soggiorno, tre camere, due servizi igienici (di cui uno adibito anche a lavanderia), ripostiglio e disimpegno (si veda l'allegato n.6), le cui superfici nette sono di seguito indicate:

Cucina – Soggiorno = 37,30m<sup>2</sup>

Camera 1 = 17,33m<sup>2</sup>

Camera 2 = 12,81m<sup>2</sup>

Camera 3 = 9,90m<sup>2</sup>

Servizio igienico – Lavanderia = 5,29m<sup>2</sup>

Servizio igienico = 5,91m<sup>2</sup>

Ripostiglio = 2,99m<sup>2</sup>

Disimpegno = 4,04m<sup>2</sup>;

- ha altezza interna lorda pari a 2,75m;



- è dotato di due verande (prospetti nord-est e sud-ovest) e un balcone (prospetto sud-est\_Via dei Platani) di pertinenza esclusiva la cui superficie totale lorda è di 26,00m<sup>2</sup>;
- risulta internamente rifinito con materiali e manufatti di buona scelta commerciale, ovvero: pavimentazione costituita da piastrelle in ceramica smaltata; finiture murali di pareti e soffitti consistenti in intonaco civile ordinariamente rasato a gesso e tinteggiato ad eccezione: di una parete della cucina – soggiorno rivestita da piastrelle in ceramica effetto listarelle in pietra, delle pareti dei servizi igienici in parte rivestite da piastrelle in ceramica (dal pavimento e fino all'altezza di circa 2,30m) ed in parte ordinariamente rasate e tinteggiate (porzioni non piastrellate), e di una parete della cucina, in parte rivestita con piastrelle in ceramica (nella fascia tra i pensili e le sottostanti basi); servizi igienici completi di tutti i pezzi sanitari (uno dei quali munito di vasca idromassaggio); infissi esterni in alluminio e vetrocamera dotati di persiane in alluminio a stecche mobili; infissi interni in legno tamburato; portoncino d'ingresso di tipo blindato (si vedano le foto raccolte nell'allegato n.15);
- è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario regolarmente allacciati alle relative reti;
- è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia e terminali di zona costituiti da radiatori;
- al momento del sopralluogo è apparso in buono stato di conservazione generale.

Il garage oggetto di stima:

- è raggiungibile tramite una rampa esterna carrabile (con accesso da Via dei Platani) che conduce direttamente al piano seminterrato dell'edificio, ma anche tramite il vano scala condominiale;
- si sviluppa per la superficie totale lorda di 26,65m<sup>2</sup> e netta di 20,91m<sup>2</sup>;
- ha altezza interna pari a 2,55m;
- è dotato di saracinesca meccanica basculante;



- è dotato di impianto elettrico;
- al momento del sopralluogo è apparso in discreto stato di conservazione generale avendo riscontrato macchie e colature riconducibili tanto ad infiltrazioni d'acqua che si verificano in corrispondenza della finestrella ubicata nella parete nord-est, quanto a perdite di fluido dalle tubazioni di scarico che corrono lungo la parete nord-ovest, al di sotto del solaio (si vedano le foto raccolte nell'allegato n.15).

## 2.2. Stato di proprietà e possesso.

Gli immobili pignorati risultano essere proprietà, per la quota di 1/1, del sig. *omissis* (C.F.: *omissis*), nato a *omissis* il *omissis* (si vedano gli allegati nn.13 e 14). Infatti al sig. *omissis* la piena proprietà degli immobili pervenne con l'atto di compravendita del 30.04.2021 (n. di repertorio 55887/34477) rogato dal Notaio Giuseppe Reina di Catania, trascritto il 05.05.2021 ai nn.7869/6320, da potere del sig. *omissis* (C.F.: *omissis*), nato *omissis* il *omissis*.

Al sig. *omissis* la piena proprietà degli immobili pervenne con l'atto di compravendita del 26.02.2001 (n. di repertorio 48064) rogato dal Notaio Egidio Santangelo di Floridia (SR), trascritto il 28.02.2001 ai nn.3341/2744, da potere da potere della società "omissis" (C.F.: *omissis*) con sede a *omissis*.

## 2.3. Vincoli ed oneri giuridici.

Dall'analisi della documentazione ipotecaria estratta dalla scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa è emerso che sugli immobili oggetto di stima, considerato il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (si veda l'allegato n.13):

- Ipoteca volontaria del 30.04.2021 derivante da concessione a garanzia di mutuo, numero di repertorio 55888/34478, trascritta il 05.05.2021 ai nn.7870/804 a favore di "Banca Popolare Pugliese Società Cooperativa per Azioni" (C.F.: 02848590754) con sede a Parabita (LE), n.q. di creditore ipotecario, e contro il sig. *omissis*, n.q. di debitore ipotecario, per l'importo totale di 242.000,00€



(duecentoquarantaduemila/00€);

- Pignoramento del 23.09.2025, numero di repertorio 4298/2025, trascritto il 13.10.2025 ai nn.20374/15351 a favore di "Banca popolare Pugliese Soc. Coop. per Azioni" (C.F.: 02848590754) con sede a Parabita (LE) e contro il sig. *omissis*.

All'esito degli accertamenti eseguiti è emerso inoltre che sugli immobili pignorati grava altresì l'ipoteca volontaria del 21.02.2000 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, numero di repertorio 45083, trascritta il 22.02.2000 ai nn.2395/324 a favore di "Istituto Italiano di Credito Fondiario Società per Azioni" (C.F.: 00399750587) con sede a Roma e contro la società "*omissis*" per l'importo totale di 2.000.000.000€ (duemiliardi di lire), al quale è seguita l'annotazione per frazionamento in quota del 20.02.2001, numero di repertorio 48010, trascritta l'11.09.2001 ai nn.13944/1039 a favore di "Istituto Italiano di Credito Fondiario Società per Azioni" e contro la società "*omissis*" (si veda l'allegato n.13). Della predetta formalità, per la quale non risultano successive annotazioni per cancellazione o iscrizioni in rinnovo, non si fa menzione nella certificazione notarile del 14.10.2025.

#### **2.4. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.**

Allo stato attuale l'intero lotto di terreno su cui sorge il condominio che comprende le unità immobiliari pignorate ricade nella zona territoriale omogenea "C2.3 – Edilizia Residenziale Privata di Completamento", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nell'art.9 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Floridia (si veda allegato n.10).

All'interno della suddetta zona per le parti di aree di completamento relative alle quote inedificate o parzialmente edificate di tutti i P.L. approvati dal C.C. e destinate ad edilizia residenziale privata e/o mista valgono le seguenti prescrizioni, indici e parametri di carattere generale:

- le aree costituenti lotti privati ricadenti all'interno dei Piani di Lottizzazione approvati dal Consiglio Comunale e convenzionati mantengono la capacità edificatoria prevista dai P.L. di appartenenza per cui le stesse potranno essere edificate e/o completate mantenendo gli allineamenti, altezze, superfici coperte e volumetrie loro assegnate



dalle norme tecniche di attuazione proprie di P.L. di appartenenza;

- per dette aree prevalgono e restano pienamente valide le tipologie, condizioni, prescrizioni e norme generali, particolari e speciali o previste dai singoli P.L. di appartenenza così come approvati e/o modificati dal C.C. in sede di loro adozione;
- i dati sopra indicati sono visualizzati nei grafici di progetto;
- in caso di non corrispondenza tra quanto indicato nelle tavole di progetto del P.R.G. o del P.P.A. e quanto indicato e prescritto nella normativa propria del P.L. originario di appartenenza del lotto, prevale quest'ultima. Per dette zone C2.3 viene demandato all'amministrazione l'onere della visualizzazione planimetrica della consistenza di detti piani di lottizzazione e la riproduzione delle specifiche normative degli stessi in appositi elaborati che costituiranno allegati al P.R.G. e all'annesso Piano Particolareggiato.

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'appartamento e del box auto oggetto di stima, la scrivente ha condotto una serie di indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia, da cui è emerso che per lo stabile condominiale che comprende gli immobili in questione in data 24.11.2000 è stato approvato il progetto allegato alla Concessione Edilizia n.65 (si vedano gli allegati nn.7 e 8), rilasciata in variante alla Concessione Edilizia n.99 del 20.11.1998. Oltre ciò si è appurato che per lo stesso stabile è stato concesso il Permesso di Agibilità del 31.12.2010 (si veda l'allegato n.9).

La predetta documentazione è stata acquisita in copia e l'analisi della stessa ha consentito di accertare che lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo svolto il 19.02.2026 è sostanzialmente conforme sia al progetto approvato il 24.11.2000 che alla planimetria catastale (si confrontino gli allegati nn.5, 6 e 8). Le uniche difformità riscontrate riguardano:

- a. l'errata rappresentazione dell'infilso del servizio igienico – lavanderia (indicazione di finestra anziché della porta-finestra effettivamente realizzata);
- b. la mancata corrispondenza, oltre tolleranza, tra la profondità del box auto, nello stato di fatto pari a 5,10m anziché 5,45m come



progettualmente previsto.

Di seguito si espone la procedura di regolarizzazione delle suelencate difformità, precisando comunque che in effetti quella di cui alla lettera "a" potrebbe ricondursi ad un banale errore di rappresentazione dal momento che l'infisso, seppur erroneamente disegnato in planimetria e sezione, appare correttamente indicato nel prospetto. Ad ogni modo, non potendo verificare l'effettivo intento del progettista, potrà provvedersi all'allineamento degli elaborati grafici allo stato di fatto con l'iter amministrativo idoneo ad eliminare la difformità di cui al punto "b".

Ciò chiarito, per la regolarizzazione di entrambe le suelencate difformità è possibile presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia (SR), una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria, ai sensi dell'art.36 bis del D.P.R. n.380/2001 recepito dalla Regione Sicilia con la L.R. n.16/2016 e ss.mm.ii., corredata dei necessari documenti ed elaborati progettuali, incluse eventuali autorizzazioni dell'Assemblea dei Condòmini, nonché dei versamenti di seguito indicati:

- diritti esame progetto e di segreteria, attualmente quantificabili in circa 100,00€;
- sanzione amministrativa da determinare a cura dell'Ufficio sulla base dell'entità dell'abuso, ma comunque non inferiore a 1.032,00€, trattandosi di opere già eseguite al momento della denuncia.

Contestualmente alla predisposizione della suddetta documentazione urbanistica, si dovrà procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali presentando presso l'Agenzia delle Entrate (procedura telematica sul portale "SISTER") una variazione per "migliore rappresentazione grafica" tramite modello "DOCFA". Il costo amministrativo della procedura è di 140,00€.

La compilazione e la presentazione della "S.C.I.A." in sanatoria e del modello "DOCFA" dovranno essere affidate ad un tecnico abilitato, il cui onorario per prestazioni si stima complessivamente in 1.800,00€ oltre I.V.A. e cassa di previdenza (2.283,84€).

Conseguita la completa regolarità urbanistica e catastale degli immobili



ed ottenute le certificazioni di conformità degli impianti, si potrà infine procedere a presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Floridia. Il costo totale della segnalazione, consistente fondamentalmente in onorari tecnici (che non comprendono i costi di certificazione degli impianti), è quantificabile in 1.200,00€ oltre I.V.A. e cassa di previdenza (1.522,56€), a cui dovranno aggiungersi circa 100,00€ per oneri amministrativi e valori bollati. Condizione fondamentale per la corretta presentazione della S.C.A. (di tipo parziale, in quanto riferita alle singole unità immobiliari) è la piena conformità urbanistica delle parti comuni dell'edificio, requisito verificabile dal tecnico incaricato per la compilazione del documento.

Riepilogando, alla luce di quanto finora esposto, si conclude che il costo delle prospettate procedure di regolarizzazione urbanistica e catastale, tenuto conto dei connessi onorari tecnici, ammonta complessivamente a **5.178,40€ (Sp. Reg.)**.

## **2.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378.**

Sulla scorta degli accertamenti urbanistici eseguiti, si conclude che agli immobili pignorati non è applicabile la normativa di cui all'art.1 cc.376, 377 e 378 della Legge n.178/2020 (Legge di Bilancio 2021).

## **2.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).**

Nel corso delle operazioni peritali si è provveduto a richiedere alla parte eseguita copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) eventualmente rilasciato per l'appartamento pignorato oppure, in mancanza dello stesso, della documentazione tecnica necessaria alla redazione ex novo dell'attestato. Il sig. *omissis*, riservandosi di verificare l'esistenza di quanto richiesto, in definitiva non ha mai consegnato né un A.P.E., né il libretto d'impianto dell'immobile (documento di cui l'abitazione dovrebbe essere normativamente provvisto, in conseguenza dell'accertata installazione di una caldaia e dei connessi terminali di zona, nonché di tre climatizzatori e un fancoil a pavimento), né le schede tecniche impiantistiche propedeutiche alla redazione dell'attestato. Da successive ricerche effettuate dalla sottoscritta è emerso che per



l'appartamento è stato effettivamente redatto un A.P.E. in data 20.04.2016 a firma dell'arch. Giuseppe Tiné, documento però non più valido essendo trascorsi oltre dieci anni dalla data di emissione.

Orbene, in data 20.07.2026 si è provveduto ad inviare una PEC al "Dipartimento Regionale dell'Energia – Servizio 1 della Regione Sicilia", al fine di verificare se per l'immobile in questione sia stato successivamente redatto un nuovo Attestato di Prestazione Energetica in sostituzione del precedente. Il giorno 23.07.2026, a mezzo PEC e con prot. n.27026, il Dipartimento ha comunicato che *"l'attestato di prestazione energetica dell'immobile sito nel comune di Floridia (SR), foglio n. 18, particella n. 1218 e subalterno n. 18, non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE - SICILIA"* (si veda l'allegato n.11).

All'esito degli accertamenti eseguiti e attesa la necessità di dotare l'unità immobiliare dell'Attestato di Prestazione Energetica, si è dunque proceduto a valutare la possibilità di redigere il documento rilevando da subito un'evidente criticità: ai sensi del D.L.gs. 192/05 e ss.mm.ii. è necessario allegare all'attestato la copia del libretto di impianto corredato dei relativi controlli periodici, inoltre nell'allegato 1 del Decreto del MISE 10.02.2014 e nelle successive FAQ esplicative dell'agosto 2016 è specificato che *"il libretto dell'impianto è obbligatorio per tutti gli impianti di climatizzazione invernale e/o estiva, indipendentemente dallo loro potenza termica, sia esistente che di nuova installazione"*.

Alla luce delle prescrizioni normative summenzionate, ad oggi non può dunque essere redatto l'Attestato di Prestazione Energetica per l'appartamento oggetto di stima. Il documento potrà essere predisposto solo dopo che un installatore/manutentore certificato avrà compilato il libretto d'impianto (il medesimo soggetto dovrà anche occuparsi della relativa trasmissione al catasto impianti termici della Regione Sicilia).

Diverso è il discorso per il box auto incluso nel lotto di vendita, che è da ritenersi escluso dall'obbligo di redazione dell'A.P.E. rientrando lo stesso nelle condizioni previste dalla lettera "d" dell'Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE del Decreto Interministeriale del 26 Giugno 2015 – Adeguamento linee guida nazionali per la



certificazione energetica degli edifici":

*Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:*

*[...]*

*d) 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, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo) [...].*

## **2.7. Situazione condominiale degli immobili.**

Al fine di reperire informazioni di carattere condominiale riguardanti gli immobili da stimare, è stato interpellato, con PEC del 20.04.2026 e successivo sollecito del 07.07.2026, l'amministratore pro-tempore del condominio dott. Attilio Amato, il quale, con PEC del 14.07.2026, ha dichiarato che (si veda l'allegato n.12):

*[...]*

*Come da tabelle millesimali quelli spettanti a omissis sono le seguenti:*

*Proprietà generale mill. 93.776 inerente all'appartamento*

*Proprietà generale mill. 5,233 inerente al box*

*Ascensore mill. 55,115 (1° p. appartamento)*

*Ascensore mill. 11,092 (seminterrato box)*

*Scala mill. 101,6*

*Scala da androne a box mill. 77,64*

*Che ad oggi 14/07/2026 il debito delle rate ordinarie è di Euro 1.804,00 così come si evince dalle singole situazioni contabili alla presente allegate;*

*Che il debito relativo a rate straordinarie è di Euro 505,00 dovute:*

*per il 2022 aumento costo energetico Euro 100,00*

*per il 2023 impianto autoclave Euro 167,00*

*per il 2023 passamano in ferro Euro 72,00*

*per il 2025 riparazione colonna acque reflue Euro 85,00*

*per il 2026 impianto elettrico seminterrato Euro 81,00*

*Pertanto ad oggi il complessivo debito del sig. omissis nei confronti del*



condominio è di euro 2.309,00.

*Gli immobili del sig. omissis hanno allacci a contatori di sua proprietà.*

## **2.8. Valutazione degli immobili.**

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è proceduto ad eseguire una stima per metodo sintetico comparativo, mediando il valore ottenuto con quello calcolato sulla base dei dati reperiti nell'“Osservatorio del Mercato Immobiliare” (OMI, banca dati delle quotazioni immobiliari) dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa.

La stima per metodo sintetico comparativo prevede il confronto tra l'insieme delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima e quello di altri beni sostanzialmente analoghi presenti nella zona, di cui si è accertato il prezzo tramite indagine di mercato.

Per quanto attiene ai dati dell'Agenzia delle Entrate, si tratta di quotazioni aggiornate semestralmente, che individuano un intervallo di valori minimi e massimi per unità di superficie (in tal caso il m<sup>2</sup> di superficie lorda), riferite a unità immobiliari di ordinario pregio e stato conservativo classificate per tipologia e zona territoriale.

Con specifico riferimento all'appartamento in esame, nei calcoli si è applicata la superficie totale lorda dell'immobile pari a 113,15m<sup>2</sup> aumentata della superficie delle aree pertinenziali computate applicando il seguente coefficiente di ragguaglio:

- verande e balcone (superficie pari a 26,00m<sup>2</sup>), computati al 30%,  
coeff. 0,30 = 7,80m<sup>2</sup>.

Nel processo di stima si è tenuto conto di un coefficiente correttivo C<sub>v</sub> pari a 0,98, per compensare l'assenza della garanzia per vizi degli immobili da porre all'asta.

### **2.8.1. Stima per metodo sintetico comparativo.**

#### Appartamento

Stabilito che:

- l'appartamento ha superficie lorda pari a 113,15m<sup>2</sup>;
- le verande e il balcone hanno superficie ragguagliata pari a 7,80m<sup>2</sup>;
- dalle indagini di mercato condotte nella zona per immobili aventi



caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello oggetto di valutazione è emerso il valore medio di 870,00€/m<sup>2</sup>;

- si applica il coefficiente C<sub>v</sub> pari a 0,98;

risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:

$$(113,15 + 7,80)\text{m}^2 \times 870,00\text{€/m}^2 \times 0,98 = 103.121,97\text{€}.$$

#### Box auto

Stabilito che:

- il box auto ha superficie lorda pari a 25,65m<sup>2</sup>;
- dalle indagini di mercato condotte nella zona per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello oggetto di valutazione è emerso il valore medio di 540,00€/m<sup>2</sup>;
- si applica il coefficiente C<sub>v</sub> pari a 0,98;

risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:

$$25,65\text{m}^2 \times 540,00\text{€/m}^2 \times 0,98 = 13.573,98\text{€}.$$

Il valore totale del lotto di vendita ammonta dunque a:

$$103.121,97\text{€} + 13.573,98\text{€} = 116.695,95\text{€}.$$

#### **2.8.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.**

Consultando la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa si è rilevato che, per gli immobili a destinazione residenziale (abitazioni di tipo economico) esistenti nella zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima (Comune di Floridia, codice di zona D2, microzona catastale n.1), il valore di mercato in €/m<sup>2</sup> per unità di superficie lorda è variabile tra 570,00€ e 840,00€, mentre per i box auto lo stesso valore è variabile tra 365,00€ e 530,00€.

Considerato che le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate si riferiscono ad immobili di ordinario pregio e stato di conservazione, nel caso di specie si ritiene congruo adottare il valore medio, che per l'appartamento e il box auto che compongono il lotto di vendita è rispettivamente di 705,00€/m<sup>2</sup> e 447,50€/m<sup>2</sup>, ed applicare il già citato coefficiente correttivo.

#### Appartamento

Stabilito che:

- l'appartamento ha superficie lorda pari a 113,15m<sup>2</sup>;



- le verande e il balcone hanno superficie ragguagliata pari a 7,80m<sup>2</sup>;
- dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa è emerso che, per immobili di tipologia analoga a quello oggetto di valutazione, il valore di mercato medio per unità di superficie lorda è di 705,00€/m<sup>2</sup>;
- si applica il coefficiente C<sub>v</sub> pari a 0,98;

risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:

$$(113,15 + 7,80)\text{m}^2 \times 705,00\text{€/m}^2 \times 0,98 = 83.564,36\text{€}.$$

#### Box auto

Stabilito che:

- il box auto ha superficie lorda pari a 25,65m<sup>2</sup>;
- dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa è emerso che, per immobili di tipologia analoga a quello oggetto di valutazione, il valore di mercato medio per unità di superficie lorda è di 447,50€/m<sup>2</sup>;
- si applica il coefficiente C<sub>v</sub> pari a 0,98;

risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:

$$25,65\text{m}^2 \times 447,50\text{€/m}^2 \times 0,98 = 11.248,81\text{€}.$$

Il valore totale del lotto di vendita è dunque pari a:

$$83.564,36\text{€} + 11.248,81\text{€} = 94.813,17\text{€}.$$

### **2.8.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.**

Alla luce delle valutazioni e dei calcoli sviluppati nei paragrafi 2.8., 2.8.1. e 2.8.2., risulta:

#### Appartamento:

$$(103.121,97 + 83.564,36)\text{€}/2 = 93.343,17\text{€}.$$

#### Box auto:

$$(13.573,98 + 11.248,81)\text{€}/2 = 12.411,40\text{€}.$$

Effettuata la mediazione degli importi determinati con i due metodi di stima, risulta dunque che valore di mercato più probabile del lotto di vendita proposto è di:

$$(93.343,17 + 12.411,40)\text{€} = 105.754,57\text{€}.$$



## 2.9. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore degli immobili.

Sulla scorta di quanto calcolato nei precedenti paragrafi 2.4. e 2.8.3., il valore del lotto di vendita ridotto dei costi di regolarizzazione è di:

105.754,57€ – (Sp. Reg.) = 105.754,57€ – 5.178,40€ = 100.576,17€ arrotondabili a **100.600,00€**.

## 2.10. Stima del valore locativo degli immobili.

Per determinare il più probabile valore locativo dei beni pignorati si è ritenuto di procedere con la stima per capitalizzazione diretta dei redditi, che consiste nel determinare il reddito dell'immobile (coincidente di fatto con il canone di locazione, che costituisce il reddito lordo dello stesso) in funzione del valore di mercato e del tasso lordo d'investimento normalmente applicabile per immobili analoghi a quello in esame. Quest'ultimo fattore, comunemente detto anche saggio di capitalizzazione, deriva, nel procedimento diretto, dalla conoscenza dei canoni di locazione e dei prezzi di compravendita rilevabili nel mercato, dei quali costituisce il rapporto.

La procedura prevede l'applicazione della seguente formula analitica:

$$V_l = V_m \times r$$

dove:

$V_l$  = Valore locativo dell'immobile;  
 $V_m$  = Valore di mercato del bene;  
 $r$  = saggio di capitalizzazione.

Il calcolo sarà effettuato per gli immobili pignorati applicando il valore di mercato già determinato e il saggio di capitalizzazione che emerge dal rapporto tra i dati rilevabili nel mercato per immobili analoghi a quelli in esame, relativamente ai canoni di locazione e ai prezzi di compravendita.

### Appartamento

Stabilito che:

- per l'immobile è stato determinato il valore di mercato lordo di 93.343,17€;
- occorre applicare un saggio di capitalizzazione pari a 0,0036 (0,36%), derivante dal rapporto tra il canone di locazione medio unitario mensile di 3,10€/m<sup>2</sup> e il prezzo di compravendita medio



unitario di 870,00€/m²;

risulta che il più probabile valore locativo dell'immobile è pari a:

$93.343,17€ \times 0,0036 = 336,04€$  mensili, arrotondabili a **335,00€ mensili (4.020,00€ annui)**.

#### Box auto

Stabilito che:

- per l'immobile è stato determinato il valore di mercato lordo di 12.411,40€;
- occorre applicare un saggio di capitalizzazione pari a 0,0044 (0,44%), derivante dal rapporto tra il canone di locazione medio unitario mensile di 2,40€/m² e il prezzo di compravendita medio unitario di 540,00€/m²;

risulta che il più probabile valore locativo dell'immobile è di:

$12.411,40€ \times 0,0044 = 54,61€$  mensili, arrotondabili a **55,00€ mensili (660,00€ annui)**.

### **2.11. Conclusioni.**

In virtù del risultato ottenuto nel paragrafo 2.9., il valore del lotto di vendita:

*"Appartamento sito a Floridia (SR) in Via Leonardo Sciascia n.21, primo piano, censito presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 18 del territorio di Floridia, p.lla 1218 sub 18, categoria A/3, classe 4, consistenza catastale 6,5 vani, rendita 386,05€, e box auto sito a Floridia (SR) in Via Leonardo Sciascia n.21, piano seminterrato, censito presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 18 del territorio di Floridia, p.lla 1218 sub 13, categoria C/6, classe 3, rendita 59,08€"*

è di: **100.600,00€ (centomilaseicento/00)**, come riepilogato nella seguente tabella.



| RIEPILOGO LOTTO DI VENDITA |                                                   |                    |
|----------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|
| A                          | Valore di mercato (mediato lordo)                 | 105.754,57€        |
| B                          | Spese di regolarizzazione (Sp. Reg., a detrarre): |                    |
|                            | - Diritti esame progetto e segreteria             | 200,00€            |
|                            | - Sanzione amministrativa                         | 1.032,00€          |
|                            | - Costo amministrativo procedura DOCFA            | 140,00€            |
|                            | - Onorario tecnico                                | 3.806,40€          |
|                            | TOTALE B                                          | 5.178,40€          |
|                            | Valore finale dei beni (A – B)                    | 100.576,17€        |
|                            | Arrotondamento a                                  | <b>100.600,00€</b> |

### 3. NOTA DI CHIUSURA

La sottoscritta arch. Giovanna Noto, ritenendo di aver completamente adempiuto al suo mandato, rassegna la presente relazione composta da n.20 pagine, oltre indice, copertina e n.16 allegati.

Si ringrazia per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

### 4. ELENCO ALLEGATI

Si allega:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Visure catastali storiche degli immobili:
  - Immobile in categoria C/6, foglio 18 p.lla 1218 sub 13
  - Immobile in categoria A/3, foglio 18 p.lla 1218 sub 18;
3. Comune di Floridia (SR)\_planimetria della zona\_1:10.000;
4. Stralcio di mappa catastale\_1:2.000;
5. Planimetrie catastali degli immobili\_1:200:
  - Box auto, foglio 18 p.lla 1218 sub 13
  - Appartamento, foglio 18 p.lla 1218 sub 18;
6. Planimetrie degli immobili\_stato di fatto\_1:100;
7. Concessione Edilizia n.65 del 24.11.2000;
8. Stralcio del progetto approvato il 24.11.2000;
9. Permesso di Agibilità del 31.12.2010;
10. Certificato di Destinazione Urbanistica;



11. PEC inviata al Dipartimento Regionale dell'Energia – Servizio 1 e relativa risposta;
12. Dichiarazione dell'amministratore di condominio;
13. Ispezioni ipotecarie:
  - Ispezione su immobile, foglio 18 p.lla 1218 sub 13
  - Ispezione su immobile, foglio 18 p.lla 1218 sub 18
  - Nota di iscrizione nn.2395/324 del 22.02.2000
  - Nota di trascrizione nn.3341/2744 del 28.02.2001
  - Domanda di annotazione nn.13944/1039 dell'11.09.2001
  - Nota di trascrizione nn.7869/6320 del 05.05.2021
  - Nota di iscrizione nn.7870/804 del 05.05.2021
  - Nota di trascrizione nn.20374/15351 del 13.10.2025;
14. Atto di compravendita del 30.04.2021 n. di repertorio 55887;
15. Rilievo fotografico;
16. Comunicazioni e prove di consegna.

Siracusa, 24.07.2026

L'Esperto  
arch. Giovanna Noto

(firmato digitalmente)

