

Tribunale di Siracusa

SEZIONE:

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELLE
ESECUZIONI:

DOTT. GIUSEPPE SOLARINO

C.T.U.:

ARCH. MARIA BLANCO

**Procedura esecutiva immobiliare n. 106/2025 R.G. Es.
promossa da BANCA AGRICOLA POPOLARE DI
SICILIA Soc. Coop. p.a., nei confronti di *omissis*
omissis.**

OGGETTO:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO RIGUARDANTE LA STIMA
DEL BENE IMMOBILIARE PIGNORATO
SITO NEL COMUNE DI PRIOLO
GARGALLO (SR) IN VIA GABRIELE
D'ANNUNZIO N. 11, ANNOTATO AL
N.C.E.U. FOGLIO 6, PARTICELLA 3607
SUB. 17.**

**STUDIO TECNICO
Arch. Maria Blanco**

Via Mineo, n. 2
96100 Siracusa
Cell. 3913001733



1. PREMESSA 3

2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ... 3

3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI 4

4. STIMA DEI BENI IMMOBILI 5

5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA 21



Ill.mo Giudice Istruttore Dott. Giuseppe Solarino della Proc. Esecutiva immobiliare iscritta al numero 106/2025 R.G.Es., promossa da BANCA AGRICOLA POPOLARE DI SICILIA Soc. Coop. p.a., rappresentata e difesa da Avv. Piero Fillioley, contro il sig. *omissis omissis*.

1. PREMESSA

Il GE Dott.ssa Alessia Romeo in data 22/05/2025 ha nominato il C.T.U., per la **stima del bene pignorato**, nel seguito meglio specificato, la sottoscritta Arch. Maria Blanco, con studio a Siracusa in Via Mineo n.2, regolarmente iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n.756 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, la quale ha prestato il giuramento di rito per via telematica in data 29/05/2025.

2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

Dall'Atto di Pignoramento si riporta che:

"... PREMESSO che con atto del 9/3/2018 ai rogiti del Notaio S. Rio di Floridia, rep. n. 17354, racc. n. 10339, la Banca Agricola Popolare di Ragusa concedeva al sig. omissis omissis, nato a Siracusa il 19/4/1987, C.F. omissis, un finanziamento di Euro 80.000,00 (ottantamila/00) sotto forma di mutuo fondiario, da rimborsarsi mediante il pagamento di trecento rate mensili di ammortamento, comprensive di capitale ed interessi al tasso indicato nell'art. 5 del contratto, da pagarsi in via posticipata, con scadenza a partire dal 27/8/2012 e sino al 27/7/2037, ciascuna dell'importo unitario di Euro 407.40 (quattrocentosette/40).

PREMESSO che la parte mutuataria è debitrice nei confronti della predetta Banca della complessiva somma di € 58.484,97 così distinta:

- € 4.621,76 per le nove rate mensili del citato atto di mutuo fondiario scadute e rimaste impagate dal 27/3/2024 al 27/11/2024, comprensive degli interessi di mora ai tassi convenuti dalle singole scadenze al soddisfo come da previsione di cui all'art. 5 del contratto di mutuo, e comunque nei limiti di cui alla Legge n. 108/1996;*
- € 53.438,21 quale debito residuo alla data del 28/11/2024, oltre interessi al tasso del 6,188% dalla scadenza al soddisfo, e comunque nei limiti di cui alla Legge n. 108/1996;*
- € 425,00 per compensi professionali dell'atto di precetto, oltre IVA e CPA nelle misure di Legge.*

RITENUTO che in data 14/2/2025 veniva notificato ex art. 140 c.p.c. atto di precetto al citato debitore per la somma sopra indicata e la notifica non veniva ritirata dal destinatario;

RITENUTO pertanto che il debitore non ha provveduto al pagamento delle somme richieste ne termine previsto e dunque il precetto è rimasto infruttuoso.

TUTTO Ciò PREMESSO E RITENUTO ..." si è giunto al pignoramento del seguente bene immobile:

"...appartamento sito nel Comune di Priolo Gargallo, C.da Ulivitello, Via Gabriele D'Annunzio n. 11, posto al secondo piano, distinto con il numero interno 5, scala "A", composto da quattro vani ed accessori, censito nel C.F. del predetto Comune al foglio 6, p.lla 3607 sub. 17 (ex p.lla 1028 sub. 5), cat. A/4, cl. 2, vani 6, R.C: € 105,36."

3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

Per eseguire la stima del bene immobile richiesta dal Sig. Giudice Istruttore della procedura esecutiva immobiliare, la sottoscritta C.T.U.:

- ha dapprima studiato il fascicolo messo a disposizione;
- in data 25.06.2025 ha inviato, allo Studio notarile Dott. Rio Sofio, a mezzo posta elettronica ordinaria, richiesta di copia atto di compravendita, conforme all'originale, del bene immobile;
- in data 01.07.2025 ha ricevuto, dallo studio notarile Dott. Rio Sofio, a mezzo posta elettronica ordinaria, atto di compravendita conforme all'originale ed in formato PDF;
- in data 08.08.2025 ha effettuato, tramite canale telematico S.I.S.T.E.R., presso Direzione Provinciale di Siracusa – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, visure attuale per immobile e storica per immobile, l'estratto copia della planimetria catastale dell' immobile in oggetto e di EDM;
- in data 23.06.2025 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Priolo Gargallo (SR) in Via Gabriele D'Annunzio n. 11 per iniziare le operazioni peritali, ma con esito negativo in quanto non ha risposto nessuno al citofono, come da verbale redatto dal Custode Giudiziario ivi presente;
- in data 15.09.2025 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Priolo Gargallo (SR) in Via Gabriele D'Annunzio n. 11 per effettuare il sopralluogo ed eseguire rilievo fotografico e metrico, con accesso permesso dal debitore, in presenza del Custode Giudiziario;
- in data 07.11.2025 ha inviato, a mezzo PEC, all'ufficio di Protocollo Generale del comune di Priolo Gargallo (SR) istanza di accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica del bene;
- in data 15-01-2026 ha ricevuto, recandosi in loco, dal Comune di Priolo Gargallo, risposta negativa sulla documentazione richiesta inerente la regolarità edilizia-urbanistica del bene immobile;
- in data 15.01.2026 ha inviato, a mezzo PEC, all'Istituto Autonomo Case Popolari (I.A.C.P.) di Siracusa, istanza di accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica del bene;
- in data 12-02-2026 ha ricevuto, tramite PEC, dallo I.A.C.P. di Siracusa, risposta negativa sulla documentazione richiesta inerente la regolarità edilizia-urbanistica del bene immobile, con indicazioni dell'esistenza di un Progetto approvato relativo, risposta che si allega;
- in data 12-02-2026 ha inviato alla Direzione Provinciale di Siracusa - Ufficio Provinciale Territorio - Servizi catastali, a mezzo Posta elettronica certificata, richiesta di chiarimenti tecnici ed eventuali costi da sostenere per rettificare le incongruenze catastali riportate in Visura Storica ed in Elaborato Planimetrico;
- in data 17.02.2026, si è recata presso gli uffici comunali di Siracusa, ufficio Archivio e ufficio Servizio Abitabilità – Area III – Settore Territorio, per effettuare ricerca sull'esistenza del Progetto approvato indicato dallo IACP e della Abitabilità, per verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico, con esito negativo;
- in data 27.02.2026 ha svolto, presso agenzie immobiliari on-line e locali, indagine sul valore di mercato su immobili simili a quello oggetto di causa e nella stessa area urbana.
- in data 06.03.2026 ha ricevuto risposta, a mezzo PEC, dalla Direzione Provinciale di Siracusa - Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi catastali.

4. STIMA DEL BENE IMMOBILE

4.1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Dall'atto di pignoramento risulta il seguente bene immobile oggetto di causa:

"...- appartamento sito nel Comune di Priolo Gargallo, C.da Ulivitello, Via Gabriele D'Annunzio n. 11, posto al secondo piano, distinto con il numero interno 5, scala "A", composto da quattro vani ed accessori, censito nel C.F. del predetto Comune al foglio 6, p.lla 3607 sub. 17 (ex p.lla 1028 sub. 5), cat. A/4, cl. 2, vani 6, R.C: € 105,36".

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipotecario risulta il seguente bene immobile oggetto di causa:

"omissis omissis piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo popolare in Priolo Gargallo (SR) Foglio 6 Particella 3607 Subalterno 17 Natura A4 Consistenza 6 vani Indirizzo C.DA ULIVITELLO VIA GABRIELE D'ANNUNZIO n. 11 Piano 2".

Dalle verifiche catastali effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Siracusa - Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, tramite visura attuale e storica per immobile, risulta il seguente bene immobile oggetto di causa:

"abitazione di tipo popolare" in Priolo Gargallo (SR), VIA DA DENOMINARE Scala A Interno 5 Piano 2. Censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Priolo Gargallo (SR) al foglio 6, Particella 3607, Sub. 17, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale 92 m², Superficie totale escluse aree scoperte 90 m², RC euro 105,36".

IMPORTANTE: Difformità catastali e cartografiche riscontrate.

Nel corso delle operazioni peritali e dei sopralluoghi effettuati presso l'immobile la scrivente ha riscontrato delle difformità tra quanto rilevato e constatato visivamente e l'Estratto di Mappa Catastale.

Nello specifico, l'unità immobiliare in oggetto (classata in categoria A/4) risulta formalmente identificata al NCEU al Foglio 6 Particella 3607 Subalterno 17 dal 30-04-2014 (in periodo anteriore era identificata con Foglio 6 Particella 1028 Subalterno 5, come da visura storica per immobile e come riportato nell'atto di vendita del 27-07-2012 Rep. n. 17353 Racc. n. 10338 Notaio Sofio Rio in Florida, entrambi in allegato), tuttavia, confrontando quanto rilevato in loco con l'Estratto di mappa catastale (EDM), che si allega, si è potuto accertare che il fabbricato reale non insiste in alcun modo sulla suddetta particella 3607, bensì è edificato sulla particella adiacente identificata con il numero 732. Da visura attuale per immobile al Catasto Terreni, che si allega, tale particella 732 risulta avere ancora natura agricola (qualità "agrumeto") ed essere intestata all'Istituto Case Autonome Popolari (IACP), al Catasto Fabbricati tale particella non esiste.

A ulteriore conferma di tale grave disallineamento, dalla disamina dell'Estratto di Mappa (EDM) aggiornato, emerge che l'ingombro planimetrico (sagoma) del fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, è del tutto assente, risultando non campito né sulla particella 3607, né sulla particella 732.



Altra incongruenza riguarda l'Elaborato Planimetrico catastale, che si allega, in quanto sono riportati i subalterni dal n. 1 al n. 6, n. 2 subalterni per ciascun piano, ossia piano terra, piano primo e piano secondo (l'intero fabbricato è composto da n. 6 subalterni totali), il sub. 5 coincide per piano e posizione con il sub. 17, con cui si identifica l'unità immobiliare pignorata.

È stata constatata la non corrispondenza dell'indirizzo riportato sia in visura storica che in planimetria catastale in quanto viene riportata "Via da denominare Scala A Interno 5 Piano 2", l'errore riguarda la Scala in quanto in sede di sopralluogo l'indirizzo attuale risulta essere Via Gabriele D'Annunzio n. 11 Scala C, come da documentazione fotografica allegata.

In merito alle difformità catastali rilevate e pocanzi menzionate, la scrivente ha inoltrato formale richiesta di chiarimenti su quanto riscontrato, i relativi costi per regolarizzare tali incongruenze all'Ufficio Provinciale del Territorio competente mezzo PEC (si allegano le relative ricevute di accettazione e consegna), costi che incideranno sul valore di stima dell'unità immobiliare in causa.

La scrivente ha ricevuto risposta in merito, a mezzo PEC e che si allega, in data 06-03-2025, che si riporta a seguire: "In riferimento alla Sua richiesta di informazioni sull'immobile al Comune di Priolo Gargallo F. 6 part. 3607 sub. 17 (ex F.6 part. 1028 sub.5) si precisa:

- Per l'aggiornamento delle mappe catastali, presentare istanza per la rettifica cartografica, qualora si tratti di un errore in fase di registrazione di un tipo mappale, questo verrà sistemato senza costi dall'ufficio, altrimenti deve essere presentata (a firma di un tecnico abilitato) una pratica PREGEO i cui costi saranno a carico del richiedente;

- Per la rettifica toponomastica presentare istanza toponomastica la cui registrazione è gratuita;

- Per aggiornamento dell'elaborato planimetrico e/o della planimetria catastale, va presentata variazione Docfa (a firma di un tecnico abilitato) i cui costi saranno a carico del richiedente."

Avendo ricevuto tale risposta un giorno prima dalla data ultima consentita per il deposito telematico della Relazione di Stima e non potendo quindi presentare in tempo utile l'istanza per la rettifica cartografica, si considera la condizione più gravosa, si ipotizzano i seguenti costi in modo approssimativo per la regolarizzazione catastale, considerando il solo edificio di cui fa parte l'unità immobiliare e che è costituito da n. 6 subalterni, è necessario però specificare che, per necessità tecniche, si dovrebbero coinvolgere anche gli altri due edifici giacenti sullo stesso lotto di terreno (particella 732) e ciò allo scopo di rettificare/aggiornare l'identificativo catastale.

La quota rappresentativa dei costi, per la regolarizzazione catastale, in riferimento alla singola unità immobiliare in questione è così ricavata:

Voce di Spesa	Descrizione Tecnica	Criterio di Imputazione	Importo Stimato (Euro)
Istanze di Allineamento	Ricostruzione storica e istanza in autotutela per correzione "Bonifica d'ufficio" (passaggio da p.lla 1028 a p.lla 3607).	Intero (Specifico dell'unità)	€ 350,00
Variazione DOCFA	Soppressione sub. 17 p.lla 3607 e costituzione nuova unità su p.lla 732 con nuova planimetria.	Intero (Specifico dell'unità)	€ 650,00 *

Voce di Spesa	Descrizione Tecnica	Criterio di Imputazione	Importo Stimato (Euro)
Tipo Mappale (PREGEO)	Rilievo strumentale e inserimento in mappa dell'edificio di n. 6 alloggi sulla p.lla 732 (ex agrumeto).	Pro-quota (1/6 del costo totale edificio)	€ 250,00
Elaborato Planimetrico	Rappresentazione grafica dei Beni Comuni Non Censibili (scale, cortili) dell'edificio di n. 6 alloggi.	Pro-quota (1/6 del costo totale edificio)	€ 100,00
Oneri e Sanzioni	Diritti catastali, tributi ed eventuali sanzioni per ritardato accatastamento/allineamento.	Intero	€ 150,00
<u>TOTALE</u> <u>DECURTAZIONE</u>	<u>Somma da detrarre dal valore di stima dell'u. i.</u>		<u>€ 1.500,00</u>

*comprensivo di onorario professionale e tributi catastali.

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente il bene immobile pignorato (appartamento) risulta essere disposto complessivamente secondo la planimetria catastale, si riscontrano però delle difformità consistenti in:

- una porta di passaggio tra il vano ingresso ed il vano disimpegno nella realtà mancante;
- una porta di passaggio tra il vano ingresso ed il vano salone/soggiorno/cucina nella realtà trasformato in apertura a giorno;
- un tramezzo tra il vano salone/soggiorno ed il vano cucina nella realtà mancante, creando un unico grande ambiente;
- una porta di passaggio tra il vano disimpegno ed il vano salone/soggiorno nella realtà mancante;
- una diversa collocazione del tramezzo del vano ripostiglio, nella realtà reso più grande, con ingresso da vano cucina tramite porta;
- il tramezzo di separazione dei servizi igienici, nella realtà mancante creando un unico servizio igienico più grande con una sola finestra;
- la finestra del bagno, nella realtà mancante;
- presenza di piccola veranda collocata sul balcone con oggetto lato ovest dell'edificio, non riportata in planimetria catastale.

È stata riscontrata sommariamente una uguale altezza utile interna ossia 2.90 m, le piccole variazioni riscontrate in alcuni vani sono tollerabili per esecuzione lavori.

In seguito alle difformità riscontrate sarà necessario effettuare aggiornamento catastale della planimetria con relativi costi da sostenere, tali costi si considerano inclusi nelle voci di costo pocanzi elencate alla Voce di spesa "Variazione DOCFA" (pag. 6).

Coordinate GPS del bene immobile: Lat. 37°09'30.51" Long. 15°10'36.80".

4.II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE IMMOBILE

L'unità immobiliare fa parte di un edificio a tre piani fuori terra, ossia un piano terra, un piano primo ed un piano secondo, costruito nel 1964 con un intervento edilizio composto da complessivi n. 18 alloggi realizzati ai sensi della legge di finanziamento n. 622 del 29/07/1959, con Progetto approvato in data 04/07/1964, come da risposta ufficiale ricevuta a mezzo PEC dell'Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) della Provincia di Siracusa.

L'edificio presenta il prospetto principale su area adibita a parco giochi, con accesso da via Gabriele D'annunzio, si ha area destinata a parcheggio per le U.I. che compongono l'edificio, il prospetto retrostante ha affaccio su via dei Greci, dalla quale si hanno accessi pedonali tramite rampe e scale. La costruzione, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di causa, presenta una struttura in muratura portante, probabilmente a due teste realizzata con blocchi squadrati di pietra (tufo) di grandi dimensioni (circa 25-27 cm l'uno), messi in parallelo e legati da un abbondante strato di malta cementizia e intonaco "rustico" molto spesso, con cordoli di coronamento in cemento armato su cui poggiano i solai in latero-cemento, le pareti perimetrali sono intonacate sulle due facce. La copertura è a tetto, a due falde sfalsate. Si ha la presenza di marciapiede che segue il perimetro dell'intero edificio, sul lato principale vi sono n. 6 posti auto, ciascuno numerato. Le unità immobiliari sono connesse verticalmente da un corpo scala interno, per ogni piano sia ha l'accesso a due unità immobiliari.

Lo stato complessivo di manutenzione e di conservazione dell'intero fabbricato è mediocre, come si evince dalla documentazione fotografica, con ampie porzioni di intonaco ammalorate in tutti e quattro i prospetti, con aree mancanti dello strato di pittura nel prospetto secondario (lato ovest), con presenza di umidità di risalita nella zoccolatura al piano terra.

Il vigente P.R.G. del Comune di Priolo Gargallo classifica l'area urbana in cui è inserita, come zona B1, appartenente alla zona omogenea B.

Da "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano:

"Art. 22 Zone "B1", abitato di recente edificazione ed in via di completamento.

La zona B1 comprende le aree di recente edificazione ed oramai ampiamente edificate, in tutto o in parte dotate delle necessarie urbanizzazioni.

In questa zona il P.R.G. si attua mediante intervento diretto, seppur nei limiti di cui al precedente art. 20, e sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, nonché interventi di nuove costruzioni.

Nei casi di demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.

La densità edilizia massima sarà di mc/mq. 3,50.

I lotti interclusi esistenti alla data di entrata in vigore dell'art. 39 della L.R. 19/72 possono edificati con i seguenti parametri:

- a) per lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc/mq;*
- b) per i lotti di terreno aventi una superficie a mq. 120 e non superiori a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000.*

Gli altri parametri da rispettare sono i seguenti:

- Distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti m. 10*
- È consentito costruire sul confine; nel caso di distacco occorre mantenere una distanza non inferiore di ml. 5,00.*

- Rapporto di copertura 1,00 mq/mq;
- Piani fuori terra massimo tre.
- Altezza massima assoluta non superiore a m. 12,50.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio, a partire dal piano terreno, fino a raggiungere il distacco necessario in funzione della larghezza stradale, non essendo con ciò consentito il solo arretramento degli ultimi piani.

Sono ammesse le destinazioni d'uso indicate al precedente articolo 20."

L'unità immobiliare in questione è catastalmente definita come A/4 ossia "abitazioni di tipo popolare", a un unico livello fuori terra posto al piano secondo.

La tipologia dei serramenti è alquanto recente, con telaio in alluminio e vetro doppio, con presenza di elementi oscuranti interni (tende e similari), sono in buone condizioni di manutenzione, nel complesso l'appartamento si trova in buono stato, con lavori di ristrutturazione eseguiti di recente (nel 2022 come comunicato dalla parte convenuta) e da ultimare (balcone chiuso a veranda e porta-finestra di accesso dal vano camera, lato ovest), come riportato nella documentazione fotografica allegata.

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è buona per quanto riguarda le opere eseguite di ristrutturazione edilizia, con buona pavimentazione, pareti intonacate a civile con finitura in pittura decorativa, soffitto intonacato a civile, servizio igienico anch' esso recentemente ristrutturato, da informazioni avuta dalla parte convenuta, è stato rifatto l'impianto elettrico nel 2022 ma non si hanno certificazioni. Sono installate due pompe di calore (2022) per il riscaldamento/raffrescamento dell'unità immobiliare, si ha scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria (ACS), la cucina è alimentata tramite bombola a gas.

In corrispondenza del piccolo balcone prospiciente la via dei Greci, lato ovest dell'edificio, si ha la presenza di una piccola veranda realizzata con profilati metallici e vetro, i parapetti sono realizzati con ringhiera metallica.

Da informazioni assunte dalla parte convenuta, non si ha un amministratore di condominio, bensì un condomino si presta alla pulizia delle parti comuni, con spesa fissa mensile di 25,00 euro per ciascuna unità immobiliare.

4.III. INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE

Il bene immobile in questione risulta di proprietà di "*omissis omissis piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo popolare in Priolo Gargallo (SR) Foglio 6 Particella 3607 Subalterno 17 Natura A4 Consistenza 6 vani Indirizzo C.DA ULIVITELLO VIA GABRIELE D'ANNUNZIO n. 11 Piano 2*" come si evince da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale presente nel fascicolo telematico, dall'atto di compravendita n° 17353 di Repertorio e n° 10338 di Raccolta del 27.07.2012, notaio in Floridaia dott. Sofio Rio, e dalle Visure attuale e storica per Immobile, riportati in allegato.

Dal sopralluogo effettuato il bene immobile risulta essere occupato dal debitore, come riportato sul verbale di sopralluogo del 15-09-2025, redatto dal custode giudiziario.

4.IV. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;
- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;
- non vi sono vincoli connessi al suo carattere storico-artistico;
- non vi sono diritti demaniali;
- non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali.

4.V. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

- ISCRIZIONE NN. 13721/1375 del 03/08/2012 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 27/07/2012 Numero di repertorio 17354/10339 Notaio RIO SOFIO Sede FLORIDIA (SR) A favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI Sede RAGUSA Codice fiscale 00026870881 (Domicilio ipotecario eletto RAGUSA VIALE EUROPA 65), contro *omissis omissis* Nato il 19/04/1987 a SIRACUSA Codice fiscale *omissis* capitale € 80.000,00 Totale € 120.000,00 Durata 25 anni Grava su Priolo Gargallo Foglio 6 Particella 1028 Sub. 5.
- TRASCRIZIONE NN. 9577/7135 del 14/05/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22/04/2025 Numero di repertorio 1692 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SIRACUSA Sede SIRACUSA A favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI SICILIA SOC. COOP. P.A. Sede RAGUSA Codice fiscale 00026870881 (Richiedente: BANCA AGRICOLA POP. DI SICILIA SCPA VIALE EUROPA, 65 RAGUSA), contro *omissis omissis* Nato il 19/04/1987 a Siracusa Codice fiscale *omissis* Grava su Priolo Gargallo Foglio 6 Particella 3607 Sub. 17.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:

- non vi è l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà come dimostrato da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale presente nel fascicolo telematico, dall'atto di compravendita n° 17353 di Repertorio e n° 10338 di Raccolta del 27.07.2012, notaio in Floridia dott. Sofio Rio, e dalle Visure attuale e storica per Immobile, riportati in allegato;

- vi sono spese fisse di gestione e manutenzione di euro 25,00, come affermato dalla parte convenuta, la quale ha informato la scrivente che, in assenza di un Amministratore di condominio, si è prestato un condomino alla pulizia delle parti comuni;
- non vi sono eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- non vi sono eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- non vi è pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

4.VI-VII. REGOLARITÀ DEL BENE IMMOBILE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Priolo Gargallo - SETTORE 8° - AREA TECNICA - SERVIZI URBANISTICI, in seguito ad istanza presentata dalla scrivente in data 07.11.2025, a mezzo PEC, protocollata con n. 39753 del 07-11-2025 (come da allegato), istanza in cui sono stati riportati gli attuali proprietari ed i precedenti, la scrivente si è recata presso gli uffici del Comune di Priolo Gargallo ma non risultano i documenti richiesti.

Trattandosi di costruzioni all'origine di proprietà dell'Istituto Case Autonome Popolari (IACP) della Provincia di Siracusa, la scrivente ha inviato altra istanza documentale a mezzo PEC in data 15-01-2026, ha ricevuto risposta in data 12-02-2026, che si allega, in cui si afferma che *"...L'alloggio, oggetto di esecuzione immobiliare, fa parte di un intervento edilizio composto da complessivi n. 18 alloggi, realizzati ai sensi della legge di finanziamento n. 622 del 29/07/1959.*

Riferimenti urbanistici

Il progetto dell'intervento costruttivo, redatto dagli Ingg. omissis omissis e omissis omissis, come da comunicazione intercorsa all'epoca tra lo IACP e la Prefettura di Siracusa (Organo Territoriale del Governo), risulta approvato in data 04/07/1964. Per lo stesso risulta presentata richiesta di certificato di abitabilità in data 13/07/1970.

Per l'acquisizione di eventuali titoli edilizi si invita a inoltrare apposita istanza al Comune di Siracusa, in quanto, all'epoca della costruzione, il Comune di Priolo Gargallo ne costituiva frazione. In alternativa, potrà rivolgersi all'Ufficio del Genio Civile, quale organo periferico del Ministero dei Lavori Pubblici, ovvero alla Prefettura di Siracusa..."

La scrivente in data 17-02-2026 si è recata presso l'Ufficio del Genio Civile, presso l'Ufficio Archivio e l'Ufficio di Abitabilità – Servizio Edilizia Privata e S.U.E. del Comune di Siracusa, presso i quali non è stata trovata alcuna documentazione riguardante l'immobile in oggetto di causa, in quanto all'Ufficio del Genio Civile sono presenti i Progetti di immobili costruiti dal 1981 in poi, in seguito al D.M. del 7 marzo 1981, l'immobile in oggetto risale al 1964, ossia prima di tale data spartiacque; presso gli uffici del SEP e SUE, è stata effettuata ricerca a video fornendo tutti i dati, tutti i nominativi e tutte le informazioni in possesso della scrivente, ma senza alcun esito positivo. Infine la stessa si è recata in Prefettura ma senza la possibilità di verificare l'esistenza o meno della documentazione richiesta.

Ai fini della valutazione della regolarità edilizia ed urbanistica del bene immobile si considera, come unico riferimento procurato, la planimetria catastale presentata in data 05-03-1965 rispecchiante, molto probabilmente, la planimetria di progetto, si aggiunge oltretutto che, presso lo IACP, la scrivente ha visionato l'atto di compravendita del 31-10-2000 attraverso il quale l'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Siracusa vendeva l'appartamento alla sig.ra *omissis omissis*, con allegata la planimetria dell'appartamento che risulta essere coincidente con la planimetria catastale di cui pocanzi.

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente il bene immobile pignorato (appartamento) risulta essere disposto complessivamente secondo la planimetria catastale, si riscontrano però delle difformità consistenti in:

- una porta di passaggio tra il vano ingresso ed il vano disimpegno nella realtà mancante;
- una porta di passaggio tra il vano ingresso ed il vano salone/soggiorno/cucina nella realtà trasformato in apertura a giorno;
- un tramezzo tra il vano salone/soggiorno ed il vano cucina nella realtà mancante, creando un unico grande ambiente;
- una porta di passaggio tra il vano disimpegno ed il vano salone/soggiorno nella realtà mancante;
- una diversa collocazione del tramezzo del vano ripostiglio, nella realtà reso più grande, con ingresso da vano cucina tramite porta;
- il tramezzo di separazione dei servizi igienici, nella realtà mancante creando un unico servizio igienico più grande con una sola finestra;
- la finestra del bagno, nella realtà mancante;
- presenza di piccola veranda collocata sul balcone con oggetto lato ovest dell'edificio, non riportata in planimetria catastale.

In conseguenza di tali difformità rilevate, si possono regolarizzare con C.I.L.A., ossia Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (art. 6, comma 2, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana), precisando però la necessità di ripristinare la finestra del vano "bagno", come da planimetria catastale, con conseguente demolizione della porzione di parete in corrispondenza della bucatina, inserimento di nuovo infisso e tinteggiatura per intero della parete interna, considerando anche la regolarizzazione della chiusura a veranda del balcone lato ovest (con CILA, ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale n. 4 del 2003 con un versamento di 25,00 euro/mq), prevedendo una spesa totale ed approssimativa di euro 5.000,00 comprensiva anche di sanzione di € 1.000,00 di cui all'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016, di spese per diritti di segreteria, di spese per esame progetto, di onorario per tecnico professionista incaricato, costo che incide sul valore di stima finale.

Si è verificata anche l'assenza della dichiarazione di agibilità/abitabilità dell'unità immobiliare in questione, risulta necessario considerare i costi relativi a tale regolarizzazione, si è giunti ad un valore complessivo ed approssimativo di 2.000,00 €, comprensivi di Diritti Esame SCA, di Diritti di Segreteria, di onorario per tecnico professionista per il disbrigo pratica inerente tutta la documentazione richiesta (compresa di Certificato di Idoneità sismica/statica e Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti installati).

4.VIII. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 6 P.LLA 3607 SUB. 17.

Dalle ricerche effettuate attraverso servizio telematico, effettuando una visura presso il Portale Siciliano dell'Energia SIENERGIA, da risposta ricevuta a mezzo PEC in seguito ad istanza inviata al Dipartimento Regionale dell'Energia della Regione Sicilia, che si allega, non risultano caricati attestati di prestazione energetica per l'immobile identificato con i seguenti dati catastali: Foglio 6, Particella 3607, Sub. 17, ragion per cui si è provveduto alla produzione del documento richiesto nel Decreto di nomina.

Di seguito si riassumono le principali caratteristiche di prestazione energetica dell'immobile, così come riportato nell'allegato APE:

Classe Energetica Globale: B

Prestazione energetica globale: 88.63 kWh/m²anno

Classe Energetica raggiungibile: B

Prestazione energetica raggiungibile: 79.18 kWh/m²anno.

4.IX. VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE.

4.IX.1. CALCOLO DELLE SUPERFICI DEL BENE IMMOBILE.

UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO 2, FOGLIO 6 P.LLA 3607 SUB. 17.

Ambienti	Superficie netta	Coefficiente per calcolo sup. comm.	Superficie commerciale	Esposizione	Cond. di manutenzione
Ingresso/disimpegno	8.96	1	10.13	buona	buona
Salone/Sogg./cuc.	27.35	1	34.14	sufficiente	buona
Cucinino	4.36	1	6.43	scarsa	buona
Vano letto doppio	13.14	1	18.43	mediocre	buona
Servizio igienico	5.13	1	6.54	scarsa	buona
Vano (letto singolo)	11.12	1	13.91	mediocre	buona
Balcone lato est	2.75	0.30	2.75*0.30=0.83	buona	mediocre
Balcone lato ovest (chiuso a veranda)	3.20	0.30	3.38*0.30=1.01	mediocre	mediocre
Totale superficie commerciale approssimata per difetto a			91.42 mq 91.00 mq		

4.IX.2. CRITERI DI STIMA UTILIZZATI.

UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 6 PARTICELLA 3607 SUB. 17.

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari sia on line che sul territorio, consultato on line il servizio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), consultato on line il servizio del Borsino Immobiliare, in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona per immobili aventi le stesse caratteristiche, tipologie e condizioni di conservazione (ristrutturato) di quello preso in esame, si ritiene di poter considerare un valore di mercato al mq di € 600,00.

Il metodo di stima sintetico analizza i diversi elementi e le caratteristiche che determinano il valore di mercato di un immobile.

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è applicata la seguente formula:

$$V_c = \delta \times \Delta \times \Omega \times V_m \times S_c$$

Dove:

V_c = valore dell'unità commerciale da stimare;

δ = caratteristiche di posizione, funzionalità, contesto estetico e contesto sociale della zona ove è situata l'unità commerciale oggetto di stima;

Δ = caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione del contesto (edificio) in cui è inserita l'unità commerciale;

Ω = caratteristiche intrinseche dell'unità commerciale oggetto di stima;

V_m = valore medio di un'unità commerciale sita nel mercato in esame;

S_c = superficie commerciale.

Si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 \times \delta_4 = 0,76$$

$$\delta_1 = 0.97 \quad (\text{Zona: coeff centralità e vicinanza})$$

$$\delta_2 = 0.87 \quad (\text{Zona: coeff funzionalità})$$

$$\delta_3 = 0.90 \quad (\text{Zona: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\delta_4 = 1.00 \quad (\text{Zona: coeff sociale})$$

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = 0.967$$

$$\Delta_1 = 1,09 \quad (\text{Edificio: coeff funzionalità})$$

$$\Delta_2 = 0.94 \quad (\text{Edificio: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Delta_3 = 1.01 \quad (\text{Edificio: coeff sociali})$$

$$\Delta_4 = 0.934 \quad (\text{Edificio: coeff conservazione})$$

$$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = 1.52$$

$$\Omega_1 = 1.29 \quad (\text{Abitazione: coeff funzionalità})$$

$$\Omega_2 = 1.12 \quad (\text{Abitazione: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Omega_3 = 1.05 \quad (\text{Abitazione: coeff posizione})$$

$$\Omega_4 = 1.00 \quad (\text{Abitazione: coeff dimensione})$$

$$\Omega_5 = 1.00 \quad (\text{Abitazione: coeff conservazione}).$$

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra di loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo di 1.12.

Accertata la superficie commerciale dell'unità residenziale come segue:

$$\text{superficie lorda:} \quad 89.58 \times 100 \% = 89.58 \text{ m}^2$$

$$\text{area di pertinenza (balcone E)} \quad 2.75 \times 30\% = 0.83 \text{ m}^2$$

$$\text{area di pertinenza (balcone O)} \quad 3.38 \times 30\% = 1.01 \text{ m}^2$$

$$\text{Totale superficie commerciale} = 91.42 \text{ m}^2$$

$$\text{approssimato per difetto a} \quad 91.00 \text{ m}^2$$

Avremo un valore dell'unità immobiliare:

$$€ 600,00 / \text{m}^2 \times 91.00 \text{ m}^2 \times 1.12 = € 61.152,00$$

$$\text{approssimato per difetto a} \quad € 61.000,00$$

STIMA ANALITICA

Per procedere nella stima del valore di mercato di un immobile urbano attraverso il procedimento analitico occorre conoscere il valore del saggio di capitalizzazione da utilizzare. Dalla seguente formula si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima V_m .

Si ha:

$$V_m = R_N / r$$

dove r è il saggio di capitalizzazione ed R_N è il reddito netto futuro, costante e posticipato.

Per il calcolo del saggio medio occorre applicare la seguente formula:

$$r_m = \Sigma R_i / \Sigma V_i$$

$\Sigma R_i =$ sommatoria dei redditi netti futuri, relativi a fabbricati simili presi a riferimento

$\Sigma V_i =$ sommatoria dei prezzi di mercato, reali recenti, relativi a fabbricati simili presi a confronto.

Si considerano detrazione per spese varie di manutenzione ammortamento, sfitti, inesigibilità, imposte fabbricati etc. complessivamente pari al 20 % del reddito lordo.

Nel caso in esame, per i valori ricavati durante l'indagine si è ottenuto il seguente saggio medio:

$$r_m = 5.67\%$$

mentre il valore minimo e il massimo riscontrati sono:

$$r_{min} = 5.54 \%$$

$$r_{max} = 5.79 \%$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Partendo dal saggio medio calcolato tramite indagine, si applica la seguente formula:

$$r = r_m + \Sigma A_i - \Sigma D_i$$

dove:

r_m = saggio medio

ΣA_i = sommatoria di tutte le cause ascendenti (che fanno salire il saggio) relative all'immobile;

ΣD_i = sommatoria di tutte le cause discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile;

Dai calcoli eseguiti la somma fra le cause ascendenti e discendenti prese in considerazione è pari a + 0.50.

Il saggio medio calcolato dai dati dell'indagine è pari al 5.67 % e quindi il saggio per l'immobile da stimare è pari a

$$r = 5.67 + 0.50 = 6.17 \%$$

Dalle indagini economiche di mercato effettuate sui canoni di affitto siti nella stessa zona con caratteristiche simili a quella in oggetto, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a € 350,00.

Si ha in definitiva:

1) reddito annuo presunto	€ 4.200,00
2) detrazione per spese varie	€ 840,00
3) reddito annuo netto presunto	€ 3.360,00
$V_m = € 3.360,00 / 6.17\% =$	€ 54.457,05

approssimato per difetto a € 54.000,00.

Dal reddito annuo così ricavato, capitalizzando al tasso del 6.17 %, si ottiene il valore di 54.000,00 €.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

Dalle stime sintetico-comparativa ed analitica si può attribuire all'oggetto in questione un valore ottenuto come segue:

$$1/2 \times (\text{€ } 61.000,00 + \text{€ } 54.000,00) = \text{€ } 57.500,00$$

approssimato per eccesso a € 58.000,00

Si devono a questo punto sottrarre in modo approssimativo i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica/edilizia/catastale del bene stimato.

Il più probabile valore venale dell'unità immobiliare risulta:

$$\text{€ } 58.000,00 - (\text{€ } 1.500,00 + \text{€ } 5.000,00 + \text{€ } 2.000,00) =$$

$$\text{€ } 58.000,00 - \text{€ } 8.500,00 = \text{€ } 49.500,00$$

approssimato per eccesso a € 50.000,00

4.IX.3. FONTI DI INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA.

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono le seguenti:

- “Agenzia Immobiliare *omissis*” in via *omissis omissis* n. 170, Priolo Gargallo (SR);
- “*omissis omissis* - Agenzia di Priolo Gargallo” in via *omissis* n. 130 Priolo Gargallo (SR);
- www.immobiliare.it;
- www.casa.it;
- www.borsinoimmobiliare.it;
- “servizio OMI” (Osservatorio Mercato Immobiliare) per via telematica;
- Testo “Stima degli Immobili – Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare” di Graziano Castello - c.e. Dario Flaccovio Editore;
- Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” fornito dall'Agenzia del Territorio, per via telematica.

4.IX.4. VALORE PER METRO QUADRO E VALORE COMPLESSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 6 P.LLA 3607 SUB. 17.

Valore per metro quadro dell'unità immobiliare: € 600,00.

Valore complessivo dell'unità immobiliare: € 50.000,00.

4.IX.5. ANALITICA INDICAZIONE DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 6 P.LLA 3607 SUB. 17.

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato del bene immobile in questione sono stati considerati, per la "stima sintetico - comparativa", dei fattori correttivi legati a diversi aspetti concernenti l'unità abitativa. Nel dettaglio si sono considerati:

δ il coefficiente relativo alla zona ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche posizionali δ_1 di valore 0.97, del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali δ_2 di valore 0.87, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche δ_3 di valore 0.90, infine al coefficiente legato alle caratteristiche sociali δ_4 di valore 1.00.

Δ il coefficiente relativo all'edificio ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali Δ_1 di valore 1.09, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche Δ_2 di valore 0.94, del coefficiente legato alle caratteristiche sociali Δ_3 di valore 1.01, e del coefficiente legato alle caratteristiche di conservazione del contesto (edificio) Δ_4 di valore 0.934;

Ω il coefficiente relativo all'unità immobiliare, ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare che consistono in aspetti funzionali Ω_1 di valore 1.29, varianti estetiche Ω_2 di valore 1.12, varianti posizionali Ω_3 di valore 1.05, varianti dimensionali Ω_4 di valore 1.00 ed infine varianti di conservazione Ω_5 di valore 1.00.

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato dell'unità immobiliare in questione, per quanto concerne alla "stima analitica", sono stati considerati dei fattori correttivi applicati al saggio medio r_m di zona, legati a cause ascendenti (che fanno salire il saggio) e discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile in cui è inserita l'unità abitativa, ottenendo un saggio specifico r del 6,17 %.

Si deve considerare una riduzione del valore di mercato dell'appartamento per la presenza di costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica - edilizia e catastale, come riportato a pagg. 6, 12, ossia:

$$(\text{€ } 1.500,00 + \text{€ } 5.000,00 + \text{€ } 2.000,00) = \text{€ } 8.500,00$$

4.IX.6. VALORE DEL BENE AL NETTO DEI SUPERIORI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 6 P.LLA 3607 SUB. 17.

Per quanto riguarda la “*stima sintetico – comparativa*” avremo un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:

$$V_m = € 600,00/ m^2 \times 91.00 m^2 = € 54.600,00$$

Per quanto riguarda la “*stima analitica*” avremo un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:

$$€ 3.360,00/5.67\% = € 59.259,26$$

Per quanto riguarda i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica – edilizia - catastale già descritti, il valore del bene al netto di quest'ultimi sarà:

$$1/2 \times (€ 54.600,00 + € 59.259,26) = € 56.929,63$$

$$€ 56.929,63 - € 8.500,00 = € 48.429,63$$

RIEPILOGO DEL PIÙ PROBABILE VALORE VENALE FINALE E COMPLESSIVO DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA.

UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 6 P.LLA 3607 SUB. 17.

Dalle stime effettuate con i dovuti aggiustamenti e correzioni nello specifico, il più probabile valore venale finale e complessivo del bene immobile è di **€ 50.000,00.**

**4.IX.8. VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE DELL' UNITÀ IMMOBILIARE
SITA AL PIANO SECONDO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 6
P.LLA 3607 SUB. 17.**

Ai fini del calcolo del valore locativo dell'immobile in questione, la scrivente ritiene opportuno applicare alla superficie commerciale calcolata come al punto 4.IX.1, riportata a pag. 12, i valori locativi unitari suggeriti dall'OMI, confrontati con le quotazioni di locazione del Borsino Immobiliare e con l'indagine di mercato svolta presso agenzie immobiliari locali.

Dall'analisi si è rilevato che:

Abitazioni di tipo economico - Zona periferica

- a) Valore minimo 1.68 €/mq x mese
- b) Valore massimo 4.38 €/mq x mese

Nel caso specifico, utilizzando il metodo comparativo, considerando il contesto urbano in cui è ubicata l'unità immobiliare, la sua dimensione, la sua distribuzione interna, l'appartenenza ad una costruzione edificata negli anni '60, lo stato conservativo in cui si ritrova, la ristrutturazione avvenuta nel 2022, si ritiene opportuno applicare un valore di locazione pari a 3.85 €/mq x mese.

Si ottiene così un Valore locativo dell'immobile pari a:

$$(3.85 \text{ €/mq} * 91 \text{ mq}) \times \text{mese} = 350,35 \text{ €} \times \text{mese}$$

approssimato per difetto a **350,00 € x mese.**

5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- a. Rilievo fotografico;
- b. Rilievo metrico;
- c. Documentazione fotografica;
- d. Visura catastale storica;
- e. Visura attuale per immobile;
- f. Visura attuale Part. 443;
- g. Visura attuale Part. 732;
- h. Planimetria catastale;
- i. Elaborato planimetrico;
- j. Estratto di mappa catastale;
- k. Copia atto di vendita;
- l. Protocollo del Comune di Priolo Gargallo;
- m. Risposta Dip. Reg. Energia;
- n. Risposta IACP;
- o. Risposta Ufficio Provinciale Territorio;
- p. Attestato di Prestazione Energetica;
- q. Relazione di Stima in versione privacy;
- r. Specifica delle competenze tecniche;
- s. Copie ricevute di spesa;
- t. Attestazione di invii alle parti.

Siracusa, 07.03.2026

il CTU

Arch. Maria Blanco