



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°145/2025 R.G.es. PROMOSSA da "omissis" CONTRO "omissis"

PREMESSO

- che, l'anno 2025, il giorno 25 del mese di Giugno, in Siracusa, il sottoscritto Arch. "omissis", iscritto regolarmente all'albo professionale della provincia di Siracusa al n° 936, in adempimento all'incarico conferitogli dal Giudice "omissis", successivamente sostituito dal Giudice "omissis", ha prestato giuramento accettando di eseguire una consulenza tecnica d'ufficio riguardante la stima dei beni pignorati, di proprietà del sig.ra "omissis", concernente nel seguente bene:

1) Appartamento sito in Avola (SR), in via Sempione n. 155 posto al piano terra, primo e piano terrazzo, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Avola, al foglio n°56, part. 434;

- che, per espletare il mandato, il giorno 29 Agosto 2025, come concordato con l'Avv. "omissis", nominato custode del suddetto bene immobiliare, dopo aver inviato comunicazione al debitore, si è proceduto ad effettuare il sopralluogo nel bene immobiliare con la presenza del mio collaboratore Arch. "omissis" ma in tale data, essendo



l'immobile chiuso ed in assenza di persone all'interno, non è stato possibile accedervi ed effettuare alcuna ispezione con le verifiche necessarie;

- che, al fissato sopralluogo, da informazioni assunte dai vicini è emerso che l'immobile risulta disabitato da tempo, per cui come da accordi con l'avv. "omissis", in data 02 Settembre 2025 si chiedeva autorizzazione al Giudice ad accedere coattivamente all'immobile pignorato con l'ausilio del fabbro;
 - che in data 07 Novembre 2025, dopo regolare autorizzazione del giudice avuta il 03 Novembre 2025, si è proceduto quindi, insieme all'Avv. "omissis", ad effettuare il sopralluogo nel bene immobiliare accedendo forzatamente, con l'ausilio del fabbro. In tale occasione con la presenza del mio collaboratore Arch. "omissis", il sottoscritto ha potuto effettuare un dettagliato rilievo metrico e fotografico del bene immobiliare e ha redatto il verbale di sopralluogo allegato alla presente;
 - 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 e Terreni – Comune: Avola

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 del bene pignorato sopradetto conviene in:

- Appartamento sito in Avola (SR), in Via Sempione n. 155, posto al piano terra, primo e terrazzo riportato nel Catasto NCEU del Comune di Avola, al foglio n°56, part. 434, categoria A4, classe 2, Consistenza 3,5 vani, superficie totale 68 mq, escluse aree scoperte 60 mq, rendita catastale euro 148,22.

Il bene appartiene alla Sig.ra “*omissis*” per la piena proprietà, per atto di vendita del Notaio Dott. “*omissis*” di Avola del 15/03/2007 rep. 10769/1893.

Come si evince dall'ispezione ipotecaria e dalla certificazione notarile del 09/06/2025 a firma del Dott. “*omissis*”, nel ventennio anteriore, l'immobile risulta gravato da:

- Ipoteca volontaria n°10770/1894 del 15.03.2007;
- Pignoramento immobiliare n°1812 del 28.04.2025;

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

1.2 Disciplina Urbanistica e altre disposizioni.

Ufficio Urbanistica del Comune di Avola

Il sottoscritto, in data 24 Giugno 2025, produceva istanza presso gli uffici del Comune di Avola, per il rilascio in copia dei seguenti atti amministrativi, riguardanti l'immobile pignorato:

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

Con il ritiro della documentazione, si è desunto che per l'immobile in questione, il 16/02/1967 veniva rilasciato regolare nulla osta intestato ai coniugi "omissis" e "omissis".

L'area relativa al foglio n°56, part. 434, del bene oggetto di questa perizia, ricade in zona B1 di P.R.G. , la quale fa parte di un'area completamente edificata e interamente urbanizzata. Si riporta lo stralcio delle N.T.A. del comune di Avola della zona B1.

LEGENDA ZONIZZAZIONE (ai sensi dell'art. 2 D.L. 2 aprile 1968, n. 1444)

 Limiti amministrativi Centro urbano

 ZONA C (lottizzazioni sature)
 Piani di lottizzazione parzialmente attuati o in itinere (da PRG previgenti)
 Piani per l'edilizia pubblica parzialmente attuati o in itinere
 Concessioni edilizie e altri titoli abilitativi in itinere

Art. 35. Zona Bs - Di salvaguardia

1. comprende l'area completamente edificata e interamente urbanizzata, caratterizzata dalla presenza diffusa di singoli edifici aventi caratteristiche di pregio architettonico. Essa è compresa tra la zona A2 e le rimanenti parti della città consolidata, tipizzate come zone "B" o "C" sature. Essa era normata nel previgente PRG in parte come zona "B1 in ambito di salvaguardia" e in parte come zona "B1".
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione non sono consentiti per gli "Edifici storici", individuati nella tavola "Disciplina di dettaglio della città storica". Per tali edifici sono consentiti esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo previa autorizzazione della Soprintendenza.
3. Per tutti gli altri edifici e le aree non edificate vigono gli interventi, gli indici e i parametri della Zona "B1".

Art. 36. Zona B1 – Tessuti con isolati regolari ed edifici contigui

1. Vengono tipizzate come sottozona "B1" le parti del territorio, interessate da tessuti regolari ed edifici contigui, ricadenti in diverse sottozone "B" e "Br" del previgente PRG.

2. Indici e parametri delle costruzioni

- | | |
|---|--|
| – indice di edificabilità fondiaria: | IF 5 mc/mq,
per lotti interclusi non superiori a 120 mq: 7,50 mc/mq,
per lotti interclusi compresi tra 120 e 200 mq: volume massimo: 1000 mc |
| – tipologia edilizia | Schiera, linea, isolate e a blocco |
| – numero massimo piani fuori terra | Tre |
| – altezza massima | 11,00 m |
| – arretramenti dal margine stradale | È ammesso l'arretramento ≥ m. 5,00 |
| – distanza dai confini | in aderenza sul filo stradale, o se in arretramento ≥ 5 m |
| – distanze minime assolute tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti | 10 m, con le deroghe di cui all'art. 18 Lr 16/2016 |
| – aderenza ad edifici | obbligatoria per pareti non finestrate |

3. I piani cantinati non potranno essere realizzati oltre la sagoma dell'edificio.

4. In sostituzione del rispetto del vincolo di permeabilità di cui all'art. 34 in tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione, al fine di ridurre o rallentare l'apporto di acque meteoriche nello spazio pubblico e negli impianti per lo smaltimento delle acque bianche, è obbligatoria la realizzazione del tetto verde e/o di

dispositivi per la raccolta e il riuso all'interno dell'edificio delle acque meteoriche (vasche di accumulo e relativo impianto di utilizzazione). In nessun caso è consentita l'immissione diretta delle acque nella pubblica via.

Si produce copia dell'istanza e degli elaborati reperiti presso l'ufficio tecnico del comune di Avola.

2- CARATTERISTICHE DEL BENE RILEVATO

2.2- Caratteristiche Generali

Ubicazione, consistenza, accessibilità e descrizione

L'unità immobiliare rilevata, ubicata nel territorio di Avola (SR) e ricadente nella zona B1 di PRG, ha accesso da via Sempione.

Come si evince dal rilievo grafico allegato, entrando nell'immobile è presente un ingresso di circa 13 mq con frontalmente due vani di altezza netta pari a 192 cm. destinati entrambi a servizi igienici/lavanderia.

Lateralmente sulla destra una scala conduce agli ambienti sovrastanti; la scala sbarca prima sulla sinistra su un soppalco di altezza pari a 174cm, ricavato al di sopra dei due servizi sopra descritti, continuando a salire la rampa conduce al piano primo in cui è presente una camera di circa 20 mq.

prospiciente su un balcone che si affaccia su Via Sempione.

La rampa di scale prosegue sino al piano terrazza, in cui vi è un vano di circa 16 mq destinato a cucina, con sovrastante copertura a falda inclinata con altezza netta di centimetri 279 max /240 min realizzata con struttura in legno e tavolato a vista, di epoca recente rispetto al fabbricato. Tale cucina si apre mediante una infisso a vetri su una piccola porzione di terrazza a livello lasciata aperta, larga circa 120 cm. anch'essa prospiciente su Via Sempione.

All'interno del vano cucina sulla destra è presente un servizio igienico, in cui è posto anche un serbatoio di riserva idrica.

L'appartamento si caratterizza per le finiture di discreta fattura: si rilevano pavimenti in gres, pareti piastrellate in cucina e nei servizi igienici, pareti rifinite e tinteggiate negli altri ambienti. Il portoncino di ingresso è in alluminio. L'impianto elettrico è da verificare ai sensi del D.L. 22/01/08 N° 37, così come l'impianto idrico e fognario. Dall'indagine visiva si constata la presenza, nei vani che compongono l'immobile, di pompe di calore, e di scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria.

L'immobile si presenta in discrete condizioni, si denuncia la presenza di macchie sparse ed efflorescenze nelle pareti al piano terra e nei soffitti della camera al piano primo.

Dall'esame della documentazione urbanistica acquisita, si è accertata la mancanza del titolo autorizzativo edilizio per la diversa destinazione d'uso e distribuzione di alcuni vani, per la realizzazione del piano soppalco, e per la chiusura, per la quasi totalità, del piano terrazza in cui sono stati ricavati i vani destinati a cucina e servizio igienico.

Non si ha quindi piena corrispondenza tra il progetto approvato e lo stato attuale dei luoghi. Per la regolarizzazione urbanistica di tali opere interne è necessario effettuare una SCIA in sanatoria, di cui all'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016, con pagamento di sanzione, in cui si preveda il mantenimento delle piccole variazioni delle tramezzature oltre la demolizione del soppalco e della copertura presente al piano terrazza. Tale copertura dovrà essere rimossa ed arretrata al fine di ripristinare il torrino.

copriscala così come rappresentato nell'elaborato grafico allegato al nulla osta del 16/02/1967.

Tali opere dovranno comunque essere asseverate da un tecnico che si occuperà della redazione della pratica, inserendo le tramezzature esistenti e ripristinando la destinazione dei vani.

Dopodiché si necessita la redazione di un nuovo docfa con l'aggiornamento della planimetria catastale.

Le regolarizzazioni sopraindicate, compreso gli oneri di un tecnico, ammontano ad un importo di circa 3.000 euro. Invece per il ripristino dello stato dei luoghi con le demolizioni sopra descritte, si stima un importo pari ad € 4.000,00.

A seguito della verifica sui luoghi dell'unità immobiliare, si è potuto riscontrare inoltre che non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

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 delle unità immobiliari, 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



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 2025.

2) CRITERIO DI STIMA PER COMPARAZIONE INDIRETTA

Tale criterio, permette di determinare il valore economico del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi; pertanto si richiamano alcuni concetti di matematica finanziaria, dai quali è possibile dedurre l'algoritmo risolutivo per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile





La media aritmetica dei due valori, così desunti, consente di ottenere il valore di mercato del bene in esame.



3) CRITERIO DI STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA (GARAGE)

Tale criterio si basa sulla comparazione di beni simili a quello oggetto di stima, considerando come punto di partenza, il valore attribuito ai box chiusi, nelle più recenti quotazioni OMI, in base alla zona e successivamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.



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.) regolarizzata urbanisticamente, si considera:



- la somma delle superfici coperte, ed una proiezione della scala;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi;



Nelle quantità pari a :

- a) 100% delle superfici calpestabili abitabili (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;

Ai fini del calcolo della S.Lorda residenziale la scala interna è computata al piano terra, una sola volta nella sua proiezione.

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

- 50% di spazi scoperti a livello;

-20% di spazi scoperti (terrazza)

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

$$\underline{S.l.residenziale = (33,80 + 28,48 + 6,38) \text{ mq} = 68,66 \text{ mq}}$$

$$\underline{S.s \text{ (balconi)} = 2,89 \text{ mq} \times 50\% = 1,44 \text{ mq}}$$

$$\underline{S.s \text{ (terrazzo)} = 23,88 \text{ mq} \times 20\% = 4,77 \text{ mq}}$$

$$\underline{\mathbf{S.C. = S.l. + S.s = 75 \text{ mq}}} \text{ (arrotondato)}$$

3.3 a - CRITERIO DI STIMA SINTETICO MONOPARAMETRICO (UNITA' ABITATIVA)

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'appartamento ricade in fascia OMI in cui i valori di mercato per la tipologia di immobile corrispondente classificato catastalmente come A4 (abitazioni di tipo popolare) 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

k1 = 0,5 k2 medio= 0,3 segue che:

K = (0,5+3*0,3) / 4 = 0,35

$$\text{Val.U.} = 420 \text{ €/mq} + (610 \text{ €/mq} - 420 \text{ €/mq}) \times 0,35 = 486,50 \text{ €/mq}$$

$$\text{Val.normale (V1)} = 75 \text{ mq} \times 486,50 \text{ €/mq} = 36.487,50 \text{ €}$$

Il valore complessivo arrotondato è pari a 36.000 €

3.3 b– CRITERIO DI STIMA PER COMPARAZIONE INDIRETTA (UNITA' ABITATIVA)

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:

$$Vm = Rn/r$$

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

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

$$RI \text{ min} = 1,5 \text{ €/mq} \times 75 \text{ mq} \times 12 = 1.350,00 \text{ €}$$

$$RI \text{ max} = 2,2 \text{ €/mq} \times 75 \text{ mq} \times 12 = 1.980,00 \text{ €}$$

$$RI = (RI \text{ max} + RI \text{ min})/2 = 1.665,00 \text{ €}$$

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 - 0,62%

Saggio medio considerato = 4,00%

Saggio di capitalizzazione = $4,00 - 0,62 = 3,38\%$

Per cui si ha:

Detrazione per tasse/manut./et. $30\% \times € 1.665,00 = € 499,50$

Reddito annuo netto $€ 1.665,00 - € 499,50 = € 1.165,00$

Il Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$€ 1.165,00 \times 100 / 3,38 = € 34.467,45$

Il valore complessivo arrotondato è pari a 34.000 €

4- CONCLUSIONI

Per l'individuazione del valore economico del bene 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 dell'unità immobiliare e dello stato di fatto, si è ottenuto il più probabile valore di mercato.

1) Valore finale unità abitativa:

- il **Criterio di stima sintetico monoparametrico** ha prodotto il seguente risultato: $V_a = 36.000 \text{ €}$

- il **Criterio di stima per comparazione indiretta** ha prodotto il seguente risultato: $V_m = 34.000 \text{ €}$

La media aritmetica dei due valori, ci dà il valore di mercato del bene, pari al valore: $\text{€ } 35.000,00$

-A detrarre € 7.000,00 per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile $\text{€ } \underline{28.000,00}$

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.

“omissis”