



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARE



Procedura esecutiva immobiliare n. **168/2025** promossa da



MEDIOBANCA PREMIER S.P.A.

ASTE GIUDIZIARIE *nei confronti di*



Il CTU

Dott. Ing. Giuseppe POLLICINO



1. PREMESSA
2. OGGETTO DELLA PROCEDURA
3. OPERAZIONI PERITALI
4. RISPOSTE AI QUESITI
5. TABELLA DI RIEPILOGO
6. CONCLUSIONI

1. Comunicazioni;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Visure catastali;
4. Planimetria catastale;
5. Ispezioni ipotecarie;
6. Titoli di provenienza;
7. Certificato di destinazione urbanistica;
8. Comunicazioni UTC Siracusa;
9. Planimetrie stato di fatto;
10. Planimetria difformità;
11. Attestato di Prestazione Energetica;
12. Quotazioni OMI;
13. Rilievi fotografici.



1. PREMESSA

Con provvedimento emesso in data 23/07/2025, il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Pollicino, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n. A4670 sez. A, è stato nominato Esperto stimatore nella procedura esecutiva n. r. g. 179/2025 – pendente presso il Tribunale di Siracusa – promossa da SOLFERINO SPV SRL, nei confronti del sig. [REDACTED], al fine di redigere la relazione di consulenza tecnica per la stima dei beni pignorati.

Il sottoscritto, il 28/07/2025, ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito. Il Giudice ha concesso, per il deposito in Cancelleria della relazione peritale, il termine fino a 30 giorni prima dell'udienza.

In occasione della nomina venivano formalizzati i quesiti nei seguenti termini:

1. **CONTROLLI**, collaborando all'uopo con il custode nominato (ex art. 559 co.3 cpc), prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;
3. **PROVVEDA:**
 - I. all'individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
 - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui

relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima di quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate GPS dei beni medesimi;

II. una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 3- i limiti indicati nella convenzione (ad es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP ecc.); 4- la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge del 23 ottobre 2018 n. 119); 5- i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione e verifichi la data della registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);



V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizione dei pignoramenti iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. *quando i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*

ii. *quando i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*

- *iscrizioni di ipoteche;*
- *trascrizioni di pignoramenti;*

iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*

- *L'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *Pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

VI. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione, aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico,



artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

VII. in caso di irregolarità urbanistica edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 E gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale distanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della distanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d.lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del



d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter, f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo;
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzione della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per milione di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'aria di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione sei già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di 10 anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto superficie e





delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;



2. OGGETTO DELLA PROCEDURA

Il bene oggetto del procedimento inerente alla presente relazione di stima è il seguente immobile di proprietà del sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]:

1. appartamento, sito in Siracusa, via Giuseppe Toscano n. 8, piano 2, censito al catasto Fabbricati al **foglio 33, part. 1161, sub 5, cat A/4, vani 5,5.**

3. OPERAZIONI PERITALI

Ai fini della redazione della relazione peritale, il sottoscritto CTU ha provveduto a svolgere quanto segue:

- il 30/07/2025 ha inoltrato la richiesta di accesso formale agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa;
- il 30/07/2025 ha eseguito, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Siracusa, le ispezioni catastali (allegato 3 e 4) e le ispezioni ipotecarie (allegato 5);
- il 06/08/2025 ha disposto, in accordo con il custode, l'inizio delle operazioni peritali ed il conseguente accesso ai luoghi per il 27/08/2025;
- il 27/08/2025 si è recato presso l'immobile sito in Siracusa, alla via G. Toscano, 8, per dare inizio alle operazioni peritali ed accedere ai luoghi. Sul posto si presentano: l'avv. Mangiafico (custode) e la sig.ra [REDACTED]. Sulla scorta delle planimetrie catastali, preliminarmente acquisite, il sottoscritto ha iniziato il sopralluogo degli immobili staggiati effettuando diverse riprese fotografiche, sia interne che esterne, oltre ai rilievi metrici;
- il 02/09/2025 l'UTC di Siracusa ha prodotto il certificato di destinazione urbanistica, (allegato 7);
- il 19/09/2025 l'UTC di Siracusa con nota prot. 230448 del 19/09/2025 (allegato 8) ha comunicato che negli archivi non sono stati rinvenuti atti autorizzativi.



4. RISPOSTA AI QUESITI

Quesito I.

Il bene componente il lotto, è un appartamento, sito in sito in Siracusa, via Giuseppe Toscano n. 8, piano 2, avente coordinate GPS lat. 37.094138 e lon. 15.285860.

Dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate si è constatato che l'immobile è così censito al Catasto Fabbricati di Siracusa (allegato 3):

- foglio 33, part. 1161, sub 5, cat A/4, vani 5,5, piano 2.

Ad esso si arriva entrando a Siracusa da contrada Targia, alla rotonda prendendo l'uscita su Via Franca Maria Gianni percorrendola per circa 1,1 km, procedendo su V.le Santa Panagia per circa 550 m, alla rotonda prendendo la seconda uscita su via Santi Amato percorrendola per circa 320 m, svoltando a destra su via Ignazio Immordini percorrendola per circa 290 m, svoltando a destra su via Raffaello Sanzio percorrendola per circa 120 m, svoltando a destra su via Bartolomeo Cannizzo percorrendola per circa 700 m, alla rotonda prendendo la prima uscita su Via Salvatore Monteforte percorrendola per circa 120 m, svoltando a destra su via Luigi Doumontier percorrendola per circa 100 m, svoltando a destra su via Giuseppe Reale percorrendola per circa 90 m, procedendo su via Luigi Vinci per circa 80 m, svoltando a sinistra su via Giuseppe Toscano, percorrendo quest'ultima per circa 60 metri.

Si segnala che le planimetrie catastali dell'immobile non coincidono con lo stato attuale dei luoghi.

Quesito II.

Gli strumenti urbanistici del Comune di Siracusa prevedono che l'immobile in questione ricade nella zona "B2.1" – Aree sature di edilizia economica e popolare da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici.

L'immobile, sopra identificato fa parte di un fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori



terra, con sei unità abitative, avente struttura portante mista in calcestruzzo armato e muri portanti, confinante per un lato con via Giuseppe Toscano, per un lato con via Luigi Vinci, e per i rimanenti lati su strade private. Trattasi di un appartamento posto al piano secondo composto da due camere, una cucina, un salone, un bagno e un ripostiglio.

È un'unità immobiliare autonoma, di forma regolare, di superficie complessiva pari a circa mq. 80, alla quale si accede dalla via Giuseppe Toscano attraverso un portone in alluminio che dà nel vano scala. Dal corridoio d'ingresso si accede al salone, alla cucina, al bagno, alla camera 1 (adibita a camera da letto) e alla camera 2 (adibita a camera da letto).

L'appartamento presenta finiture interne standard, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura, il pavimento in tutti gli ambienti è in gres ceramico, le porte interne sono in legno tamburato. Tutte le aperture esterne sono dotate di infissi in alluminio con vetro singolo e avvolgibili in PVC, in buono stato di manutenzione. I servizi igienici, sono dotati di sanitari, lavabo e doccia, inoltre, presentano le pareti parzialmente rivestite con gres ceramico fino all'altezza di circa m. 1,20.

Per quanto concerne gli impianti l'immobile è dotato di impianto idrico, ed elettrico sotto traccia, ma privi di certificazioni attestanti la rispondenza alla normativa vigente. Tutti gli impianti, ad una ispezione visiva, sembrano essere in buone condizioni e funzionanti. Per la climatizzazione estiva ed invernale sono presenti 3 climatizzatori non funzionanti al momento del sopralluogo.

Nell'allegato 13 sono riportate le immagini che evidenziano quanto descritto.

All'esterno, i prospetti, presentano opere di finitura ed in mediocre stato di manutenzione.

Complessivamente lo stato di manutenzione dell'immobile può ritenersi buono.

Quesito III.

In forza dell'atto di compravendita rep. n. 92388 racc. n. 15310 del 23/02/2012 (allegato 6), rogato dalla dott. Emanuele Pensavalle Notaio in Siracusa, ai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] risulta la piena ed intera proprietà indivisa ed in parti uguali dell'immobile pignorato.

Attualmente l'immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] e dalle figlie [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Non sono state rilevate formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, opponibili all'acquirente, fatta esclusione delle formalità riportate nel quesito successivo.

Quesito V.

Dalla certificazione notarile e dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa in riferimento all'ispezione ipotecaria (allegato 5), risulta che sul bene oggetto di stima sono presenti i seguenti vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita:

– **ISCRIZIONE CONTRO del 29/02/2012**

Registro Particolare 380 Registro Generale 4284

Pubblico ufficiale PENSAVALLE EMANUELE Repertorio 92389/15311 del 23/02/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

– **TRASCRIZIONE CONTRO del 14/07/2025**

Registro Particolare 10762 Registro Generale 14311

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2733 del 20/06/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito VI.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, in relazione all'unità immobiliare sottoposta a pignoramento, non sono stati rintracciati titoli abilitativi (allegato 8).



Il fabbricato in questione, realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, ricade all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "B2.1" – Aree sature di edilizia economica e popolare da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici - del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Siracusa (allegato 7). L'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, per le zone "B2.1", prescrive quanto riportato di seguito:

ART. 17 – Aree sature di edilizia economica e popolare da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici - Zona B2.1

1. *Descrizione ed obiettivi*

Le aree sono costituite prevalentemente dai primi insediamenti di edilizia economica e popolare realizzati dal secondo dopoguerra fino alla fine degli anni '70 sul concetto del quartiere autonomo. Questi insediamenti, caratterizzati dall'uso esclusivamente residenziale, si articolano generalmente attorno a spazi aperti comuni destinati a verde attualmente in stato di degrado e di abbandono. L'obiettivo è quello di migliorare la qualità abitativa e urbana degli insediamenti attraverso il recupero degli spazi aperti degradati e la loro rivitalizzazione anche attraverso l'inserimento di attività commerciali di vicinato e di piccoli esercizi pubblici cui affidare la manutenzione degli stessi. Data la presenza di parti fortemente degradate sono ammessi anche interventi di Ristrutturazione urbanistica.

2. *Modalità di attuazione*

2.1. *Piano di Riqualificazione degli spazi aperti di iniziativa pubblica o privata che stabilisca i meccanismi di concessione d'uso e manutenzione degli spazi aperti.*

2.2. *Autorizzazione e concessione diretta per gli interventi di cui al punto 4.1 del presente articolo.*

2.3. *Piano Attuativo convenzionato di iniziativa pubblica o di Enti istituzionalmente competenti per gli interventi di Ristrutturazione urbanistica di cui al punto 4.3. esteso almeno all'intero complesso unitario, con le prescrizioni di cui al punto 6.*

3. *Destinazioni ammesse (art. 10)*

La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (RE). Nel rispetto delle caratteristiche tipologiche degli edifici e delle regole morfologico- insediative e delle sue aree di pertinenza, sono ammesse destinazioni d'uso di tipo Turistica e Ricettiva (TR) quali alberghi (6.1), residence (6.2) ed ostelli (6.3); Commerciale e Direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre attività di cui al punto 5.8; attività Produttive di tipo B (PB) ad esclusione di terziario avanzato (4.2) e di depositi (4.3. e) se di superficie superiore ai 400 mq; Attrezzature Territoriali, anche private, di cui ai punti (8.2) e (8.3); Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti (9.1), (9.2) e (9.4). Al cambiamento della destinazione d'uso dei piani terra dovrà essere associata la riqualificazione e manutenzione degli spazi aperti, così come definito dal Piano di Riqualificazione di cui al punto 2.1. Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale di cui al precedente comma, quando superiori alla quota del 20% della SLA complessiva, sono ammesse solo a condizione che siano rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi stabilite all'art. 96 delle presenti Norme.

4. *Categorie d'intervento*

4.1. *Gli interventi edilizi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo A*

(Rie A), Demolizione con ricostruzione (Dr) dei complessi insediativi, eccetto i due isolati compresi fra via Augusta, viale S.Panagia, viale dei Comuni, e via Marzamemi, che devono essere oggetto di Restauro e Risanamento conservativo (Rr).

4.2. Il ridisegno degli spazi aperti è attuabile attraverso il Piano di Riqualificazione di cui al punto 2.1 del presente articolo.

4.3. Sono ammessi interventi di Ristrutturazione urbanistica (Ru) estesi almeno all'intero complesso unitario, ad esclusione degli isolati di cui al punto 4.1. Gli interventi di (Ru) sono oggetto delle prescrizioni di cui al punto 6.

5. Parametri urbanistici ed edilizi

E' fatto obbligo del mantenimento delle superfici lorde esistenti. Ai fini di cui al punto 1 e nell'ambito del Piano di Riqualificazione di cui al punto 2, negli spazi aperti di pertinenza è ammessa la realizzazione di piccole strutture e chioschi, connessi al ridisegno e alla manutenzione degli stessi, fino ad un massimo di 20 mq ciascuno e con altezza non superiore a m 3,50.

6. Disposizioni particolari

I Piani Particolareggiati per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane edificate possono essere formati a condizione che: siano previsti insediamenti di forma urbana regolare, siano garantiti spazi pubblici in misura di mq 9 per ogni 30 mq di SLA residenziale da edificare eccedente la superficie lorda esistente e la dotazione di parcheggi di cui all'art. 96 prioritariamente ricavati all'interno dell'area di intervento.

In occasione del sopralluogo effettuato il 27/08/2025, è stato riscontrato che lo stato attuale dei dell'immobile (allegato 9) non è rispondente con quanto riportato nelle planimetrie catastali.

Dal confronto dello stato attuale dei luoghi e degli elaborati grafici depositati al catasto, sono state riscontrate le seguenti difformità (allegato 10):

1. diversa distribuzione degli spazi interni.

Quesito VII.

Le difformità riscontrate nell'immobile di cui al punto 1 del precedente elenco, riguardano opere interne che, comunque, non variando la superficie e il volume del fabbricato, non sono soggette a concessioni né ad autorizzazioni, ma a comunicazione all'UTC comprensiva di relazione a firma di un professionista abilitato, che asseveri le opere da compiersi, il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti. Pertanto, ai sensi L.R. 16/2016 e ss.mm.ii., possono essere regolarizzate, mediante presentazione di istanza di sanatoria presso l'Ufficio Tecnico Comunale di

Augusta. Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, delle sanzioni previste dalla citata L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.

La quantificazione dei costi da sostenere per la regolarizzazione delle opere sanabili sopra esposte, preventivamente all'avvio dell'iter presso gli uffici di competenza, risulta in questa fase alquanto difficoltoso. Considerando i compensi da conferire al tecnico, gli oneri previsti dall'amministrazione, nonché le sanzioni previste dalla normativa, si potrebbe ipotizzare un costo stimato di € **4.000,00**.

Per quanto riguarda i costi da sostenere per la regolarizzazione catastale dell'immobile, sono stimati in € **1.000,00**.

Quesito VIII.

L'immobile oggetto della procedura, risultava sprovvisto di Attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità. Pertanto si è reso necessario predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare (allegato 11) previsto dall'atto di indirizzo, redatto in data 28 dicembre 2025 dal sottoscritto, soggetto certificatore accreditato presso la Regione Siciliana al n. 5146.

Quesito IX.

Valutazione del bene:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata utilizzando i criteri di computo secondo la norma UNI 10750.

Per il calcolo della superficie commerciale si considera:

Superficie netta vani interni:	71,00 mq
Superficie pareti perimetrali:	8,91 mq
Superficie pareti divisorie interne:	2,80 mq

Superficie balconi

4,30 mq

Superficie commerciale:

100% Superficie netta vani interni: = 71,00 mq

50% Superficie pareti perimetrali: = 4,45 mq

100% Superficie pareti divisorie interne: = 2,80 mq

25% Superficie balconi = 1,05 mq

Pertanto la superficie commerciale dell'immobile è pari a 79,30 mq

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, sono stati utilizzati, nella fattispecie, i seguenti criteri di stima:

1. **Stima sintetica comparativa** mediante indagini presso Agenzie Immobiliari di Siracusa prossime alla zona in cui ricadono i beni pignorati; è possibile, in tal modo, conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio confrontandosi con gli operatori immobiliari e richiedendo una motivazione del loro giudizio estimativo. Tale criterio di stima tiene in considerazione molteplici fattori che di norma sfuggono ad una analisi superficiale e standardizzata, quale ad esempio la tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe al bene oggetto della stima, non per uso diretto, ma come fonte di investimento immobiliare.
2. **Stima per valori unitari** fatta a partire dai dati dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari. Con tale metodologia sarà possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.
3. **Stima per via analitica** sulla base dei canoni di locazione di beni analoghi rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, canoni ritenuti medi, ordinari e diffusi, dunque attendibili e utilizzabili come confermato anche da indagini di mercato.

Per ciascuno dei tre criteri di stima si è proceduto, successivamente, alle dovute aggiunte e detrazioni al valore normale determinato, al fine di valutare tutte quelle condizioni che siano fuori dalla normalità, determinando così il valore di mercato più probabile del bene in oggetto, nella condizione in cui realmente si trova, al momento in cui si riferisce la stima. I dettagli del calcolo dei tre procedimenti trovano spazio nei paragrafi seguenti, mentre l'esito della stima è dato dalla media dei tre risultati.

METODOLOGIA N. 1: STIMA SINTETICA COMPARATIVA TRAMITE INDAGINI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI

Da indagini effettuate presso operatori locali (Agenzie Immobiliari), i prezzi correnti di mercato per immobili aventi requisiti, intrinseci ed estrinseci, simili a quello da valutare, oscillano tra:

Valore Medio Unitario minimo = 850,00 €/mq

Valore Medio Unitario massimo = 1150,00 €/mq

Le valutazioni ricercate sono in parte discordanti tra loro. Prudenzialmente si assume un valore unitario pari a:

$V_{MU} = 1.000,00 \text{ €/mq}$

Al valore determinato, tenendo anche conto che trattasi di vendita forzata e che, come appreso dagli agenti immobiliari intervistati, il mercato immobiliare, poco reattivo e dinamico, ha subito un calo negli ultimi anni si possono apportare eventuali aggiunte o detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene oggetto di stima.

Nel caso in esame, con riferimento al lotto di vendita, si è ritenuto di adottare i singoli pesi (coefficienti di ponderazione rispetto all'ordinario) delle caratteristiche come sotto riportati, calcolando in questo modo il più probabile valore di mercato del lotto:

TABELLA CONDIZIONI ESTRINSECHE						
A	vetustà	da 0 a 5 1	da 5 a 10 0.95	da 10 a 20 0.85	da 20 a 30 0.80	da 30 a 50 0.70
B	tipo di struttura	c. a. 1	murat. 0.80			
C	manut. e conserv.	pessimo 0.75	medio 0.80/0.90	buono 1		
D	finiture esterne	lusso 1.15	normali 1	ultrapop. 0.8		
E	zona	perif./edif 1	centro st. 1.3	cent./perif. 1.2		
F	viabilità – colleg. e trasp. pubblico	pessimo 0.5/0.65	medio 0.75/0.85	buono 1		
G	presenza attività comm.	lontano 0.8/1	vicino 1.1/1.2			
H	presenza di aree/edif. pubblici	lontano 0.8/1	vicino 1.1/1.2			

TABELLA CONDIZIONI INTRINSECHE				
I	schema distributivo	antiq. 0.8/0.9	moderne 1	
L	manut. e conserv. inton. e pitturaz.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1
M	manut. e conserv. pavim. e rivest.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1
N	manut. e conserv. infissi int. ed est.	pessimo 0.6/0.75	medio 0.85/0.95	buono 1
O	manut. e cons. imp. elett. Idric.	pessimo 0.5/0.65	medio 0.75/0.85	buono 1

coeff. cond. estrinseche	A	B	C	D	E	F	G	H	TOT
Immobile	0.7	1	0,95	1	1.2	1	1.1	1.1	0.9655

coeff. cond. intrinseche	I	L	M	N	O	TOT
Immobile	1	1	1	1	1	1

Determinati i coefficienti correttivi di apprezzamento/deprezzamento, il valore di mercato medio unitario ponderato e considerando la superficie commerciale è possibile determinare il Valore di Mercato per i due immobili:

$$€/mq \ 1.000,00 \times 0,9655 \times 1 \times mq \ 79,30 = € \ 76.564,15$$

VALORE DI MERCATO € 76.564,15

METODOLOGIA N. 2: STIMA INDIRETTA PER VALORI UNITARI ATTRAVERSO I DATI DELL'O.M.I.

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (allegato 12) accessibili tramite il sito Internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari di mercato sono espressi in Euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale o Scadente. Consultando i dati dell'O.M.I. relativi al I° semestre 2025, non essendo ancora disponibili i dati relativi al II° semestre 2025, risulta

che il valore di mercato unitario in Euro/mq per abitazioni di tipo civile ubicate nel Comune di Siracusa in Zona OMI Periferica/ BOSCO MINNITI - VIALE ZECCHINO - F. JUVARA - DIODORO SICULO - P. NOVELLI - A. SPECCHI – FILLIOLEJ – MONTELEONE -S. FERRERO – PRETI – VANVITELLI - DE CAPRIO è il seguente:

LISTINO IMMOBILIARE	VENDITA €/mq Val. minimo	VENDITA €/mq Val. massimo	Destinazione/Tipologia
O.M.I primo sem. 2025	680	860	Abitazioni economiche

Il valore normale, secondo le disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 è dato da:

$$V_N = V_{NU} S[mq]$$

dove V_{NU} rappresenta il valore normale unitario ed è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$V_{NU} = V_{OMI}^{min} + (V_{OMI}^{max} - V_{OMI}^{min}) \cdot K$$

V_{OMI}^{min} e V_{OMI}^{max} indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in Euro/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato. Il coefficiente K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K_1 (superficie) e K_2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = \frac{K_1 + 3K_2}{4}$$

I coefficienti K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano) si ottengono utilizzando la tabella di seguito riportata:

K ₁ (superficie)		K ₂ (livello piano)	
Fino a 45 mq	1	piano seminterrato	0
oltre 45 mq e fino a 70 mq	0,8	piano terreno	0,2
oltre 70 mq e fino a 120 mq	0,5	piano primo	0,4
oltre 120 mq e fino a 150 mq	0,3	piano intermedio	0,5
oltre 150 mq	0,0	piano ultimo	0,8

Considerato $K_1=0,5$ e $K_2=0,8$ si trova $K=0,725$ da cui segue il valore normale unitario da assumere nella stima:

$$V_{NU} = 810,50 \text{ €/mq}$$

Il valore di mercato, considerando il coefficiente correttivo relativo allo stato di conservazione pari a 1, pertanto, è:

$$\text{€/mq } 810,50 \times \text{mq } 79,30 \times 1 = \text{€ } 64.272,65$$

VALORE DI MERCATO € 64.272,65

METODOLOGIA N. 3: STIMA ANALITICA ATTRAVERSO I CANONI DI LOCAZIONE

Una terza valutazione dei beni pignorati è stata eseguita per via analitica sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi ai beni eseguiti, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari (allegato 12) si desumono i seguenti dati per la stima analitica:

LISTINI IMMOBILIARI	LOCAZIONE €/mq Val. minimo	LOCAZIONE €/mq Val. massimo	Tipologia
O.M.I primo sem. 2025	3,4	4,5	Abitazioni economiche

Il valore medio unitario è pari a:

$$V_{MU} = \frac{V_{OMI}^{min} + V_{OMI}^{max}}{2} = 3,95 \text{ €/mq}$$

Si utilizzerà per la valutazione un valore unitario mensile pari a 3,95 €/mq.

Saggio di capitalizzazione

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, dal Forte e dal De Rossi prevede

un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

SAGGI ORDINARI MEDI DI CAPITALIZZAZIONE (M. OREFICE)			
CARATTERISTICHE DEL CENTRO ABITATO	MIN	MAX	MED
Centri di grandi dimensioni	0,5 %	4,5 %	2,5 %
Centri di medie dimensioni	1,5 %	5,5 %	3,5 %
Centri di limitate dimensioni	2 %	6 %	4 %

Mentre per le spese annue si avranno i seguenti valori di riferimento:

AUTORI SPESE ANNUE	FORTE/DE ROSSI			MICHIELI			REALFONZO		
	MIN	MAX	MEDIO	MIN	MAX	MEDIO	MIN	MAX	MEDIO
	12 %	28,5%	20,25%	26%	43%	35%	19%	31,25%	25%

Manutenzione ordinaria e straordinaria, servizi, sfitti ed inesigibilità, assicurazioni, ammortamenti e reintegrazioni, amministrazione, imposte, tasse, contributi.

Considerando le spese medie annue pari al 25% del reddito lordo annuo, un saggio di capitalizzazione pari al 3,5 %, si avrà, per la capitalizzazione del reddito annuo netto:

$$R_{mensile}^{lordo} = 3,95 \text{ €/mq} \times 79,30 \text{ mq} = 313,24 \text{ €/mese}$$

Il valore di mercato, considerando il coefficiente correttivo relativo allo stato di conservazione pari a 1, pertanto, è:

$$V_m = \frac{R_{annuo}^{netto}}{r} = \frac{(1-0,25) \cdot 313,24 \text{ €/mese} \cdot 12 \text{ mesi}}{0,035} \times 1 = 80.547,43 \text{ €}$$

VALORE DI MERCATO € 80.547,43

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO:

Riepilogando qui sotto i risultati dei tre criteri estimativi adottati, si ha:

- Valore risultante dalla stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari della zona:

VALORE DI MERCATO 76.564,15 Euro

- Valore risultante dalla stima per valori unitari degli immobili attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

VALORE DI MERCATO 64.272,65 Euro

- Valore risultante dalla stima analitica degli immobili attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

VALORE DI MERCATO 80.547,43 Euro

da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori ed arrotondando si ottiene:

VALORE DI MERCATO 74.000,00 Euro

dal quale detraendo le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale, risulta:

Oneri a detrarre	costo
Regolarizzazione urb. e catastale	€ 5.000,00
TOTALE ONERI A DETRARRE	€ 5.000,00

arrotondando si ottiene il

VALORE STIMATO DEL LOTTO al netto delle spese € 69.000,00

Quesito X.

La proprietà dell'intero immobile risulta, come già detto, in capo ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] per una quota indivisa pari a 1/2 ciascuno. Poiché entrambi i proprietari dell'immobile risultano debitori nei confronti del creditore procedente, non si ritiene necessario valutare le singole quote.



5. TABELLA DI RIEPILOGO

LOTTO							
Appartamento per civile abitazione sito in via G. Toscano, 8 - Siracusa							
<i>Dati catastali:</i> Catasto Fabbricati di Siracusa foglio 33, part. 1161, sub 5, cat A/4, vani 5,5, piano 2. <i>Descrizione sintetica dei beni:</i> Appartamento al piano secondo di superficie commerciale pari a 79,30 mq <i>Stato di possesso:</i> Attualmente l'immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] e dalle due figlie. <i>Vincoli e oneri:</i> ISCRIZIONE CONTRO del 29/02/2012 Registro Particolare 380 Registro Generale 4284 Pubblico ufficiale PENSAVALLE EMANUELE Repertorio 92389/15311 del 23/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/07/2025 Registro Particolare 10762 Registro Generale 14311 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 2733 del 20/06/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI							
VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato) al lordo degli oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica <u>€ 74.000,00</u>							
<table><tr><td>Oneri a detrarre</td><td></td></tr><tr><td>Regolarizzazione catastale e urb.</td><td>€ 5.000,00</td></tr><tr><td>TOTALE SPESE A DETRARRE</td><td>€ 5.000,00</td></tr></table>		Oneri a detrarre		Regolarizzazione catastale e urb.	€ 5.000,00	TOTALE SPESE A DETRARRE	€ 5.000,00
Oneri a detrarre							
Regolarizzazione catastale e urb.	€ 5.000,00						
TOTALE SPESE A DETRARRE	€ 5.000,00						
VALORE STIMATO LOTTO (arrotondato) al netto degli oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica <u>€ 69.000,00</u>							



6. CONCLUSIONI

Nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto nel migliore dei modi, si deposita con modalità telematica la presente relazione in originale, che si compone di n. 24 pagine, e gli allegati elencati in indice.

Si ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che la S.V. Ill.ma e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza

Lentini, 29/12/2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Pollicino

