

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI SIRACUSA

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PROCEDIMENTO ESECUTIVO ISCRITTO AL N. 253/2023

PROMOSSO DA

[REDACTED] e per essa [REDACTED], creditore esecutante,
rappresentato e difeso dagli Avv.i [REDACTED] ed [REDACTED], contro la
[REDACTED], difesa dall'Avv. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.I: Dott.ssa Concita Cultrera
Ud.: 11/4/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
IL C.T.U.
(Ing. Andrea Borgia)

Siracusa, li 10 Aprile 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cell. (+39) 328 8886157

P.e.c.: andrea.borgia@ordineingegnerisiracusa.it

Firmato Da: BORGIA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 557a68dda064c3a196e21ce3011296f3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. PREMESSE	3
2. CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE	3
3. ELENCO E IDENTIFICAZIONE DEI BENI DA STIMARE	3
3.1 IDENTIFICAZIONE BENI	3
3.2 ACCERTAMENTO RISPONDENZE TRA ATTI	3
3.3 FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA	4
4. STIMA DEL LOTTO	4
4.1 LOTTO UNICO	5
4.1.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI	5
4.1.2 DESCRIZIONE DEL BENE	6
4.1.3 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	6
4.1.4 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	7
4.1.5 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON A CARICO DELL'ACQUIRENTE ED ALTRE INFORMAZIONI PER IL MEDESIMO	7
4.1.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE	7
4.1.7 ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)	8
4.1.8 STIMA DEGLI IMMOBILI	9
4.1.9 CALCOLO DELLE SUPERFICI	9
4.1.10 CRITERI DI STIMA UTILIZZATI	10
4.1.11 STIMA DEL LOTTO	11
4.1.12 CONCLUSIONI	12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. PREMESSE

È pendente innanzi al Tribunale di Siracusa un procedimento esecutivo immobiliare promosso da [REDACTED] contro [REDACTED], proprietaria dell'immobile per 1/1.

Nel corso dell'Udienza del 19/02/2024 il G.E. Dott.ssa Maria Cristina Di Stazio formulava a questo CTU l'incarico, assunto con giuramento via telematica dal sottoscritto in data 26/02/2024.

In merito all'incarico il G.E. chiedeva a questo CTU di:

- ❖ CONTROLLARE la completezza della documentazione ipotecaria e catastale (...omissis...);
- ❖ COMUNICARE alle parti costituite a mezzo PEC (...omissis...);
- ❖ PROVVEDERE all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, (...omissis...);
- ❖ REDIGERE tante sezioni della relazione di stima (...omissis...);
- ❖ ALLEGARE a ciascuna relazione di stima (...omissis...);

In data 19/02/2024 veniva contestualmente nominata Custode dell'immobile pignorato l'Avv. Tiziana Gianni e, di concerto con ella, in data 22/03/2024 avveniva sopralluogo congiunto a questo CTU per l'avvio delle operazioni peritali in presenza di un delegato del proprietario debitore.

2. CONTROLLO DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE

Questo CTU ha proceduto *in primis* al controllo della documentazione ipotecaria e catastale, di cui all'art. 567 co. II c.p.c., sia in maniera telematica tramite il sistema Sister dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, dove sono state acquisite visure catastali degli immobili, visure storiche, planimetrie ed estratto di mappa, sia in maniera indiretta accertandosi della presenza agli atti di una relazione notarile attestante quanto richiesto.

3. ELENCO E IDENTIFICAZIONE DEI BENI DA STIMARE

3.1 IDENTIFICAZIONE BENI

I beni compresi nel compendio immobiliare pignorato, di cui in data 16/10/2023 la precedente [REDACTED] ha chiesto la vendita, sono quelli di seguito elencati:

- a) Villetta sita in Siracusa (SR), censita al NCEU del comune di Siracusa al fg. 132, part.lla 136, cat. A/7, sito in Via Capo Stilo n. 12, piano terra.

3.2 ACCERTAMENTO RISPONDENZES TRA ATTI

Dalle indagini catastali, si è appurato come ci sia assoluta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

3.3 FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA

Si è proceduto alla formazione di un unico lotto di vendita, comprendente la villetta al punto a) del paragrafo 3.1.

4. STIMA DEL LOTTO

I beni oggetto di pignoramento constano della villetta sita nel comune di Siracusa (SR), in via Capo Stilo n.12 (già via Isola); tale villetta insiste su di un lotto di terreno dell'estensione totale pari a ca. 3.300 mq, ed è composta da vani quattro ed accessori; essa confina con suddetta via Capo Stilo a sud, con altro lotto di terreno ad ovest e con terreno demaniale sugli altri due lati.

L'immobile si trova in zona suburbana, nella fascia costiera che va' da Sacramento a Fontane Bianche, più esattamente nella zona centrale della penisola della Maddalena, tra via Mallia e la Pillirina.

Si tratta di un immobile realizzato abusivamente nei primi anni '80, e poi sanato tramite concessione in sanatoria ai sensi della L.47/85 rilasciata dal Comune di Siracusa con n.101/2012, con struttura intelaiata in cemento armato, con tramezzi e tamponature in laterizi, e solai di copertura in legno con falde a spiovente. Il lotto presenta ingresso carrabile.

Nelle immagini seguenti è possibile osservare l'inquadramento territoriale dell'immobile.



Figura 1 - Stralcio Aerofotogrammetrico con individuazione del lotto



Figura 2 - Individuazione del fabbricato

4.1 LOTTO UNICO

4.1.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il lotto così individuato consta dunque:

- di un immobile adibito a civile abitazione, ubicato in Siracusa (SR), via Capo Stilo n. 12

FOGLIO	PART. ILLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CAT.	RENDITA
132	136	-	A/7	2	5,5	110 m ² (98 m ² escluse aree scoperte)	610,71

Coordinate GPS dell'immobile:

37°01'18.4"N 15°18'49.1"E

Cell. (+39) 328 8886157

P.e.c.: andrea.borgia@ordineingegnerisiracusa.it

Firmato Da: BORGIA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 557a68d4a064c3a196e21ce3011296f3

4.1.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di villetta ad un unico piano, inserito all'interno di un contesto suburbano periferico residenziale, con struttura intelaiata in cemento armato, con tramezzi e tamponature in laterizi, e solai di copertura a falde in legno. L'immobile è inserito all'interno di un lotto di terreno di circa 3.300 mq, con vista diretta sul mare e la riserva della Pillirina. Lo stato di fatto del lotto è prevalentemente pianeggiante e di tipo non coltivato, la vegetazione presente è sparsa e disomogenea.

I prospetti dell'immobile sono intonacati con intonaco civile per esterni e strato di rivestimento ai silicati di color bianco. In generale lo stato manutentivo esterno del complesso edilizio è discreto. Evidenti sono però all'esterno segni di usura e di umidità di risalita ai piedi delle tamponature esterne.

L'ingresso apre su di un vano living molto ampio, con angolo cucina con penisola; da tale vano si passa ad un corridoio che porta alla zona notte con tre stanze da letto e due bagni, di cui uno *en suite* a servizio della stanza da letto più a nord; procedendo da essa in sequenza orario si ha il secondo bagno e le altre due camere. Dalla cucina, tramite porta finestra sul lato nord, si accede ad un largo camminamento-veranda in cotto che si estende su metà del lato nord appunto e lungo tutto il prospetto ovest.

L'altezza utile all'interno dell'immobile varia da un minimo di 3,00 m ad un max di 4,50 m.

Sono presenti climatizzatori a pompa di calore estate/inverno in tutti i vani. Non sono presenti altri tipi di sistemi di riscaldamento invernale. Un boiler elettrico fornisce il fabbisogno di acqua calda sanitaria. Presente anche una caldaia esterna a gas, in disuso. La caldaia è molto datata e non è presente il libretto di manutenzione.

Gli infissi esterni sono del tipo doppio con infisso interno in alluminio anodizzato di colore blu con vetrocamera a due vetri, e infisso esterno con persiana.

Al contrario dei prospetti esterni, l'immobile all'interno risulta nel suo complesso in discreto stato manutentivo.

4.1.3 STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Allo stato attuale l'immobile risulta locato al [REDACTED] nell'interesse del quale in data 10/04/2024 l'Avv. [REDACTED] ha presentato [REDACTED] successivamente autorizzata dal G.E. in data 08/07/2024.

4.1.4 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dall'esame della documentazione acquisita e di quella agli atti, e dalle informazioni ricevute, non risultano in essere vincoli sugli immobili in oggetto.

4.1.5 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI NON A CARICO DELL'ACQUIRENTE ED ALTRE INFORMAZIONI PER IL MEDESIMO

Dall'esame della documentazione acquisita e di quella agli atti, e dalle informazioni ricevute, non risultano in essere vincoli sugli immobili in oggetto che resterebbero a carico dell'acquirente, né altresì vincoli che saranno cancellati ex art. 586 c.p.c.

4.1.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Dall'esame della concessione edilizia in sanatoria, dalle risultanze catastali e dei rilievi fatti da questo CTU in fase di sopralluogo, si è potuto constatare come ci sia difformità urbanistica tra questi e lo stato di fatto dell'immobile.

Infatti, l'attuale ingresso principale della villetta insiste su di un vano che in realtà non dovrebbe esistere in quanto tale, ma solamente come veranda coperta. Inoltre, si sono notate difformità anche sui prospetti dell'immobile, con la chiusura non autorizzata di alcune aperture, e la modifica o la apertura di altre. Nello specifico, non vi è più traccia della porta esterna nell'angolo nord-ovest del living, mentre nel vano risultante dalla chiusura della veranda adesso insiste un finestrone orizzontale a scorrere a doppia anta.

Dall'esame del regime vincolistico del bene, si è appurato come l'immobile sia in area sottoposta a regime vincolistico dei beni paesaggistici come Area tutelata (art.136, D.lgs. 42/04 al 100%), come meglio identificato alla tabella seguente:

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Regione Siciliana

Dipartimento dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana

ANTEPRIMA REGIME VINCOLISTICO

Particelle individuate:

» Foglio: 132 Particella: 136 (area 3291,566 m²)

TIPO	DESTINAZIONE	COPERTURA
Foglio 132 e Particella 136		
Zona di PRG	E1 - AREE DI VALENZA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE A VOCAZIONE AGRICOLA	(3,25%)
Zona di PRG	CR1D - AREE DI RIORDINO URBANISTICO - TIPO D	(90,74%)
Zona di PRG	VIABILITA' ESISTENTE	(5,9%)
Piano Paesaggistico Regionale Regimi Normativi	Paesaggio locale PL 13 Livello di tutela 3 - Contesto 13l 13l	(5,17%)
Piano Paesaggistico Regionale Regimi Normativi	Paesaggio locale PL 13 Livello di tutela 4 - Contesto 13p 13p	(94,83%)
BENI PAESAGGISTICI	Area tutelata (art. 136, D.lgs.42/04)	(100%)

Dall'esame delle difformità, e considerando che l'immobile è stato già oggetto di sanatoria per la sua regolarizzazione; considerando il fatto che l'immobile è, allo stato attuale, sprovvisto di certificato di agibilità e di allaccio alla rete fognaria pubblica o di regolare autorizzazione allo sversamento in fossa biologica; considerati i costi elevati di un'eventuale "sanatoria" dei volumi abusivamente occupati tramite recupero abitativo; tutto ciò considerato, questo CTU stima che il ripristino dello stato di progetto, sia la soluzione più efficace ed economica per il ripristino della regolarità urbanistica, previo il completamento della pratica con la richiesta dell'agibilità. Stima altresì tale intervento di ripristino, comprensivo delle spese tecniche necessarie all'imbastimento della pratica, del trasporto e conferimento a discarica dei materiali di risulta, nella somma di € 13.000,00.

4.1.7 ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Da un'indagine compiuta attraverso il CEFA (Catasto Energetico dei Fabbricati) della regione Sicilia, si è potuto constatare che l'immobile è sprovvisto dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

È stata così redatta da questo CTU, abilitato alla certificazione energetica del Sistema Informativo APE-Sicilia al n. 9806, la suddetta attestazione, allegata a codesta relazione tecnica (ALL.4).

Questo CTU ha stimato energeticamente l'immobile in classe energetica E con un indice della prestazione energetica non rinnovabile $EP_{g, nren} = 215,08 \text{ kWh/m}^2 \text{ annuo}$.

Per ulteriori specifiche si rimanda alla certificazione allegata.

L'attestato dell'immobile è stato regolarmente registrato presso il Sistema Informativo APE-SICILIA con codice certificato n. 20250410-089017-56740.

4.1.8 STIMA DEGLI IMMOBILI

I dati utilizzati per la stima immobiliare sono stati ottenuti, oltre che dall'esperienza sul campo immobiliare e della ristrutturazione edilizia, dal database dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate; ulteriori dati a consolidamento di quelli così ottenuti sono stati ricavati da indagine condotta presso agenzie immobiliari locali, oltre che quella condotta sul database online per le valutazioni immobiliari, *borsinoimmobiliare.it*.

4.1.9 CALCOLO DELLE SUPERFICI

Il computo della superficie commerciale, adoperato per il calcolo del valore secondo i metodi indicati al paragrafo 4.1.10, è stato riportato seguendo i criteri indicati dal D.P.R. 138/98 e dalla norma UNI EN 15733/2011.

Nel calcolo di stima degli immobili si è tenuto conto delle seguenti misure e superfici:

APPARTAMENTO	SUPERF. NETTA (m2)	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE (m2)
Unità principale	98.75	1.00	98.75
Muri perimetrali	17.90	1.00	17.90
Pertinenze esclusive di ornamento (entro i 25 mq)	25.00	0.25	6.25
Pertinenze esclusive di ornamento (oltre i 25 mq)	30.00	0.10	3.00
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			125.9

4.1.10. CRITERI DI STIMA UTILIZZATI

I criteri estimativi canonici dell'estimo immobiliare urbano sono i seguenti:

STIMA PER COSTO DI COSTRUZIONE

Con tale metodo il valore di un immobile è determinato come somma dei costi di acquisto del suolo e di costruzione della fabbrica, poi accresciuti di una congrua percentuale costituente il profitto normale dell'imprenditore per organizzazione e rischio d'impresa.

Tale valore, corrispondente a quello dell'immobile a nuovo, viene infine decurtato di una congrua percentuale che tenga conto dell'eventuale grado di vetustà e stato manutentivo dello stesso.

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche analoghe a quello da periziare, si determina il reddito lordo di questo.

Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di manutenzione ed ammortamento, sfitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazioni, ecc., ottenendo così il reddito annuo netto.

Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio opportunamente valutato in base al tipo di immobile da stimare, alla sicurezza dell'investimento ed all'andamento del mercato monetario.

STIMA PER CONFRONTO

Tale metodo consiste dapprima nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili, di cui si conosca il valore di mercato in funzione di tale parametro.

Successivamente si determina il valore dell'immobile oggetto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto.

Secondo consuetudine, quale più probabile valore venale si assume quello corrispondente alla media dei risultati conseguiti con l'applicazione di ciascun criterio.

4.1.11 STIMA DEL LOTTO

CONSISTENZE IMMOBILIARI									
L'alloggio in esame si sviluppa per una superficie di						mq		125.90	
Essendo l'altezza interpiano pari a:						m		3.50	
il corrispondente volume v.p.p. risulta a propria volta pari a:									
	m	3.50	x	mq	125.9	=	mc	440.65	
STIMA PER COSTO DI COSTRUZIONE									
Si valuta il costo di costruzione in:						€/mc		430.00	
e l'incidenza per acquisto area in						€/mc		145.00	
Procedendo nel calcolo si ricava:									
- Incidenza area:	mc	440.65	x	€/mc	145.00	=	€	63'894.25	
- Costo costruzione:	mc	440.65	x	€/mc	430.00	=	€	189'479.50	
							Sommano	€	253'373.75
- Utile di Impresa:	25.00%							€	63'343.44
							Probabile valore venale a nuovo	€	316'717.19
- Deprezzamento per vetustà e stato manutentivo:									
	25.00%	x	€	189'479.50	=	€		47'369.88	
							Valore nello stato attuale	€	269'347.31
STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO									
In base all'appetibilità di localizzazione, al livello di finiture ed allo stato manutentivo si stimano:									
- il canone locativo annuo ad unità di superficie pari a €/mq					105.00				
- le detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc. paria al					25.00%				
- il saggio di capitalizzazione pari al					4.00%				
Procedendo nell'applicazione del metodo, si ricava:									
- Reddito annuo lordo:	mq	125.90	x	€/mq	105.00	=	€	13'219.50	
- Detrazioni per sfitto, inesigibilità, tasse etc:	25.00%	x	€	13'219.50	=	€		3'304.88	
							Reddito annuo netto	€	9'914.63
- Valore per capitalizzazione del reddito:	100/4	x	€	9'914.63	=	€		247'865.63	
STIMA PER CONFRONTO:									
Stante l'attuale andamento del mercato immobiliare su piazza, la collocazione dello immobile nel contesto dell'abitato e le sue caratteristiche costruttive, di finitura e manutentive, si valuta il prezzo unitario di compravendita in					€/mq	1'750.00			
Sviluppando il calcolo si determina:									
	mq	125.90	x	€/mq	1'750.00	=	€	220'325.00	
STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE:									
13 x € (	269'347.31	+	247'865.63	+	220'325.00	)	€	245'845.98	

Cell. (+39) 328 8886157

P.e.c.: andrea.borgia@ordineingegnerisiracusa.it

Firmato Da: BORGIA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 557a68d4a064c3a196e21ce3011296f3

Arrotondando, si stima il valore dell'immobile in € 245.800,00

4.1.12 CONCLUSIONI

In conclusione, tenendo in conto la somma da detrarre di € 13.000,00 necessaria al ripristino dello stato di progetto di cui al punto 4.1.6, è stato stimato il più probabile valore venale del bene in € 232.800,00.

Con la presente consulenza si è cercato di fornire al G.E., oltre alla stima dei beni, tutte le informazioni necessarie alla vendita del bene oggetto della presente esecuzione. Attestata l'ordinaria tolleranza estimale del $\pm 10\%$ ammessa tra giudizi di stima riferiti ad uno stesso immobile, questo CTU Ing. Andrea Borgia ritiene con la presente relazione tecnica, che si compone di 12 pagine, di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto dal mandato e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento.

IL C.T.U.

(Ing. Andrea Borgia)

Siracusa, lì 10 aprile 2025

Allegati:

1. Copia degli atti e della concessione edilizia in sanatoria;
2. Allegato fotografico;
3. Planimetrie e visure catastali;
4. Attestato di prestazione energetica.