



TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



R.G. Es. 330/2024

G.E. Dott.ssa Alessia Romeo

Creditore procedente: *omissis*

Debitore: *omissis*



Siracusa, 18/04/2025



Il C.T.U.
Arch. Veronica Fazzina



INDICE

1.	PREMESSE	4
2.	DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	4
3.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	5
4.	RELAZIONE DI STIMA	6
4.I.	Individuazione dei beni.....	6
4.II.	Descrizione dei beni	6
4.III.	Stato di possesso.....	7
4.IV.	Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente	8
4.V.	Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	8
4.V.i	Altre informazioni per l'acquirente	9
4.VI.	Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene.....	10
4.VI.i.	Pratiche edilizie relative al fabbricato	10
4.VI.ii.	Valutazione della conformità urbanistica	10
4.VI.iii	Valutazione della conformità catastale	11
4.VII.	Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene	11
4.VII.i	Regolarizzazione urbanistica.....	11
4.VII.ii	Regolarizzazione catastale.....	12
4.VII.iii	Totale spese da sostenere	12
4.VIII.	Attestazione di prestazione energetica.....	16
4.IX.	Valutazione del bene.....	16
4.IX.i.	Calcolo delle superfici	17
4.IX.ii	Criteri di stima utilizzati.....	17
4.IX.iii.	Stima del valore di mercato.....	18

4.X.	Divisibilità del bene.....	26
5.	CONCLUSIONI.....	26
6.	ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	27

1. PREMESSE

La scrivente Arch. Veronica Fazzina, regolarmente iscritta all'Albo degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Siracusa al n. 682, con studio in Siracusa, in via Francesco Guardi 56, tel. 3939138696, fax 09311846944, p.e.c. veronica.fazzina@archiworldpec.it, è stata nominata C.T.U. nella causa in epigrafe dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Alessia Romeo nell'udienza del 14/11/2024, notificata in data 19/11/2025. Nella stessa data la sottoscritta ha accettato l'incarico ricevuto dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Alessia Romeo di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio e di rispondere ai quesiti descritti nel "Decreto di nomina dell'esperto stimatore" (v. Allegato n. 1), relativamente agli immobili oggetto di pignoramento nel procedimento in epigrafe. Con lo stesso Decreto il G.E. autorizzava la sottoscritta all'accesso ai fascicoli, e concedeva termine per il deposito in Cancelleria della Relazione peritale fino a trenta giorni prima dell'udienza del 22/05/2025, fissata per la determinazione delle modalità della vendita.

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, la sottoscritta, prima di procedere ai sopralluoghi, ha esaminato i fascicoli ed iniziato a richiedere la documentazione necessaria presso gli uffici di competenza per poter individuare con esattezza tutti i beni oggetto del pignoramento, la proprietà di tali beni in capo al debitore, la situazione urbanistica e catastale.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, in accordo con il Custode Giudiziario, nominato dal G.E. Alessia Romeo, ha fissato l'inizio delle operazioni peritali in data 09/01/2025 alle ore 10,00 presso l'immobile oggetto di pignoramento nel Comune di Portopalo di Capo Passero (SR), in via Principe di Piemonte n. 80, e lo stesso Custode Giudiziario ne ha dato comunicazione al creditore a mezzo p.e.c., e al debitore a mezzo di raccomandata A/R, previa verifica della residenza tramite l'Ufficio Anagrafe di Siracusa (v. Allegato n. 10).

La sottoscritta si è quindi recata presso il luogo dell'appuntamento, nel giorno prefissato, dando così inizio alle operazioni peritali, effettuando il sopralluogo presso l'immobile oggetto del

pignoramento, al fine di esperire le indagini di rito e raccogliere il maggior numero di informazioni possibili, effettuando personalmente il rilievo metrico e fotografico (v. Allegato n. 3) e su tutte le informazioni raccolte si sono basate le valutazioni di seguito riportate. Queste ultime operazioni sono descritte nel Verbale di sopralluogo redatto dalla sottoscritta (v. Allegato n. 2).

Nel corso del primo sopralluogo, la sottoscritta ha constatato che il bene oggetto del pignoramento consiste in un appartamento ubicato ai piani primo e secondo facente parte di un fabbricato residenziale di due livelli fuori terra.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Dopo aver esaminato la documentazione relativa al procedimento e dopo aver preso visione dello stato dei luoghi, è stati individuati i beni oggetto del pignoramento, si è rilevato che i dati specificati nell'Atto di pignoramento immobiliare 25/01/2025 corrisponde esattamente alle risultanze catastali (v. Allegato n. 5), è stata verificata la proprietà del bene in capo al debitore, e tale bene costituisce l'unico lotto di vendita.

LOTTO A

Appartamento di quattro vani e accessori, sito in Portopalo di Capo Passero (SR), in via Principe di Piemonte n. 80, censito al N.C.E.U. al Foglio 39, Particella 1053, Sub 5, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 106 mq, Rendita 348,61 €, piani primo e secondo.

L'immobile confina a nord-ovest con via Principe di Piemonte, a nord-est con le p.lle 1023 e 355, a sud-est con le p.lle 248, 247, 246, 245, e a sud-ovest con le p.lle 244 e 358.

4. RELAZIONE DI STIMA

4.I. Individuazione dei beni

L'immobile oggetto del pignoramento fa parte di un fabbricato residenziale sito nella zona centrale del comune di Portopalo di Capo Passero (SR), in un contesto urbano con prevalente destinazione residenziale e dotato di numerosi servizi pubblici e attività commerciali. L'area è servita dai mezzi pubblici e vi è una buona presenza di parcheggi per i residenti.

LOTTO A

Appartamento di quattro vani e accessori, sito in Portopalo di Capo Passero (SR), in via Principe di Piemonte n. 80, censito al N.C.E.U. al Foglio 39, Particella 1053, Sub 5, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 106 mq, Rendita 348,61 €, piani primo e secondo. Le coordinate G.P.S. del bene sono: Lat. 36.681520°, Long. 15.132910°.

4.II. Descrizione dei beni

Dall'ispezione visiva effettuata nel corso del sopralluogo, si è desunto che l'immobile oggetto del pignoramento è appartamento di quattro vani e accessori ubicato ai piani primo e secondo di un fabbricato residenziale di due livelli fuori terra.

L'immobile oggetto del pignoramento è raggiungibile da via Principe di Piemonte n. 80, dal portone di ingresso del fabbricato (v. Allegato n. 3, Foto da n. 1 a n. 5).

Dall'ispezione visiva effettuata durante il sopralluogo si ritiene che il fabbricato abbia struttura in cemento armato, con copertura piana in laterocemento. I tamponamenti sono in laterizio. I paramenti murari esterni sono intonacati in colore giallo ocre e l'edificio si presenta in stato di conservazione discreto.

LOTTO A

L'immobile è un appartamento ubicato ai piani primo e secondo di un fabbricato residenziale di

due livelli fuori terra, con l'appartamento che si sviluppa al piano primo e il lastrico solare di copertura al piano secondo. Dal portone si accede al vano scala comune, e al piano primo si trova la porta di ingresso (v. Allegato n. 3, Foto n. 6). Da un ingresso-disimpegno si accede alla cucina-soggiorno, con affaccio su balcone, e a un servizio igienico (v. Allegato n. 3, Foto da n. 7 a n. 14). Dal disimpegno si accede inoltre a due camere di cui una con affaccio su balcone, a un altro servizio igienico e a un ripostiglio (v. Allegato n. 3, Foto da n. 15 a n. 21). Tramite il vano scala si accede al piano secondo, costituito dal lastrico solare di copertura, dove è stato realizzato un piccolo locale di sgombero in muratura (v. Allegato n. 3, Foto da n. 22 a n. 26).

L'altezza interna netta dell'appartamento è di 2,75 m, le partizioni interne sono in laterizio, tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, e in buono stato di manutenzione, nell'angolo cottura e nei bagni sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica. Le rifiniture sono di qualità media, i pavimenti interni sono in ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, con persiane in alluminio, e le porte interne sono in legno. Il terrazzo è pavimentato con piastrelle in ceramica, il locale di sgombero presenta un'altezza interna di circa 2,08 m.

È presente l'impianto elettrico, ma non sono state fornite informazioni circa l'attestazione della conformità. È presente l'impianto idrico, con un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria, ed un sistema di riscaldamento e raffrescamento con pompe di calore. Per gli impianti si stima una vetustà di circa dieci anni, e di questo si terrà conto nel calcolo del valore di stima.

4.III. Stato di possesso

LOTTO A

L'immobile è di proprietà per 1/2 di *omissis* (debitore), nata a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, e per 1/2 di *omissis*, nato a *omissis* il *omissis*, in virtù dell'Atto di Compravendita del 26/04/2006, notaio Filippo Morello, Repertorio n. 34354, Raccolta n. 10514, da potere di *omissis*.

L'immobile è pervenuto a *omissis* mediante l'Atto di Compravendita del 07/08/1970, notaio Vincenzo Perna, trascritto a Siracusa il 01/09/1970 ai numeri 20112/16683.

L'immobile è occupato dai debitori, con i figli, e costituisce la loro residenza.

4.IV. Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Dopo aver esaminato la documentazione ipotecaria dei vent'anni precedenti il pignoramento, attraverso la lettura della Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della L. n. 302/1998, presente in atti, nel Fascicolo di parte, e delle ispezioni ipotecarie condotte dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (v. Allegato n. 4), si possono illustrare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene oggetto del pignoramento, che resteranno a carico dell'acquirente:

- Non sono presenti domande giudiziali e altre trascrizioni.
- Non sono presenti atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- Non sono presenti altri pesi e limitazioni d'uso.

4.V. Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dopo aver esaminato la documentazione ipotecaria dei vent'anni precedenti il pignoramento, attraverso la lettura della Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della L. n. 302/1998, presente in atti, nel Fascicolo di parte, e delle ispezioni ipotecarie condotte dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (v. Allegato n. 4), si possono illustrare formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- Iscrizione del 04/05/2006, Registro Particolare 4500, Registro Generale 12698, Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, notaio Filippo Morello Repertorio 34355/10515 del 26/04/2006, con montante di € 105.000,00 e capitale € 70.000 , in favore di *omissis*, sede *omissis*, C.F. *omissis*, contro *omissis* (debitore), nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, e *omissis* (debitore), nata a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, gravante sull'immobile

per la quota di 1/1.

- Trascrizione del 07/11/2024 - Registro Particolare 16707, Registro Generale 21427. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili del Tribunale di Siracusa Repertorio 4606 del 03/10/2024 contro *omissis* (debitore), nato a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, e *omissis*, nata a *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, gravante sull'immobile per la quota di 1/1.

Sono state infine calcolate le spese per la cancellazione di tali iscrizioni e trascrizioni, secondo i criteri dell'Agenzia delle Entrate.

- Le spese, a carico della procedura, per la cancellazione della Iscrizione del Iscrizione del 04/05/2006, Registro Particolare 4500, Registro Generale 12698 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario) sono pari a 619,00 €, così ripartite:
 - o imposta ipotecaria, pari allo 0,5 % del montante: 525,00 €;
 - o imposta di bollo: 59,00 €;
 - o tassa ipotecaria: 35,00 €.
- Le spese, a carico della procedura, per la cancellazione della Trascrizione del 07/11/2024 - Registro Particolare 16707, Registro Generale 21427 (Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili del Tribunale di Siracusa) ammontano a 299,00 €.

Le spese totali per cancellazione di iscrizioni e trascrizioni ammontano dunque a 918,00 €.

4.V.i Altre informazioni per l'acquirente

- Sul bene pignorato non gravano censi, livelli o usi civici.
- Non sono previste spese fisse di gestione e manutenzione.
- Non sono presenti spese straordinarie già deliberate.
- Non sono presenti spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente Relazione.
- Non sono presenti pendenze di procedimenti giudiziari.

4.VI. Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene

La sottoscritta ha fatto richiesta di accesso atti prima presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale di Portopalo di Capo Passero (SR), con richiesta del 09/01/2025 prot. 267.

Il fabbricato è censito nel Piano Regolatore Generale di Portopalo di Capo Passero in zona B «Centro urbano».

4.VI.i. Pratiche edilizie relative al fabbricato

Nell'atto di provenienza risulta che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967.

È stata successivamente effettuata una demolizione e ricostruzione in virtù della Concessione per la esecuzione di opere n. 66/81 rilasciata il 26/05/1984, prat. 2542 anno 1981.

È stata infine rilasciata la Concessione per la esecuzione di opere n. 33/2002, in data 17/10/2002, prat. 18 anno 1997, per ampliamento al primo piano esistente (v. Allegato n. 7).

4.VI.ii. Valutazione della conformità urbanistica

Dal confronto lo stato di fatto dell'immobile e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio assentito (Concessione n. 33/2002 del 17/10/2002, v. Allegato n. 7), è stato possibile valutarne la conformità, anche attraverso la consultazione della normativa urbanistica vigente.

Si è constatato che allo stato attuale l'immobile oggetto di pignoramento non è conforme agli elaborati dell'ultimo titolo edilizio, a causa di alcune modifiche interne, di un ampliamento di superficie e di una sopraelevazione non autorizzata. In particolare:

- al piano primo, è stato realizzato un ampliamento verso il balcone del vano cucina-soggiorno, con la demolizione di una porzione di parete esistente e la realizzazione di due nuove pareti, con conseguente aumento della superficie utile;
- al piano primo, il vano denominato nel progetto "ripostiglio" è stato trasformato in servizio igienico, e uno dei pozzi luce è stato trasformato in ripostiglio, con conseguente aumento della superficie utile;

- al piano primo, è stata spostata la porta del nuovo servizio igienico (diversa distribuzione degli spazi interni);
- al piano secondo, sulla superficie del terrazzo, è stato costruito un locale tecnico di circa 1,95 m x 2,00 m per 2,08 m di altezza, non autorizzato.

Tali difformità sono meglio illustrate negli elaborati grafici redatti dalla sottoscritta e allegati alla seguente relazione (v. Allegato n. 6).

4.VI.iii Valutazione della conformità catastale

L'unità immobiliare risulta regolarmente censita al N.C.E.U. del Comune di Siracusa.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa, in base alle considerazioni esposte al paragrafo precedente, le planimetrie catastali dell'unità immobiliare individuata nel Lotto A non è conforme allo stato dei luoghi, per le difformità sopra esposte, ed è conforme agli elaborati grafici di progetto. (v. Allegato n. 5).

È stato inoltre rilevato che nell'estratto di mappa la particella 1053, cui l'immobile in esame appartiene, non compare, e risulta ancora la vecchia particella 243 (desunta dall'elaborato planimetrico).

4.VII. Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene

4.VII.i Regolarizzazione urbanistica

Dopo aver consultato il Regolamento Edilizio e la normativa urbanistica vigente, è stata determinata con maggiore precisione la natura delle difformità sopra descritte e sono state definite le azioni da intraprendere per una eventuale regolarizzazione dell'immobile, con la valutazione degli oneri dovuti nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni e delle competenze tecniche necessarie, come di seguito descritto.

Ai fini dell'ottenimento della conformità urbanistica dell'immobile della regolarizzazione, si dovrà procedere con la riduzione in pristino delle opere di ampliamento realizzate in difformità ai piani

primo e secondo, con il mantenimento della diversa distribuzione degli spazi interni, come indicato negli elaborati grafici prodotti dalla sottoscritta (v. Allegato n. 6).

Occorre dunque presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Portopalo di Capo Passero una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 4 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana, ed allegare gli elaborati grafici di progetto, pagando una sanzione amministrativa compresa tra 516 € e 5.000 €, che sarà valutata dall'U.T.C. a seguito della presentazione della pratica.

4.VII.ii Regolarizzazione catastale

Dopo la riduzione in pristino, occorrerà aggiornare le planimetrie catastali per il mantenimento delle opere realizzate in difformità (diversa distribuzione degli spazi interni) mediante pratica DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate.

Occorrerà inoltre presentare una pratica di PREGEO presso l'Agenzia delle Entrate per l'inserimento della particella n. 1053, non presente nella mappa catastale.

4.VII.iii Totale spese da sostenere

È possibile stimare i costi per gli interventi di demolizione ed i ripristini, secondo i prezzi unitari applicati alle singole categorie di lavoro desunti dal Nuovo Prezzario Unico Regionale per i lavori pubblici Sicilia 2024, (Decreto Assessoriale n.2/Gab del 17.01.2024) e sulla base di analisi prezzi, come di seguito descritto:

voce prezzario	descrizione	unità di misura	prezzo unitario	quantità	prezzo tot
SIC24_21.1.16	Rimozione di infissi interni od esterni di ogni specie, inclusi mostre, succieli, telai, ecc., compresi il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto ed eventuali opere di ripristino connesse.				
	Portafinestra e persiana P1			5,76	
	Porta locale di sgombero			1,6	
	Totale	m ²	16,75 €	7,36	123,28 €

voce prezzario	descrizione	unità di misura	prezzo unitario	quantità	prezzo tot
SIC24_21.1.5	Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci, l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. 1) eseguito con mezzo meccanico o con utensile elettromeccanico				
	P1			2,84	
	Terrazzo			1,56	
	Totale	m³	306,75 €	4,4	1.349,70 €
SIC24_21.1.19	Scomposizione di manto di tegole di qualsiasi tipo, compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.	m²	6,70 €	3,9	26,13 €
SIC24_21.1.13	Demolizione di solai misti di qualsiasi luce e spessore di laterizio e cemento armato, compresi il taglio dei ferri, tutte le cautele occorrenti ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.	m²	54,75 €	3,9	213,53 €
SIC24_21.1.25	Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica.	m³	38,71 €	8,62	333,68 €
N.P.01	Ripristino murature a seguito della demolizione.	a corpo		1	2.000,00 €
SIC24_2.1.5	Muratura di tamponamento in blocchi di laterizio porizzato, ottenuto mediante cottura di un impasto di argilla e sfere di polistirolo espanso, con una percentuale dei fori non superiore al 55 %, una conduttività equivalente del blocco non inferiore a 0,145 W/m²k, un peso specifico dei blocchi superiore a 700 kg/m³, data in opera con malta cementizia a 400 kg di cemento tipo 325 R a qualsiasi altezza o profondità ma non inferiore a 25 cm, compresi i magisteri d'ammorsatura, spigoli e riseghe, la spianatura dei letti, il taglio per la formazione degli squarci negli stipiti dei vani ed ogni altra rientranza e incassatura per la collocazione degli infissi di qualsiasi dimensione, e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte, inclusa la formazione di architravi di qualsiasi tipo e/o cerchiature.	m³	314,43 €	2,03	638,29 €

voce prezzario	descrizione	unità di misura	prezzo unitario	quantità	prezzo tot
SIC24_8.1.1	Fornitura e posa in opera di serramenti esterni realizzati con profili estrusi d'alluminio lega 6060 (UNI EN 573-3), non a taglio termico, sezione mm 45 ÷ 55, verniciati a polvere, colore standard RAL 1013; la verniciatura dovrà possedere le proprietà previste dalla norma UNI EN 12206-1. Altri tipi di vernicianti saranno ammessi purché lo spessore del film di vernice sia idoneo al tipo prodotto scelto e alla tecnologia d'applicazione in accordo con la norma UNI 3952. Il sistema di tenuta dell'acqua dovrà essere a giunto aperto. I profili dovranno avere sezioni adeguate a garantire al serramento le seguenti prestazioni: classe di permeabilità all'aria 3 (UNI EN 12207); classe di tenuta all'acqua 9A (UNI EN 12208); classe di resistenza al vento 4 (UNI EN 12210); trasmittanza termica complessiva U, calcolata secondo il procedimento previsto dalla norma UNI EN 10077-1 non superiore ai valori limite imposti per zona climatica secondo quanto indicato nei D.Lgs. 192/05 e s.m.i.; marcatura CE secondo UNI EN 14351-1. Inoltre dovrà garantire un isolamento acustico secondo quanto indicato dal D.P.C.M. pubblicato in G.U. del 22/12/97. I serramenti dovranno essere completi di: guarnizioni in EPDM o neoprene; tutti gli accessori di movimentazione come indicato per ogni tipologia di serramento; controtelai in profilo d'acciaio zincato, compreso posa in opera e opere murarie per la formazione delle sedi di alloggio dei serramenti. Sono inclusi la fornitura e la posa in opera dei vetri. A uno o più battenti (accessori: maniglia tipo cremonese o maniglione e cerniere); a vasistas (accessori: cricchetto, cerniere e aste d'arresto); scorrevole (accessori: chiusura con maniglia, carrello fisso più un carrello regolabile per ogni anta): - Superficie minima di misurazione m ² 0,90 per singolo battente o anta anche scorrevole. 1) con trasmittanza termica complessiva non superiore a 2,6 W/(m ² K) con vetri camera 4-6-4	m ²	469,85 €	2,88	1.353,17 €
SIC24_9.1.7	Intonaco civile per esterni dello spessore complessivo non superiore a 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzafo e da un secondo strato sestato e traversato con malta bastarda additivata con idrofugo, dosata con 150 ÷ 200 kg. di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia, il tutto dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.	m ²	27,73 €	6,75	187,18 €
SIC24_9.1.9	Strato di finitura per esterni su superfici già intonacate con malta di rivestimento monostrato colorata in massa, a base di calce naturale, cementi e inseri selezionati, certificati a norma UNI EN 998-1, aventi coefficienti di permeabilità al vapore μ non inferiore a 7 e resistenza a compressione non inferiore a 2 N/mm ² . Dato su pareti verticali od orizzontali, a mano o con inotnacatrice, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. 2) nei colori forti per 1 cm di spessore	m ²	31,25 €	6,75	210,94 €

voce prezzario	descrizione	unità di misura	prezzo unitario	quantità	prezzo tot
SIC24_9.1.13	Intonaco civile per interno premiscelato, dello spessore complessivo di 2,5 cm, a base di gesso emidratato ed anidro, inerti minerali leggeri e isolanti, miscelati con idonei aggreganti, atto ad assicurare un contributo all'isolamento termico (coefficiente di conducibilità termica non superiore a 0,129 W/m ² K nonché una protezione antincendio REI 120 sulla faccia esposta al fuoco, su parete di forati da 8 cm) formato da uno strato applicato a macchina, con predisposti i sestii, ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera a perfetta regola d'arte.	m ²	19,10 €	6,75	128,93 €
SIC24_9.1.14	Fornitura e posa in opera di strato di finitura per intonaco civile di cui alla voce 9.1.13, applicata a mano fino a dare la superficie lisciata a regola d'arte e pronta per la coloritura, compreso l'onere per la formazione di spigoli, angoli, le suggellature all'incrocio con i pavimenti ed i rivestimenti, etc., ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera a perfetta regola d'arte.	m ²	11,79 €	6,75	79,58 €
SIC24_11.1.1	Tinteggiatura per interni con pittura lavabile di resina vinilacrilica emulsionabile (idropittura), con elevato potere coprente. Data in opera su superfici orizzontali o verticali, rette o curve, applicata a pennello o a rullo in due mani, previa pulitura, spolveratura e successivo trattamento delle superfici con idoneo fondo isolante e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte.	m ²	8,18 €	6,75	55,22 €
				tot	6.699,61 €

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale degli immobili saranno quindi i seguenti:

- Per la presentazione della pratica di S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 (ex art. 13 L. 47/85, recepito dall'art. 1 L.R. 37/85):

- Costi delle opere edilizie:	6.699,61 €
- Sanzione amministrativa:	516,00 €
- Competenze tecniche:	2.500,00 €
TOTALE	9.715,61 €

- Per la presentazione della pratica di DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate:

- Competenze tecniche: 300,00 €
- Oneri: 50,00 €

- Per la presentazione della pratica di PREGEO presso l'Agenzia delle Entrate:

- Competenze tecniche: 1.000,00 €

Le spese totali (D_A) da detrarre al valore di mercato degli immobili in fase di stima saranno, quindi:

D_A = 11.065,61 €

4.VIII. Attestazione di prestazione energetica

Dalle indagini svolte presso il sito del Catasto Energetico Fabbricati (CEFA) della Regione Sicilia, si è rilevato che l'immobile individuato con il Lotto A, con destinazione residenziale, non era dotato di attestazione di certificazione né di prestazione energetica (ai sensi del D. Lgs. n. 48 del 10 giugno 2020) (v. Allegato n. 9)

La sottoscritta, come richiesto nell'incarico di stima, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica con codice identificativo n. 20250317-089020-46021 in data 17/03/2025, classe energetica "E".

4.IX. Valutazione del bene

La stima dell'immobile sopra descritto (Lotto A) è stata effettuata per determinarne il più probabile valore di mercato, riferito alla data della presente Relazione, ai fini della vendita.

A tale proposito, sono stati adottati opportuni criteri di stima, riferiti al segmento di mercato cui il bene appartiene, e apportando ove necessario degli adeguamenti.

4.IX.i. Calcolo delle superfici

Dovendo determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, se ne dovrà calcolare la superficie commerciale, tenendo conto dello stato di fatto descritto al paragrafo "4.II."

La superficie commerciale del Lotto A verrà determinata sommando la superficie principale dell'immobile e le superfici secondarie degli accessori, arrotondate al metro quadrato e moltiplicate per i rapporti mercantili corrispondenti. Per «rapporto mercantile» si intende il rapporto tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale.

Si adotterà il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL), secondo quanto previsto dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, intesa come la superficie lorda occupata dall'appartamento, compreso lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, poiché è lo stesso criterio adottato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate:

Descrizione	Superficie esterna lorda	Rapporto Mercantile	Superficie commerciale
Superficie principale P1	91,85	1,00	91,85
Superficie secondaria: balconi P1	19,64	0,30	5,89
Superficie secondaria terrazzo P2	104,66	0,10	10,47

Essendo tuttavia l'immobile non conforme urbanisticamente, nel calcolo del valore di stima non verranno considerate le superfici di ampliamento dovute a opere realizzate in difformità.

4.IX.ii Criteri di stima utilizzati

La valutazione dei beni è stata condotta assumendo come più probabile valore venale il valore derivante dal metodo di stima sintetico comparativo, ed apportando eventuali adeguamenti dovuti alle spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale, come sopra descritto. Il

Metodo Sintetico Comparativo consiste nell'individuare il valore commerciale del bene oggetto di stima effettuando un confronto fra tale bene ed altri simili, appartenenti allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto. Per applicare tale metodo, sono stati innanzi tutto rilevati i dati provenienti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti alle compravendite di immobili effettuate nel secondo semestre dell'anno 2024, ultimi dati disponibili alla data della presente Relazione, considerati come valori minimi di riferimento, e sono stati poi scelti fra gli annunci delle agenzie immobiliari locali tre immobili simili al bene oggetto di valutazione. Attraverso il confronto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni considerati, si ricavano i prezzi unitari per il calcolo del valore di stima.

4.IX.iii. Stima del valore di mercato

Secondo i valori del secondo semestre 2024 rilevati dall'Osservatorio Mercato immobiliare (O.M.I.) nel comune di Portopalo di Capo Passero, nella zona definita «B1 – Centrale», per la categoria «Abitazioni civili» il prezzo di mercato delle compravendite varia da 640 €/mq a 950 €/mq, con un prezzo medio di 795 €/mq, mentre il prezzo di locazione mensile varia da 2,7 €/mq a 4 €/mq per mese con un prezzo medio di 2,23 €/mq per mese.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate



ASTE GIUDIZIARIE®

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: PORTOPALO DI CAPO PASSERO

Fascia/zona: Centrale/VIE%20ROMA-P.%20PIEMONTE-V.%20EMANUELE-LA%20MAI

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	640	950	L	2,7	4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	510	740	L	1,9	2,8	L
Box	Normale	280	420	L	1,3	1,8	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni



Legenda

Secondo i valori del mese di marzo 2025, le quotazioni del Borsino immobiliare per la zona in questione, per la categoria «Abitazioni & Ville», in particolare «Abitazioni in stabili di fascia media» il prezzo di mercato delle compravendite varia da 555 €/mq a 867 €/mq, con un prezzo medio di 611 €/mq mentre il prezzo di locazione mensile varia da 2,42 €/mq a 3,93 €/mq con un prezzo medio di 3,18 €/mq per mese.

borsino
Immobiliare.it

HOME SOFTWARE VALUTAZIONE APPLICAZIONI IMMOBILIARI CALCOLATORI IMMOBILIARI GUIDE IMMOBILIARI ESPERTI DI ZONA

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > SIRACUSA > PORTOPALO DI CAPO PASSERO

Portopalo Di Capo Passero (SR)
 Via Principe Di Piemonte, 96010 Portopalo Di Capo Passero Sr, Italia

ZONA VIE ROMA P. PIEMONTE V. EMANUELE LA MARMORA

Posizione Zona Centro Tipologia Prevalente Abitazioni Civili Tutte le Statistiche di Zona? Passa a Borsino PRO

Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare... Tipo contratto... procedi

Quotazioni Immobiliari di Zona

Esperti di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville Quotazioni Uffici & Negozi Quotazioni Box & Posti auto Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto

Tipologia	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Azione
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	Euro 683	Euro 871	Euro 1.059	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	Euro 555	Euro 711	Euro 867	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	Euro 463	Euro 555	Euro 646	Valuta subito questo immobile
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Forzioni di villa	Euro 703	Euro 881	Euro 1.059	Valuta subito questo immobile

Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona?
 Collabora con noi

INFORMAZIONI

Servizi Immobiliari

Valutazioni Certificate
 A partire da 150 €

PROCEDI

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto			
Abitazioni in stabili di 1ª fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo euro 2,95	Valore medio euro 3,87	Valore massimo euro 4,79	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo euro 2,42	Valore medio euro 3,18	Valore massimo euro 3,93	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2ª fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo euro 1,81	Valore medio euro 2,22	Valore massimo euro 2,62	Valuta subito questo immobile
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo euro 3,16	Valore medio euro 3,97	Valore massimo euro 4,79	Valuta subito questo immobile

Esperti di Zona

Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona?
 Collabora con noi

INFORMAZIONI

Servizi Immobiliari

Valutazioni Certificate
 A partire da 150 €

PROCEDI

Sono stati infine presi ad esame tre immobili di confronto, aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima, e appartenenti alla stessa zona.

COMPARABILE 1



Mondialcasa Immobiliare
Via Torino 5 96018
Pachino (SR)

Tel. 0931 180 5647
Fax. 0931593555

Appartamento in Vendita

via Garibaldi 96010, Portopalo di Capo Passero (SR)

€ 145.000

Riferimento: Portopalo 2 - SR731943



Locali: 4

Cucina: Abitabile

Bagni: 1

Totale piani: 2

Superficie: 85 m²

Classe energetica G

Descrizione: A pochi passi dal centralissimo corso Vitt. Emanuele, Appartamento indipendente facente parte di un edificio con sole due unità abitative, questo al primo piano, composto da cucina-soggiorno, camera matrimoniale, due camerette, bagno e lavanderia; in fine al soprastante secondo piano casotto-copriscala e terrazza, di cui oltre la metà edificabile, quindi con possibilità di realizzare un'altro alloggio. Ottimo Affare ||| - Maggiori Dettagli: Cucina Abitabile



07/04/2025

Questo annuncio è visibile su [immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

COMPARABILE 2



aruta
IMMOBILIARE

Aruta Immobiliare
via Carlo Pisacane 1 96018
Pachino (SR)

Tel. 0931 164 0094

Appartamento in Vendita

Via Lucio Tasca 33 96010, Portopalo di Capo Passero (SR)

€ 150.000

Riferimento: V000711



Locali: 4

Cucina: Abitabile

Posti Auto: 1

Balcone: Sì

Bagni: 1

Disponibilità: libero

Garage: 1

Superficie: 65 m²

Totale piani: 1

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Classe energetica G Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione: Portopalo di Capo Passero – Appartamento via Lucio Tasca. Proponiamo a Portopalo di Capo Passero, in via Lucio Tasca, a pochi passi dal centro e dal mare, la vendita di un appartamento di recente costruzione, posto al primo piano di un condominio. L'immobile, di circa 65 mq, è composto da cucina – soggiorno, camera da letto matrimoniale, cameretta, bagno e balconi con vista sul mare. Incluso alla vendita vi è il post...



Portopalo di Capo Passero • Via Lucio Tasca 33 96010, Portopalo di Capo Passero (SR), 33

© OpenStreetMap contributors
07/04/2025

Questo annuncio è visibile su

COMPARABILE 3



aruta
IMMOBILIARE

Aruta Immobiliare
via Carlo Pisacane 1 96018
Pachino (SR)

Tel. 0931 164 0094

Appartamento in Vendita

Via Lucio Tasca 33 , Portopalo di Capo Passero (SR)

€ 165.000

Riferimento: V000754



Locali: 3

Anno di costruzione: 2025

Piano: Piano terra

Balcone: Sì

Bagni: 1

Cucina: Angolo cottura

Totale piani: 1

Superficie: 65 m²

Disponibilità: libero

Stato: Nuovo / In costruzione

Classe energetica A Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione: Portopalo di Capo Passero – Appartamenti di nuova costruzione. Proponiamo a Portopalo di Capo Passero, in via Lucio Tasca, a pochi passi dal centro e dal mare, la vendita di tre appartamenti posti rispettivamente al piano terra, primo e secondo di uno stabile in costruzione. L'appartamento del piano terra, di circa 50 mq, è composto da cucina – soggiorno, due camere da letto, bagno e un'area di pertinenza esterna di ...



Portopalo di Capo Passero • Via Lucio Tasca 33 , Portopalo di Capo Passero (SR)

© OpenStreetMap contributors

07/04/2025

Questo annuncio è visibile su

Si possono così riassumere i dati provenienti dai comparabili, specificando anche con la voce “peso” la percentuale di incidenza, relativa alla similitudine con il bene oggetto di stima:

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
superficie	85 mq	65	65
prezzo	145.000 €	150.000 €	165.000 €
n. bagni	1	1	13
stato di manutenzione	buono	ottimo	buono
dotazione impiantistica	media	media	massima
prezzo unitario	1.706 €/mq	2.308 €/mq	2.538 €/mq
peso	50 %	25%	25%

Effettuando una media ponderata fra i tre prezzi unitari rilevati, si assume come prezzo medio dei comparabili il valore di:

$$(1.706 \times 50 + 2.308 \times 25 + 2.538 \times 25) / 100 = 2.065 \text{ €/mq}$$

Tale prezzo verrà ridotto del 5% in ragione del margine di trattativa: Il prezzo unitario sarà quindi 1.962 €/mq.

- Stima del più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato (V_M) per il Lotto A, sarà pari alla superficie commerciale moltiplicata per la media ponderata dei prezzi unitari dei comparabili, deprezzata del 5%:

$$V_M = S \times P_u = 108,21 \text{ mq} \times 1.962 \text{ €/mq} = 212.308,02 \text{ €}$$

A tale valore occorre sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile (D_A), pari a 11.065,61 €, come descritto nel paragrafo “4.VII.iii” della presente Relazione, pertanto il valore di stima finale (V) sarà:

$$V = V_M - D_A = 212.308,02 \text{ €} - 11.065,61 \text{ €} = 201.242,41 \text{ €}$$

- Stima del valore locativo dell'immobile

Il più probabile valore locativo dell'immobile per il Lotto A è pari a 433 €/mese.

4.X. Divisibilità del bene

Il bene in esame è di proprietà esclusiva dei debitori per la quota di ½ ciascuno. Per la sua distribuzione interna, essendo costituito da un solo ingresso su vano scala, allo stato attuale l'immobile non risulta comodamente divisibile senza che ne sia compromessa la funzionalità e senza riduzione del valore commerciale complessivo.

5. CONCLUSIONI

Con riferimento ai beni oggetto di pignoramento per il procedimento in epigrafe, la sottoscritta ha individuato n. 1 lotto di vendita, e precisamente:

LOTTO A: Appartamento di quattro vani e accessori, sito in Portopalo di Capo Passero (SR), in via Principe di Piemonte n. 80, censito al N.C.E.U. al Foglio 39, Particella 1053, Sub 5, piani primo e secondo.

Per tale lotto si può così riassumere il più probabile valore di mercato, che inoltre sarà pari alla quota di proprietà rispettivamente di 1/2 in capo ai debitori:

LOTTO DI VENDITA		IMMOBILE OGGETTO DI STIMA	VALORE DI MERCATO	VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ (1/2)
1	LOTTO A	Appartamento di quattro vani e accessori, sito in Portopalo di Capo Passero (SR), in via Principe di Piemonte n. 80, censito al N.C.E.U. al Foglio 39, Particella 1053, Sub 5, piani primo e secondo.	201.242 €	100.621 €

Siracusa, 18/04/2024

ASTE
GIUDIZIARIE® Il C.T.U.

Arch. Veronica Fazzina



6. ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. Decreto di nomina e verbale di giuramento per conferimento incarico di stima.
2. Verbale di sopralluogo.
3. Documentazione fotografica.
4. Documentazione ipotecaria.
5. Documentazione catastale.
6. Elaborati grafici con indicazione delle opere realizzate in difformità.
7. Documentazione attestante la conformità urbanistica.
8. Atto di provenienza.
9. Documentazione attestante la certificazione energetica.
10. Comunicazioni sopralluoghi e relative attestazioni di invio alle parti.
11. Invio Relazione di stima alle parti

Siracusa, 18/04/2024

Il C.T.U.

Arch. Veronica Fazzina