

TRIBUNALE DI SIRACUSA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

R.G. Es. 338/2024

G.E. Dott.ssa Concita Cultrera

Creditore procedente: *omissis*

Debitore: *omissis*

Siracusa, 04/04/2025

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	5
4.I.	Individuazione dei beni.....	5
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	7
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.....	9
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.....	14
4.IX.	Valutazione del bene.....	15
4.IX.i.	Calcolo delle superfici	15
4.IX.ii	Criteri di stima utilizzati.....	16
4.IX.iii.	Stima del valore di mercato	16

4.X.	Divisibilità del bene.....	24
5.	CONCLUSIONI.....	25
6.	ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	26

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 Concita Cultrera nell'udienza del 10/12/2024, notificata in data 11/12/2025. Nella stessa data la sottoscritta ha accettato l'incarico ricevuto dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Concita Cultrera 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 05/03/2024, 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. Dott.ssa Concita Cultrera, ha fissato l'inizio delle operazioni peritali in data 15/01/2025 alle ore 10,00 presso l'immobile oggetto di pignoramento nel Comune di Avola (SR), in via Pietro Micca n. 9, 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. 11).

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 fabbricato unifamiliare di tre 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 del 18/09/2024 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

Fabbricato residenziale di tre livelli fuori terra, di quattro vani e accessori, sito in Avola (SR), in via Pietro Micca n. 9, censito al N.C.E.U. al Foglio 83, Particella 1957, Sub 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 90 mq, Rendita 232,92 €.

L'immobile confina a nord-est, sud-ovest e nord-ovest con altra proprietà e a sud-est con strada pubblica (via Pietro Micca).

4. RELAZIONE DI STIMA

4.1. Individuazione dei beni

L'immobile oggetto del pignoramento fa parte di un fabbricato residenziale sito nella zona

centrale del comune di Avola (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

Fabbricato residenziale di tre livelli fuori terra, di quattro vani e accessori, sito in Avola (SR), in via Pietro Micca n. 9, censito al N.C.E.U. al Foglio 83, Particella 1957, Sub 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 90 mq, Rendita 232,92 €.

Le coordinate G.P.S. del bene sono: Lat. 36.90644°, Long. 15.13516°.

4.II. Descrizione dei beni

Dall'ispezione visiva effettuata nel corso del sopralluogo, si è desunto che l'immobile oggetto del pignoramento è un fabbricato residenziale di tre livelli fuori terra.

L'immobile oggetto del pignoramento è raggiungibile da via Pietro Micca civico 9, dal portone di ingresso dell'edificio (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 muratura portante, con solai in laterocemento, con copertura piana in laterocemento. I tamponamenti sono in muratura. I paramenti murari esterni sono intonacati in colore rosa salmone e l'edificio si presenta in stato di conservazione discreto.

LOTTO A

L'immobile è un fabbricato di tre livelli fuori terra. Dal portone si accede all'ingresso-disimpegno, con il vano scala (v. Allegato n. 3, Foto n. 6), che distribuisce la cucina, comunicante con un'altra camera cui si accede al sottoscala in cui e' ricavato un servizio igienico (v. Allegato n. 3, Foto da n. 7 a n. 9). Al piano primo si trovano un soggiorno con affaccio su balcone e un bagno (v. Allegato n. 3, Foto da n. 10 a n. 14). Al piano secondo, infine, si trovano un disimpegno, una camera da letto con affaccio su terrazzo, e una lavanderia con affaccio su terrazzo. Quest'ultimo risulta interamente chiuso con struttura precaria (v. Allegato n. 3, Foto da n. 15 a n. 18).

L'altezza interna netta è di 3,50 m al piano terra, 3,40 m al piano primo e 3,50 m al piano secondo. Le partizioni interne sono in parte in muratura portante, in parte in laterizio. Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, e in buono stato di manutenzione, nella cucina e nel sottoscala sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di 1,50 m, nel bagno per un'altezza di 2,00 m, nella lavanderia per un'altezza di 1,50 m. Le rifiniture sono di qualità media, i pavimenti interni sono in segato di marmo, eccetto quelli del piano secondo, oltre al bagno al piano primo, che sono in ceramica, e i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi esterni sono in parte in legno e in parte in alluminio con vetro singolo, con persiane in alluminio, e le porte interne sono in legno.

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 con condizionatori elettrici. Per gli impianti si stima una vetustà di circa venti 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 1/1 di *omissis* (debitore), nata ad *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, in virtù dell'Atto di Donazione del 14/03/2002, notaio Giovanni Ali', Repertorio n. 43542, Raccolta n. 17550, da potere di *omissis*. L'immobile era pervenuto a *omissis* in virtù dell'atto di divisione del 07/02/2002, notaio Giovanni Ali', Repertorio 43355, Raccolta 17502, da potere di *omissis*.

L'immobile è occupato dal debitore, che vi risiede insieme alla famiglia.

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 "Relazione ipo-catastale attestante le risultanze delle visure catastali e

dei registri immobiliari” redatta dal Notaio Pierpaolo Siniscalchi il 14/11/2024, 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 “Relazione ipo-catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari” redatta dal Notaio Pierpaolo Siniscalchi il 14/11/2024, 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 09/04/2008 - Registro Particolare 1674, Registro Generale 8100. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo, pubblico ufficiale Leanza Marcello Repertorio 12189/2680 del 21/03/2008 con montante di € 147.600,00 e capitale € 82.000, in favore di *omissis* (debitore), nata ad *omissis* il *omissis*, C.F. *omissis*, gravante sull'immobile per la quota di 1/1.
- Trascrizione del 04/11/2024, Registro Particolare 16459, Registro Generale 21069: Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Siracusa, Repertorio 4784 del 07/10/2024, contro *omissis* (debitore), nata ad *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 dell'iscrizione 09/04/2008 - Registro Particolare 1674, Registro Generale 8100 (Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo) sono pari a 832 €, così ripartite:
 - imposta ipotecaria, pari allo 0,5 % del montante: 738 €
 - imposta di bollo: 59,00 €
 - tassa ipotecaria: 35,00 €
- Le spese, a carico della procedura, per la cancellazione della Trascrizione del 04/11/2024, Registro Particolare 16459, Registro Generale 21069 (Verbale di pignoramento immobili) ammontano a 299,00 €.

Le spese totali per cancellazione di iscrizioni e trascrizioni ammontano dunque a 1.131 €.

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

Dai titoli di proprietà e dalle visure storiche del bene oggetto di pignoramento è stato possibile risalire ai dati relativi alla costruzione e ai nomi dei proprietari precedenti. Nell'atto di provenienza risulta che il lavori di costruzione del fabbricato in parte sono iniziati in data antecedente al 1 settembre 1967, e in parte sono stati realizzati con Licenza Edilizia n. 732/1970, rilasciata dal

Comune di Avola il 26/11/1970. La sottoscritta ha fatto quindi richiesta di accesso atti prima presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Avola, con richiesta del 15/01/2025 prot. 0001745.

Il fabbricato è censito Piano Regolatore Generale del Comune di Avola in «Area urbana con caratteristiche di zona B ai sensi del D.M. 1444/68»

4.VI.i. Pratiche edilizie relative al fabbricato

Dalle indagini svolte presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Avola (SR) e' stato possibile risalire ai dati relativi alla costruzione dell'immobile e ad eventuali titoli edilizi.

Come risulta dall'Atto di provenienza, i lavori di costruzione del fabbricato sono iniziati in data antecedente il 1 settembre 1967. E' stato rilasciato dal Comune di Avola il Nulla Osta del 31/08/1962 per modifica e sopraelevazione dell'edificio esistente (costruzione del primo piano).

Successivamente, e' stata rilasciata la Licenza di Costruzione n. 732 del 26/11/1970, prat. 754, per la modifica interna, al prospetto e sopraelevazione del fabbricato, con il quale e' stato edificato il secondo piano, in cui insisteva solo il torrino scala e un terrazzo. Dalla visura catastale risulta, inoltre, una Variazione del 14/07/2000 Pratica n. 62750 in atti dal 14/07/2000 "DIVISIONE-AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE", ma non e' stata reperita alcuna documentazione urbanistica in merito. Le copie dei titoli e i relativi elaborati grafici sono riportati nell'Allegato n. 7 alla presente Relazione.

4.VI.ii. Valutazione della conformità urbanistica

Dal confronto lo stato di fatto dell'immobile e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio (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 una sopraelevazione non autorizzata e del mancato frazionamento con l'immobile adiacente, ad angolo tra via Pietro Micca e via Monfalcone. In particolare:

- per quanto riguarda le modifiche interne, al piano terra e' stata costruita una parete che separa il vano originario in due vani, e' stato chiuso il sottoscala con la realizzazione di un servizio igienico;
- al primo piano, negli elaborati di progetto nel disimpegno si rileva una porta di collegamento con la suddetta unita' adiacente;
- al secondo piano, che secondo gli elaborati grafici era destinato a terrazzo, e' stata chiusa una porzione in muratura, con conseguente aumento di superficie, ed inoltre e' stata chiusa con struttura precaria la parte di terrazzo rimanente.

Non avendo reperito altri titoli edilizi oltre a quelli allegati alla presente relazione, la sottoscritta puo' affermare che tali opere sono state realizzate in assenza di titolo, ne' sono state denunciate al Genio Civile.

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, la planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata nel Lotto A è conforme allo stato dei luoghi, a meno della chiusura del terrazzo con struttura precaria. E' stato inoltre rilevato che nell'estratto di mappa la particella 1957 non e' presente, e l'unita' risulta ancora all'interno della particella 5591 (unita all'immobile sopracitato, ad angolo via Pietro Micca /via Monfalcone).

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 realizzate in difformità al piano secondo, con la demolizione della sopraelevazione, secondo l'indicazione degli elaborati grafici prodotti dalla sottoscritta (v. Allegato n. 6), a meno di una verifica degli indici urbanistici e del potere edificatorio, ma considerando anche eventuali oneri e costi di costruzione, per i quali l'eventuale mantenimento risulterebbe maggiormente oneroso.

Occorre dunque presentare l'Ufficio Tecnico del Comune di Avola 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, per il frazionamento e per il mantenimento delle opere realizzate in difformità al piano terra.

Occorrerà quindi produrre il Certificato di Idoneità Sismica (C.I.S.) per l'intero fabbricato, ed infine la prestazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.).

4.VII.ii Regolarizzazione catastale

Occorre presentare una pratica di PREGEO presso l'Agenzia delle Entrate per l'inserimento della particella n. 1957, non presente nella mappa catastale, di cui fa parte l'immobile.

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.

voce prezzario	descrizione	unita' di misura	prezzo unitario	quantita'	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	m³	306,75 €	3,85	1.180,99 €
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 €	16,76	917,61 €
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.	m²	16,75 €	29,31	490,94 €
SIC24_21.1.4	Demolizione di tramezzi in laterizio, forati di cemento o gesso dello spessore non superiore a 15 cm. compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci con l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.	m² x cm	1,07 €	51,68	55,30 €
SIC24_21.1.24	Rimozione di apparecchi igienico – sanitari e di riscaldamento compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto e le eventuali opere di ripristino connesse.	cad	23,68 €	1	23,68 €
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 €	15	580,65 €
N.P.01	Ripristino murature a seguito della demolizione.	a corpo		1	2.000,00 €
				totale	5.249,17 €

Per riassumere, i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale degli immobili saranno 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:	5.249,17 €
- Sanzione amministrativa:	516,00 €
- Competenze tecniche:	2.500,00 €
TOTALE	8.265,17 €

- Per la presentazione del Certificato di Idoneità Statica (C.I.S.):

- Competenze tecniche:	2.000,00 €
------------------------	------------

- Per la presentazione della S.C.A.:

- Competenze tecniche:	1.500 €
------------------------	---------

- Per le pratiche catastali presso l'Agenzia delle Entrate:

PREGEO

- Competenze tecniche:	1.000 €
------------------------	---------

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

D_A = 12.765,17 €

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 in data 12/03/2025 l'Attestato di Prestazione Energetica con codice identificativo 20250312-089002-44774, classe energetica "D".

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 PT	37,21	1,00	37,21
Superficie principale P1	33,38	1,00	33,38
Superficie secondaria: balconi P1	3,25	0,30	0,98
Superficie secondaria terrazzo P2	26,20	0,20	5,24

Essendo tuttavia l'immobile non conforme urbanisticamente, nel calcolo del valore di stima non

verrà considerata la porzione di superficie abitativa del secondo piano, né la chiusura del terrazzo con struttura precaria. Il secondo piano sarà valutato quindi esclusivamente come terrazzo.

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 primo 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 2023 rilevati dall'Osservatorio Mercato immobiliare (O.M.I.) nel comune di Siracusa, nella zona definita «B1 – Centrale», per la categoria «Abitazioni di tipo economico» il prezzo di mercato delle compravendite varia da 570 €/mq a 840 €/mq, con un prezzo medio di 705 €/mq mentre il prezzo di locazione mensile varia da 2 €/mq a 2,9 €/mq per mese con un prezzo medio di 2,45 €/mq per mese.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: AVOLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO%20ESAGONO-VIE%20MANZONI-

Codice zona: S.FRANCESCO-LIN

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	790	920	L	2,8	4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	570	840	L	2	2,9	L
Box	Normale	480	720	L	1,7	2,5	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



Secondo i valori del mese di marzo 2025, le quotazioni del Borsino immobiliare per la zona in questione, per la categoria «Abitazioni e ville», in particolare «Abitazioni in stabili di II fascia» il prezzo di mercato delle compravendite varia da 505 €/mq a 654 €/mq, con un prezzo medio di 580 €/mq mentre il prezzo di locazione mensile varia da 1,83 €/mq a 2,62 €/mq con un prezzo medio di 2,22 €/mq per mese.

borsino Immobiliare.it

HOME SOFTWARE VALUTAZIONE API DATI IMMOBILIARI CALCOLATORI IMMOBILIARI GUIDE IMMOBILIARI OPERATORI IMMOBILIARI

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > SIRACUSA > SIRACUSA (SR) > AVOLA

Avola (SR)
Via Pietro Micca, 9, 96012 Avola Sr, Italia

ZONA CENTRO STORICO ESAGONO VIE MANZONI S.FRANCESCO LINCON GARIBALDI VITT.EMANUELE P.ZZA UMBERTO DANTE CAVOUR

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

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **775**

Valore medio

Euro **1.000**

Valore massimo

Euro **1.224**

Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità **nella** media di zona

Valore minimo

Euro **654**

Valore medio

Euro **846**

Valore massimo

Euro **1.037**

Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **505**

Valore medio

Euro **580**

Valore massimo

Euro **654**

Valuta subito questo immobile

Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **818**

Valore medio

Euro **1.029**

Valore massimo

Euro **1.239**

Valuta subito questo immobile

Esperti di Zona

Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona?

Contattaci

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 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 3,08	Valore medio Euro 4,01	Valore massimo Euro 4,93	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 2,62	Valore medio Euro 3,40	Valore massimo Euro 4,18	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 1,83	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 3,27	Valore medio Euro 4,13	Valore massimo Euro 4,99	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

Terratetto unifamiliare in Vendita

via Milano , Avola (SR)

Zone: Centro

€ 95.000

Riferimento: Milano



Locali: > 5

Cucina: Abitabile

Stato: Buono / Abitabile

Classe energetica G

Bagni: 1

Piano: Piano terra

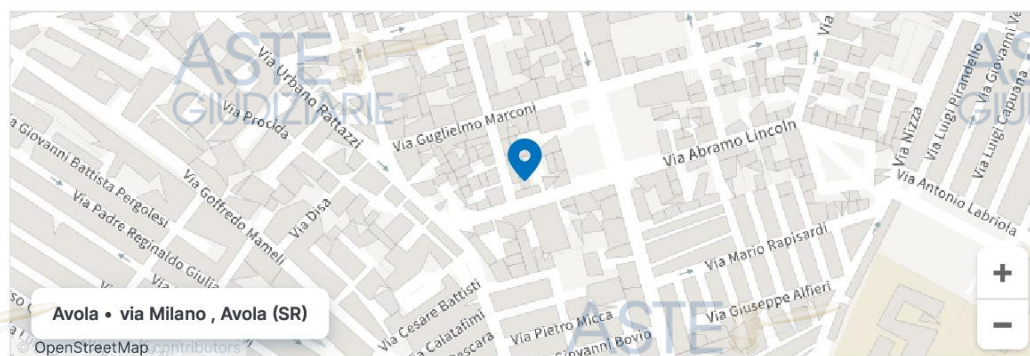
Balcone: Sì

Superficie: 124 m²

Totale piani: 2

Terrazzo: Sì

Descrizione: Sulla centrale via Milano (all'interno dell'esagono) a pochi passi dalla piazza Santa Venera, Casa indipendente ai piani terra e primo, dove al piano terra attualmente troviamo due studi professionali, con sala dattesa e bagno, la casa sporge dal retro sul cortile Di Giorgio, ove ha anche accesso; al primo piano due grandi camere ed una cameretta, ed in fine un vano al piano ammezzato. Ottima soluzione non solo per d...



11/03/2025

Questo annuncio è visibile su

COMPARABILE 2



Studio Dionisio Competenze Immobiliari
Viale Santa Panagia 141 96100
Siracusa (SR)



Tel. 0931 161 2308

Terratetto unifamiliare in Vendita

Cortile Valverde 10 96012, Avola (SR)

Zone: Centro

€ 77.000

Riferimento: EK-115945083



Locali: 3

Cucina: Abitabile

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Bagni: 1

Disponibilità: libero

Balcone: Sì

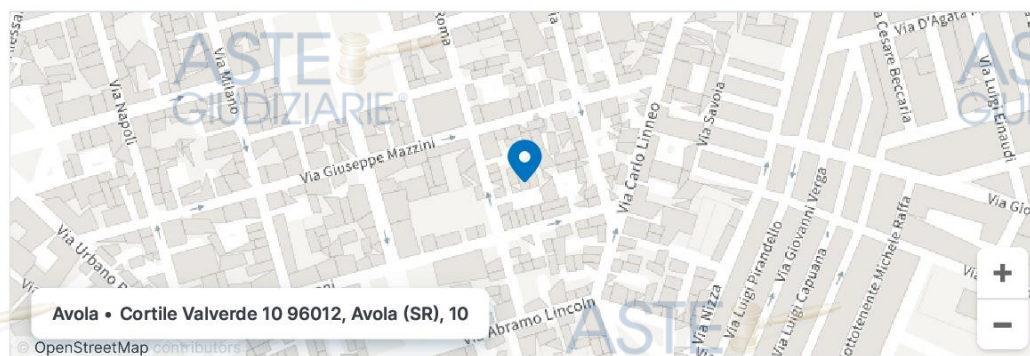
Superficie: 86 m²

Totale piani: 1

Terrazzo: Sì

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

Descrizione: Ad Avola in zona centralissima e più precisamente pressi Via Roma, vendesi stabile indipendente su due livelli con terrazzo. L'appartamento si compone al piano rialzato di un ingresso zona living, ampia cucina, camera e bagno. Al primo piano, disimpegno per l'accesso al terrazzo principale e ulteriore vano letto per totali 85 mq sui due livelli oltre le verande. Lo stabile è stato ristrutturato recentemente e non ne...



Avola • Cortile Valverde 10 96012, Avola (SR), 10

© OpenStreetMap contributors
11/03/2025

Questo annuncio è visibile su

COMPARABILE 3



HomePanda
Via Gian Giacomo Mora 20 20123
Milano (MI)



Tel. 02 8974 1941

Terratetto unifamiliare in Vendita

Via Mario Rapisardi Traversa IV 10 , Avola (SR)

Zone: Centro

€ 120.000

Riferimento: 27688



Locali: 5

Anno di costruzione: 1960

Totale piani: 2

Terrazzo: Sì

Bagni: 3

Cucina: Abitabile

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Superficie: 160 m²

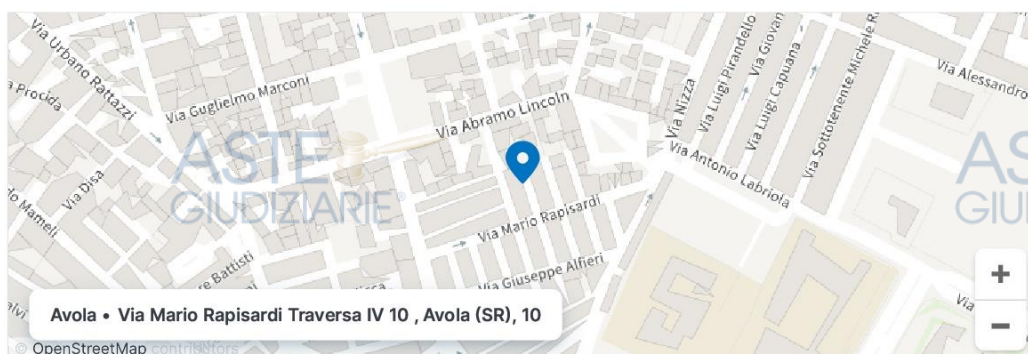
Piano: Piano terra

Balcone: Sì

Classe energetica G EP globale non rinnovabile: 3.51 kWh/m² anno



Descrizione: Siamo lieti di presentare in vendita una casa indipendente situata nel cuore della storica e turistica cittadina marinara di Avola. Questa proprietà si distingue per la sua posizione strategica, a pochi passi dalla piazza centrale e a soli 15 minuti a piedi dal mare (1 km), rendendola un'opzione ideale per chi desidera vivere o investire in una delle zone più affascinanti della Sicilia. L'immobile, completamente ris...



11/03/2025

Questo annuncio è visibile su



Immobiliare.it

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	124 mq	86	160
prezzo	95.000 €	77.000 €	120.000 €
n. bagni	1	1	13
stato di manutenzione	buono	ottimo	buono
dotazione impiantistica	minima	media	minima
prezzo unitario	766 €/mq	895 €/mq	750 €/mq
peso	40 %	20%	40%

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

$$(766 \times 40 + 895 \times 20 + 750 \times 40) / 100 = 785 \text{ €/mq}$$

Tale prezzo verrà ridotto del 5% in ragione del margine di trattativa: Il prezzo unitario sarà quindi 746 €/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%:

$$V_M = S \times P_u = 76,81 \text{ mq} \times 746 \text{ €/mq} = 57.300,26 \text{ €}.$$

A tale valore occorre sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile (D_A), pari a 13.065,17 €, come descritto nel paragrafo “4.VII.iii” della presente Relazione, pertanto il valore di stima finale (V) sarà:

$$V = V_M - D_A = 57.300,26 \text{ €} - 12.765,17 \text{ €} = 44.535,09 \text{ €}.$$

- Stima del valore locativo dell'immobile

Il più probabile valore locativo dell'immobile per il Lotto A è pari a 300 €/mese.

4.X. Divisibilità del bene

Il bene in esame è di proprietà esclusiva del debitore per la quota di 1/1. Per la sua distribuzione interna, essendo costituito da un solo ingresso su vano scala, e per la presenza di un solo servizio igienico al piano primo, allo stato attuale 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: Fabbricato residenziale di tre livelli fuori terra, di quattro vani e accessori, sito in Avola (SR), in via Pietro Micca n. 9, censito al N.C.E.U. al Foglio 83, Particella 1957, Sub 2.

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

LOTTO DI VENDITA		IMMOBILE OGGETTO DI STIMA	VALORE DI MERCATO	VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETÀ (1/1)
1	LOTTO A	Fabbricato residenziale di tre livelli fuori terra, di quattro vani e accessori, sito in Avola (SR), in via Pietro Micca n. 9, censito al N.C.E.U. al Foglio 83, Particella 1957, Sub 2.	44.535 €	44.535 €

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 e indicazione delle 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