



# Tribunale di Siracusa

SEZIONE:

GIUDICE DELLE  
ESECUZIONI:

C.T.U.:

OGGETTO:



STUDIO TECNICO  
Arch. Maria Blanco

Via Mineo, n. 2  
96100 Siracusa  
Cell. 3913001733

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**DOTT. SSA ALESSIA ROMEO**

**ARCH. MARIA BLANCO**

Procedura esecutiva immobiliare n. 350/2024 R.G. Es. promossa da Intrum Italy S.p.A., nella qualità di mandataria di Intesa Sanpaolo S.p.A attore, nei confronti dei sigg. *omissis omissis e omissis omissis*, convenuti.

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO RIGUARDANTE LA STIMA  
DEL BENE IMMOBILIARE PIGNORATO  
SITO NEL COMUNE DI AUGUSTA (SR), IN  
VIA FEDERICO DE ROBERTO N. 32,  
ANNOTATO AL N.C.E.U. FOGLIO 54,  
PARTICELLA 555, SUBALTERNO 14.**



## SOMMARIO

1. PREMESSA .....	3
2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE .....	3
3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI .....	3
4. STIMA DEI BENI IMMOBILI .....	4
5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA .....	19



Ill.mo Giudice Istruttore Dott.ssa Alessia Romeo della Procedura Esecutiva immobiliare inscritta al numero 350/2024 R.G.Es., promossa da Intrum Italy S.p.A., nella qualità di mandataria di Intesa Sanpaolo S.p.A. attore, rappresentata e difesa dall'Avv. Azzaro Angelo, nei confronti del sig.re *omissis omissis*, rappresentato e difeso dall'Avv. Munafò Angela, e della sig.ra *omissis omissis*, convenuti.

## 1. PREMESSA

La S.V. Ill.ma in data 12/12/2024 ha nominato il C.T.U., per la **stima dei beni pignorati**, nel seguito meglio specificati, la sottoscritta Arch. Maria Blanco, con studio a Siracusa in Via Mineo n.2, regolarmente inscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n.756 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, la quale ha prestato il giuramento di rito in data 22/12/2024.

## 2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

Dall'Atto di Pignoramento si riporta che “... *premesso - che l'stante è creditrice dei sigg. omissis omissis, nato ad Augusta (SR) il omissis (omissis) e omissis omissis, nata a Napoli il omissis (omissis), della somma di €. 70.230,04 in forza del contratto di mutuo fondiario 07/06/2005 stipulato ai rogiti del Notaio Fabio Tierno di Augusta (rep. 4804/racc. 2263), e dell'atto di precezzo notificato nei dì 26-29/07/2024, con il quale è stato intimato il pagamento della predetta somma, oltre agli ulteriori interessi di mora maturati e maturandi e le spese successive occorrerne; - che la predetta intimazione è rimasta infruttuosa, e che pertanto in forza del superiore titolo e precezzo Intesa Sanpaolo S.p.a., qui rappresentata da Intrum Italy S.p.a., mi ha dichiarato di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione il seguente immobile, con ogni accessorio, dipendenza, pertinenza e miglioria, tutto incluso e nulla escluso, facente parte dell'edificio sito in Augusta, via Federico De Roberto n. 32, del quale mi fornisce e sottoscrive la seguente descrizione:*

- 1) *Appartamento posto al secondo piano, composto da quattro vani oltre accessori, distinto al Catasto Fabbricati al fg. 54, p.la 555 sub. 14, cat. A/3, cl. 4, vani 7.5, interno 5. ”.*

È seguito pignoramento del bene immobile da parte di Ufficiale Giudiziario, addetto all'U.N.E.P. presso il Tribunale di Siracusa, notificato in data 30/10/2024, rep n. 4965 (come da Certificazione Notarile del fascicolo telematico).

## 3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

Per eseguire la stima dei beni immobili richiesta dal Sig. Giudice Istruttore della procedura esecutiva immobiliare, la sottoscritta C.T.U.:

- ha dapprima studiato il fascicolo messo a disposizione;
- in data 13.01.2025 ha effettuato, tramite canale telematico S.I.S.T.E.R., presso Direzione Provinciale di Siracusa – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, le necessarie visure

- catastali (visura storica per immobile), l'estratto copia di planimetria catastale dell' immobile in oggetto e dell' Estratto di Mappa Catastale (EDM);
- in data 14-02-2025 si è recata presso l'Archivio Notarile di Siracusa per ritirare copia conforme all'originale dell'atto di compravendita del bene immobile;
  - in data 19.02.2025 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Augusta (SR) in via Federico De Roberto n° 32 per dare inizio alle operazioni peritali, effettuando il sopralluogo;
  - in data 23.12.2024 ha inviato, a mezzo Posta Elettronica Certificata, all'Ufficio Protocollo del Comune di Augusta, istanza di accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni immobili, protocollata con numero 0095237/2024, ed integrazione documentale in data 14.01.2025;
  - in data 21.02.2025 si è recata presso il Comune di Augusta – VI SETTORE – Servizi di Pianificazione e Sviluppo per il ritiro della copia della documentazione richiesta ottenuta dalle ricerche effettuate, in formato digitale;
  - in data 10.04.2025, ha assunto informazioni presso agenzie immobiliari locali per svolgere indagine sul valore di mercato su immobili simili a quello oggetto di causa e nella stessa area urbana.

#### **4. STIMA DEI BENI IMMOBILI**

##### **4.I. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Dall'Atto di pignoramento risulta il seguente bene immobile oggetto di causa:

“... il seguente immobile, con ogni accessorio, dipendenza, pertinenza e migliorìa, tutto incluso e nulla escluso, facente parte dell’edificio sito in Augusta, via Federico De Roberto n. 32, del quale mi fornisce e sottoscrive la seguente descrizione:

- 1) appartamento posto al secondo piano, composto da quattro vani oltre accessori, distinto al Catasto Fabbricati al fg. 54, p.la 555 sub. 14, cat. A/3, cl. 4, vani 7,5, interno 5. ...”.

Dalla Certificazione notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, risulta il seguente bene immobile oggetto di causa:

“Procedura esecutiva a carico di:

omissis omissis nato il omissis a AUGUSTA (SR) C.F. omissis

omissis omissis nata il 19/12/1967 a NAPOLI (NA) C.F. omissis

Oggetto: pignoramento notificato da: U.n.e.p. Del Tribunale di Siracusa con sede in Siracusa (SR) in data 30/10/2024, rep. n. 4965, trascritto in data 20/11/224 ai nn. 22589/17655, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in TORINO (TO), codice fiscale 00799960158, sui seguenti immobili:

\*1/1 Piena Proprietà su Abitazione di tipo economico sito nel Comune di AUGUSTA (SR) Via Federico De Roberto 32, Foglio 54 Particella 555 Sub. 14, consistenza 7,5 vani, piano2. ...”

Dalle verifiche catastali effettuate on-line presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Siracusa - Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali (piattaforma SISTER) tramite visura storica per immobile, risulta il seguente bene immobile oggetto di causa:



- “Abitazione di tipo economico” in Augusta (SR), via Federico De Roberto, Interno 5 Piano 2, censita nel catasto dei fabbricati del Comune di Augusta al Foglio n. 54, Particella n. 555, sub. 14, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7.5 vani, Dati superficie: Totale: 115 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 107 m<sup>2</sup>.

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente il bene immobile pignorato risulta essere disposto complessivamente secondo la planimetria catastale, rispetto a quest’ultima si riscontrano alcune difformità consistenti, nello specifico, nel passaggio diretto, privo di porta e di diversa larghezza, dal vano ingresso al corridoio, in planimetria catastale è riportata la presenza di porzioni di tramezzi e una porta; nel passaggio diretto, privo di porta e di diversa larghezza, dal vano ingresso al vano salone, in planimetria catastale è riportata la presenza di porzioni di tramezzi e una porta; nella assenza in quest’ultimo di una porta-finestra di accesso al balcone, riportata invece in planimetria catastale; nella assenza del tramezzo divisorio tra cucina e studio, divenuto unico ambiente in cucina/soggiorno, mentre in planimetria catastale sono riportati due vani separati con rispettivi accessi tramite porte dal corridoio; ed infine nella presenza di veranda di chiusura parziale del balcone con affaccio su area condominiale comune esposta ad ovest, veranda non riportata in planimetria catastale.

Coordinate GPS: Lat. 37.24755 (N 37°14'51.19") Long. 15.21881 (E 15°13'7.72")

#### **4.II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI IMMOBILI UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO, CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 54 PARTICELLA 555 SUBALTERNO 14.**

L’unità immobiliare fa parte di una palazzina condominiale a sei piani fuori terra, con tipologia edilizia in linea, consistente in un piano terra adibito ad attività commerciali e garage, nei piani dal primo al piano quinto, ad abitazione e copertura a terrazza.

L’unità immobiliare consiste in un appartamento al piano secondo, il cui accesso avviene dalla via Federico De Roberto al numero civico n. 32, tramite portone che permette l’accesso ad un androne con corpo scala ed ascensore condominiali che conducono ai piani superiori, dista dalla strada urbana attraverso opportuno marciapiede.

Il bene immobile in questione è catastalmente definito come A/3 ossia “abitazioni di tipo economico”, sito al piano secondo, realizzato con struttura portante in travi e pilastri in C.A., struttura orizzontale con solai in latero-cemento, pareti perimetrali a cassa vuota con mattoni forati intonacati sulle due facce.

La tipologia dei serramenti è vetusta, sono realizzati con telaio in alluminio con vetro singolo e sono muniti di serrande, il riscaldamento/raffrescamento dell’appartamento avviene tramite tre pompe di calore elettriche aria-aria, l’acqua calda sanitaria è generata da uno scaldabagno elettrico ad accumulo posto nel balcone chiuso a veranda, la cucina è alimentata da bombola a gas.

L’impianto elettrico non risulta rispettare la normativa vigente, pur essendo presenti nel contatore interruttore differenziale (salvavita), messa a terra ed interruttore magnetotermico, ma non risulta né Dichiarazione di Conformità e né di Rispondenza, la parte debitrice afferma che

l'impianto risale agli anni '90, oltretutto durante il sopralluogo si è constatato che la tensione elettrica non era stabile.

In planimetria si ha una distribuzione interna dei vani abitativi disposti a pettine con ingresso/corridoio come asse principale di distribuzione dal quale si accede, in senso orario, al vano salone posto sul lato sinistro alla porta di ingresso, a seguire si giunge al vano cucina/soggiorno tramite passaggio privo di porta, sempre proseguendo sul lato sinistro, in posizione adiacente si accede al servizio igienico, da qui il corridoio prosegue ad L verso il vano adibito a camera letto doppia, dal quale si accede al balcone con affaccio su via L. Capuana, a seguire si accede al vano adibito a camera letto singola, posta frontalmente all'ingresso, e sul lato destro del corridoio si accede a due ripostigli posti contigui.

Il vigente P.R.G. del Comune di Augusta classifica l'area urbana in cui è inserita, come **zona omogenea B – Sottozona B2**.

Dalle "Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Augusta – Parte II – Disciplina Urbanistica della Fabbricazione" si estrapola quanto segue:

"Art. 24 – Ubicazione e delimitazione delle zone.

...  
*ZONE B/2 – comprendono i rioni Borgata-Stazione, Dogali e Corso Croce, il cui perimetro coincide con quello delimitante il centro abitato indicato nella deliberazione G. M. 1036/1967, salvo le altre zone di diversa destinazione comprese nello stesso perimetro.*

...  
*Art. 26 – Limiti di densità edilizia*

...  
*ZONE B/1 e B/2 – norma dell'art. 7 del D.M. 2-4-1968 integrativo dello Art. 17 della Legge 6-8-1967 n°765, la massima densità fondiaria consentita per demolizione e ricostruzione di singoli edifici è quella relativa ai Comuni al di sotto di 50.000 abitanti e perciò pari a 5 mc/mq (50.000 mc/ettaro); per le nuove costruzioni su aree libere in precedenza, è ammessa la densità massima fondiaria di 6 mc/mq (60.000 mc/ettaro).*

...  
*Art. 27 – Limiti di densità edilizia*

...  
*ZONE B/2 – pianterreno e cinque piani, comunque non superiore a ml. 21,50.*

...  
*Art. 28 – Limiti di distanze tra i fabbricati*

...  
*ZONE B – ml. 10,00 minimo assoluto tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.*

... ”

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è buona in quanto gli ambienti interni presentano in generale una buona condizione di conservazione dimostrata dalle pavimentazioni, dalle pareti ed dal soffitto, si ha un solo vano, camera da letto doppia, in cui ad un angolo in prossimità della pavimentazione è evidente ammaloramento da umidità con presenza di macchie e muffe dello strato di finitura, e parziale distacco di quest'ultimo, per quanto riguarda l'esterno la condizione di manutenzione in generale è scadente, con evidenti zone ammalorate in corrispondenza dei balconi a sbalzo, con porzioni di intonaco esterno lesionate e distaccate sino alla

depassivazione dell'armatura in corrispondenza delle travi, con le ringhiera dei balconi ammalorate dalla presenza di ruggine in uno stato avanzato.



#### **4.III. INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI. UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO, CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 54 PARTICELLA 555 SUBALTERNO 14.**

Il bene immobile in questione risulta consistere in un appartamento, dalla visura storica per immobile risulta Categoria A/3 ossia: “*Abitazione di tipo economico*”, alla voce “*Intestati catastali*” risultano *omissis omissis* (CF *omissis*) nato a AUGUSTA (SR) il *omissis*, Diritto di: Proprietà per 1/2; *omissis omissis* (CF *omissis*) nata a NAPOLI (NA) il *omissis*, Diritto di: Proprietà per 1/2.

Dalla certificazione notarile presente nel fascicolo telematico risulta:  
*omissis omissis e omissis omissis ... \*1/1 Piena Proprietà su Abitazione di tipo economico sito nel Comune di AUGUSTA (SR) Via Federico De Roberto 32, Foglio 54 Particella 555 Sub. 14, consistenza 7,5, piano 2*.

Dall’Atto di Compravendita si riporta “... *La signora omissis omissis, vende e trasferisce ai coniugi omissis omissis e omissis omissis, che in compra accettano:*

-) *Il diritto di piena proprietà sull'appartamento facente parte dell'edificio sito in Augusta nella Via Federico De Roberto n. 32, posto al secondo piano, composto da quattro vani ed accessori, confinante con la Via Capuana, con cortile dell'edificio adibito a parcheggio, con gabbia scala e con proprietà omissis / omissis. Distinto nel NCEU alla partita n. 1005049, foglio 54, particella 555 sub.14, categ. A/3, cl. 4, vani 7,5, RCL. 1.462.500 ...*”.

Dal sopralluogo effettuato il bene immobile risulta occupato da una delle parti convenute, dalla sig.ra *omissis omissis*, la quale ne ha permesso l’accesso.

#### **4.IV. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

#### **UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO, CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 54 PARTICELLA 555 SUBALTERNO 14.**

- non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;
- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria del bene;
- non vi sono vincoli connessi al suo carattere storico-artistico;
- non vi sono diritti demaniali;
- non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono altri pesi e limitazioni d’uso, anche derivanti da regolamenti condominiali.



#### 4.V. FORMALITÁ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO, CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 54 PARTICELLA 555 SUBALTERNO 14.**

- **Iscrizione NN. 14215/4282 del 08/06/2005** nascente da ipoteca volontaria – conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Tierno Fabio da Augusta (SR) in data 07/06/2005 rep. n. 4804/2263 a favore di BANCA INTESA S.P.A. sede MILANO (MI) C.F. 00799960158 contro *omissis omissis* nato il *omissis* a AUGUSTA (SR) C.F. *omissis, omissis omissis* nata il *omissis* a NAPOLI (NA) CF *omissis* importo capitale euro 85.200,00, importo totale euro 127.800,00 e durata 20 anni.
- **Trascrizione NN. 22589/17655 del 20/11/2024** nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato dal U.n.e.p. del Tribunale di Siracusa sede in Siracusa in data 30/10/2024 rep. n. 4965 a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede TORINO (to) C.F. 00799960158 contro *omissis omissis* nato il 06/12/1965 a AUGUSTA (SR) C.F. *omissis, omissis omissis* nata il *omissis* a NAPOLI (NA) CF *omissis.*

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:

- non vi è l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene pignorato dei debitori è di piena proprietà, come dimostrato da certificazione catastale e certificato notarile presenti nel fascicolo telematico e dall'atto di Compravendita n° 25007 di Repertorio e n° 10094 di Raccolta del 06.03.2000, notaio in Siracusa dott.ssa Concetta Messina, riportato in allegato;
- vi sono spese fisse di gestione e manutenzione pari ad euro 252,00/anno (quota mensile condominiale euro 21,00/mese), come da informazioni ricevute da Amministratore di Condominio che si allegano;
- vi sono spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute, per lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio di euro 20.114,76, come da informazioni ricevute da Amministratore di Condominio che si allegano;
- vi sono spese condominali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, consistenti in morosità ordinarie pari ad euro 1.271,69 che consistono in conguagli di fine anno oltre mensilità ordinarie non pagate, come da informazioni ricevute da Amministratore di Condominio che si allegano;
- non vi è pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

## 4.VI-VII. REGOLARITÀ DEI BENI IMMOBILI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO, CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 54 PARTICELLA 555 SUBALTERNO 14.**

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Augusta (SR) - V SETTORE URBANISTICA, in seguito ad istanza telematica (a mezzo PEC) inviata dalla scrivente in data 23-12-2024 all’Ufficio di Protocollo, la scrivente si è recata in data 21-02-2025 per ritirare la seguente documentazione in formato digitale (su supporto PenDrive):

- “Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili” del 15-10-1973 per “Progetto per la costruzione di un edificio per civili abitazioni da sorgere in Augusta via Federico De Roberto” in testa alla ditta “omissis omissis, via G. omissis n. 127 Augusta”.

Il Nulla Osta è inserito all’interno della Pratica Edilizia n. 140/1973 depositata al Comune di Augusta, risultano essere presenti anche:

- Tavola 1 “Stralcio planimetrico e tracciato fognatura”, scala 1:500;
- Tavola 2 “Planimetrie”, scala 1:100;
- Tavola 3 “Prospetti e Sezione”, scala 1:100;
- “Autorizzazione di Abitabilità” in data 08-03-1977;
- “Autorizzazione Genio Civile”;
- “Certificato di Collaudo Statico”;

La scrivente, presso l’Ufficio comunale, ha verificato attraverso consultazione a video, insieme al dipendente comunale incaricato, l’assenza di ulteriori pratiche edilizie presentate negli anni successivi sino alla data odierna, da parte di altri proprietari che si sono susseguiti nell’appartamento oggetto di causa.

Dallo studio della documentazione del *Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili* del 1973 con i relativi Elaborati progettuali, in riferimento all’unità immobiliare oggetto di causa, si sono riscontrate alcune difformità rispetto allo stato di fatto, sia per quanto riguarda la distribuzione e dimensioni degli ambienti abitativi interni, sia per quanto riguarda la disposizione delle bucature sui prospetti. Si descrive più dettagliatamente quanto riscontrato in loco:

1. Il vano ingresso non presenta le porte di comunicazione con il corridoio frontale e con il primo vano posto sul lato sinistro, bensì si ha passaggio diretto;
2. Il vano adibito a salone (come indicato nell’allegato “Rilievo metrico”) non presenta la porta finestra di accesso al balcone, ma un tompano di chiusura;
3. I due vani indicati come “cucina” e “studio” nella Tav. 2 “Planimetrie” pocanzi menzionata, da sopralluogo risultano un unico vano adibito a cucina/soggiorno, con eliminazione di tramezzo divisorio riportato nella Tav. 2;
4. Il balcone con affaccio su area comune condominiale, lato Ovest, risulta parzialmente chiuso a veranda con elementi in alluminio e vetro, non riportati in planimetria Tav. 2.

In conseguenza di ciò la scrivente ha verificato, presso ufficio comunale, come pocanzi affermato, l’assenza di qualsiasi pratica edilizia volta a sanare tali irregolarità.

Dal sopralluogo effettuato è stato riscontrato che per un ambiente abitativo non è rispettato il rapporto ( $>$  o  $=$ ) tra la superficie della bucatura ed 1/8 della superficie di pavimento del rispettivo vano, non potendo ingrandire tale bucatura presente in quanto modificherebbe il prospetto esterno

lato ovest dell'intero edificio condominiale, risulta più opportuno ripristinare la porta-finestra di accesso al balcone riportata in Tav. n. 2 (da progetto) per cui si è avuto il Nulla Osta, stimando un costo totale e approssimativo di 3.000,00 €.

Per quanto riguarda le difformità rilevate nella distribuzione interna dell'unità abitativa, la chiusura della porta-finestra (da progetto) del vano adibito a salone e la presenza della chiusura a veranda di parte del balcone incassato nel prospetto ovest, si possono regolarizzare con C.I.L.A., ossia Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (art. 6, comma 2, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art.3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana) prevedendo una spesa approssimativa di euro 4.000,00 comprensiva di sanzione di € 1.000,00 di cui all'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016, di spese per diritti di segreteria, di spese per esame progetto, di onorario per tecnico professionista incaricato, costo che incide sul valore di stima finale.

Infine si deve considerare l'aggiornamento della planimetria catastale, per un costo approssimativo di 1.500,00 €.

#### **4.VIII. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.**

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO, CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 54 PARTICELLA 555 SUBALTERNO 14.**

E' stata verificata l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento in oggetto presso gli opportuni uffici e confermato dalla ricerca effettuata presso il portale SiEnergia. La scrivente, come da adeguamento della Regione Sicilia alla Normativa nazionale D.lgs n. 192 del 2005, ai fini della redazione dell'APE, ha incaricato una ditta esterna per procedere alla produzione di libretto di impianto dei tre condizionatori presenti nell'appartamento, così da poter produrre relativo Attestato di Prestazione Energetica.

Di seguito si riassumono le principali caratteristiche di prestazione energetica dell'immobile, così come riportato nell'allegato APE:

Classe Energetica Globale: B

Prestazione energetica globale: 64,53 kWh/m<sup>2</sup> anno

Prestazione energetica raggiungibile: 56,08 kWh/m<sup>2</sup> anno (classe B).



#### 4.IX. VALUTAZIONE DEI BENI.

##### 4.IX.1. CALCOLO DELLE SUPERFICI DEI BENI IMMOBILI.

**CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO, CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 54 PARTICELLA 555 SUBALTERNO 14.**

Ambienti	Superficie netta	Coefficiente per calcolo sup. comm.	Superficie commerciale	Esposizione	Cond. di manutenzione
Ingresso/corridoio	14.01	1	15.16	scarsa	buona
Vano salone	22.43	1	26.35	buona	buona
Vano cucina/sogg.	25.87	1	27.98	sufficiente	buona
Servizio igienico	5.67	1	6.56	scarsa	buona
Camera letto doppia	18.18	1	21.23	scarsa	sufficiente
Camera letto singola	10.83	1	11.83	scarsa	buona
Ripostigli	4.50	1	5.06	scarsa	sufficiente
Balcone lato Ovest	9.62	0.30	9.62*0.30=2.89	scarsa	scarsa
Balcone lato Nord	9.09	0.30	9.09*0.30=2.73	scarsa	pessima
Veranda chiusa	5.65	0.30	6.03*0.30=1.81	scarsa	pessima
Totale superficie commerciale approssimata per eccesso a			121.60 mq		
			<b>122.00 mq</b>		

##### 4.IX.2. CRITERI DI STIMA UTILIZZATI.

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO, CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 54 PARTICELLA 555 SUBALTERNO 14.**

##### STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari sia on line che sul territorio in riferimento ad immobili simili a quello in oggetto per dimensioni, per tipologia edilizia, per sito urbano e per stato di conservazione (considerando anche l'impianto elettrico non a norma dell'unità immobiliare e le spese per i lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio), consultato on line il servizio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), consultato on line il Borsino Immobiliare, in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona in cui ricade l'immobile, si ritiene di poter considerare un valore medio di mercato al mq di € 600,00.

Il metodo di stima sintetico analizza i diversi elementi e le caratteristiche che determinano il valore di mercato di un immobile.

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è applicata la seguente formula:



Dove:

$$V_c = \delta \times \Delta \times \Omega \times V_m \times S_c$$

$V_c$  = valore dell'unità commerciale da stimare;

$\delta$  = caratteristiche di posizione, funzionalità, contesto estetico e contesto sociale della zona ove è situata l'unità commerciale oggetto di stima;

$\Delta$  = caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione del contesto (edificio) in cui è inserita l'unità commerciale;

$\Omega$  = caratteristiche intrinseche dell'unità commerciale oggetto di stima;

$V_m$  = valore medio di un'unità commerciale sita nel mercato in esame;

$S_c$  = superficie commerciale.

Si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 \times \delta_4 = 1,03$$

$\delta_1 = 1.00$  (Zona: coeff centralità e vicinanza)

$\delta_2 = 0.99$  (Zona: coeff funzionalità)

$\delta_3 = 1.04$  (Zona: coeff caratteristiche estetiche)

$\delta_4 = 1.00$  (Zona: coeff sociale)

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = 0.940$$

$\Delta_1 = 1.10$  (Edificio: coeff funzionalità)

$\Delta_2 = 0.94$  (Edificio: coeff caratteristiche estetiche)

$\Delta_3 = 0.92$  (Edificio: coeff sociali)

$\Delta_4 = 0.917$  (Edificio: coeff conservazione)

$$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = 0.993$$

$\Omega_1 = 1.18$  (Abitazione: coeff funzionalità)

$\Omega_2 = 1.06$  (Abitazione: coeff caratteristiche estetiche)

$\Omega_3 = 0.90$  (Abitazione: coeff posizione)

$\Omega_4 = 0.90$  (Abitazione: coeff dimensione)

$\Omega_5 = 0.980$  (Abitazione: coeff conservazione).

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra di loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo di 0.961.



Accertata la superficie commerciale dell'unità residenziale come segue:

superficie linda:

$$114.17 \times 100 \% = 114.17 \text{ m}^2$$

sup, balcone Ovest

$$6.24 \times 30 \% = 2.89 \text{ mq}$$

sup, balcone Nord

$$6.24 \times 30 \% = 2.73 \text{ mq}$$

sup, balcone veranda

$$6.24 \times 30 \% = 1.81 \text{ mq}$$

superficie commerciale

$$= 121.60 \text{ mq}$$

approssimata a

$$122.00 \text{ mq}$$

Totale superficie commerciale

$$= 122.00 \text{ mq}$$

Avremo un valore dell'unità immobiliare:

$$\text{€ } 600,00 / \text{m}^2 \times 122.00 \text{ m}^2 \times 0.961 = \text{€ } 70.345,20$$

approssimato per eccesso a

$$\text{€ } 70.500,00$$

### STIMA ANALITICA

Per procedere nella stima del valore di mercato di un immobile urbano attraverso il procedimento analitico occorre conoscere il valore del saggio di capitalizzazione da utilizzare. Dalla seguente formula si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima  $V_m$ .

Si ha:

$$V_m = R_N/r$$

dove  $r$  è il saggio di capitalizzazione ed  $R_N$  è il reddito netto futuro, costante e posticipato.

Per il calcolo del saggio medio occorre applicare la seguente formula:

$$r_m = \sum R_i / \sum V_i$$

$\sum R_i$  = sommatoria dei redditi netti futuri, relativi a fabbricati simili presi a riferimento

$\sum V_i$  = sommatoria dei prezzi di mercato, reali recenti, relativi a fabbricati simili presi a confronto.

Si considerano detrazione per spese varie di manutenzione ammortamento, sfitti, inesigibilità, imposte fabbricati etc. complessivamente pari al 20 % del reddito lordo.

Nel caso in esame, per i valori ricavati durante l'indagine si è ottenuto il seguente saggio medio:

$$r_m = 5.12 \%$$

mentre il valore minimo e il massimo riscontrati sono:

$$r_{min} = 5.07 \%$$

$$r_{max} = 5.16 \%$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Partendo dal saggio medio calcolato tramite indagine, si applica la seguente formula:

$$r = r_m + \sum A_i - \sum D_i$$

dove:

$r_m$  = saggio medio

$\sum A_i$  = sommatoria di tutte le cause ascendenti (che fanno salire il saggio) relative all'immobile;

$\sum D_i$  = sommatoria di tutte le cause discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile;

Dai calcoli eseguiti la somma fra le cause ascendenti e discendenti prese in considerazione è pari a + 0.90.

Il saggio medio calcolato dai dati dell'indagine è pari al 5.12 % e quindi il saggio per l'immobile da stimare è pari a

$$r = 5.12 + 0.90 = 6.02 \%$$

Dalle indagini economiche di mercato effettuate sui canoni di affitto siti nella stessa zona con caratteristiche simili a quella in oggetto, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a € 450,00.

Si ha in definitiva:

- |    |                              |            |
|----|------------------------------|------------|
| 1) | reddito annuo presunto       | € 5.400,00 |
| 2) | detrazione per spese varie   | € 1.080,00 |
| 3) | reddito annuo netto presunto | € 4.320,00 |

$$V_m = 4.320,00 / 6,02\% = 71.760,80 \text{ € approssimato per eccesso a € 71.800,00}$$

Dal reddito annuo così ricavato, capitalizzando al tasso del 6.02 %, si ottiene il valore di 71.800,00 €.

## STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

Dalle stime sintetico-comparativa ed analitica si può attribuire all'oggetto in questione un valore ottenuto come segue:

$$\frac{1}{2} \times (\text{€ } 70.500,00 + \text{€ } 71.800,00) = \text{€ } 71.150,00 \quad \text{appr. per difetto a € } 71.000,00.$$

Si devono a questo punto sottrarre in modo approssimativo i costi necessari per la regolarizzazione catastale, urbanistica ed edilizia del bene stimato.

### **Il più probabile valore venale dell'unità immobiliare risulta:**

$$\text{€ } 71.000,00 - (\text{€ } 3.000,00 + \text{€ } 4.000,00 + \text{€ } 1.500,00) =$$

$$\text{€ } 71.000,00 - \text{€ } 8.500,00 = \text{€ } 62.500,00 \text{ appross. per difetto a } \underline{\text{€ } 62.000,00}.$$

### **4.IX.3. FONTI DI INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA.**

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono le seguenti:

- Agenzia Immobiliare “omissis omissis” in *omissis omissis* n. 156, Augusta;
- Agenzia Immobiliare “omissis omissis” in *omissis omissis* n. 97, Augusta;
- [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);
- [www.casa.it](http://www.casa.it);
- [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it);
- “servizio OMI” (Osservatorio Mercato Immobiliare) per via telematica;
- Testo “Stima degli Immobili – Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare” di Graziano Castello - c.e. Dario Flaccovio Editore;
- Manuale della Banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” fornito dall’Agenzia del Territorio, per via telematica.

### **4.IX.4. VALORE PER METRO QUADRO E VALORE COMPLESSIVO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.**

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO, CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 54 PARTICELLA 555 SUBALTERNO 14.**

Valore per metro quadro dell’unità immobiliare: **€ 600,00.**



Valore complessivo dell'unità immobiliare: € 62.000,00



#### **4.IX.5. ANALITICA INDICAZIONE DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.**

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO, CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 54 PARTICELLA 555 SUBALTERNO 14.**

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato del bene immobile in questione sono stati considerati, per la “*stima sintetico - comparativa*”, dei fattori correttivi legati a diversi aspetti concernenti l’unità abitativa. Nel dettaglio si sono considerati:

δ il coefficiente relativo alla zona ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche posizionali  $\delta_1$  di valore 1.00, del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali  $\delta_2$  di valore 0.99, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche  $\delta_3$  di valore 1.04, infine al coefficiente legato alle caratteristiche sociali  $\delta_4$  di valore 1.00.

Δ il coefficiente relativo all’edificio ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali  $\Delta_1$  di valore 1.10, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche  $\Delta_2$  di valore 0.94, del coefficiente legato alle caratteristiche sociali  $\Delta_3$  di valore 0.940, e del coefficiente legato alle caratteristiche di conservazione del contesto (edificio)  $\Delta_4$  di valore 0.917;

Ω il coefficiente relativo all’unità immobiliare, ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche intrinseche dell’unità immobiliare che consistono in aspetti funzionali  $\Omega_1$  di valore 1.18, varianti estetiche  $\Omega_2$  di valore 1.06, varianti posizionali  $\Omega_3$  di valore 0.90, varianti dimensionali  $\Omega_4$  di valore 0.90 ed infine varianti di conservazione  $\Omega_5$  di valore 0.980.

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato dell’unità immobiliare in questione, per quanto concerne alla “*stima analitica*”, sono stati considerati dei fattori correttivi applicati al saggio medio  $r_m$  di zona, legati a cause ascendenti (che fanno salire il saggio) e discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all’immobile in cui è inserita l’unità abitativa, ottenendo un saggio specifico  $r$  del 6,02 %.

Si deve considerare una riduzione del valore di mercato dell’appartamento per la presenza di costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia, come riportato a pag. 9, a pag. 10 e a pag. 15, per un totale di € 8.500,00.

#### **4.IX.6. VALORE DEL BENE AL NETTO DEI SUPERIORI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.**

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO, CATASTALMENTE DEFINITA CON FOGLIO 54 PARTICELLA 555 SUBALTERNO 14.**

Per quanto riguarda la “*stima sintetico – comparativa*” avremo un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:



$V_m = € 600,00 / m^2 \times 122,00 m^2 =$	€ 73.200,00
Per quanto riguarda la "stima analitica" avremo un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:	
€ 4.320,00/5,12% =	€ 84.375,00

Per quanto riguarda i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia già descritti, per un totale di € 14.000,00, il valore finale del bene al netto di essi sarà:

$$\frac{1}{2} \times (\text{€ 73.200,00} + \text{€ 84.375,00}) = \text{€ 78.787,50}$$

### **RIEPILOGO DEL PIÙ PROBABILE VALORE VENALE FINALE E COMPLESSIVO DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA.**

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO, CATASTALMENTE  
DEFINITA CON FOGLIO 54 PARTICELLA 555 SUBALTERNO 14.**

Dalle stime effettuate con i dovuti aggiustamenti e correzioni nello specifico, il più probabile valore venale finale e complessivo del bene immobile è di

**€ 62.000,00**

#### **4.IX.8. VALORE LOCATIVO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.**

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO SECONDO, CATASTALMENTE  
DEFINITA CON FOGLIO 54 PARTICELLA 555 SUBALTERNO 14.**

Ai fini del calcolo del valore locativo dell'immobile in questione, la scrivente ritiene opportuno applicare alla superficie commerciale calcolata come al punto **4.IX.1**, riportata a pag. 11, i valori locativi unitari ricavati in conseguenza dell'indagine specifica presso agenzie immobiliari locali, dei valori di locazione riportati dall'OMI, e dalle quotazioni di locazione del Borsino Immobiliare.

Dall'analisi si è rilevato che:

1) Indagine svolta presso agenzie immobiliari.

- a) Valore minimo di 3,27 €/mq x mese
- b) Valore massimo di 4,10 €/mq x mese

2) Consultazione telematica dei dati ricavati dall'OMI.

Abitazioni di tipo economico - Zona periferica – Stato conservativo normale

- a) Valore minimo 2,20 €/mq x mese



b) Valore massimo 2.90 €/mq x mese



3) Consultazione telematica del Borsino Immobiliare.

a) Valore minimo 1.81 €/mq x mese

b) Valore massimo 4.12 €/mq x mese

Nel caso specifico, utilizzando il metodo comparativo, considerando la dimensione dell'unità immobiliare e la sua distribuzione interna, l'appartenenza ad una costruzione edificata negli anni '70, lo stato conservativo in cui si ritrova, si ritiene opportuno applicare un valore di locazione pari a 3.68 €/mq x mese.

Si ottiene così un Valore locativo dell'immobile pari a:



$(3.68 \text{ €/mq} * 122 \text{ mq}) \times \text{mese} = \text{€ } 448,96$  appross. per eccesso a **450,00 € x mese.**





## 5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA



- a. Verbale di sopralluogo;
- b. Rilievo fotografico con planimetria e indicazione foto scattate;
- c. Rilievo metrico;
- d. Documentazione fotografica;
- e. Visura storica per immobile;
- f. Planimetria catastale;
- g. Estratto di mappa catastale;
- h. Copia atto di compravendita;
- i. Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili Pratica n. 140 del 1973;
- j. Attestato di Prestazione Energetica;
- k. Risposta informazioni Condominio;
- l. Relazione di stima in versione privacy;
- m. Specifica delle competenze tecniche;
- n. Spese sostenute;
- o. Attestazione di invii alle parti.



Siracusa, 14.04.2025

il CTU

Arch. Maria Blanco

