

ASTE GIUDIZIARIE®  
**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**  
per la stima di beni immobili della Ditta



“omissis +1”



Procedimento n. 72/2025 R.G. Es.

Creditore Procedente: omissis

Debitore: omissis



Giudice delle Esecuzioni Immobiliari: Dott.ssa Concita Cultrera



Il CTU

Arch. Davide Carrubba



Priolo Gargallo, 07 febbraio 2026



INDICE

1	Premessa.....	4
2	Descrizione e identificazione del bene oggetto di stima .....	4
2.1	Consistenza e caratteristiche costruttive.....	4
2.2	Dati Catastali. ....	7
2.3	Coordinate G.P.S.....	8
2.4	Provenienza e stato di possesso dei beni oggetto di stima.....	8
2.5	Attestazione della Prestazione Energetica.....	9
2.6	Situazione urbanistica.....	9
2.6.1	Indagini urbanistiche e verifica conformità urbanistica.....	9
2.7	Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene 11	
2.7.1	Iscrizioni e Trascrizioni.....	11
3	Valutazione del bene oggetto di stima .....	11
3.1	Generalità.....	11
3.2	Le fonti di informazione .....	13
3.3	Stima per Confronto .....	13

3.4	Stima per Capitalizzazione del Reddito.....	14
3.5	Probabile valore venale.....	15
3.6	Oneri e spese gravanti sul bene oggetto di stima.....	15
3.6.1	Omologazione delle planimetrie catastale e urbanistica .....	16
3.6.2	Situazione contabile dell'immobile.....	17
4	Redazione di Attestato di Prestazione Energetica.....	17
5	Conclusioni.....	17
5	Allegati.....	19





## 1 PREMESSA

La presente C.T.U. ha per oggetto la stima di un bene immobile pignorato, da parte del creditore procedente **omissis**, in danno della ditta "**omissis** +1", così individuato:

1. *Appartamento sito in Siracusa, Viale Santa Panagia n. 136, Palazzina*

*Q, interno 30. In Catasto al foglio 32, p.lla 2161, sub. 45;*

Con Decreto di nomina, il Giudice delle Esecuzioni nominava il sottoscritto Arch. Davide Carrubba quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura

Esecutiva Immobiliare iscritta al n. 72/2025 R.G.Es. del Tribunale di Siracusa.

## 2 DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

### 2.1 Consistenza e caratteristiche costruttive.

L'appartamento, sito in Siracusa in Viale Santa Panagia n. 136, fa parte di un complesso condominiale a nove elevazioni fuori terra, di cui il primo è il livello dei garage.



Il complesso condominiale, a cui si accede direttamente dal Viale Santa Panagia, è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato intelaiata, con copertura piana e con gli impalcati di interpiano del tipo misto in c.a. e

laterizi. I tamponamenti esterni sono realizzati mediante muratura di laterizi forati; i divisori interni, invece, sono realizzati a semplice foglio di laterizi. I prospetti dello stabile sono rifiniti con intonaco con finitura al plastico. Il parapetto del balcone è realizzato con ringhiera in metallo.

Il fabbricato è composto da un unico vano scala ed è provvisto di ascensore.

Lo stato generale di manutenzione e conservazione all'esterno e all'interno dello stabile è mediocre principalmente per lo stato di degrado dei balconi, per alcune parti del rivestimento in marmo che risultano staccate dal muro (*vd. Allegato "B", Rilievo fotografico*).

L'appartamento in questione è sito all'ottavo ed ultimo piano. A Nord confina sia con il vano ascensore che con altra proprietà, a Sud e ad Ovest con l'area condominiale esterna e ad Est con il vano scala e altra proprietà.

Come da planimetria allegata (*vd. Allegato "C", Planimetria stato di fatto*), l'immobile è composto da: ingresso, ripostiglio, soggiorno, corridoio, cucina,

due bagni e tre camere da letto. La pavimentazione interna è in monocottura di ceramica.

I bagni sono rivestiti, quasi a tutta altezza, con piastrelle di ceramica e presentano muffe diffuse sia a soffitto che sulle parti di parete non rivestite, inoltre nel bagno più piccolo mancano alcune piastrelle di rivestimento (*vd. Allegato "B", Rilievo fotografico, foto nn. da 7 a 10*).

I sanitari sono di media qualità. Le porte interne sono del tipo tamburato in legno con quadrature in vetro. L'immobile è interamente tinteggiato con idropittura e presenta imperfezioni su alcune pareti e fenomeni di condensa sul soffitto della camera da letto matrimoniale, del soggiorno e come anzidetto nei due bagni.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato senza taglio termico, con vetro singolo e dotati di tapparelle in plastica. L'impianto idrico ed elettrico sono sottotraccia. E' presente un impianto di riscaldamento a pompa di calore mono split posti solo in cucina e in due camere da letto, mentre l'impianto a termosifoni, come riferito dal debitore, non è funzionante. L'acqua calda sanitaria, invece, è assicurata tramite uno scaldabagno istantaneo a gas.

Lo stato generale di conservazione e manutenzione è mediocre (vd. Allegato "B", Rilievo fotografico).

Si riporta di seguito la consistenza del bene oggetto di stima:

	Destinazione	Superficie netta [mq]	Superficie lorda [mq]
piano ottavo	ingresso	6,84	140,00
	ripostiglio	1,72	
	camera da letto 1	19,80	
	soggiorno	24,22	
	corridoio	12,56	
	cucina	13,70	
	camera matrimoniale	19,71	
	camera da letto 2	12,96	
	bagno 1	4,59	
	bagno 2	3,92	
	<b>Sommano</b>	<b>120,02</b>	<b>140,00</b>
periferie di piano	balcone Sud	12,61	
	balcone Ovest	5,07	
	<b>Sommano</b>	<b>17,68</b>	<b>0,00</b>

## 2.2 Dati Catastali.

Tale unità è riportata nel N.C.E.U. del Comune censuario di Siracusa (SR), in testa alla ditta: **omissis**, con i seguenti dati (vd. Allegato "D", Visura catastale storica, Planimetria catastale ed Estratto di mappa).

Fgl.	P.IIa	Sub.	Ubicazione	Categoria catastale	Classe	Consist. vani	Sup. catastale	Rendita catastale
32	2161	45	Viale Santa Panagia 136, scala Q, int. 30, piano 8	A/3	4	7	Tot. 141 mq. Tot. escluse aree coperte 136 mq	719,59 €

All'esito delle indagini catastali i dati sono conformi a quelli specificati nell'Atto di Pignoramento.

Si evidenzia, tuttavia, che la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio non è conforme a quanto rilevato in sede di rilievo per la presenza di riseghe del muro del soggiorno confinante con corridoio (*vd. Allegato "E"*,

*Confronto planimetria catastale e planimetria stato di fatto*): tale fattispecie sarà oggetto di specifica considerazione nei paragrafi a seguire.

### 2.3 Coordinate G.P.S..

Le coordinate G.P.S. del bene oggetto di stima sono: 37°05'25.54"N e 15°16'47.87"E.

### 2.4 Provenienza e stato di possesso dei beni oggetto di stima

L'immobile, così individuato in premessa, è pervenuto a

con atto di compravendita, rogato dal Notaio omissis di

Siracusa (SR), in data 19/11/1990, e trascritto il 20/11/1990 con repertorio n. 19523/15138, e

All'atto del sopralluogo l'immobile, risulta in uso dal Sig. **omissis**.

## 2.5 Attestazione della Prestazione Energetica.

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso il Dipartimento di Energia della Regione Sicilia è emerso che l'appartamento risulta sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica, per cui, conformemente al mandato, il sottoscritto CTU ha provveduto, previo autorizzazione del G.E. Dott.ssa Concita Cultrera, ad incaricare un altro tecnico al fine di redigere apposita

Attestazione di Prestazione Energetica.

## 2.6 Situazione urbanistica.

### 2.6.1 Indagini urbanistiche e verifica conformità urbanistica

E' stato accertato dal sottoscritto CTU presso il competente ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa che il complesso condominiale, e quindi l'appartamento oggetto di stima, è stato costruito con Licenza Edilizia n. 230

del 11/02/1967 con successive modifiche al progetto approvate dal Comune di

Siracusa (vd. Allegato "G", Concessione Edilizia 1967, 11\_02\_1967 e successive modifiche).

Le uniche differenze rilevate tra la documentazione depositata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa e lo stato attuale dei luoghi riguardano la parete del soggiorno, confinante ad Est con altra proprietà (parete in comune), che risulta arretrata rispetto alla linea del muro; la presenza di riseghe della parete soggiorno confinante con il corridoio. (vd. Allegato "H", Confronto planimetria stato di fatto e progetto approvato e Allegato "B", Rilievo fotografico, foto nn. 5 e 6).

Non avendo avuto la possibilità di accedere negli appartamenti dei piani inferiori, per poter riscontrare o meno il ripetersi di tali differenze, a parere dello scrivente, queste incongruenze potrebbero essere dovute a modifiche in corso d'opera mai riportati negli elaborati progettuali o una cattiva rappresentazione grafica nell'elaborato del progetto approvato.

Si fa presente che l'immobile oggetto di stima è provvisto del certificato di abitabilità (vd. Allegato "I, Certificato di Abitabilità).

## 2.7 Indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene

### 2.7.1 Iscrizioni e Trascrizioni

Trascrizione di pignoramento del giorno 1 aprile 2025 ai nn. 6342/4644 in dipendenza del verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Siracusa in data 18 marzo 2025, a favore di omissis, con sede in Siracusa e contro di omissis.

Dall'esame degli atti in possesso del sottoscritto non risulta la sussistenza di ulteriori vincoli o oneri gravanti sul bene oggetto di stima che possano essere cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c..

## 3 VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

### 3.1 Generalità

La valutazione viene condotta in base ai criteri di seguito descritti, assumendo infine, quale più probabile valore venale, quello corrispondente alla media aritmetica dei risultati ottenuti:

#### a) Stima per Confronto

Tale metodo consiste dapprima nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili di cui successivamente si conosca il valore di mercato in funzione di tale parametro. Si determina poi il valore dell'immobile oggetto di stima in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto.

Per quanto riguarda le superfici, già presentate nel precedente paragrafo 2.1, si farà riferimento ad un valore virtuale della superficie lorda ricavato come somma tra la superficie lorda coperta pari a 140 mq, il 25% delle superfici dei balconi scoperti pari a 4.42 mq per un totale di 144.42 mq che si riporta in cifra tonda 144 mq.

#### **b) Stima per Capitalizzazione del Reddito**

In base al mercato dei fitti di immobili di caratteristiche simili a quello da stimare, si determina il reddito annuo lordo di questo. Tale valore viene successivamente decurtato di una congrua percentuale per spese di manutenzione ed ammortamento, sfritto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazione, oneri fiscali etc., ottenendo così il reddito annuo netto.

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

Per quanto riguarda le superfici, già presentate nel precedente paragrafo 2.1, si farà riferimento ad un valore virtuale della superficie netta ricavato come somma tra la superficie netta coperta pari a 120.02 mq, il 25% delle superfici dei balconi scoperti pari a 4.42 mq per un totale di 124.44 mq che si riporta in cifra tonda 124 mq.

### 3.2 Le fonti di informazione

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, lo scrivente CTU si è basato sui dati ricavati dalle agenzie immobiliari e da quelli forniti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agazia del Territorio.

### 3.3 Stima per Confronto

Considerate tutte le caratteristiche dell'immobile intrinseche ed estrinseche e la relativa collocazione, se ne valuta il più probabile prezzo unitario in €/mq 925,00. Sviluppando il calcolo si determina:

Valore immobile: mq 140 x €/mq 925 = € 133.200,00

Coefficienti correttivi:

Piano: ultimo piano con ascensore	1.10
Conservazione: da ristrutturare	0.90
Luminosità: luminoso	1.05
Vista: esterna	1.05
Età: oltre 40 anni da ristrutturare	0.85
Riscaldamento:	0.95
<b>Media</b>	<b>0.97</b>

Applicando i coefficienti correttivi il valore al mq diventa:

€/mq 925 x 0.97 = €/mq 897,25 e quindi il valore effettivo dell'immobile è di:

mq 144 x €/mq 897,25 = € 129.204,00

### 3.4 Stima per Capitalizzazione del Reddito

Tenuto conto delle caratteristiche tutte dell'U.I.U., se ne stima il canone

locativo lordo annuo ad unità di superficie in **55,20 €/mq** (4.60 €/mq mese x

12), le detrazioni per sfitto, inesigibilità etc. in ragione del 35% ed il saggio di capitalizzazione nel 3%.

Procedendo all'applicazione del metodo risulta:

Reddito annuo lordo	mq 124	x €/mq 55,20	€ 6 844,80
Detrazione per sfritto, inesigibilità etc.: 35%			-€ 2 395,68
Reddito annuo netto			€ 4 449,12
Valore per capitalizzazione del reddito: (€ 4.449,12 x 100)/3			= € 148 304,00

### 3.5 Probabile valore venale

Il più probabile valore venale dell'immobile è:

$$1/2 \times (\text{€ } 129.204,00 + \text{€ } 148.304,00) = \text{€ } 138.754,00$$

ed in cifra tonda € **138.800,00**

### 3.6 Oneri e spese gravanti sul bene oggetto di stima

Si sottolinea che la planimetria catastale, agli atti dell'Agenzia del Territorio e gli elaborati progettuali, depositati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Siracusa, non sono conformi n'è tra essi n'è con quanto rilevato in sede di rilievo sui luoghi: tali difformità sono già state descritte nei paragrafi precedenti.

Di seguito, il sottoscritto CTU, indicherà tipologie e relativi costi degli interventi ritenuti necessari al fine di rendere le suddette planimetrie conformi.

### 3.6.1 Omologazione delle planimetrie catastale e urbanistica

Come anticipato nel paragrafo 2.2, la configurazione planimetrica catastale non è rispondente allo stato di fatto rilevato dal sottoscritto, in quanto

il muro del soggiorno confinante con il corridoio presenta delle riseghe.

Al fine di rendere la planimetria conforme si renderà necessario la presentazione di modello Docfa presso l'Agenzia del Territorio i cui costi, comprensivi di competenze tecniche, tributi e spese vive, possono essere stimate in euro 500,00.

Invece, per quanto riguarda la planimetria urbanistica, nel caso in cui si volesse considerare difforme esclusivamente per la presenza delle riseghe del muro del soggiorno confinante con il corridoio, occorrerebbe presentare il modello CILA in sanatoria per le modifiche interne presso l'Ufficio Urbanistica i cui costi, comprensivi di competenze tecniche, spese vive, tributi e sanzione amministrativa, in quanto l'intervento risulterebbe già eseguito, possono essere stimate in euro 2.200,00.



3.6.2 *Situazione contabile dell'immobile*

Per quanto attiene alle spese condominiali, secondo quanto riferito dall'amministratore pro-tempore, al 23 gennaio 2026

risulta in regola con le quote ordinarie.

Invece, per quanto riguarda i lavori di manutenzione straordinaria del condominio, si è dato mandato ad un professionista per redigere un computo metrico estimativo ma, ad oggi, non è stata ancora convocata l'Assemblea condominiale.

**4 REDAZIONE DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Per il trasferimento del bene, in caso di mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica, si rende indispensabile la redazione dello stesso.

I costi di tale operazione possono essere stimati in euro 150,00.

**5 CONCLUSIONI**

Da tutto quanto sopra esposto, in ottemperanza del mandato ricevuto, si riportano i seguenti dati per la valutazione del valore finale del bene.

IL PIÙ PROBABILE VALORE VENALE DELL'IMMOBILE	Valore EURO
Appartamento in Siracusa Viale Santa Panagia 130/Q, int. 30	138.800,00
Costi necessari per l'omologazione della planimetria catastale	500,00
Eventuali costi difformità planimetria urbanistica	2.200,00



5 ALLEGATI

A) Verbale di sopralluogo;

B) Allegato fotografico;

C) Planimetria stato di fatto

D) Visura catastale, Visura catastale storica, Estratto di mappa e

Planimetrie;

E) Confronto planimetria catastale e planimetria stato di fatto;

F) Attestato di Prestazione Energetica (APE);

G) Concessione Edilizia del 11/02/1967 e successive modifiche;

H) Confronto planimetria stato di fatto e progetto approvato;

I) Certificato di abitabilità;

J) Copia comunicazioni sopralluoghi;

K) Attestazione di invio copia Perizia ed allegati alle parti;

Priolo Gargallo, 18/01/2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ASTE GIUDIZIARIE  
Carrubba

Arch. Davide  
ASTE GIUDIZIARIE

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**  
**per la stima di beni immobili**

Procedimento n. 72/2025 R.G. Es.

Giudice delle Esecuzioni Immobiliari: Dott.ssa Concita Cultrera

Priolo Gargallo, 09 marzo 2026

Il CTU

Arch. Davide Carrubba



**1 RITENUTO NECESSARIO REDIGERE UNA NOTA INTEGRATIVA ALLA PERIZIA DI STIMA GIA' DEPOSITATA**

**1.1** [...] *“alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942”;*

L'immobile oggetto della perizia di stima non è divisibile in natura, pertanto costituisce un unico lotto di vendita.

**1.2** *Situazione contabile dell'immobile*

In riferimento al punto 3.6.2 della perizia, secondo quanto riferito dall'amministratrice pro-tempore, la quota mensile è di euro 51,00. A questo importo si dovrà aggiungere l'ammontare delle bollette dell'acqua che varia a secondo dell'effettivo consumo (*vd. Allegato “M”, Quote mensili condominiali*).

Priolo Gargallo, 09/03/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Davide Carrubba