



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONI PROCEDURE CONCURSUALI



Procedura liquidazione controllata n. 8/2025 L.C.



DEBITORE:

Omissis



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



CTU

Omissis



1_PREMESSA

In data 07/10/2025 l'avv. Omissis, nominava esperto, per l'espletamento dell'incarico di cui all'oggetto, la sottoscritta ing. Omissis, iscritta al n° _____ dell'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Siracusa; la stessa ha prestato il giuramento di rito per via telematica in data 07/10/2025. L'immobile oggetto della presente relazione di stima, risulta essere:

per la quota di 1/1 della piena proprietà al sig. Omissis

- 1) Abitazione in Augusta, via [] snc ([]), composta da 7 vani.

Riportata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Augusta al foglio [], particella [], sub. []. Cat. A/2, cl.2, vani 7, R.C. euro 777,27

2_ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

La scrivente per lo svolgimento delle operazioni peritali ha dapprima provveduto a reperire la documentazione catastale (ALLEGATI 1-2-3-4-5) necessaria attraverso il canale telematico: Agenzia delle Entrate - ufficio provinciale di Siracusa, inviato richiesta accesso agli atti a mezzo pec al Comune di Augusta (protocollata il 30 ottobre 2025 con numero [] (ALLEGATO 6)) al fine di acquisire informazioni e richiedere copia dei documenti depositati presso detti uffici necessari per l'espletamento dell'incarico affidatogli; ha inoltre provveduto a reperire copia atto di provenienza (ALLEGATO 7).

In data 29/10/2025 alle ore 11:00, così come riportato sul verbale di sopralluogo (ALLEGATO 8), hanno inizio le operazioni peritali.

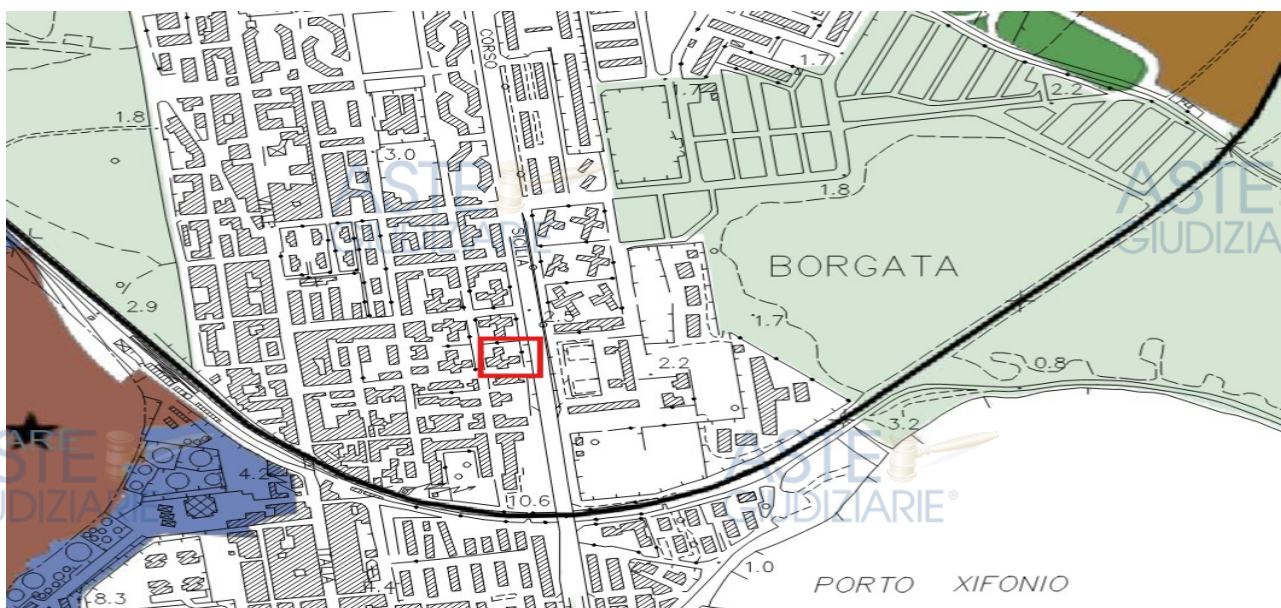
In fase di sopralluogo presso l'immobile, si è riscontrato che l'unità immobiliare oggetto della procedura risulta essere parte di un edificio costituito come condominio. Dalle informazioni ricevute dall'avv. Omissis, risultano esserci delle quote condominiali insolute, che ammontano a circa euro 2.000,00.

3_IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

3.I_IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto della presente perizia risulta ubicato nel Comune di Augusta (SR), via [] snc ([]), censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Augusta, al foglio di mappa [], particella [], sub. [] posto al quarto piano di una palazzina collocata in una zona residenziale semicentrale; presenta un buon collegamento viario e un buon collegamento con i maggiori servizi pubblici e privati. L'edificio si eleva per sei piani fuori terra. Per il collegamento ai vari livelli l'edificio è dotato di una scala e un ascensore. Il fabbricato è stato costruito dopo il rilascio di Licenza Edilizia n. []/1972 (ALLEGATO 9) da parte del Servizio Tecnico del Comune di Augusta. La struttura portante della costruzione è in cemento armato, tamponamenti in laterizio intonacati e solai in latero-cemento. Il fabbricato condominiale è da considerarsi in buono stato di conservazione; lo stesso risulta

ricadente nella porzione di tessuto urbano identificato come "zona B2 - Zona Edificata".

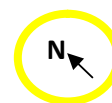


Stralcio PRG Comune di Augusta in scala 1:10000

Il fabbricato, risulta confinante a Est con strada C.so Sicilia, Nord con la p.lla 835 di proprietà altrui, ovest con altra proprietà avente p.lla n. 890, mentre il lato sud risulta confinante con p.lla 846 sempre di proprietà altrui.



Coordinate : 37,1434° N, 15,1321° E



3.II_ ESATTA RISPONDENZA DEI DATI CON LE RISULTANZE CATASTALI

Gli elementi identificativi del bene indicato sono corrispondenti alle risultanze catastali; gli stessi risultano corrispondenti all'identificazione riportata nell'atto di provenienza. Dalla verifica degli immobili effettuata nel corso del sopralluogo sono emerse delle difformità rispetto alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate ed il progetto depositato per il rilascio di licenza edilizia nel 1973. Le difformità nello specifico riguardano

- eliminazione porzione parete ingresso vano salone;
- chiusura di una porta nel vano salone;
- eliminazione porzione parete ingresso corridoio;
- eliminazione pareti vano saletta pranzo;
- chiusura di un balcone a veranda.

3.III_ FORMAZIONE DI UNO O PIU' LOTTI DI VENDITA

In considerazione alle caratteristiche funzionali e morfologiche del bene pignorato, ai fini della presente procedura si andrà a costituire un LOTTO UNICO formato dall'appartamento posto al piano quarto dell'edificio, facente parte del complesso edilizio denominato "[]" il quale sorge nel Comune di Augusta (SR) alla via [] ([]).

4_ INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

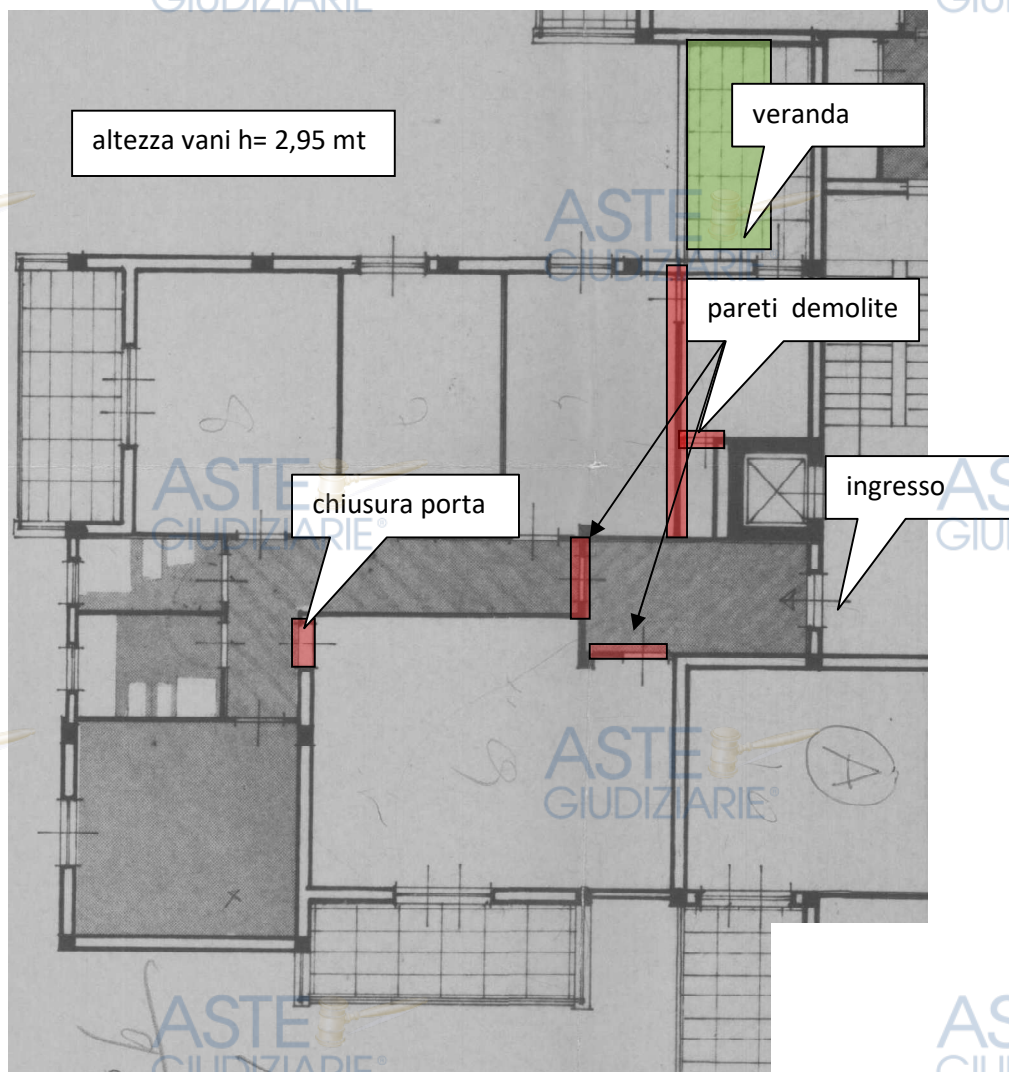
Il bene consta di un appartamento posto al quarto piano di una palazzina residenziale, è costituito da: ingresso-corridoio, salone, saletta pranzo, cucina, 3 camere e due bagni. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate con idropittura e si presentano in buono stato conservativo.

VANI	MQ
ENTRATA/DISIMPEGNO	19,80
SALONE	32,80
CUCINA	5,31
SALA PRANZO	25,00
CAMERA	16,54
CAMERA	16,00
CAMERA	16,32
WC	3,53
BAGNO	4,94
VERANDA	3,60
BALCONI	16,00
SUP. UTILE TOTALE	159,84

Il piano di calpestio dell'appartamento è costituito da piastrelle in ceramica in tutti gli ambienti ad eccezione dei vani cucina – saletta pranzo in cui è presente pavimentazione in

cotto. Nei bagni sia la pavimentazione che i rivestimenti verticali sono in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e avvolgibili, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. Dal punto di vista impiantistico il fabbricato è dotato di impianto elettrico, citofonico, idrico e fognario. Risulta presente caldaia elettrica a gas per produzione ACS.

Di seguito si riportano la planimetria e foto dell'appartamento oggetto di stima, per meglio comprenderne la distribuzione interna e la condizione.



Pianta tipo immobile



Foto 1_ | - Indicazione dell'immobile oggetto di stima



Foto 2_ ingresso-corridoio



Foto 3_ ingresso salone





Foto 4_ salone



Foto 5_ saletta pranzo



Foto 6_ cucina



Foto 7_ cameretta



Foto 8_ camera da letto



Foto 9_ wc



Foto 10_ bagno



Foto 11_ cameretta



Foto 11_ veranda

4.II_ INDIVIDUAZIONE STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Il bene immobile in questione risulta essere di proprietà del sig. Omissis, come si evince dalla visura catastale riportata in allegato. Dai sopralluoghi effettuati il bene immobile risulta occupato dalla sig.ra Omissis (ex coniuge), la stessa che ne ha permesso l'accesso.

4.III_ FORMALITA', VINCOLI O ONERI

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Siracusa per l'immobile oggetto di pignoramento è risultato quanto segue:

Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente:

- non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;
- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;
- il bene ricade, nel P.R.G. vigente, in zona territoriale B2;
- non vi sono diritti demaniali;
- non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

4.IV_ FORMALITA', VINCOLI O ONERI

Come da ispezione ipotecaria (ALLEGATO 5) vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati che risulteranno non opponibili all'acquirente:

- TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 28/10/2004 - Registro Particolare
Registro generale Pubblico Ufficiale Repertorio

del 27/10/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA immobili siti in Augusta (SR)

- ISCRIZIONE CONTRO del 28/10/2004 - Registro Particolare [] Registro generale [] Pubblico Ufficiale [] Repertorio [] del 27/10/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in Augusta (SR)

- COMUNICAZIONE N [] DEL [] DI ESTINZIONE TOTALE DELL'OBBLIGAZIONE AVVENUTA IN DATA 27/09/2019
- CANCELLAZIONE TOTALE ESEGUITA IN DATA 28/11/2019
- ISCRIZIONE CONTRO del 30/09/2019 - Registro Particolare [] Registro generale [] Pubblico Ufficiale [] Repertorio [] del 25/09/2019

IPOTECA volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO immobili siti in Augusta (SR)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/11/2025 - Registro Particolare [] Registro generale [] Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio [] DEL 26/09/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA immobili siti in Augusta (SR)

4.V_ REGOLARITA' URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Augusta (SR) è risultato che lo stato di fatto del fabbricato non è conforme al progetto depositato e autorizzato con Licenza Edilizia n. [] del 1972 dal Comune di Augusta; risulta rilasciata autorizzazione di abitabilità (ALLEGATO 10) in data [] 1975.

4.VI_ IRREGOLARITA' URBANISTICA O EDILIZIA

Rispetto al progetto approvato l'appartamento oggetto di stima presenta modifiche interne consistenti in:

- 1) demolizione porzioni di tramezzi interni nei vani salone, corridoio e saletta pranzo,
- 2) chiusura porta nel vano salone,
- 3) realizzazione di una veranda.

Le modifiche risultano regolarizzabili previa presentazione di:

- C.I.L.A. Tardiva, ossia Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (art. 6-bis, comma 5, D.P.R. 380/2001, art. 20 Opere interne (integrato dall'art. 12 della L.R. 15/2006)) a firma di un tecnico abilitato, prevedendo una spesa approssimativa di euro:
 - 1.000,00 sanzioni
 - 150,00 diritti di segreteria e oneri per chiusura veranda
 - 300,00 aggiornamento planimetria catastale (DOCFA)
 - 1.500,00 onorario per tecnico professionista incaricato.

Sommano euro **2.950,00**

4.VII_ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

L'immobile risulta già dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (ALLEGATO 11).

4.VIII_ VALUTAZIONE DEI BENI

1) - Calcolo delle superfici

Nella tabella sottostante si riporta il calcolo della superficie commerciale del bene oggetto di stima.

AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA (mq)	COEFFICIENTE DI CALCOLO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
INGRESSO/CORRIDOIO	19,80	1	19,80
SALONE	32,80	1	32,80
CUCINA	5,31	1	5,31
SALA PRANZO	25,00	1	25,00
CAMERA	16,54	1	16,54
CAMERA	16,00	1	16,00
CAMERA	16,32	1	16,32
WC	3,53	1	3,53
BAGNO	4,94	1	4,94
VERANDA	3,60	0,60	2,16
BALCONI	16,00	0,30	4,80
Superficie Commerciale totale			147,20 Mq

2) Criteri di stima utilizzati

CONFRONTO DIRETTO

La stima per confronto diretto, consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero venduti in condizioni ordinarie di mercato. Analizzando la situazione del mercato immobiliare nel Comune di Augusta mediante i portali delle agenzie immobiliari locali, il servizio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) e Borsino Immobiliare, si è dedotto che il valore medio di mercato per gli immobili con le stesse caratteristiche presenti nella stessa zona, è pari ad € 500,00.

Pertanto, moltiplicando tale valore alla superficie commerciale precedentemente calcolata si otterrà il valore di mercato:

$$500,00 \text{ €/mq} \times 147,00 \text{ mq} = \textbf{€ 73.500,00}$$

4) Valore per metro quadro e il valore complessivo

- Valore per metro quadro per l'unità immobiliare **€ 500,00**
- Valore complessivo dell'unità immobiliare **€ 73.500,00**

5) Adeguamenti e correzioni della stima

A) Riduzione del valore del 10%, a norma dell'art. 568 c.p.c.,

per assenza di vizi:

B) Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale € 7.350,00
€ 2.950,00

totale di A + B

€ 10.300,00

6) Valore finale del bene

Dalla stima effettuata con le dovute correzioni, detratti i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e l'aggiornamento catastale, avremo un valore complessivo finale del:

LOTTO UNICO € 63.200,00

7) Valore locativo dell'immobile

Ai fini del calcolo del valore locativo dell'immobile in questione, la sottoscritta ha confrontato tra loro i valori locativi unitari proposti dall'OMI, e dalle quotazioni locative di Borsino Immobiliare, applicando alla superficie commerciale il valore ritenuto più opportuno. Utilizzando il metodo comparativo e considerata la zona semicentrale in cui si trova il bene e la data di costruzione, si ritiene opportuno applicare un valore di locazione pari a 2,10 €/mq x mese. Si ottiene così un valore locativo pari a: (2,10 €/mq x 147,00 mq) x mese = **308,70 € x mese**

4.IX_ NEL CASO DI QUOTA INDIVISA

L'immobile oggetto di stima appartiene al sig. Omissis per l'intera quota. Il valore complessivo del lotto è pari a **€ 63.200,00**

Totale complessivo stimato per il bene oggetto di perizia:

- **LOTTO UNICO** Abitazione in Augusta, via () , composta da 7 vani al piano quarto.

Riportati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Augusta al foglio di mappa , particella sub , cat. A/2, cl.2, vani 7, R.C. euro 777,27;

€ 63.200,00

Note conclusive

La sottoscritta consulente tecnico avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto delle regole processuali, deposita il presente elaborato peritale composto da n.13 pagine, con i rispettivi allegati che ne costituiscono parte integrante. Nel ringraziare per la fiducia accordata, resta a disposizione per ogni ed ulteriore eventuale chiarimento.

Documentazione allegata

- Allegato 1 visura catastale per soggetto
- Allegato 2 visura catastale immobile
- Allegato 3 visura catastale planimetrica immobile
- Allegato 4 estratto di mappa
- Allegato 5 ispezione ipotecaria
- Allegato 6 richiesta accesso atti Comune di Augusta
- Allegato 7 atto di provenienza
- Allegato 8 verbale di sopralluogo
- Allegato 9 nulla osta per esecuzione lavori edili con tavole di progetto
- Allegato 10 autorizzazione abitabilità
- Allegato 11 Ape

Siracusa, 05/12/2025

Il Ctu
Omissis