

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. n° 287/2025 R.G.Es.

Unicredit S.p.A. [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA Concita Cultrera

INDICE:

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO 1: RILIEVO FOTOGRAFICO

ALLEGATO 2: TITOLO DI PROPRIETA'

ALLEGATO 3: E.D.M.

ALLEGATO 4.1: PLANIMETRIA CATASTALE

ALLEGATO 4.2: PLANIMETRIA STATO DI FATTO

ALLEGATO 5: VISURE CATASTALI STORICHE

ALLEGATO 6: RICHIESTA C.E. + C.E. + ELABORATI + ABITABILITA'+COLLAUDO STATICO

ALLEGATO 6 bis: STRALCIO PRG E RELATIVE NTA

ALLEGATO 7: RICHIESTA APE DIPARTIMENTO ENERGIA E RELATIVA RISPOSTA

ALLEGATO 8 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

ALLEGATO 9: ISPEZIONE IPOTECARIA

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. n° 287/2025 R.G.Es.

Unicredit S.p.A./

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. SSA Concita Cultrera

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del 28/11/2025, il Giudice dell'esecuzione immobiliare in epigrafe, nominava la sottoscritta Dott. Ing. Valeria Zizzi, con studio in Siracusa (SR) Viale Scala Greca n°23/A ed iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1945, quale Esperto per la stima nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n. 287/2025, promossa da Unicredit S.p.A. nei confronti dei Sig.ri [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED].

Con deposito telematico del 02/12/2025, la scrivente accettava l'incarico ricevuto.

In osservanza all'incarico ricevuto, in data 16/12/2025, previo accordi con il custode nominato, Avv. Monica Benedetto, la scrivente si portava sui luoghi, al fine di dare inizio alle operazioni peritali.

In tale occasione, alla presenza del debitore e del custode nominato, effettuai i rilievi metrici e fotografici dell'abitazione posta al piano terra e del garage al piano seminterrato.

Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.

Abitazione in villino, ubicata al piano terra, con garage posto al piano

seminterrato, sita nel Comune di Floridia (SR), Via Togliatti n.ri 5-7, censito al N.C.E.U. del Comune di Floridia al foglio 19, p.lla 1975 sub. 2 e 3.

Descrizione sintetica dei beni

Il bene oggetto di pignoramento è un fabbricato del tipo indipendente, ad una elevazione f.t., oltre piano seminterrato adibito a garage e torrino vano scala per l'accesso al terrazzo calpestabile di copertura, sito nel Comune di Floridia (SR), Via Togliatti n.ri 5-7.

Tale immobile è stato edificato alla fine degli anni 80 e segue la tipologia delle abitazioni in villino, difatti presenta una piccola area di pertinenza in parte pavimentata e in parte a verde prospiciente sulla via Togliatti e una piccola area a verde prospiciente sul cortile posto sul retro dell'abitazione.

L'appartamento, relativamente al piano terra, si compone di un soggiorno, una cucina abitabile, tre camere da letto con balcone, due bagni e disimpegno per l'accesso ai vari vani; il piano seminterrato è interamente adibito a garage, il torrino vano scala collega l'abitazione sia al garage che al terrazzo piano di copertura.

Ho provveduto a richiedere e verificare la documentazione catastale e urbanistica dell'immobile, allegando le visure storiche (v. All.5), l'elaborato planimetrico (v. All.4) e l'estratto di mappa (v. All.3).

Dalla verifica della documentazione catastale, si evince che l'immobile risulta erroneamente ubicato in Via Archimede anziché in Via Togliatti, per risolvere tale incongruenza occorre presentare un'istanza di correzione toponomastica in bollo presso l'agenzia del territorio. Inoltre, il subalterno del garage, risulta erroneamente abbinato alla planimetria catastale dell'abitazione, anche per risolvere tale problema occorre presentare un'istanza di correzione in autotutela

presso l'agenzia del territorio e richiedere la rasterizzazione della planimetria corretta.

Ho verificato presso il dipartimento dell'energia se per l'immobile in esame esisteva un Attestato di Prestazione Energetica, tuttavia per lo stesso non risulta presente presso l'archivio elettronico nessun certificato, pertanto ho provveduto a redigere e depositare l'APE, secondo cui l'edificio risulta in classe energetica D (v. All.ti 7 e 8). Le coordinate G.P.S. sono: latitudine = 37° 5'17.45"N, 15° 9'44.33"E.

Confini e dati catastali.

Trattasi di un fabbricato del tipo indipendente, ad una elevazione f.t., oltre piano seminterrato adibito a garage e torrino vano scala per l'accesso al terrazzo calpestabile di copertura, edificato alla fine degli anni 80. Tale edificio, segue la tipologia delle abitazioni in villino e risulta confinante con Via Togliatti, con p.lla 2639 di proprietà [REDACTED] e con p.lla 1976 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED] o loro rispettivi aventi causa.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Floridia al foglio 19 p.lla 1975 sub. 2, erroneamente ubicato in Via Archimede n°7, anziché in Via Togliatti n°7, cat. A/2, vani 6,5, rendita catastale euro 503,55 e garage posto al piano seminterrato riportato al Catasto Fabbricati del Comune Floridia al foglio 19 p.lla 1975 sub. 3, erroneamente ubicato in Via Archimede n°5, anziché in Via Togliatti n°5, cat. C/6, mq 130, rendita catastale euro 255,13 entrambi catastalmente intestati ai Sig.ri [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ indiviso ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, per il diritto di proprietà.

Titolo di proprietà e stato di possesso dei beni

Il lotto di terreno sul quale è stato edificato l'immobile in oggetto, risulta pervenuto ai Sig.ri [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita a rogito del notaio Mario Adorno del 22/07/1988, Repertorio N. 31942, Raccolta N. 139566.

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava utilizzato come residenza stabile del Sig. [REDACTED] della propria famiglia.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici si rileva che non appaiono sussistere domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura.

Dalla stessa documentazione agli atti e da una verifica eseguita dalla sottoscritta (v. ispezione ipotecaria All. 9, risulta che l'immobile oggetto di stima, alla data del 25/06/2026, è gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 22/10/2025 ai nn. 15925/21154, rep. N°4440/2024 del 04/10/2024, a favore di "Unicredit S.p.A." con sede in Milano (MI), c.f. 00348170101, contro i Sig.ri [REDACTED], nato a [REDACTED] e [REDACTED], nata [REDACTED]

Essendo l'immobile del tipo indipendente, non è soggetto a spese di gestione condominiali.

Situazione urbanistica dei beni

Con istanza del 12/03/2026, la scrivente richiedeva all' UTC di Floridia la documentazione relativa all'immobile oggetto di stima. Dalle ricerche

effettuate presso l'archivio comunale, si rileva che l'immobile fu realizzato in virtù della Concessione Edilizia n°191/87 del 19/12/1987, prat. Ed. 18489, rilasciata alla ditta [REDACTED]. Tale progetto prevedeva la realizzazione di un fabbricato posto al piano cantinato e piano terra. In data 01/06/1989, fu presentato un progetto di variante per alcune modifiche interne. Per il fabbricato in esame risulta rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 30/01/1991.

Da quanto riscontrato in sede di sopralluogo, quanto riportato nella planimetria catastale e le planimetrie di progetto approvate, relativamente all'abitazione al piano terra non si rilevano difformità, mentre per quanto concerne il piano cantinato, risulta una modifica di prospetto sul retro, in cui invece delle quattro finestre a nastro sono state realizzate 3 finestre di diversa altezza e una porta-finestra per l'accesso al cortile. Sempre al piano cantinato, risulta presente una tettoia addossata al confine in condizioni alquanto precarie, per la quale si prevede lo smontaggio.

Le succitate modifiche, sono suscettibili di regolarizzazione tramite la presentazione di una pratica CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett.b), del DPR 380/01 ed il pagamento di un'ammenda di €.1.000,00.

Analizziamo adesso i costi necessari per sanare i sopra indicati abusi:

- Ammenda per modifiche interne e di prospetto – CILA in sanatoria	€.1.000,00
- Diritti esame progetto/segreteria CILA	€.100,00
- Spese tecniche per pratica di CILA	€.1.200,00
- Variazione Catastale comprensivo di spese di registrazione docfa	€.500,00

	Totale complessivo	€.2.800,00
	Pertanto i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile sono pari a €.2.800,00.	
	A tale importo occorre aggiungere i costi di demolizione della tettoia presente nel cortile, poiché oltre ad essere stata realizzata in assenza di autorizzazione risulta in condizioni molto precarie.	
	Tali costi, sono stati quantificati a corpo, comprensivi di smontaggio e smaltimento materiali, pari a €.200,00.	
	Per quanto sopra i costi regolarizzazione e di demolizione sono pari €.3.000,00.	
	Tale importo verrà decurtato al valore finale del fabbricato.	
	<u>Descrizione analitica dell'Unità Immobiliare.</u>	
	<i><u>Abitazione in villino in Floridia Via Togliatti n°5-7</u></i>	
	Il bene oggetto di pignoramento è un fabbricato del tipo indipendente, ad una elevazione f.t., oltre piano seminterrato adibito a garage e torrino vano scala per l'accesso al terrazzo calpestabile di copertura, sito nel Comune di Floridia (SR), Via Togliatti n.ri 5-7.	
	Tale immobile è stato edificato alla fine degli anni 80 e segue la tipologia delle abitazioni in villino, difatti presenta una piccola area di pertinenza, in parte a verde e in parte pavimentata, prospiciente sulla via Togliatti e una piccola area a verde prospiciente sul cortile posto sul retro dell'abitazione.	
	L'appartamento, relativamente al piano terra, si compone di un soggiorno, una cucina abitabile, tre camere da letto con balcone, due bagni e disimpegno per l'accesso ai vari vani; il piano seminterrato è interamente adibito a garage, il torrino vano scala collega l'abitazione sia al garage che al terrazzo piano di copertura, lo stesso relativamente alla rampa che porta al piano cantinato risulta	
	6	

ancora al grezzo.

Il piano cantinato è adibito a garage, lo stesso è privo di intonaci e pavimentazione. Il solaio piano di copertura, risulta rifinito con guaina impermeabilizzante ed è privo di parapetti di protezione; seppur su alcune porzioni è presente un parapetto in muratura lo stesso non risulta di altezza adeguata ai fini della sicurezza.

L'immobile è ubicato all'interno del lotto di terreno censito con la p.lla 1975 avente estensione di mq 313 compreso il costruito.

L'abitazione al piano terra si presenta in pianta di forma pressoché regolare, la pavimentazione è in ceramica, il locale bagno e cucina sono piastrellati, le pareti sono rifinite al civile all'interno così come all'esterno, anche se ci sono alcune parete come ad esempio quelle del torrino vano scala del primo piano e quella del garage al piano seminterrato che sono rimaste al grezzo.

L'abitazione sul prospetto principale si affaccia su una piccola area esterna in parte a verde e in parte pavimentata, per valutare la quale si applica un coefficiente pari a 0,10, mentre per l'area a verde ubicata sul retro dell'immobile, atteso che risulta scarsamente fruibile dall'immobile si applicherà un coefficiente correttivo pari a 0,05.

Per quanto relativo al lastrico solare, essendo calpestabile ed avendo il lotto ancora potenzialità edificatoria si considera un coefficiente pari a 0,10.

Difatti, dai dati tecnici allegati alla C.E. 191/87, risulta che il volume netto edificato è pari a 542,46 mc; il lotto ricade in zona C.2.3(v. All.,6 bis), per cui la potenzialità edificatoria è pari a 3,5 mc/mq, ossia 1095,50 mc (313 mq x 3,5), il che implica una potenzialità edificatoria residua pari a 553,04 mc (1095,50 – 542,46).

Dal sopralluogo eseguito si è accertato che l'immobile è in discrete condizioni di manutenzione.

Nel caso in esame la superficie commerciale è la seguente:

APPARTAMENTO POSTO AL PIANO RIALZATO

Ambiente	mq	Coefficiente	Superficie	Esposizione	Condizione di
-----	-----	Correttivo	Commerciale	-----	manutenzione

Sogg.	37,60	1	37,60	E	Buone
-------	-------	---	-------	---	-------

Cucina	16,38	1	16,38	E	Buone
--------	-------	---	-------	---	-------

w.c. 1	4,35	1	4,35	Nord	Buone
--------	------	---	------	------	-------

Dis.	9,96	1	9,96	/	Buone
------	------	---	------	---	-------

Camera 1	20,10	1	20,10	Ovest	Buone
----------	-------	---	-------	-------	-------

Camera 2	18,33	1	18,33	Ovest	Buone
----------	-------	---	-------	-------	-------

w.c. 2	8,36	1	8,36	Ovest	Buone
--------	------	---	------	-------	-------

Camera 3	20,98	1	20,98	Ovest	Buone
----------	-------	---	-------	-------	-------

Balcone 1	4,57	0,30	1,37	Ovest	Buone
-----------	------	------	------	-------	-------

Balcone 2	1,60	0,30	0,48	Ovest	Buone
-----------	------	------	------	-------	-------

Balcone 3	4,60	0,30	1,38	Ovest	Buone
-----------	------	------	------	-------	-------

Vano scala	14,67	1,00	14,67	/	Suff.
------------	-------	------	-------	---	-------

Giardino/cortile	81,60	0,05	4,08		App. suff.
------------------	-------	------	------	--	------------

Giardino/ing.	68,00	0,10	6,80		Buone
---------------	-------	------	------	--	-------

Lastrico solare	139,20	0,10	13,92		
-----------------	--------	------	-------	--	--

Tot. 178,76

Garage	143,20	1,00	143,20	E-O	Grezzo
--------	--------	------	--------	-----	--------

Stima dell'Unità Immobiliare.

L'aspetto economico che si deve valutare si identifica con il più probabile

valore di mercato dell'immobile, quindi, tenuto conto dello scopo della presente valutazione, si ricorrerà all'utilizzo di due differenti criteri di stima (stima per valore commerciale e stima per capitalizzazione dei redditi), mediandone i risultati, secondo la formula $V_c = (V_m + V_a) / 2$.

Tale metodo, noto anche come analogico-comparativo, consiste nell'eseguire un accertamento del mercato immobiliare della zona o di zone similari della città, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o sufficientemente prossime a quelle dell'immobile da stimare.

A conclusione di dette indagini, per le quali si è ritenuto opportuno consultare i parametri forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2025 secondo semestre, relativamente alla zona in esame, per abitazioni in villino, è risultato possibile alla scrivente costruire una scala di valori unitari, cioè valori riferiti al parametro metro quadrato di superficie utile per immobili simili a quello in argomento.

Si è così potuto inserire l'immobile de quo nella scala comparativa di valori unitari accertati, escludendo, in ogni caso, tutti i valori ritenuti eccezionali, per basarsi esclusivamente su di un mercato ritenuto normale.

Applicando rigorosamente il criterio sopra esposto, attese le condizioni di manutenzione dell'immobile, si è ritenuto opportuno fissare, con riferimento all'attualità, il valore medio tra quelli indicati dall'OMI di $(930-1300)/2$ €/mq; tale valore viene poi decurtato del 10% al fine di tenere in considerazione la vetustà dell'immobile, per quanto sopra si ritiene congruo un valore commerciale, pari a €/mq 1000.00 per l'abitazione, per quanto riguarda il garage invece, si applica il parametro correttivo pari a 0,50, con ulteriore decurtazione del prezzo al mq del 20%, poiché privo delle opere di finitura.

Valore garage = € 1.000,00 x 0,50 x 0,80 = €/mq 400,00

Il più probabile valore commerciale è pertanto il seguente:

<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE [MQ]</i>	<i>€/MQ</i>	<i>VALORE[€]</i>
<i>Villetta</i>	<i>178,76</i>	<i>1.000,00</i>	<i>178.760,00</i>
<i>Garage</i>	<i>143,20</i>	<i>400,00</i>	<i>57.280,00</i>
		<i>Totale</i>	<i>236.040,00</i>

Stima per capitalizzazione dei redditi.

Noto anche come metodo analitico, esso prevede che si assuma il reddito prodotto dal bene come elemento posto a base della stima e che la proporzionalità tra reddito e valore del bene sia data dal saggio di capitalizzazione, secondo la formula $Va = R/r$.

Quest'ultimo si determina tenendo conto dell'indicazione del mercato per la categoria e la tipologia del bene, sia delle caratteristiche particolari del bene stesso. Il reddito annuo deve essere definito dalla libera contrattazione.

Ritenuta coerente l'attuale destinazione d'uso dell'immobile in esame e tenendo conto di tutte le caratteristiche sopra menzionate, consultati i parametri OMI anno 2025 secondo semestre, per le abitazioni nella zona in esame; ne risulta un valore di locazione variabile da 3,4 €/mq a 4,9 €/mq per le abitazioni ed un valore variabile da 1,6 €/mq e 2,4 €/mq per il garage.

Si considera, per l'abitazione, il valore medio, di quelli sopra riportati, moltiplicato per la superficie commerciale calcolata nel soprastante paragrafo; mentre per il garage, attese le dimensioni e lo stato di conservazione, si considera, il valore minimo moltiplicato per la superficie commerciale.

Da quanto sopra argomentato, si può ritenere congruo un canone di affitto pari a €. 970,00/mese, per un reddito lordo annuo di €. 11.640,00. Il reddito netto

annuo, ottenuto detraendo da quello lordo gli importi per imposte ed altre detrazioni d'uso, determinati complessivamente nella misura del 20%, è il seguente:

$$R_{\text{netto annuo}} = € 11.640,00 \times 0,80 = € 9.312,00$$

Il valore venale è ricavato per capitalizzazione del reddito netto al saggio di capitalizzazione, quest'ultimo viene calcolato dividendo il reddito di locazione annuo per il valore di mercato dell'immobile, ed è pertanto pari al 4,9% annuo.

Il valore per capitalizzazione è pertanto pari a:

$$V_a = € 9.312,00 / 4,9\% = € 190.040,80$$

In definitiva si assume il più probabile valore di mercato pari alla media di entrambe le stime.

$$V_m = (€ 236.040,00 + € 190.040,80) / 2 = \underline{\underline{€ 213.040,40}}$$

A tale valore occorre decurtare l'importo delle demolizioni-adeguamento relative alle opere realizzate in difformità rispetto all'elaborato approvato e in assenza di provvedimenti autorizzativi sommati all'importo delle spese di regolarizzazione urbanistica e catastale quantificate in **€ 3.000,00**

Pertanto il valore finale dell'immobile è pari a:

$$V_f = € 213.040,40 - € 3.000,00 = \underline{\underline{€ 210.040,40}}$$

Tanto doveva la scrivente in ottemperanza all'incarico ricevuto.

* * * * *

Siracusa lì, 26/06/2026

Il C.T.U.

Dott. Ing. Valeria Zizzi