TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

SEBASTIANO SCARSO
INGEGNERE
Via L. Vanvitelli, 130 - 96100 Siracusa - Cell. 3921263683 P. Iva 01761600897
- email: sebastiano.scarso@hotmail.it - p.e.c.: sebastiano.scarso@ingpec.eu

PERIZIA TECNICA DI STIMA - OMISSIS



Oggetto:

PERIZIA TECNICA DI STIMA RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE CON R.G. 1-2026

Committente:

TRIBUNALE DI SIRACUA
ILL.MO GIUDICE DOTT.SSA MARIA CRISTINA DI STAZIO

Ubicazione:

IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE DI PRIOLO GARGALLO (SR) IN VIA DELLA PENTAPOLI N. 153 P.2 E CENSITO IN CATASTO AL FG. 5 P.LLA 235 SUB 7

Il CTU: Ordine Ingegneri Siracusa n° 2039/A

ING. SEBASTIANO SCARSO

Luogo e Data:

Siracusa 22/09/2026

Timbro:

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA SIRACUSA
DOTT. ING. SEBASTIANO SCARSO
Sez. A
a) Civile ed Ambientale
b) Industriale
c) dell'Informazione
N. 2039

Firmato Da: SEBASTIANO SCARSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 692b00b4edc4719884e1601d96f243c7

Studio Tecnico Ing. Sebastiano Scarso
Via L. Vanvitelli, 130 – 96100 Siracusa – Cell. 3921263683 – p. Iva 01761600897
e-mail: sebastiano.scarso@hotmail.it – p.e.c.: sebastiano.scarso@ingpec.eu

TRIBUNALE DI SIRACUSA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Perizia di stima del CTU relativa alla procedura di **ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 1-2026** riguardante l'immobile sito nel Comune di Priolo Gargallo in via della Pentapoli n. 153 (ex n. 43) e riportato in Catasto al fg. 5 p.lla 235 sub 7. **ILL.MO GIUDICE DOTT.SSA MARIA CRISTINA DI STAZIO**.

Promossa da: EDILPRIOLO SRL (C.F. 01171220898), elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Maria Cristina Alicata ubicato a Siracusa in via S. Olivieri n. 33. **CREDITORE PROCEDENTE**

Contro: Omissis. **DEBITORI ESECUTATI**

---------- ◊ ----------

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Sebastiano Scarso iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 2039/A, con studio a Siracusa in via L. Vanvitelli n. 130, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in oggetto in data 17 Marzo 2026 dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Maria Cristina di Stazio ed ha accettato l'incarico prestando giuramento telematico in data 31 Marzo 2026. In adempimento dell'incarico ricevuto il sottoscritto CTU, insieme al Custode Giudiziario Avv. Maria Genovese, in data 20 Maggio 2026 si è recato presso l'immobile oggetto di causa per iniziare le operazioni peritali, conducendo un rilievo visivo, geometrico e fotografico dello stabile che ha permesso di accertare sia lo stato di conformità urbanistica e sia lo stato di conservazione.

UBICAZIONE , DATI CATASTALI E PROPRIETA' DEL BENE

Il Fabbricato oggetto di stima è ubicato nel Comune di Priolo -Gargallo (SR) in via della Pentapoli n. 153 (ex n. 43) e ricade all'interno della zona OMI: " *B1/Centrale/Vie Bondife – Pentapoli – Gargallo -Cave. Comprende la zona C1"*(**Allegato n.6**). Dalle visure catastali e planimetriche (**Allegato n. 4**) si evince che esso è iscritto al N.C.E.U. al foglio 5 p.lla 235 sub 7, costituito da un appartamento ubicato al piano secondo e rientrante nella categoria catastale "A03 (Abitazioni di tipo economico)" che presenta una consistenza catastale di 4,5 vani accessibile dal vano scala comune al sub 1. Esso confina a Sud con la via dei Castel di Lentini, a Nord con l'edificio riportato in catasto al fg. 5 p.lla 228 p. T-1-2 con ingresso da via della Pentapoli n. 155, a est confina con la via della Pentapoli e a ovest con l'immobile riportato al fg. 5 p.lla 1200 p. T-1 con ingresso dalla via dei Castel Lentini n.116. Dalla visura storica (**Allegato n. 4**) è stato possibile riscontrare che dell'appartamento oggetto

Firmato Da: SEBASTIANO SCARSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 692b00b4edc4719884e1601d96f243c7

di stima l'usufrutto sarebbe ***..omissis***, mentre la nuda proprietà ***omissis***, ma come riportato nell'ispezione ipotecaria, con la sentenza n.1999/2019 del Tribunale di Siracusa è stata accolta la domanda di revocatoria dell'atto di donazione della nuda proprietà. Ad essa è pervenuto tramite atto pubblico di compravendita (**Allegato n. 7)**, stipulato con ***omissis*** proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, rogato dal Notaio Egidio Santangelo con studio a Ferla (SR) in data 16/06/1988 con repertorio n. 1979 e trascritto in data 23/09/1988 al n. 8462 del registro particolare.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo svolto in data 20/05/2026, il sottoscritto CTU ha potuto constatare quanto segue:

- L'immobile in oggetto è posto al secondo piano di un piccolo edificio costituito da tre livelli fuori terra e un piano cantinato costruito tra la via dei Castel Lentini e la via della Pentapoli del Comune di Priolo Gargallo. Il piano terra e cantinato sono adibiti a negozio, mentre al primo piano troviamo un altro appartamento. L'accesso ai piani superiori avviene tramite il corpo scala fruibile dal portone posto al piano terra di via della Pentapoli n. 153. L'appartamento è costituito da due camere da letto, una cucina, un bagno, un soggiorno e un corridoio per complessivi 5,5 vani e mezzo più un balcone che si estende sui prospetti est e sud (**Allegato n. 2**). La superficie al lordo dei muri esterni è di 106,20 mq, mentre la superficie utile interna è pari a 89,87 mq più 32,10 mq di balcone. L'altezza utile interna è di 3,20 m;
- Sulla parete nord e parte della parete est in prossimità del solaio di copertura è stata riscontrata la presenza di macchie derivanti da infiltrazioni d'acqua pregresse provenienti dalla terrazza soprastante (**vedi foto da n. 2 a n.7 dell'Allegato n. 2**);
- Sulla parete ovest del soggiorno (**vedi foto n. 15 e 16 dell'Allegato n. 2**), sulla parete ovest e sulla porzione di solaio prospiciente la porta del soggiorno del vano corridoio (**vedi foto n. 24 e 25 dell'Allegato n. 2**) sono presenti ammaloramenti dovuti a infiltrazioni d'acqua provenienti dall'esterno;
- Le facciate esterne, i pavimenti e le vetrate dei balconi risultano visibilmente ammalorati e danneggiati (**vedi foto da n. 26 a n.32 dell'Allegato n. 2**);
- Gli infissi sono tutti con telaio in PVC e doppio vetro e chiusura con serrande in plastica che non permettono un ottimale protezione termica.

REGOLARITA' URBANSITICA

Tramite richiesta di accesso agli atti depositata presso l'ufficio protocollo del Comune di Priolo Gargallo, è stato possibile ricostruire la storia urbanistica dell'immobile e infatti, tramite consegna brevi manu è stata trasmessa al sottoscritto CTU la seguente documentazione (**Allegato 3**):

Firmato Da: SEBASTIANO SCARSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 692b00b4edc4719884e1601d96f243c7

- Progetto per la ricostruzione del piano terra e sopraelevazione approvato in data 28 Febbraio 1964 in testa alla ditta [redacted]
- Progetto di modifica per la ricostruzione del piano terra e sopraelevazione approvato in data 28 Novembre 1968 in testa alla ditta [redacted];
- **Certificato di abitabilità n. 23375/Ig del 19/12/1972**.

Dal confronto effettuato tra la planimetria catastale, i progetti allegati alle pratiche edilizie sopracitate e ai rilievi effettuati, è stato possibile constatare quanto segue:

- La planimetria catastale del piano secondo risulta non conforme a quelle rappresentate nel progetto di modifica del 28/11/1968;
- La planimetria rappresentata sul progetto approvato in data 28/11/1968 risulta leggermente difforme dallo stato rilevato come è possibile rilevare dal confronto delle piante riportate nell'allegato 2 e pertanto è necessario presentare una comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) per correggere le differenze.

STATO DI POSSESSO E OPPONIBILITÀ DELLA LOCAZIONE

Allo stato attuale, l'immobile risulta locato..***omissis..*** cosi come risulta dal contratto (**Allegato n. 8**) stipulato in data 28/02/2019 e registrato presso l'agenzia delle entrate con codice identificativo n. TYN19T001177000XF in data 11/03/2019 da cui si evince un canone annuo di € 3600,00 (diconsi tremilaseicentoeuro,00). Considerate le clausole contrattuali relative al rinnovo dello stesso, risulta che la sua scadenza naturale è prevista per il giorno 28/02/2027.
Tale contratto è opponibile alla procedura esecutiva, ai sensi dell'art. 2923 c.c. e dell'art. 586 c.p.c., in quanto registrato in data antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento (registrata il 16/01/2026 vedi Allegato n. 5), pertanto ai fini del calcolo del valore finale dell'immobile si applicherà un ribasso del 10%.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla copia del contratto di locazione si è appurato che è all'atto della stipula è stato fornito il dovuto attestato di prestazione energetica relativa all'appartamento, ma nonostante la richiesta effettuata al Catasto Energetico della Regione Sicilia (CEFA) e la richiesta di accesso agli atti al Dipartimento dell'energia della regione non è stato possibile reperirlo (**Allegato 11**). Infatti con la nota ricevuta dal in data 18/09/2026 il dipartimento dell'energia ha risposto che "*non è presente nel sistema Informativo APE-SICILIA. Inoltre, non conoscendo il nome del soggetto certificatore che ha redatto il medesimo A.P.E., non è possibile interrogare il sistema CEFA al fine di* estrarne *copia".* Pertanto

Firmato Da: SEBASTIANO SCARSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 692b00b4edc4719884e1601d96f243c7

il sottoscritto CTU ha redatto un nuovo certificato che è stato registrato in data 22/09/2026 sul portale "ENEA APE-Sicilia" e registrato con numero **20260922-089021-47501** (**Allegato 10**). Esso è valido fino al 22/09/2036.

VALUTAZIONE FABBRICATO

Prima di effettuare la valutazione dell'appartamento, è necessario tenere presente che per le aree scoperte come i balconi il valore da considerare sarà pari al 20-30% della superficie abitativa. Nello specifico si applicherà un valore del 25%. Di seguito viene riportato un riepilogo delle superfici:

- Superficie appartamento = 89,87 mq
- Superficie Balcone = 32,10 mq

Il valore stimato sarà ridotto per tenere conto dello stato di manutenzione, spese tecniche relative all'allineamento della difformità urbanistica e aggiornamento catastale.

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile, si sono tenuti in considerazione due metodi di stima.

1) **Stima in base alla banca dati delle quotazioni dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio e del borsino immobiliare:** Per fabbricati siti nel Comune di Priolo Gargallo (SR) e ricadenti nella zona "*B1/Centrale/Vie Bondife – Pentapoli – Gargallo -Cave. Comprende la zona C1"*(**Allegato n.6**), in stato di conservazione normale e destinati ad abitazioni di tipo civile, l'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) prevede una quotazione di vendita che va da un minimo di **385,00 €/mq** ad un massimo di **560,00 €/mq**, mentre il borsino immobiliare relativamente ad abitazioni in stabili di fascia media la quotazione va da un minimo di **585,00 €/mq** ad un massimo di **739,00 €/mq**. Tenendo presente che lo stabile ha le caratteristiche medie degli immobili in zona è possibile riferirsi alla media delle quotazioni. Pertanto usando il valore medio delle due quotazioni soprariportate si avrà:

[(385,00+560,00)/2 €/mq + (585,00+739,00)/2 €/mq)]/2 = (472,50+662,00)/2 €/mq = 567,25 €/mq

pertanto il valore di mercato applicabile risulta:

567,25 €/mq x (89,87 mq + 0,25 x 32,10 mq) = 55530,85 € (euro cinquantacinquemilacinquecentotrenta/85);

2) **Stima per capitalizzazione dei redditi:** questo è un metodo analitico per capitalizzazione dei redditi che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese, ed infine il reddito netto risultante viene capitalizzato attraverso un tasso di capitalizzazione. Per la valutazione effettuata con tale metodo bisogna tenere in conto alcuni fattori che concorrono ad aumentare o diminuire il valore dello stabile; tra essi troviamo l'ubicazione, la vetustà, la tipologia costruttiva, il grado di conservazione etc. Il valore dell'immobile si ottiene applicando la formula **V**

Firmato Da: SEBASTIANO SCARSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 692b00b4edc4719884e1601d96f243c7

= Bf/r, dove con **Bf** si indica il beneficio fondiario e con **r** il tasso di capitalizzazione. Il Beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ricavare con la locazione del fabbricato e si ottiene applicando la formula **Bf = Rlt – spese padronali**, dove con **Rlt** si indica il Reddito lordo totale, cioè il reddito complessivo a fine anno del proprietario, composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi. Esso viene ricavato facendo riferimento sia al borsino immobiliare e sia ai valori derivanti dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio per la stessa zona in cui ricade l'immobile. Dal confronto si è appurato che :

- Per abitazioni di tipo civile in buono stato il valore di locazione per l'osservatorio del mercato immobiliare massimo va da un minimo di **1,60 €/mq** ad un massimo di **2,30 €/mq**, mentre per il borsino immobiliare va da un minimo di **2,68 €/mq** ad un massimo di **3,36 €/mq**. Al fine di addivenire al più probabile valore di locazione si è effettua la media aritmetica dei valori medi delle due quotazioni quindi ne segue:

[(1,60 + 2,30)/2 €/mq + (2,68 + 3,36)/2 €/mq)]/2 = (1,95 + 3,02)/2 €/mq = 2,49 €/mq

Le spese di parte padronale, comprendenti quote di manutenzione, assicurazione, tributi, sfitto ed inesigibilità si possono valutare forfettariamente in una quota pari al 20%. Per quanto concerne il tasso di capitalizzazione (r), attraverso le tabelle OMI, è stato appurato che il valore minimo per le abitazioni vale il **4,99 %** e il massimo il **4,93 %** e quindi un valore medio pari al **4,96%**. Considerando per l'abitazione una superficie di

(89,87 + 0,25 x 32,10) mq = 97,90 mq,

possiamo calcolare il reddito lordo totale :

Rtl abitazione = 2,49 €/mq x 97,90 mq x 12 mesi = € 2925,25

A questo punto, tenendo presente che si sono considerate le spese pari al 20% si può calcolare il beneficio fondiario che risulta:

Bf abit. = Rtl abit. – spese (20%) = € 2925,25 -20% = € 2340,20;

Infine possiamo calcolare il valore dell'immobile applicando la formula:

V abitazione = Bf abit. / r = € 2340,20 / 0,0496 = € 47181,45

(euro quarantasettemilacentottantuno/45).

Dai valori di stima desunti dai due metodi di stima sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia sia:

(€ 55530,85 + € 47181,45)/2 = € 102712,30 / 2 = € 51356,15

(euro cinquantunomilatrecentocinquantasei/15).

Infine, bisogna tenere conto di tutte le spese per riportare l'immobile allo stato legittimo e aggiornare la planimetria catastale attraverso la redazione del D.O.C.F.A., esse si possono quantificare come segue:

Firmato Da: SEBASTIANO SCARSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 692b00b4edc4719884e1601d96f243c7

- Sanzione amministrativa per CILA in sanatoria = € 1000,00
- Spese tecniche per redazione CILA in sanatoria = € 1200,00
- Spese tecniche per aggiornamento catastale = € 800,00
- Spese per istruttoria pratica al SUE e Catasto = € 200,00
- **TOTALE** **= € 3200,00**

Quindi tenendo presente le spese soprariportate, una riduzione del 15 % dovuta al pessimo stato di manutenzione e un'ulteriore riduzione del 10 % per tenere conto dell'opponibilità del contratto di locazione, il valore finale (V_f) sarà pari a:

Vf = (€ 51356,15 - € 3200,00) - 25% = 36117,11 € (euro trentaseimilacentodiciassette\11)

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto finora esposto, il sottoscritto CTU conclude asserendo che:

1) L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento ubicato al secondo piano di uno stabile che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra più piano cantinato con accesso ai piani superiori dal un vano scala il cui ingresso è in via della Pentapoli n. 153;
2) Esso risulta di proprietà ***..omissis..*** e al momento risulta locato fino al 28/02/2027;
3) Risulta necessario effettuare opere di manutenzione per risolvere i problemi di infiltrazione provenienti dalla terrazza e dalla parete ovest;
4) E' necessario allineare le planimetrie urbanistica e catastale in atti con quanto rilevato;
5) Tenuto conto dello stato di manutenzione, delle spese necessarie per l'allineamento urbanistico e catastale e l'opponibilità del contratto di locazione, il valore finale dell'immobile risulta pari a **€ 36117,11**.

Tanto riferisce il sottoscritto in questa sua perizia, redatta in maniera conforme alla realtà, a completa evasione del suo incarico.

Siracusa lì 23/09/2026

IL CTU
Ing. Sebastiano Scarso



Firmato Da: SEBASTIANO SCARSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 692b00b4edc4719884e1601d96f243c7

Allegati:

- Allegato 1 – Documentazione fotografica;
- Allegato 2 – Planimetrie stato approvato e stato di fatto;
- Allegato 3 – Progetti approvati e abitabilità;
- Allegato 4 – Visura e planimetria catastale;
- Allegato 5 – Ispezione ipotecaria;
- Allegato 6 – Tabelle OMI e borsino immobiliare;
- Allegato 7 – Copia atto di provenienza;
- Allegato 8 – copia contratto di locazione;
- Allegato 9 – Verbale di sopralluogo;
- Allegato 10 – Attestato di prestazione energetica;
- Allegato 11 – Istanza di accesso agli atti per APE,
- Allegato 12 – Ricevute trasmissione perizia alle parti

Firmato Da: SEBASTIANO SCARSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 692b00b4edc4719884e1601d96f243c7