

**TRIBUNALE di SIRACUSA**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedimento n.2/2023 R.G.**

**CREDITORE PROCEDENTE:** PRISMA SPV S.r.l.  
con l'avv. Giovanni Tumino

**DEBITORI:** sig.ra [REDACTED], con l'avv. Gianfranco Vojvodic  
sig.ra [REDACTED]

**GIUDICE:** dott.ssa Maria Cristina Di Stazio

Relazione per  
**STIMA IMMOBILIARE**

STUDIO TECNICO  
ARCH. MARCO MALLIA  
VIALE EPIPOLI, 78 - SIRACUSA  
CELL.: 3271686107  
E-MAIL: MARCO.MALLIA@ARCHITETTIPCSR.IT  
PEC: MARCO.MALLIA@ARCHIWORLDPEC.IT

L'Esperto  
arch. Marco Mallia  
  
(firmato digitalmente)



**INDICE**

1. PREMESSA.....	1
2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE.....	3
<u>LOTTO DI VENDITA N.1</u>	
2.1.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.....	6
2.1.2. Stato di proprietà e possesso.....	8
2.1.3. Vincoli ed oneri giuridici.....	9
2.1.4. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.....	9
2.1.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378.....	17
2.1.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)...	17
2.1.7. Situazione condominiale dell'immobile.....	18
2.1.8. Valutazione dell'immobile.....	18
2.1.8.1. Stima per metodo sintetico comparativo.....	19
2.1.8.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.....	20
2.1.8.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.....	20
2.1.9. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore dell'immobile.....	21
2.1.10. Stima del valore locativo dell'immobile.....	21
2.1.11. Conclusioni.....	22
<u>LOTTO DI VENDITA N.2</u>	
2.2.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.....	24
2.2.2. Stato di proprietà e possesso.....	26
2.2.3. Vincoli ed oneri giuridici.....	27
2.2.4. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.....	28
2.2.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378.....	31
2.2.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)...	31
2.2.7. Situazione condominiale degli immobili.....	32
2.2.8. Valutazione degli immobili.....	33
2.2.8.1. Stima per metodo sintetico comparativo.....	34



2.2.8.2. Acquisizione dei dati dell' Agenzia delle Entrate.....	35
2.2.8.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.....	36
2.2.9. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore dell'immobile.....	36
2.2.10. Determinazione del valore della quota di 1/2 degli immobili.....	36
2.2.11. Stima del valore locativo degli immobili.....	37
2.2.12. Conclusioni.....	38
3. TABELLA RIEPILOGATIVA .....	39
4. NOTA DI CHIUSURA.....	39
5. ELENCO ALLEGATI.....	39



## **RELAZIONE DI STIMA**

**OGGETTO:** procedimento n.2/2023 R.G. del Tribunale di Siracusa, sezione Esecuzioni Immobiliari, promosso da PRISMA SPV S.r.l. nei confronti delle sig.re [REDACTED] e [REDACTED].

-----

### **1. PREMESSA**

Il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Maria Cristina Di Stazio, con il Decreto di nomina del 20.03.2023 emesso nel procedimento in oggetto, ha nominato Esperto stimatore il sottoscritto arch. Marco Mallia, con studio a Siracusa in Viale Epipoli n.78 ed iscritto al n.979 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, al fine di stimare il valore dei seguenti beni (così come riportati nell'"Atto di pignoramento immobiliare" del 29.11.2022):

"[...] gli immobili di proprietà per la quota di 1/1 ciascuno della Sig.ra [REDACTED], così identificati:

- Appartamento sito nel Comune di Siracusa, Via Noto n. 8, posto al quarto piano composto da ingresso, soggiorno, tre camere, cucina, bagno, doppio servizio e lavanderia, confinante con spazio condominiale, con proprietà [REDACTED] e appartamento interno 12, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 27, mappale 397 sub 35;

- Garage posto al piano terra del medesimo stabile, censito al Catasto fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 27, mappale 397 sub 2;

nonché l'immobile di proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra [REDACTED], così identificato:

- Appartamento sito nel Comune di Siracusa, Via Noto n. 8, posto al terzo piano composto da tre vani ed accessori, confinante con spazio condominiale, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED], censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 27, mappale 397 sub 32;

con ogni accessorio ed accessione, pertinenza o dipendenza."

Il sottoscritto, in data 24.03.2023 e con modalità telematica, ha accettato



l'incarico prestando il giuramento di rito.

Le operazioni peritali sui luoghi sono iniziate il 12.01.2024, a seguito del chiarimento fornito dal Giudice con l'Ordinanza del 29.09.2023 e con la partecipazione del custode del compendio pignorato avv. Laura Panigada. In tale occasione sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici, acquisendo ogni elemento propedeutico allo svolgimento dei necessari accertamenti urbanistici e catastali. Successivamente, in data 11.06.2024 e dopo aver ricevuto ed analizzato la documentazione richiesta all'esecutata sig.ra [REDACTED] (si veda l'allegato n.1), in conclusione dell'incarico lo scrivente è ritornato presso gli immobili oggetto di stima per acquisire i dati occorrenti all'eventuale redazione degli Attestati di Prestazione Energetica. Sia preliminarmente che contemporaneamente ai predetti sopralluoghi sono state eseguite le verifiche di conformità presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa e l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (si legga il paragrafo 2.1.4.).

In particolare, prima di eseguire il sopralluogo del 12.01.2024 e all'esito delle verifiche documentali di cui all'art.567 c.2 c.p.c., è emerso che:

- gli immobili identificati catastalmente al foglio 27 p.lla 397 sub 2 e 35 sono attualmente di proprietà della sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], e della sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuna;
- l'immobile identificato catastalmente al foglio 27 p.lla 397 sub 32 è attualmente di proprietà della sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], per la quota di 1/1.

Ciò contrasta con i dati riportati nell'atto di pignoramento del 29.11.2022, nel quale la proprietà di tutti gli immobili staggiti è erroneamente attribuita alla sig.ra [REDACTED] in ragione della quota di 1/1.

Con l'istanza depositata nel fascicolo telematico il 28.04.2023 il sottoscritto ha dunque rappresentato l'anomalia al Giudice, il quale, con Ordinanza del 29.09.2023, ha disposto la rettifica del pignoramento e l'integrazione della documentazione ipocatastale precisando altresì che: *"l'esperto stimatore prosegua nelle operazioni peritali, limitate alla quota in titolarità della debitrice esecutata"*. Il creditore precedente ha dunque provveduto ad integrare il pignoramento trascritto il 16.02.2023 ai



nn.3065/2473 con tre consecutivi atti di rettifica (tutti riguardanti esclusivamente gli immobili censiti al foglio 27 p.lla 397 sub 2 e 35), di cui l'ultimo trascritto il 04.12.2023 ai nn.23271/17950 a favore di "PRISMA SPV S.r.l." e contro le sig.re [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuna.

Orbene, alla luce del suddetto quadro e considerate le ultime integrazioni documentali effettuate dal creditore precedente (intervenute successivamente al 29.09.2023, in ottemperanza all'Ordinanza emessa dal Giudice), per completezza si provvederà a stimare l'intero valore di mercato degli immobili pignorati e solo per i beni di cui al foglio 27 p.lla 397 sub 2 (garage) e 35 (appartamento), con separato e specifico paragrafo, sarà altresì determinato il valore della quota di 1/2 intestata alla sig.ra [REDACTED].

## **2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE**

Gli immobili oggetto di esecuzione, consistenti in due appartamenti e un garage ubicati nel centro urbano del Comune di Siracusa, costituiranno due lotti di vendita, ovvero:

- 1. "Appartamento sito a Siracusa in Via Noto n.8, piano terzo, scala B, int.10, censito presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 27 del territorio di Siracusa, p.lla 397 sub 32, categoria A/3, classe 3, consistenza catastale 6,5 vani, rendita 604,25€".**
- 2. "Appartamento sito a Siracusa in Via Noto n.8, piano quarto, scala B, int.13, censito presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 27 del territorio di Siracusa, p.lla 397 sub 35, categoria A/3, classe 3, consistenza catastale 7,5 vani, rendita 697,22€, e garage sito a Siracusa in Via Noto n.8, piano terra, scala B, int.24, censito presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 27 del territorio di Siracusa, p.lla 397 sub 2, categoria C/6, classe 3, rendita 77,47€".**

Per quanto attiene il lotto di vendita n.1 si fa sin d'ora presente che lo stato di fatto dell'appartamento presenta significative difformità urbanistiche e catastali. L'unità immobiliare pignorata è stata infatti unita, tramite l'abbattimento di un muro divisorio, all'appartamento limitrofo



ubicato ad ovest, identificato in catasto al foglio 27 p.lla 397 sub 31 (si  
legga il paragrafo 2.1.4. per maggiore approfondimento).



---

# **LOTTO DI VENDITA N.1:**

**APPARTAMENTO IN SIRACUSA**

**VIA NOTO N.8, SCALA "B", INT.10**

**PIANO TERZO, FOGLIO 27 P.LLA 397 SUB 32**

---



### **2.1.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.**

L'immobile oggetto di stima si trova nel territorio del Comune di Siracusa, in Via Noto n.8 (si veda l'allegato n.3); consiste in un appartamento ubicato al terzo piano della "palazzina B" del complesso edilizio denominato "Residence l'Ulivo"; risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate al foglio 27 del territorio di Siracusa, p.lla 397 sub 32 (si veda l'allegato n.2); ricade urbanisticamente nella zona "B4b – Tessuto edificato a media densità di tipo b", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Titolo Terzo Capitolo IV art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Siracusa (si veda l'allegato n.11).

Lo stabile condominiale che comprende l'appartamento in esame sorge nel centro urbano del Comune di Siracusa. Per raggiungerlo è infatti sufficiente percorrere il Viale Scala Greca (nota arteria viaria cittadina) in direzione nord per 2km circa e poi svoltare a sinistra sulla Via Noto, al cui civico n.8 si trova il cancello pedonale d'accesso all'area condominiale (si veda l'allegato n.3). Ulteriore accesso, carrabile, trova collocazione in Via Noto 10.

Coordinate GPS del sito: Latitudine 37° 05' 56.10"N, Longitudine 15° 15' 59.38"E.

#### L'edificio condominiale:

- ricade in una zona urbana caratterizzata prevalentemente da edilizia residenziale, uffici privati e bassi commerciali;
- insiste su un lotto di terreno che ad ovest, ed in parte anche a sud, è delimitato dalla Via Noto; ad est è delimitato dal Viale Scala Greca; a nord, ed in parte anche a sud, confina con altre proprietà;
- è stato realizzato tra la fine degli anni '80 e l'inizio degli anni '90, ergendosi in cinque elevazioni fuori terra, con strutture intelaiate in cemento armato, solai interpiano e di copertura in latero-cemento, partizioni interne e tamponamenti verticali esterni in muratura di laterizi forati;
- è dotato di ascensore;
- ad oggi si presenta rifinito con materiali e manufatti di buona



scelta commerciale e in buono stato di conservazione generale.

L'appartamento oggetto di stima:

- occupa la porzione nord-est del terzo piano della "palazzina B" del citato complesso edilizio;
- a nord e ad est si affaccia, tramite balconi e pareti finestrate, sull'area condominiale; a sud confina con un'altra unità immobiliare; ad ovest confina con l'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 27 p.lla 397 sub 31, alla quale, si ricorda, risulta attualmente unita in continuità senza alcuna separazione fisica che funga da divisorio;
- è adibito a civile abitazione;
- si sviluppa (nella porzione indivisa oggetto di stima) per la superficie totale lorda di 106,60m<sup>2</sup> e utile calpestabile (ambienti + vani porte) di 90,15m<sup>2</sup>, articolandosi in soggiorno con annesso piccolo vano guardaroba, tre camere da letto di cui una dotata di cabina armadio e servizio igienico, un ulteriore servizio igienico e un disimpegno (si veda l'allegato n.6), le cui superfici nette sono di seguito indicate:

Soggiorno con guardaroba = 24,21m<sup>2</sup>

Camera 1 = 11,16m<sup>2</sup>

Camera 2 = 13,52m<sup>2</sup>

Camera 3 con cabina armadio = 19,17m<sup>2</sup>

Servizio igienico in camera = 9,26m<sup>2</sup>

Servizio igienico = 5,51m<sup>2</sup>

Disimpegno = 7,08m<sup>2</sup>;

- è dotato di due balconi di pertinenza esclusiva, uno realizzato sul prospetto nord e l'altro sul prospetto est, la cui superficie totale è di 22,37m<sup>2</sup>;
- risulta internamente rifinito con materiali e manufatti di ottima scelta commerciale, ovvero: pavimentazione interamente costituita da parquet, ad eccezione dei servizi igienici il cui calpestio è costituito da piastrelle in ceramica smaltata; tramezzi interni realizzati in muratura di laterizi forati; manufatti realizzati con sistema a secco (lastre di cartongesso fissate su telaio metallico) e



mensole in vetro, ciò al fine di ottenere librerie/pareti attrezzate nel soggiorno e nel disimpegno; finiture murali costituite da intonaco civile ordinariamente rasato a gesso e tinteggiato; pareti del bagno in camera in parte rivestite da piastrelle in mosaico (dal pavimento e fino all'altezza di circa 1,30m) ed in parte ordinariamente tinteggiate (dall'altezza di circa 1,30m e fino al soffitto); pareti del bagno comune in parte rivestite da piastrelle in ceramica (dal pavimento e fino all'altezza di circa 2,50m) ed in parte ordinariamente tinteggiate (dall'altezza di circa 2,50m e fino al soffitto); infissi esterni in legno e vetrocamera dotati di persiane in legno a stecche mobili; infissi interni in legno tamburato, alcuni dei quali vetrati; portoncino d'ingresso di tipo blindato (si vedano le foto raccolte nell'allegato n.16);

- è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario regolarmente allacciati alle relative reti;
- è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia e terminali di zona costituiti da radiatori;
- al momento del sopralluogo è apparso in ottimo stato di conservazione generale e in gran parte rifinito con materiali e manufatti di ottima scelta commerciale.

### **2.1.2. Stato di proprietà e possesso.**

L'immobile pignorato risulta essere proprietà esclusiva della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nata a [REDACTED] il [REDACTED] (si vedano gli allegati nn.14 e 15). Infatti alla medesima, già proprietaria della quota di 1/2, l'ulteriore quota di 1/2 della piena proprietà dell'immobile pervenne con atto di compravendita del 22.06.2001 (n. di repertorio 35029) rogato dal Notaio Emanuele Pensavalle di Siracusa e trascritto il 26.06.2001 ai nn.10517/8469, da potere del sig. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED].

Alla sig.ra [REDACTED] e al sig. [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile pervenne per la quota di 1/2 ciascuno con atto di compravendita del 02.02.1990 (n. di repertorio 22720) rogato dal Notaio Angelo Bellucci di Siracusa e trascritto il 05.02.1990 ai nn. 2179/1768, da potere della società [REDACTED] con sede a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]).



### 2.1.3. Vincoli ed oneri giuridici.

Dall'analisi della documentazione ipotecaria estratta dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa è emerso che sull'immobile oggetto di stima, considerato il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (si veda l'allegato n.14):

- Ipoteca volontaria del 28.06.2007 derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, numero di repertorio 84664/10675, trascritta presso la Conservatoria del RR.II. di Siracusa il 02.07.2007 ai nn.16349/3713 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e contro la sig.ra [REDACTED] e il sig. [REDACTED], per l'importo totale di 276.000,00€ (duecentosettantaseimila/00€);
- Pignoramento del 29.11.2022, numero di repertorio 4504, trascritto il 16.02.2023 ai nn.3065/2473 a favore di "PRISMA SPV S.r.l." (C.F.: 05028250263) con sede a Conegliano (TV) e contro la sig.ra [REDACTED].

La documentazione catastale e ipotecaria allegata agli atti è completa.

### 2.1.4. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.

Allo stato attuale l'intero lotto di terreno su cui sorge il condominio che comprende l'unità immobiliare pignorata ricade nella zona territoriale omogenea "B4b – Tessuto edificato a media densità di tipo b", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Titolo Terzo Capitolo IV art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Siracusa (si veda allegato n.11)

La zona "B4b" riguarda il tessuto denso edificato lungo tutto il margine ovest e nord – est del Viale Scala Greca e nella parte sud di Belvedere.

Nella zona la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, tuttavia sono ammesse anche le seguenti:

- a. Turistica e ricettiva (alberghi, residence ed ostelli);
- b. Commerciale e direzionale (esercizi di vicinato, locali per il pubblico spettacolo, studi professionali ed uffici direzionali, pubblici esercizi quali bar, ristoranti, sale giochi, circoli, sedi di associazioni varie, scuole private, sedi per attività culturali private, attrezzature



- private per lo sport e il tempo libero);
- c. Attività produttive di tipo "B", quali laboratori di ricerca, attività artigianali compatibili con la residenza (compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco) e terziario avanzato, che comprende le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica le cui esigenze edilizie, diverse da quelle prettamente industriali, risultano compatibili anche con la residenza;
  - d. Attrezzature Territoriali, anche private, per l'istruzione superiore alla scuola dell'obbligo (FS1), costituite dagli istituti per l'istruzione superiore e dalle attrezzature integrative quali quelle per lo sport e per mense e refettori di servizio alle scuole; attrezzature per l'assistenza sanitaria e ospedaliera (FS2), comprendente ospedali, cliniche pubbliche e convenzionate, ambulatori e poliambulatori, laboratori medici, amministrazione sanitaria;
  - e. Attrezzature di interesse generale, anche private, quali sedi universitarie e istituti di ricerca, musei e attrezzature per l'assistenza sociale (residenze per anziani, colonie, istituti educativi assistenziali, campo nomadi).

Nella zona "B4b" sono ammessi interventi manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia di tipo "B" (interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente conservando però le caratteristiche tipologiche), la demolizione con ricostruzione, la nuova costruzione, la ristrutturazione urbanistica (interventi finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente dimensionate previo Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica o privata). In tutti i casi, oltre le disposizioni particolari dettagliatamente indicate nelle N.T.A., è necessario rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di utilizzazione fondiaria ( $U_f$ ) =  $0,76\text{m}^2/\text{m}^2$ ;
- Altezza massima ( $H_{\text{max}}$ ) = 16,80m.

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'appartamento oggetto



di stima, lo scrivente ha condotto una serie di indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, da cui è emerso che per l'immobile in esame, facente parte della "palazzina B" del complesso edilizio, in data 24.06.1987 è stato approvato il progetto allegato alla Concessione Edilizia n.950, successivamente modificato il 30.06.1989 con Concessione Edilizia n.1278 (si vedano gli allegati nn.8 e 9). Oltre ciò si è appurato che per l'intero complesso edilizio è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità prot. n.12801/Ig./92 dell'01.07.1993 (si veda l'allegato n.10).

La predetta documentazione è stata acquisita in copia e l'analisi della stessa ha consentito di accertare, come già anticipato all'inizio del capitolo n.2, che lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo svolto il 12.01.2024 presenta significative difformità urbanistiche e catastali (si confrontino gli allegati nn.5, 6 e 9).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata infatti unita, tramite la demolizione dell'originario muro divisorio, all'appartamento limitrofo ubicato ad ovest identificato in catasto al foglio 27 p.lla 397 sub 31. Di fatto è stato quindi generato un unico appartamento, operazione che ha comportato l'abbattimento di alcuni tramezzi e la realizzazione di nuovi, nonché il cambio di destinazione d'uso di alcuni vani, al fine di ottenere la funzionale distinzione delle zone giorno e notte (la seconda in gran parte ricavata nell'immobile oggetto di stima).

Alla luce dei fatti su esposti si reputa necessario provvedere alla divisione di fatto dell'appartamento generato dall'unione dei sub 31 e 32, per consentire la vendita del solo immobile pignorato (foglio 27 p.lla 397 sub 32). A tale scopo dovrà essere nuovamente realizzata la parete divisoria che originariamente divideva gli appartamenti eseguendo inoltre, all'interno di quello oggetto di stima, ulteriori opere finalizzate alla messa in pristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto approvato. Ciò, si ricorda, poiché l'unione non autorizzata ha comportato la soppressione della cucina progettualmente prevista.

Per procedere alla regolarizzazione e all'esecuzione dei lavori dovrà essere presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, ai sensi dell'art.6 c.2 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. (recepito con modifiche



dall'art.3 della L.R. 16/2016 della Regione Sicilia), una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) con allegati i necessari documenti ed elaborati progettuali. La pratica comporterà il versamento di 96,00€ per diritti esame progetto e di segreteria.

Al fine di quantificare il costo delle opere edili da eseguirsi per conseguire la divisione fisica dell'attuale immobile e la messa in pristino dei luoghi in conformità al progetto approvato (con ripristino dell'originaria cucina al posto dell'attuale bagno in camera e del bagno disimpegnato al posto dell'attuale guardaroba-cabina armadio) nel rispetto delle finiture esistenti, si è provveduto a redigere il computo metrico estimativo che segue. Nei calcoli sono stati applicati i prezzi unitari riportati nel "Prezzario Unico Regionale per i lavori pubblici in Sicilia Anno 2024" adottato con il Decreto Assessoriale n.2/Gab del 17.01.2021, ricorrendo ad opportune analisi per determinare i prezzi unitari delle voci d'opera non rinvenibili nel documento. All'importo finale dei lavori, al netto dei costi di trasporto del materiale di risulta alla discarica e dei relativi oneri di conferimento e omologa dei CER, sarà applicato un coefficiente di maggiorazione di 1,40 per tenere conto degli imprevisti e delle opere minori di rifinitura, nonché dell'esecuzione delle opere all'interno di unità immobiliari abitate e la conseguente necessità di preparare e dismettere l'area di lavoro prevedendo:

- lo scarico dal mezzo di trasporto e la salita al terzo piano delle attrezzature e dei materiali da impiegare nei lavori;
- lo spostamento degli arredi;
- la collocazione di teli e protezioni varie, nastrature e ogni altra precauzione necessaria a preservare le superfici e gli oggetti prossimi all'area di lavoro;
- la rimozione delle protezioni a lavori ultimati;
- la raccolta delle attrezzature e dei materiali residui con discesa degli stessi al piano stradale e carico sul mezzo di trasporto.

Il costo di realizzazione della parete divisoria nell'attuale soggiorno dell'appartamento (oggetto di fusione non autorizzata) è da suddividere



tra le due unità immobiliari originarie, pertanto all'immobile oggetto di stima sarà attribuita la quota di 1/2 della predetta opera. Restano di invece competenza esclusiva le rispettive finiture murali.

Eseguiti i calcoli, risulta che il costo delle opere da eseguirsi per la messa in pristino dei luoghi in conformità al progetto approvato e nel rispetto delle finiture esistenti ammonta a 28.999,83€ oltre I.V.A. (ovvero 35.379,79€), come di seguito riepilogato:

N.	TARIFFA – LAVORAZIONE (descrizione sintetica, oggetto e calcoli)	IMPORTO
1.	ANA.01 – Nolo, montaggio e smontaggio di argano a bandiera A corpo	200,00€
2.	SIC24_21.1.4 – Demolizione di tramezzi in laterizio  Oggetto: tramezzi non autorizzati realizzati nella zona soggiorno-camera con cabina armadio-bagno in camera; manufatti in muratura e pedana water-doccia  Prezzo unitario = 1,07€/m <sup>2</sup> xcm Quantità = [(4,15+4,10+1,10+1,45)m x 2,90m x 12cm] + [(3,30+2,25)m <sup>2</sup> x 15cm] = 212,85m <sup>2</sup> xcm 212,85m <sup>2</sup> xcm x 1,07€/m <sup>2</sup> xcm = 227,75€	227,75€
3.	SIC24_21.1.6 – Dismissione di pavimenti e rivestimenti  Oggetto: pavimenti di soggiorno, disimpegno, camera con cabina armadio, bagno in camera; rivestimento pareti bagno in camera  Prezzo unitario = 11,71€/m <sup>2</sup> Quantità = (58,50+11,90)m <sup>2</sup> = 70,40m <sup>2</sup> 70,40m <sup>2</sup> x 11,71€/m <sup>2</sup> = 824,38€	824,38€
4.	SIC24_21.1.9 – Demolizione di massetti  Oggetto: pavimenti di soggiorno, disimpegno, camera con cabina armadio, bagno in camera; rivestimento pareti bagno in camera  Prezzo unitario = 2,17€/m <sup>2</sup> xcm Quantità = 58,50m <sup>2</sup> x 4cm = 234,00m <sup>2</sup> xcm 234,00m <sup>2</sup> xcm x 2,17€/m <sup>2</sup> xcm = 507,78€	507,78€
5.	SIC24_21.1.24 – Rimozione di apparecchi igienico-sanitari  Oggetto: bagno in camera  Prezzo unitario = 23,68€/cad Quantità = 4 4 x 23,68€/m <sup>2</sup> = 94,72€	94,72€
6.	SIC24_21.1.16 – Rimozione di infissi interni  Oggetto: porte di guardaroba, disimpegno, camera con cabina armadio, cabina armadio, bagno in camera  Prezzo unitario = 16,75€/m <sup>2</sup> Quantità = 8,00m <sup>2</sup> 8,00m <sup>2</sup> x 16,75€/m <sup>2</sup> = 134,00€	134,00€



7.	SIC24_2.2.1.1 – Rifacimento tramezzi con laterizi forati s=8cm  Oggetto: tamponature vani porta, tramezzi da realizzare in conformità al progetto approvato nell'attuale zona soggiorno-camera con cabina armadio-bagno in camera  Prezzo unitario = 34,30€/m <sup>2</sup> Quantità = 7,00m x 2,90m = 20,30m <sup>2</sup> 20,30m <sup>2</sup> x 34,30€/m <sup>2</sup> = 696,29€	696,29€
8.	SIC24_2.2.1.1 – Rifacimento tramezzi con laterizi forati s=8cm  Oggetto: parete divisoria tra unità immobiliari  Prezzo unitario = 34,30€/m <sup>2</sup> Quantità = 5,60m x 2,90m = 16,24m <sup>2</sup> 16,24m <sup>2</sup> x 34,30€/m <sup>2</sup> = 557,03€ x quota di 1/2 =	278,52€
9.	SIC24_12.2.3 – Fornitura e posa in opera isolamento termo-acustico in intercapedine  Oggetto: parete divisoria tra unità immobiliari  Prezzo unitario = 13,60€/m <sup>2</sup> Quantità = 5,60m x 2,90m = 16,24m <sup>2</sup> 16,24m <sup>2</sup> x 13,60€/m <sup>2</sup> = 220,86€ x quota di 1/2 =	110,43€
10.	SIC24_5.1.11.1 – Realizzazione di massetti  Oggetto: pavimenti di soggiorno, ex disimpegno, ex camera con cabina armadio, ex bagno in camera  Prezzo unitario = 26,55€/m <sup>2</sup> Quantità = 58,50m <sup>2</sup> 58,50m <sup>2</sup> x 26,55€/m <sup>2</sup> = 1.553,18€	1.533,18€
11.	SIC24_9.1.1 – Intonaco civile per interni  Oggetto: tamponature vani porta, tramezzi da realizzare in conformità al progetto approvato nell'attuale zona soggiorno-camera con cabina armadio-bagno in camera (2 facce); parete divisoria tra unità immobiliari (una faccia)  Prezzo unitario = 24,30€/m <sup>2</sup> Quantità = [2 x (7,00 x 2,90)m] + (5,60 x 2,90) = 56,84m <sup>2</sup> 56,84m <sup>2</sup> x 24,30€/m <sup>2</sup> = 1.381,21€	1.381,21€
12.	ANA.02 – Ripristino impianti idrico e scarico e predisposizione dei punti per la futura cucina (opere murarie e impiantistiche)  Oggetto: ex bagno in camera  A corpo	350,00€
13.	ANA.03 – Adeguamento dell'impianto elettrico (opere murarie e impiantistiche)  Oggetto: tutti i vani oggetto delle precedenti lavorazioni  A corpo	650,00€



14.	SIC24_21.2.18 – Rasatura a gesso Oggetto: tutte le pareti oggetto delle precedenti lavorazioni Prezzo unitario = 12,76€/m <sup>2</sup> Quantità = [(5,60+2,80+6,00+2,20+1,60+6,80+2,95+1,30+4,50)m x 2,90m] + [(2,20+6,80)m x 1,50m] = 111,38m <sup>2</sup> 111,38m <sup>2</sup> x 12,76€/m <sup>2</sup> = 1.421,21	1.421,21€
15.	SIC24_21.2.18 – Rasatura a gesso Oggetto: soffitti di soggiorno, ex disimpegno, ex camera con cabina armadio, ex bagno in camera Prezzo unitario = 12,76€/m <sup>2</sup> Quantità = 58,50m <sup>2</sup> 58,50m <sup>2</sup> x 12,76€/m <sup>2</sup> = 746,46€	746,46€
16.	SIC24_5.1.37 – Fornitura e posa di parquet massello tradizionale costituito da listelli di Iroko, inclusa levigatura e verniciatura Oggetto: pavimenti di soggiorno, ex disimpegno, ex camera con cabina armadio, ex bagno in camera, escluso il nuovo bagno e l'antibagno Prezzo unitario = 87,15€/m <sup>2</sup> Quantità = 50,10m <sup>2</sup> 50,10m <sup>2</sup> x 87,15€/m <sup>2</sup> = 4.366,22€	4.366,22€
17.	SIC24_5.2.3.2 – Fornitura e posa di piastrelle di ceramica Oggetto: pavimenti del nuovo bagno e dell'antibagno Prezzo unitario = 60,39€/m <sup>2</sup> Quantità = 7,10m <sup>2</sup> 7,10m <sup>2</sup> x 60,39€/m <sup>2</sup> = 428,77€	428,77€
18.	SIC24_12.4.3 – Fornitura e posa di battiscopa in legno Oggetto: pavimenti di soggiorno, ex disimpegno, ex camera con cabina armadio, ex bagno in camera, escluso il nuovo bagno e l'antibagno Prezzo unitario = 11,64€/m Quantità = 38,00m 38,00m x 11,64€/m = 442,32€	442,32€
19.	SIC24_8.3.9 – Fornitura e posa di porte interne in legno tamburato Oggetto: porte dei nuovi vani adibiti a disimpegno, antibagno e bagno Prezzo unitario = 416,68€/m <sup>2</sup> Quantità = 3 x (0,80 x 2,10)m <sup>2</sup> = 5,04m <sup>2</sup> 5,04m <sup>2</sup> x 416,68€/m <sup>2</sup> = 2.100,07€	2.100,07€
20.	SIC24_5.2.1 – Rivestimento di pareti con piastrelle di ceramica Oggetto: pareti del nuovo bagno e dell'antibagno (h=1,40) Prezzo unitario = 54,48€/m <sup>2</sup> Quantità = (6,80+2,20+6,00+2,20)m x 1,40m = 24,08m <sup>2</sup> 24,08m <sup>2</sup> x 54,48€/m <sup>2</sup> = 1.311,88€	1.311,88€



21.	SIC24_11.1.1 – Tinteggiatura con pittura lavabile Oggetto: tutte le pareti oggetto delle precedenti lavorazioni Prezzo unitario = 8,18€/m <sup>2</sup> Quantità = 111,38m <sup>2</sup> 111,38m <sup>2</sup> x 8,18€/m <sup>2</sup> = 911,09€	911,09€
22.	SIC24_11.1.1 – Tinteggiatura con pittura lavabile Oggetto: soffitti di soggiorno, ex disimpegno, ex camera con cabina armadio, ex bagno in camera Prezzo unitario = 8,18€/m <sup>2</sup> Quantità = 58,50m <sup>2</sup> 58,50m <sup>2</sup> x 8,18€/m <sup>2</sup> = 478,53€	478,53€
<b>Subtotale lavori</b>		<b>19.194,81€</b>
Applicazione del coefficiente di maggiorazione di 1,40		26.872,73€
23.	SIC24_21.1.25 – Trasporto alle discariche autorizzate Oggetto: materiali di risulta delle lavorazioni Prezzo unitario = 38,71€/m <sup>3</sup> Quantità (stimata) = 10,00m <sup>3</sup> 10,00m <sup>3</sup> x 38,71€/m <sup>3</sup> = 387,10€	387,10€
24.	Oneri di conferimento alle discariche autorizzate (CER 170904) Oggetto: materiali di risulta delle lavorazioni (misto dell'attività di demolizione esente da materiale catramoso, ferro, carta, legno, plastica, guaina, coibentazioni in genere, ecc.) Prezzo unitario = 30,00€/t Quantità (stimata) = 8,00t 8,00t x 30,00€/t = 240,00€	240,00€
25.	Oneri di conferimento alle discariche autorizzate (CER 170201) Oggetto: materiali di risulta delle lavorazioni (legno) Prezzo unitario = 250,00€/t Quantità (stimata) = 2,00t 2,00t x 250,00€/t = 500,00€	500,00€
25.	Omologa CER (campionamento e caratterizzazione)	1.000,00€
<b>TOTALE LAVORI</b>		<b>28.999,83€</b>

La compilazione e la presentazione della "CILA", nonché la direzione dei lavori previsti, dovranno essere affidate ad un tecnico abilitato il cui onorario si stima complessivamente in 2.600,00€ oltre I.V.A. e cassa di previdenza (ovvero 3.298,88€). Allo stesso professionista, qualora lo stesso fosse in possesso dei requisiti di legge, potranno essere affidate anche la redazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) e la funzione del Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione (CSE), figura normativamente obbligatoria nei cantieri in cui opera più di un'impresa



(condizione che si verificherà nel caso di specie). L'onorario tecnico da corrispondere per l'espletamento dei predetti incarichi si stima in 1.500,00€ oltre I.V.A. e cassa di previdenza (ovvero 1.903,20€).

Conseguita la completa regolarità urbanistica dell'immobile ed ottenute le relative certificazioni di conformità degli impianti, si potrà infine procedere a presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa. Il costo totale della segnalazione, consistente fondamentalmente in onorari tecnici (che non comprendono i costi di certificazione degli impianti), è quantificabile in 1.000,00€ oltre I.V.A. e cassa di previdenza (ovvero 1.268,80€) a cui dovranno aggiungersi 156,00€ di oneri amministrativi da versare per diritti esame progetto e di segreteria. Condizione fondamentale per la corretta presentazione della SCA, per quanto parziale in quanto riferita alla singola unità immobiliare, è la piena conformità urbanistica delle parti comuni dell'edificio, requisito verificabile dal tecnico incaricato per la compilazione del documento.

Alla luce di quanto finora esposto, si conclude che il costo delle procedure di regolarizzazione urbanistica e degli onorari tecnici ammonta complessivamente a **42.102,67€ (Sp. Reg.)**.

#### **2.1.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378.**

Sulla scorta degli accertamenti urbanistici eseguiti, si conclude che all'immobile pignorato non va applicata la normativa di cui all'art.1 cc.376, 377 e 378 della Legge n.178/2020 (Legge di Bilancio 2021).

#### **2.1.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).**

Nel corso delle operazioni peritali il sottoscritto Esperto ha chiesto alla sig.ra [REDACTED] (debitrice eseguita) di fornire copia dell'Attestato di Prestazione Energetica eventualmente rilasciato per l'immobile ed ulteriori documenti propedeutici all'espletamento dell'incarico (si veda l'allegato n.1). La sig.ra [REDACTED] ha evaso la richiesta senza tuttavia consegnare l'Attestato di Prestazione Energetica. Non avendo ricevuto il documento, in data 20.06.2024 e a mezzo PEC, si è provveduto ad interpellare il "Dipartimento Regionale dell'Energia – Servizio 1" della



Regione Sicilia al fine di verificare se per l'immobile oggetto di stima sia stato effettivamente redatto un Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica. In data 25.06.2024 e con prot. n.20754 il predetto Dipartimento, a mezzo PEC, ha comunicato che nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE – SICILIA non sono presenti attestati e/o certificati di prestazione energetica per l'immobile censito in catasto al foglio 27 del territorio di Siracusa, p.lla 397 sub 32 (si veda l'allegato n.12).

Alla luce della dichiarazione resa dal predetto Dipartimento sarebbe necessario provvedere alla redazione dell'attestato, tuttavia, viste le significative difformità riscontrate (che rendono impossibile il calcolo della prestazione energetica per l'immobile legittimo, di fatto non più esistente), il documento potrà essere predisposto solo dopo aver proceduto all'effettiva divisione e messa in pristino dell'appartamento.

#### **2.1.7. Situazione condominiale dell'immobile.**

Su richiesta dello scrivente e con attinenza alle informazioni di carattere condominiale riguardanti l'unità immobiliare oggetto di stima, la sig.ra [REDACTED] ha fornito la dichiarazione resa in data 25.01.2024 dall'Amministratore pro-tempore del condominio (si veda l'allegato n.13).

A tal proposito l'Amministratore ha dichiarato che:

"[...]"

- 1) *non esistono dotazioni o pertinenze relative all'immobile;*
- 2) *i millesimi assegnati all'immobile sono 23,56;*
- 3) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione è pari a € 930,38*
- 4) *relativamente ai lavori straordinari deliberati dal condominio non si conosce l'ammontare delle spese complessive;*
- 5) *spese condominiali scadute: 5/6 bimestre 2023".*

#### **2.1.8. Valutazione dell'immobile.**

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene pignorato si è proceduto ad eseguire una stima per metodo sintetico comparativo, mediando il valore ottenuto con quello calcolato sulla base dei dati reperiti nell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" (OMI, banca dati



delle quotazioni immobiliari) dell' Agenzia delle Entrate di Siracusa.

La stima per metodo sintetico comparativo prevede il confronto tra l'insieme delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima e quello di altri beni sostanzialmente analoghi presenti nella zona, di cui si è accertato il prezzo di vendita tramite indagine di mercato.

Per quanto attiene ai dati dell' Agenzia delle Entrate, si tratta di quotazioni aggiornate semestralmente, che individuano un intervallo di valori minimi e massimi per unità di superficie (in tal caso il m<sup>2</sup> di superficie lorda), riferite a unità immobiliari di ordinario pregio e stato conservativo classificate per tipologia e zona territoriale.

Con specifico riferimento all'appartamento in esame, nel processo di stima si è doverosamente tenuto conto di caratteristiche intrinseche peculiari che accrescono il pregio dell'immobile e di conseguenza l'appetibilità commerciale dello stesso, ovvero:

- l'epoca di costruzione dell'edificio, più recente rispetto a quella della maggior parte dell'edificato della zona;
- l'impiego di materiali e manufatti di ottima scelta commerciale.

In virtù delle suddette caratteristiche, nei calcoli relativi alla stima dell'appartamento si è applicato un coefficiente correttivo C<sub>m</sub> pari a 1,10 e ciò considerando la superficie lorda dell'immobile pari a 106,60m<sup>2</sup> aumentata della superficie delle aree pertinenziali computate applicando i seguenti coefficienti di ragguglio:

- balconi (superficie pari a 22,37m<sup>2</sup>), computati al 30%, coeff. 0,30 = 6,70m<sup>2</sup>.

Nel processo di stima si è inoltre tenuto conto di un coefficiente correttivo C<sub>v</sub> pari a 0,98, per compensare l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile da porre all'asta.

#### **2.1.8.1. Stima per metodo sintetico comparativo.**

Stabilito che:

- l'appartamento ha superficie lorda pari a 106,60m<sup>2</sup>;
- i balconi hanno superficie raggugliata pari a 6,70m<sup>2</sup>;
- dalle indagini di mercato condotte nella zona si riscontra, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe



a quello oggetto di valutazione, il valore medio di 1.200,00€/m<sup>2</sup>;

- si applica il coefficiente C<sub>m</sub> pari a 1,10;
- si applica il coefficiente C<sub>v</sub> pari a 0,98;

risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:

$$(106,60 + 6,70)\text{m}^2 \times 1.200,00\text{€/m}^2 \times 1,10 \times 0,98 = 146.564,88\text{€}.$$

### **2.1.8.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.**

Consultando la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa si è rilevato che, per gli immobili a destinazione residenziale (abitazioni civili) esistenti nella zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima (Comune di Siracusa, codice di zona D3, microzona catastale n.4), il valore di mercato in €/m<sup>2</sup> per unità di superficie lorda è variabile tra 950,00€ e 1.250,00€.

Considerato che le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate si riferiscono ad immobili di ordinario pregio e stato di conservazione, si ritiene congruo adottare per l'appartamento il valore medio di 1.100,00€/m<sup>2</sup> ed applicare i coefficienti correttivi già citati.

Stabilito dunque che:

- l'appartamento ha superficie lorda pari a 106,60m<sup>2</sup>;
- i balconi hanno superficie ragguagliata pari a 6,70m<sup>2</sup>;
- dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa è emerso che, per immobili di tipologia analoga a quello oggetto di valutazione, il valore di mercato medio per unità di superficie lorda è di 1.100,00€/m<sup>2</sup>;
- si applica il coefficiente C<sub>m</sub> pari a 1,10;
- si applica il coefficiente C<sub>v</sub> pari a 0,98;

risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:

$$(106,60 + 6,70)\text{m}^2 \times 1.100,00\text{€/m}^2 \times 1,10 \times 0,98 = 134.351,14\text{€}.$$

### **2.1.8.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.**

Alla luce delle valutazioni e dei calcoli sviluppati nei paragrafi 2.1.8., 2.1.8.1. e 2.1.8.2., il valore di mercato più probabile del lotto di vendita proposto è di:

$$(146.564,88 + 134.351,14)\text{€} / 2 = 140.458,01\text{€}.$$



### 2.1.9. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore dell'immobile.

Sulla scorta di quanto calcolato nei precedenti paragrafi 2.1.4. e 2.1.8.3., il valore del lotto di vendita, ridotto dei costi di regolarizzazione, è di:

140.458,01€ - (Sp. Reg.) = 140.458,01€ - 42.102,67€ = 98.355,34€  
arrotondabili a **98.400,00€**.

### 2.1.10. Stima del valore locativo dell'immobile.

Per determinare il più probabile valore locativo del bene pignorato si è ritenuto di procedere con la stima per capitalizzazione diretta dei redditi, che consiste nel determinare il reddito dell'immobile (coincidente di fatto con il canone di locazione, che costituisce il reddito lordo dello stesso) in funzione del valore di mercato e del tasso lordo d'investimento normalmente applicabile per immobili analoghi a quello in esame. Quest'ultimo fattore, comunemente detto anche saggio di capitalizzazione, deriva, nel procedimento diretto, dalla conoscenza dei canoni di locazione e dei prezzi di compravendita rilevabili nel mercato, dei quali costituisce il rapporto.

La procedura prevede l'applicazione della seguente formula analitica:

$$V_l = V_m \times r$$

dove:

VI = Valore locativo dell'immobile;  
Vm = Valore di mercato del bene;  
r = saggio di capitalizzazione.

Il calcolo sarà effettuato per l'immobile pignorato applicando il valore di mercato già determinato e il saggio di capitalizzazione che emerge dal rapporto tra i dati rilevabili nel mercato per immobili analoghi a quelli in esame, relativamente ai canoni di locazione e ai prezzi di compravendita.

Stabilito che:

- per l'immobile è stato determinato il valore di mercato lordo di 140.458,01€;
- occorre applicare un saggio di capitalizzazione pari a 0,0043 (0,43%), derivante dal rapporto tra il prezzo di compravendita medio unitario di 1.200,00€/m<sup>2</sup> e il canone di locazione medio unitario mensile di 5,20€/m<sup>2</sup>;



risulta che il più probabile valore locativo dell'immobile è pari a:

140.458,01€ x 0,0043 = 603,97€ mensili, arrotondabili a **600,00€ mensili (7.200,00€ annui)**.

### 2.1.11. Conclusioni.

In virtù del risultato ottenuto nel paragrafo 2.1.9., il valore del lotto di vendita:

*“Appartamento sito a Siracusa in Via Noto n.8, piano terzo, scala B, int.10, censito presso l’Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 27 p.IIIa 397 sub 32, categoria A/3, classe 3, consistenza catastale 6,5 vani, rendita 604,25€”*

è di: **98.400,00€ (novantottomilaquattrocento/00)**.

RIEPILOGO LOTTO DI VENDITA N.1		
A	Valore di mercato	140.458,01€
B	Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (Sp. Reg.):	
	- Diritti esame progetto e di segreteria	252,00€
	- Lavori edili	35.379,79€
	- Onorari tecnici	6.470,88€
	TOTALE B	42.102,67€
	Valore finale del bene (A – B)	98.355,34€
	Arrotondamento a	<b>98.400,00€</b>



---

## **LOTTO DI VENDITA N.2:**

**APPARTAMENTO IN SIRACUSA**

**VIA NOTO N.8, SCALA "B", INT.13**

**PIANO QUARTO, FOGLIO 27 P.LLA 397 SUB 35**

**E GARAGE IN SIRACUSA**

**VIA NOTO N.8, SCALA "B", INT.24**

**PIANO TERRA, FOGLIO 27 P.LLA 397 SUB 2**

---



### **2.2.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.**

Gli immobili oggetto di stima si trovano nel territorio del Comune di Siracusa, in Via Noto n.8 (si veda l'allegato n.3); consistono in un appartamento e un garage ubicati rispettivamente al quarto piano e al piano terra della "palazzina B" del complesso edilizio denominato "Residence l'Ulivo"; risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 27 del territorio di Siracusa, p.lla 397 sub 35 (appartamento) e sub 2 (garage), si veda l'allegato n.2; ricadono urbanisticamente nella zona "B4b – Tessuto edificato a media densità di tipo b", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Titolo Terzo Capitolo IV art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Siracusa (si veda l'allegato n.11).

Lo stabile condominiale, che comprende l'appartamento e il garage in esame, sorge nel centro urbano del Comune di Siracusa. Per raggiungerlo è infatti sufficiente percorrere il Viale Scala Greca (nota arteria viaria cittadina) in direzione nord per 2km circa e poi svoltare a sinistra sulla Via Noto, al cui civico n.8 si trova il cancello pedonale d'accesso all'area condominiale (si veda l'allegato n.3). Ulteriore accesso, carrabile, trova collocazione in Via Noto 10.

Coordinate GPS del sito: Latitudine 37° 05' 56.10"N, Longitudine 15° 15' 59.38"E.

#### L'edificio condominiale:

- ricade in una zona urbana caratterizzata prevalentemente da edilizia residenziale, uffici privati e bassi commerciali;
- insiste su un lotto di terreno che ad ovest, ed in parte anche a sud, è delimitato dalla Via Noto; ad est è delimitato dal Viale Scala Greca; a nord, ed in parte anche a sud, confina con altre proprietà;
- è stato realizzato tra la fine degli anni '80 e l'inizio degli anni '90, ergendosi in cinque elevazioni fuori terra, con strutture intelaiate in cemento armato, solai interpiano e di copertura in latero-cemento, partizioni interne e tamponamenti verticali esterni in muratura di laterizi forati;



- è dotato di ascensore;
- ad oggi si presenta rifinito con materiali e manufatti di buona scelta commerciale e in buono stato di conservazione generale.

L'appartamento oggetto di stima:

- occupa la porzione nord-est del quarto piano della "palazzina B" del citato complesso edilizio;
- a nord e ad est si affaccia, tramite balconi e pareti finestrate, sull'area condominiale; a sud e ad ovest confina con altre unità immobiliari;
- è adibito a civile abitazione;
- si sviluppa per la superficie totale lorda di 146,70m<sup>2</sup> e utile calpestabile (ambienti + vani porte) di 125,70m<sup>2</sup>, articolandosi in soggiorno, cucina, tre camere, due servizi igienici (di cui uno privo di finestra), lavanderia e due disimpegni (si veda l'allegato n.7), le cui superfici nette sono di seguito indicate:

Soggiorno = 46,64m<sup>2</sup>

Cucina = 24,41m<sup>2</sup>

Camera 1 = 15,75m<sup>2</sup>

Camera 2 = 8,47m<sup>2</sup>

Camera 3 = 9,28m<sup>2</sup>

Servizio igienico = 5,46m<sup>2</sup>

Servizio igienico privo di finestra = 3,63m<sup>2</sup>

Lavanderia = 2,28m<sup>2</sup>

Disimpegno 1 = 3,73m<sup>2</sup>

Disimpegno 2 = 5,29m<sup>2</sup>;

- è dotato di due balconi di pertinenza esclusiva, uno realizzato sul prospetto nord e l'altro sul prospetto est, la cui superficie totale è di 34,74m<sup>2</sup>;
- risulta internamente rifinito con materiali e manufatti di buona scelta commerciale, ovvero: pavimentazione interamente costituita piastrelle in ceramica smaltata; tramezzi interni realizzati in muratura di laterizi forati; manufatti realizzati con sistema a secco (lastre di cartongesso fissate su telaio metallico) e mensole in vetro, ciò al fine di ottenere una parete attrezzata nel soggiorno; finiture



murali costituite da intonaco civile ordinariamente rasato a gesso e tinteggiato; pareti bagni in parte rivestite da piastrelle in ceramica (dal pavimento e fino all'altezza di circa 2,50m) ed in parte ordinariamente tinteggiate (dall'altezza di circa 2,50m e fino al soffitto); infissi esterni in legno e vetrocamera dotati di persiane in legno a stecche mobili; infissi interni in legno tamburato, alcuni dei quali vetrati; portoncino d'ingresso di tipo blindato (si vedano le foto raccolte nell'allegato n.16);

- è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario regolarmente allacciati alle relative reti;
- è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia e terminali di zona costituiti da radiatori;
- al momento del sopralluogo è apparso in buono stato di conservazione generale.

Il garage oggetto di stima:

- è raggiungibile unicamente dall'area condominiale, risultando ubicato in adiacenza all'androne condominiale (sulla sinistra guardando il prospetto);
- si sviluppa per la superficie totale lorda di 18,75m<sup>2</sup> e netta di 15,65m<sup>2</sup>;
- è dotato di saracinesca meccanica basculante;
- è privo di impianti;
- al momento del sopralluogo è apparso in discreto stato di conservazione generale.

Si precisa che all'interno del garage in questione si sviluppano le rampe della scala condominiale (si veda l'allegato n.7 e le foto raccolte nell'allegato n.16) e ciò comporta, specialmente sulle pareti orientate a sud e ad est, l'impossibilità di fruire della massima altezza.

### **2.2.2. Stato di proprietà e possesso.**

Gli immobili pignorati risultano essere proprietà della sig.ra [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nata a [REDACTED] il [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nata a [REDACTED] il [REDACTED] (si vedano gli allegati nn.14 e 15) per la quota di 1/2 ciascuna. Infatti alla sig.ra [REDACTED] la quota di 1/2 della piena proprietà degli immobili



pervenne con l'atto di compravendita del 05.08.2010 (n. di repertorio 79685/24244) rogato dal Notaio Egidio Santangelo di Floridia (SR), trascritto il 06.08.2010 ai nn.18453/12661, da potere del sig. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED].

Alla sig.ra [REDACTED] e al sig. [REDACTED] la piena proprietà degli immobili pervenne per la quota di 1/2 ciascuno con l'atto di compravendita del 03.04.2008 (n. di repertorio 86082/11482) rogato dal Notaio Emanuele Pensavalle di Siracusa, trascritto l'08.04.2008 ai nn.8001/5273, da potere dei sigg. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nato a [REDACTED] [REDACTED], e [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] la piena proprietà del garage (foglio 27 p.lla 397 sub 2) pervenne per la quota di 1/2 ciascuno con l'atto di compravendita del 08.04.2002 (n. di repertorio 44312) rogato dal Notaio Emanuele Pensavalle di Siracusa, trascritto il 18.04.2002 ai nn.6923/5341, da potere della società [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) con sede a [REDACTED].

Ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] la piena proprietà dell'appartamento (foglio 27 p.lla 397 sub 35) pervenne per la quota di 1/2 ciascuno con l'atto di compravendita del 26.11.1997 (n. di repertorio 1324) rogato dal Notaio Giuseppina Bonanno di Noto (SR), trascritto il 28.11.1997 ai nn.16398/13255, da potere dei sigg. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nata a [REDACTED] il [REDACTED].

### 2.2.3. Vincoli ed oneri giuridici.

Dall'analisi della documentazione ipotecaria estratta dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa è emerso che sugli immobili oggetto di stima, considerato il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (si veda l'allegato n.14):

- Ipoteca volontaria del 03.04.2008 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, numero di repertorio 86083/11483, trascritta presso la Conservatoria del RR.II. di Siracusa l'08.04.2008 ai nn.8002/1653 a favore di [REDACTED] con



sede a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) n.q. di creditore ipotecario e contro la sig.ra [REDACTED] e il sig. [REDACTED] n.q. di debitori ipotecari, per l'importo totale di 399.000,00€ (trecentonovantanovemila/00€);

- Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione del 18.08.2015, numero di repertorio 365, trascritta presso la Conservatoria del RR.II. di Siracusa il 09.10.2015 ai nn.15167/11075 a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) e contro la sig.ra [REDACTED] e il sig. [REDACTED] con la quale è richiesta l'inefficacia dell'atto, ai sensi dell'art.2901 c.c. e per effetto dell'art.2902 c.c., stipulato il 05.08.2010 dal Notaio Egidio Santangelo di Floridia (SR), trascritto il 06.08.2010 ai nn.18453/12661;
- Pignoramento del 29.11.2022, numero di repertorio 4504, trascritto il 16.02.2023 ai nn.3065/2473 a favore di "PRISMA SPV S.r.l." (C.F.: 05028250263) con sede a Conegliano (TV) e contro la sig.ra [REDACTED].
- Pignoramento del 25.08.2023, numero di repertorio 3083, trascritto il 28.09.2023 ai nn.18313/14395 a favore di "PRISMA SPV S.r.l." (C.F.: 05028250263) con sede a Conegliano (TV) e contro la sig.ra [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED].
- Pignoramento del 27.10.2023, numero di repertorio 4157, trascritto il 24.11.2023 ai nn.22248/17211 a favore di "PRISMA SPV S.r.l." (C.F.: 05028250263) con sede a Conegliano (TV) e contro la sig.ra [REDACTED];
- Pignoramento del 10.10.2023, numero di repertorio 3743, trascritto il 04.12.2023 ai nn.23271/17950 a favore di "PRISMA SPV S.r.l." (C.F.: 05028250263) con sede a Conegliano (TV) e contro la sig.ra [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED].

La documentazione catastale e ipotecaria allegata agli atti è completa.

#### **2.2.4. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.**

Allo stato attuale l'intero lotto di terreno su cui sorge il condominio che comprende le unità immobiliari pignorate ricade nella zona territoriale omogenea "B4b – Tessuto edificato a media densità di tipo b", le cui



prescrizioni sono elencate e descritte nel Titolo Terzo Capitolo IV art.23 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Siracusa (si veda allegato n.11)

La zona "B4b" riguarda il tessuto denso edificato lungo tutto il margine ovest e nord – est del Viale Scala Greca e nella parte sud di Belvedere.

Nella zona la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, tuttavia sono ammesse anche le seguenti:

- a. Turistica e ricettiva (alberghi, residence ed ostelli);
- b. Commerciale e direzionale (esercizi di vicinato, locali per il pubblico spettacolo, studi professionali ed uffici direzionali, pubblici esercizi quali bar, ristoranti, sale giochi, circoli, sedi di associazioni varie, scuole private, sedi per attività culturali private, attrezzature private per lo sport e il tempo libero);
- c. Attività produttive di tipo "B", quali laboratori di ricerca, attività artigianali compatibili con la residenza (compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco) e terziario avanzato, che comprende le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica le cui esigenze edilizie, diverse da quelle prettamente industriali, risultano compatibili anche con la residenza;
- d. Attrezzature Territoriali, anche private, per l'istruzione superiore alla scuola dell'obbligo (FS1), costituite dagli istituti per l'istruzione superiore e dalle attrezzature integrative quali quelle per lo sport e per mense e refettori di servizio alle scuole; attrezzature per l'assistenza sanitaria e ospedaliera (FS2), comprendente ospedali, cliniche pubbliche e convenzionate, ambulatori e poliambulatori, laboratori medici, amministrazione sanitaria;
- e. Attrezzature di interesse generale, anche private, quali sedi universitarie e istituti di ricerca, musei e attrezzature per l'assistenza sociale (residenze per anziani, colonie, istituti educativi assistenziali, campo nomadi).

Nella zona "B4b" sono ammessi interventi manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione



edilizia di tipo "B" (interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente conservando però le caratteristiche tipologiche), la demolizione con ricostruzione, la nuova costruzione, la ristrutturazione urbanistica (interventi finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente dimensionate previo Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica o privata). In tutti i casi, oltre le disposizioni particolari dettagliatamente indicate nelle N.T.A., è necessario rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) =  $0,76\text{m}^2/\text{m}^2$ ;
- Altezza massima (Hmax) = 16,80m.

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'appartamento e del garage oggetto di stima, lo scrivente ha condotto una serie di indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, da cui è emerso che per gli immobili in esame, facenti parte della "palazzina B" del complesso edilizio, in data 24.06.1987 è stato approvato il progetto allegato alla Concessione Edilizia n.950, successivamente modificato il 30.06.1989 con Concessione Edilizia n.1278 (si vedano gli allegati nn.8 e 9). Oltre ciò si è appurato che per l'intero complesso edilizio è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità prot. n.12801/Ig./92 dell'01.07.1993 (si veda l'allegato n.10).

La predetta documentazione è stata acquisita in copia e l'analisi della stessa ha consentito di accertare che lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo svolto il 12.01.2024 risulta sostanzialmente conforme sia al progetto approvato il 30.06.1989 sia alla planimetria catastale (si confrontino gli allegati nn.5, 7 e 9). Tutt'al più, per mera correttezza formale, per il garage potrebbe procedersi alla presentazione presso l'Agenzia della Entrate (procedura telematica sul portale SISTER) di una nuova planimetria catastale per "migliore rappresentazione grafica" tramite modello "DOCFA", ciò al fine di far figurare all'interno dello stesso lo sviluppo delle rampe di scala condominiali. Il costo amministrativo della procedura è di 50,00€.

La compilazione del modello "DOCFA" dovrà essere affidata ad un tecnico abilitato, il cui onorario si stima complessivamente in 500,00€ oltre



I.V.A. e cassa di previdenza (ovvero 640,50€).

Per quanto riguarda invece l'appartamento si segnala invece che il vano adiacente la cucina, in atti destinato a ripostiglio, è attualmente adibito a lavanderia. La difformità è tuttavia facilmente risolvibile, rimuovendo gli apparecchi igienico-sanitari presenti nel piccolo locale per ripristinarne l'originaria destinazione d'uso. L'operazione potrà essere eseguita ad un costo trascurabile.

Alla luce di quanto finora esposto, si conclude che il costo delle procedure di regolarizzazione catastale e dei necessari onorari tecnici, ammonta complessivamente a **690,50€ (Sp. Reg.)**.

### **2.2.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378.**

Sulla scorta degli accertamenti urbanistici eseguiti, si conclude che agli immobili pignorati non va applicata la normativa di cui all'art.1 cc.376, 377 e 378 della Legge n.178/2020 (Legge di Bilancio 2021).

### **2.2.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).**

Nel corso delle operazioni peritali il sottoscritto Esperto ha chiesto alla sig.ra [REDACTED] (debitrice esecutata) di fornire copia dell'Attestato di Prestazione Energetica eventualmente rilasciato per l'appartamento ed ulteriori documenti propedeutici all'espletamento dell'incarico (si veda l'allegato n.1). La sig.ra [REDACTED] ha evaso la richiesta senza tuttavia consegnare l'Attestato di Prestazione Energetica. Non avendo ricevuto il documento, in data 20.06.2024 si è provveduto ad inviare una PEC al Dipartimento Regionale dell'Energia – Servizio 1 della Regione Sicilia al fine di verificare se per l'appartamento in questione è stato redatto un Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica. In data 25.06.2024 con prot. n.20754 il predetto Dipartimento, a mezzo PEC, ha comunicato che nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE – SICILIA non sono presenti attestati e/o certificati di prestazione energetica per l'immobile censito al foglio 27 p.la 397 sub 35 (si veda l'allegato n.12). D'altro canto, nel corso del sopralluogo effettuato l'11.06.2024, la sig.ra [REDACTED] aveva già dichiarato di non essere in possesso del libretto d'impianto nonostante l'appartamento sia di fatto munito di una caldaia preposta al riscaldamento e alla



produzione di acqua calda sanitaria, nonché di una pompa di calore, entrambe funzionanti.

In proposito si precisa che ai sensi del D.L.gs. 192/05 e ss.mm.ii. è necessario allegare all'Attestato di Prestazione Energetica la copia del libretto di impianto, corredato dei relativi controlli periodici. Inoltre l'allegato 1 del Decreto del MISE 10 febbraio 2014, e successive FAQ esplicative dell'agosto 2016, chiarisce che *"il libretto dell'impianto è obbligatorio per tutti gli impianti di climatizzazione invernale e/o estiva, indipendentemente dallo loro potenza termica, sia esistente che di nuova installazione"*.

Alla luce delle prescrizioni normative summenzionate, ad oggi non può essere redatto l'Attestato di Prestazione Energetica per l'appartamento oggetto di stima. Il documento potrà essere predisposto una volta compilato il libretto d'impianto da un installatore/manutentore certificato (soggetto che dovrà anche occuparsi della relativa trasmissione al catasto impianti termici della Regione Sicilia).

Il garage, invece, è escluso dall'obbligo di redazione del documento, rientrando il medesimo nelle condizioni previste dalla lettera "d" dell'"Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE del Decreto Interministeriale del 26 Giugno 2015 – Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici":

*Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:*

[...]

*d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo) [...].*

### **2.2.7. Situazione condominiale degli immobili.**

Su richiesta dello scrivente e con attinenza alle informazioni di carattere condominiale riguardanti le unità immobiliari oggetto di stima, la sig.ra XXXXXXXXXX ha fornito la dichiarazione resa in data 25.01.2024



dall'Amministratore pro-tempore del condominio (si veda l'allegato n.13).  
A tal proposito l'Amministratore ha dichiarato che:

Appartamento:

“[...]

- 1) *non esistono dotazioni o pertinenze relative all'immobile;*
- 2) *i millesimi assegnati all'immobile sono 29,11;*
- 3) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione è pari a € 1.265,97*
- 4) *relativamente ai lavori straordinari deliberati dal condominio non si conosce l'ammontare delle spese complessive;*
- 5) *spese condominiali scadute: 5/6 bimestre 2023”.*

Garage:

“[...]

- 1) *non esistono dotazioni o pertinenze relative all'immobile;*
- 2) *i millesimi assegnati all'immobile sono 2,24;*
- 3) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione è pari a € 125,01*
- 4) *relativamente ai lavori straordinari deliberati dal condominio non si conosce l'ammontare delle spese complessive;*
- 5) *spese condominiali scadute: 5/6 bimestre 2023”.*

### **2.2.8. Valutazione degli immobili.**

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è proceduto ad eseguire una stima per metodo sintetico comparativo, mediando il valore ottenuto con quello calcolato sulla base dei dati reperiti nell'“Osservatorio del Mercato Immobiliare” (OMI, banca dati delle quotazioni immobiliari) dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa.

La stima per metodo sintetico comparativo prevede il confronto tra l'insieme delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima e quello di altri beni sostanzialmente analoghi presenti nella zona, di cui si è accertato il prezzo di vendita tramite indagine di mercato.

Per quanto attiene ai dati dell'Agenzia delle Entrate, si tratta di quotazioni aggiornate semestralmente, che individuano un intervallo di valori minimi e massimi per unità di superficie (in tal caso il m<sup>2</sup> di superficie lorda), riferite



a unità immobiliari di ordinario pregio e stato conservativo classificate per tipologia e zona territoriale.

Con specifico riferimento all'appartamento in esame, nei calcoli si è applicata la superficie totale lorda dell'immobile pari a 146,70m<sup>2</sup> aumentata della superficie delle aree pertinenziali computate applicando i seguenti coefficienti di ragguglio:

- balconi (superficie pari a 34,74m<sup>2</sup>), computati al 30%, coeff. 0,30 = 10,42m<sup>2</sup>.

Per quanto attiene il garage, nel processo di stima si è dovuto necessariamente tenere conto di alcune caratteristiche che influiscono negativamente sulla commerciabilità dell'immobile, ovvero:

- l'assenza di impianti;
- l'impossibilità di utilizzarlo come box auto per veicoli di media/grande dimensione;
- la mancata fruibilità a piena altezza di alcune zone e alcune pareti.

In considerazione delle suelencate evidenze, nei calcoli che seguiranno, finalizzati alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato, si applicherà un coefficiente correttivo  $C_p$  pari a 0,70 e ciò considerando la superficie lorda dell'immobile pari a 18,75m<sup>2</sup>.

Nel processo di stima si è inoltre tenuto conto di un coefficiente correttivo  $C_v$  pari a 0,98 per compensare l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile da porre all'asta.

### **2.2.8.1. Stima per metodo sintetico comparativo.**

#### Appartamento

Stabilito che:

- l'appartamento ha superficie lorda pari a 146,70m<sup>2</sup>;
- i balconi hanno superficie raggugliata pari a 10,42m<sup>2</sup>;
- dalle indagini di mercato condotte nella zona si riscontra, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello oggetto di valutazione, il valore medio di 1.200,00€/m<sup>2</sup>;
- si applica il coefficiente  $C_v$  pari a 0,98;

risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:

$$(146,70 + 10,42)m^2 \times 1.200,00€/m^2 \times 0,98 = 184.773,12€.$$



### Garage

Stabilito che:

- il garage ha superficie lorda pari a 18,75m<sup>2</sup>;
- dalle indagini di mercato condotte nella zona si riscontra, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello oggetto di valutazione, il valore medio di 850,00€/m<sup>2</sup>;
- si applica il coefficiente C<sub>p</sub> pari a 0,70;
- si applica il coefficiente C<sub>v</sub> pari a 0,98;

risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:

$$18,75\text{m}^2 \times 850,00\text{€/m}^2 \times 0,70 \times 0,98 = 10.933,13\text{€}.$$

Il valore totale del lotto di vendita è dunque pari a:

$$184.773,12\text{€} + 10.933,13\text{€} = 195.706,25\text{€}.$$

#### **2.2.8.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.**

Consultando la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa si è rilevato che, per gli immobili a destinazione residenziale (abitazioni civili) esistenti nella zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima (Comune di Siracusa, codice di zona D3, microzona catastale n.4), il valore di mercato in €/m<sup>2</sup> per unità di superficie lorda è variabile tra 950,00€ e 1.250,00€, mentre per i box lo stesso valore è variabile tra 550,00€ e 810,00€.

Considerato che le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate si riferiscono ad immobili di ordinario pregio e stato di conservazione, si ritiene congruo adottare per l'appartamento il valore medio di 1.100,00€/m<sup>2</sup> mentre per il garage il valore medio di 680,00€/m<sup>2</sup> ed applicare i coefficienti correttivi già citati.

### Appartamento

Stabilito dunque che:

- l'appartamento ha superficie lorda pari a 146,70m<sup>2</sup>;
- i balconi hanno superficie ragguagliata pari a 10,42m<sup>2</sup>;
- dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa è emerso che, per immobili di tipologia analoga a quello oggetto di valutazione, il valore di mercato medio per unità di superficie lorda è di 1.100,00€/m<sup>2</sup>;



- si applica il coefficiente  $C_v$  pari a 0,98;

risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:

$$(146,70 + 10,42)m^2 \times 1.100,00€/m^2 \times 0,98 = 169.375,36€.$$

#### Garage

Stabilito dunque che:

- il garage ha superficie lorda pari a 18,75m<sup>2</sup>;
- dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa è emerso che, per immobili di tipologia analoga a quello oggetto di valutazione, il valore di mercato medio per unità di superficie lorda è di 680,00€/m<sup>2</sup>;
- si applica il coefficiente  $C_p$  pari a 0,70;
- si applica il coefficiente  $C_v$  pari a 0,98;

risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:

$$18,75m^2 \times 680,00€/m^2 \times 0,70 \times 0,98 = 8.746,50€.$$

Il valore totale del lotto di vendita è dunque pari a:

$$169.375,36€ + 8.746,50€ = 178.121,86€.$$

#### **2.2.8.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.**

Alla luce delle valutazioni e dei calcoli sviluppati nei paragrafi 2.2.8., 2.2.8.1. e 2.2.8.2., risulta:

##### Appartamento:

$$(184.773,12 + 169.375,36)€/2 = 177.074,24€.$$

##### Garage:

$$(10.933,13 + 8.746,50)€/2 = 9.839,82€.$$

Il valore di mercato più probabile del lotto di vendita proposto è di:

$$(177.074,24 + 9.839,82)€ = 186.914,06€.$$

#### **2.2.9. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore degli immobili.**

Sulla scorta di quanto calcolato nei precedenti paragrafi 2.2.4. e 2.2.8.3., il valore del lotto di vendita, ridotto dei costi di regolarizzazione, è di:

$$186.914,06€ - (\text{Sp. Reg.}) = 186.914,06€ - 690,50€ = 186.223,56€ \text{ arrotondabili a } \mathbf{186.200,00€}.$$

#### **2.2.10. Determinazione del valore della quota di 1/2 degli immobili.**

Per completezza, focalizzandosi sulla quota dei beni intestati alla sig.ra



██████████ (qualora ciò fosse utile alla procedura), il valore della quota di 1/2 del lotto di vendita è pari a:

$186.200,00\text{€} \times 1/2 = 93.100,00\text{€}$  (novantatremilacento/00).

### 2.2.11. Stima del valore locativo degli immobili.

Per determinare il più probabile valore locativo dei beni pignorati si è ritenuto di procedere con la stima per capitalizzazione diretta dei redditi, che consiste nel determinare il reddito dell'immobile (coincidente di fatto con il canone di locazione, che costituisce il reddito lordo dello stesso) in funzione del valore di mercato e del tasso lordo d'investimento normalmente applicabile per immobili analoghi a quello in esame. Quest'ultimo fattore, comunemente detto anche saggio di capitalizzazione, deriva, nel procedimento diretto, dalla conoscenza dei canoni di locazione e dei prezzi di compravendita rilevabili nel mercato, dei quali costituisce il rapporto.

La procedura prevede l'applicazione della seguente formula analitica:

$$V_l = V_m \times r$$

dove:

VI = Valore locativo dell'immobile;

Vm = Valore di mercato del bene;

r = saggio di capitalizzazione.

Il calcolo sarà effettuato per gli immobili pignorati applicando il valore di mercato già determinato e il saggio di capitalizzazione che emerge dal rapporto tra i dati rilevabili nel mercato per immobili analoghi a quelli in esame, relativamente ai canoni di locazione e ai prezzi di compravendita.

#### Appartamento

Stabilito che:

- per l'immobile è stato determinato il valore di mercato lordo di 177.074,24€;
- occorre applicare un saggio di capitalizzazione pari a 0,0043 (0,43%), derivante dal rapporto tra il prezzo di compravendita medio unitario di 1.200,00€/m<sup>2</sup> e il canone di locazione medio unitario mensile di 5,20€/m<sup>2</sup>;

risulta che il più probabile valore locativo dell'immobile è pari a:



$177.074,24€ \times 0,0043 = 761,42€$  mensili, arrotondabili a **760,00€ mensili (9.120,00€ annui)**.

### Garage

Stabilito che:

- per l'immobile è stato determinato un valore di mercato lordo pari a 9.839,82€;
- occorre applicare un saggio di capitalizzazione pari a 0,0047 (0,47%), derivante dal rapporto tra il prezzo di compravendita medio unitario di 850,00€/m<sup>2</sup> e il canone di locazione medio unitario mensile di 4,00€/m<sup>2</sup>;

risulta che il più probabile valore locativo dell'immobile è di:

$9.839,82€ \times 0,0047 = 46,25€$  mensili, arrotondabili a **50,00€ mensili (600,00€ annui)**.

### **2.2.12. Conclusioni.**

In virtù del risultato ottenuto nel paragrafo 2.2.9., il valore del lotto di vendita:

*"Appartamento sito a Siracusa in Via Noto n.8, piano quarto, scala B, int.13, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 27 p.IIa 397 sub 35, categoria A/3, classe 3, consistenza catastale 7,5 vani, rendita 697,22€, e garage sito a Siracusa in Via Noto n.8, piano terra, scala B, int.24, censito presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 27 p.IIa 397 sub 2, categoria C/6, classe 3, rendita 77,47€".*

è di: **186.200,00€ (centottantaseimiladuecento/00)**.

<b>RIEPILOGO LOTTO DI VENDITA N.2</b>		
A	Valore di mercato	186.914,06€
B	Spese di regolarizzazione catastale (Sp. Reg.):	
	- Costo amministrativo procedura DOCFA	50,00€
	- Onorari tecnici	640,50€
	TOTALE B	690,50€
	Valore finale del bene (A - B)	186.223,56€
	Arrotondamento a	<b>186.200,00€</b>



### 3. TABELLA RIEPILOGATIVA

Lotto	Comune	Tipologia, ubicazione e dati catastali	Valore stimato
1	Siracusa	Appartamento, Via Noto n.8, piano terzo, scala "B", int.10, censito in catasto al foglio 27 p.lla 397 sub 32	98.400,00€
2	Siracusa	Appartamento, Via Noto n.8, piano quarto, scala "B", int.13, censito in catasto al foglio 27 p.lla 397 sub 35 e garage, Via Noto n.8, piano terra, scala "B", int.24, censito in catasto al foglio 27 p.lla 397 sub 2	186.200,00€
<b>TOTALE</b>			<b>284.600,00€</b>

### 4. NOTA DI CHIUSURA

Il sottoscritto arch. Marco Mallia, ritenendo di aver completamente adempiuto al suo mandato, rassegna la presente relazione composta da n.40 pagine, oltre indice, copertina e n.17 allegati.

Si ringrazia per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

### 5. ELENCO ALLEGATI

Si allega:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Visure catastali storiche degli immobili:
  - Immobile in categoria C/6, foglio 27 p.lla 397 sub 2
  - Immobile in categoria A/3, foglio 27 p.lla 397 sub 32
  - Immobile in categoria A/3, foglio 27 p.lla 397 sub 35;
3. Comune di Siracusa (SR)\_planimetria della zona\_1:2.000;
4. Stralcio di mappa catastale\_1:2.000;
5. Planimetrie catastali degli immobili\_1:200:
  - Garage, foglio 27 p.lla 397 sub 2
  - Appartamento, foglio 27 p.lla 397 sub 32
  - Appartamento, foglio 27 p.lla 397 sub 35;
6. Planimetria dell'immobile\_stato di fatto\_1:100\_Lotto di vendita n.1;
7. Planimetria degli immobili\_stato di fatto\_1:100\_Lotto di vendita n.2;
8. Concessione Edilizia n.1278 del 30.06.1989;



9. Stralcio del progetto approvato il 30.06.1989;
10. Autorizzazione di Abitabilità prot. n.12801/lg./92 dell'01.07.1993;
11. Certificato di Destinazione Urbanistica;
12. PEC inviata al Dipartimento Regionale dell'Energia – Servizio 1 e relativa risposta;
13. Dichiarazioni dell'amministratore di condominio;
14. Ispezioni ipotecarie:
  - Ispezione su persona fisica sig.ra [REDACTED]
  - Ispezione su immobile, foglio 27 p.lla 397 sub 2
  - Ispezione su immobile, foglio 27 p.lla 397 sub 32
  - Ispezione su immobile, foglio 27 p.lla 397 sub 35
  - Nota di trascrizione nn.2179/1768 del 05.02.1990
  - Nota di trascrizione nn.16398/13255 del 28.11.1997
  - Nota di trascrizione nn.10517/8469 del 26.06.2001
  - Nota di trascrizione nn.6923/5341 del 18.04.2002
  - Nota di iscrizione nn.16349/3713 del 02.07.2007
  - Nota di trascrizione nn.8001/5273 dell'08.04.2008
  - Nota di iscrizione nn.8002/1653 dell'08.04.2008
  - Nota di trascrizione nn.18453/12661 del 06.08.2010
  - Nota di trascrizione nn.15167/11075 del 09.10.2015
  - Nota di trascrizione nn.3065/2473 del 16.02.2023
  - Nota di trascrizione nn.18313/14395 del 28.09.2023
  - Nota di trascrizione nn.22248/17211 del 24.11.2023
  - Nota di trascrizione nn.23271/17950 del 04.12.2023;
15. Atti di compravendita:
  - Atto di compravendita del 02.02.1990 n. di repertorio 22720
  - Atto di compravendita del 22.06.2001 n. di repertorio 35029
  - Atto di compravendita del 03.04.2008 n. di repertorio 86082;
16. Rilievo fotografico;
17. Comunicazioni e prove di consegna.

Siracusa, 25.06.2024

L'Esperto  
arch. Marco Mallia  
(firmato digitalmente)

