

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE FALLIMENTARE

Reg. Fallimentare n. 10/2022

G.D. Dott.ssa Nicoletta Rusconi

Procedura fallimentare a carico di: [REDACTED]

Curatore Fallimentare: Dott. Giuseppe Burgio

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

(Lotti n. 4,5, 6 e 7 – Appartamenti e autorimesse in Via Dalmazia n. 32)

Tecnico incaricato: Ing. SCARNATO FRANCESCO

INDICE

PREMESSA	1
1. Oggetto della stima – Lotti di vendita n. 4, 5, 6 e 7	1
2. Svolgimento dell’incarico	2
3. Formazione dei Lotti di Vendita	2
4. Lotto 4 - Appartamento sito in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32 (piano 3°)	3
4.1 Descrizione del bene	4
4.2 Stato occupazionale dell’immobile	6
4.3 Atto di provenienza	6
4.4 Regolarità urbanistica del bene	7
4.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale	10
4.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	11
4.7 Certificazione energetica	12
4.8 Situazione condominiale	13
4.9 Stima dell’unità immobiliare	13
4.9.1 <i>Determinazione della superficie commerciale</i>	14
4.9.2 <i>Valore di mercato dell’unità immobiliare – metodo comparativo</i>	15
4.9.3 <i>Valore di mercato dell’unità immobiliare – metodo per capitalizzazione</i>	16
4.9.4 <i>Conclusioni</i>	17
5. Lotto 5 - Appartamento sito in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32 (piano 3°)	18
5.1 Descrizione del bene	19
5.2 Stato occupazionale dell’immobile	21
5.3 Atto di provenienza	21
5.4 Regolarità urbanistica del bene	21
5.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale	24
5.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	25
5.7 Certificazione energetica	27
5.8 Situazione condominiale	27
5.9 Stima dell’unità immobiliare	27
5.9.1 <i>Determinazione della superficie commerciale</i>	28
5.9.2 <i>Valore di mercato dell’unità immobiliare – metodo comparativo</i>	29

5.9.3	Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione	30
5.9.4	Conclusioni	31
6.	Lotto 6 - Stima dell'autorimessa sita in Via Dalmazia n. 32 (piano terra)	32
6.1	Descrizione del bene	33
6.2	Stato occupazionale dell'immobile	34
6.3	Atto di provenienza.....	34
6.4	Regolarità urbanistica del bene	35
6.5	Regolarità del bene sotto il profilo catastale	37
6.6	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	37
6.7	Certificazione energetica.....	39
6.8	Stima del lotto pignorato	39
6.8.1	Determinazione della superficie commerciale	40
6.8.2	Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo	41
6.8.3	Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione	42
6.8.4	Conclusioni	43
7.	Lotto 7 - Stima dell'autorimessa sita in Via Dalmazia n. 32 (piano interrato)	44
7.1	Descrizione del bene	44
7.2	Stato occupazionale dell'immobile	45
7.3	Atto di provenienza.....	46
7.4	Regolarità urbanistica del bene	46
7.5	Regolarità del bene sotto il profilo catastale	48
7.6	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	49
7.7	Certificazione energetica.....	51
7.8	Stima del lotto pignorato	51
7.8.1	Determinazione della superficie commerciale	52
7.8.2	Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo	53
7.8.3	Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione	54
7.8.4	Conclusioni	55

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE FALLIMENTARE

Reg. Fall. N. 10/2022

G.D. Dott.ssa Nicoletta Rusconi

Procedura fallimentare a carico di:

Curatore Fallimentare: Dott. Giuseppe Burgio

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

(Lotti di vendita n. 4, 5, 6 e 7 – Appartamenti e autorimesse in Via Dalmazia n. 32)

PREMESSA

L'Ill.mo Giudice Delegato per le procedure fallimentari del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa Nicoletta Rusconi, giusto provvedimento del 23/05/2023, ha nominato il sottoscritto Ing. Scarnato Francesco, libero professionista con studio tecnico in Siracusa nel Viale Scala Greca n. 242, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1760/A, quale esperto stimatore nel procedimento a carico di

(allegato 1).

1. Oggetto della stima – Lotti di vendita n. 4, 5, 6 e 7

Costituiscono oggetto della presente stima due appartamenti posti al terzo piano e due autorimesse (di cui una al piano terra e l'altra al piano interrato) facenti parte di

una palazzina per civile abitazione ricadente in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32,

che risultano così distinti in catasto:

- Abitazione di tipo economico sita in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, piano 3°, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 32, Particella n. 2393, sub. 11, Categoria A/3;
- Abitazione di tipo economico sita in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, piano 3°, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 32, Particella n. 2393, sub. 12, Categoria A/3;
- Autorimessa sita in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, piano Terra, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 32, Particella n. 2393, sub. 4, Categoria C/6;
- La quota di 61/195 indivisi dell'autorimessa sita in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, piano Interrato, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 32, Particella n. 2393, sub. 2, Categoria C/6.

2. Svolgimento dell'incarico

Su mandato del curatore fallimentare, il CTU ha preso contatti con il Sig. [REDACTED], parte cui è opposta la procedura fallimentare, il quale ha consentito l'accesso agli immobili da periziare.

Con comunicazione a mezzo pec del 26/10/2023 (allegato 2), il CTU informava il curatore fallimentare del prosieguo delle attività peritali per lo stesso giorno, procedendo con il rilievo planimetrico e fotografico dei cespiti in questione e redigendo il verbale di sopralluogo (allegato 3).

3. Formazione dei Lotti di Vendita

Sulla scorta dei documenti in atti, della documentazione catastale ed urbanistica

acquisita presso gli Uffici competenti, nonché in relazione allo stato dei luoghi visionato, lo scrivente ritiene di poter individuare **quattro lotti di vendita**, di seguito elencati, la cui numerazione è progressiva rispetto i lotti già individuati nelle precedenti relazioni di stima:

- **Lotto 4** – Appartamento sito in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, piano terzo;
- **Lotto 5** – Appartamento sito in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, piano terzo;
- **Lotto 6** – Autorimessa sita in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, piano terra;
- **Lotto 7** – Autorimessa sita in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, piano interrato.

Nei successivi paragrafi verrà fornita una dettagliata descrizione di ciascun lotto, nonché la stima del valore di mercato degli stessi.

4. Lotto 4 - Appartamento sito in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32 (piano 3°)

Il bene facente parte del presente lotto di vendita è rappresentato da un appartamento posto al terzo piano di un edificio ricadente in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, viabilità posta alle spalle del più noto Viale Tunisi, che attraversando la zona est della città collega il quartiere della Borgata con la zona di espansione popolare della Mazzarona.



Per maggiore esattezza si riportano le coordinate in WGS84 relative al fabbricato in oggetto, verificabili con Google Earth.

LAT. 37,082417° - LON. 15,298285°

L'identificazione del bene è avvenuta tramite le ricerche catastali, nonché con la verifica in situ della rispondenza delle mappe catastali con l'effettiva ubicazione dell'immobile in oggetto, desumibile dalle aerofotogrammetrie acquisite.

La documentazione relativa al suddetto bene è riportata nell'allegato 4.

4.1 Descrizione del bene

Il lotto in questione è rappresentato da un appartamento posto al terzo piano di un edificio residenziale di n. 5 piani fuori terra, oltre piano interrato, ricadente in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, viabilità posta nelle vicinanze del Viale Tunisi.

Edificato nella prima metà degli anni '90 del secolo scorso, lo stabile, nel quale si colloca l'unità immobiliare in questione, si sviluppa all'interno di un'area cortiliva interamente recintata con accesso da un ronco che costituisce prosecuzione della stessa Via Dalmazia.

L'appartamento in oggetto confina a nord, a est e a ovest con area cortiliva condominiale, a sud confina con il vano scala, il vano ascensore e con altro appartamento di proprietà della ditta [REDACTED] (che sarà meglio descritto nel successivo lotto di vendita n. 5) ed è raggiungibile sia dal vano scala che dall'impianto ascensore condominiale.

Si precisa che allo stato attuale il bene presenta un collegamento diretto con la confinante unità immobiliare del Sig. [REDACTED] (cfr. lotto di vendita n. 5), avendo in passato lo stesso proprietario provveduto alla realizzazione di un varco nel muro di confine tra i due cespiti.

L'appartamento in questione si compone di un ingresso di mq. 5,30, che funge da filtro tra la zona giorno e la zona notte.

La zona giorno si compone di un salone di mq. 21,85, dotato di un balcone di mq. 8,80 aggettante sull'area cortiliva condominiale e di una cucina di mq. 16,25 anch'essa dotata di un balcone di mq. 7,95 prospiciente il lato nord dell'area cortiliva. I due ambienti sono separati tra loro da un disimpegno di mq. 2,55 che consente di raggiungere una lavanderia di mq. 3,85.

La zona notte, posta nell'ala est dell'immobile, si compone di due camere da letto, rispettivamente di mq. 12,35 e mq. 20,55, quest'ultima dotata di un balcone di mq. 2,65 prospiciente sul cortile interno.

Le due camere da letto sono separate da un corridoio di mq. 3,75 che consente di raggiungere un bagno di mq. 8,30.

La tabella 1, di seguito riportata, riassume le superfici rilevate.

Tabella 1

Destinazione d'uso (Appartamento A)	Superficie (mq)	Destinazione d'uso (Appartamento B)	Superficie (mq)
Ingresso	5,30	Camera da letto	20,55
Salone	21,85	Corridoio	3,75
Cucina	16,25	Bagno	8,30
Lavanderia	3,85	Balcone	8,80
Disimpegno	2,55	Balcone	7,95
Camera da letto	12,35	Balcone	2,65

L'edificio presenta una struttura intelaiata con pilastri e travi in c.a., solai di interpiano realizzati in latero-cemento, mentre la copertura è del tipo a padiglione in latero-cemento e tegole.

I tramezzi sono eseguiti con forati da 8 cm, mentre il tamponamento è realizzato con doppia fila di forati e interposta camera d'aria per uno spessore complessivo di 35 cm.

Gli ambienti, aventi altezza di 2,90 mt, sono intonacati e tinteggiati, pavimentati con elementi in ceramica.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera.

L'alloggio è dotato di impianto idrico-fognario, elettrico, gas per la sola produzione di acqua calda e per cucinare, nonché della predisposizione di impianto di climatizzazione con bocchette a parete, oggi dismesso.

La seguente tabella 2 riassume le caratteristiche del bene.

Tabella 2

Struttura portante	Struttura in cemento armato
Strutture orizzontali	Solai in latero-cemento
Tamponamenti/tramezzi	Tramezzi e tamponamenti in forati
Pavimenti	Ceramica
Infissi esterni/interni	Infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio
Impianti	Idrico, fognario, elettrico, gas e climatizzazione

L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazioni e non si rilevano problemi legati a possibili infiltrazioni dall'esterno.

Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'allegato 4-1.

4.2 Stato occupazionale dell'immobile

Secondo quanto accertato nel corso del sopralluogo svolto, all'interno del bene risiede il Sig. [REDACTED]

4.3 Atto di provenienza

In base alla documentazione reperita dallo scrivente, la proprietà dell'intero cespite è pervenuta al Sig. [REDACTED] per atto di assegnazione di beni a seguito di scioglimento della società del 28/12/1995, in Notaio Anno De Luca di Siracusa, rep. 15005 – racc. 7170, trascritto in Siracusa il 13/01/1996 ai nn. 567/461, da potere della società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Nella vendita è compresa la comproprietà proporzionale di tutte le aree scoperte al

piano terra e il diritto di transitarvi sia a piedi, che con mezzi meccanici per

accedere alle unità immobiliari, nonché della scivola di accesso al piano cantinato.

Si rimanda integralmente ai contenuti del rogito riportato nell'allegato 4-2 alla

presente relazione.

4.4 Regolarità urbanistica del bene

Dalla consultazione del PRG vigente del Comune di Siracusa si è rilevato che

l'immobile ricade nella zona omogenea B3.2 "Tessuto edificato denso" di cui

all'art. 21 delle N.T.A.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del bene, il CTU ha presentato

richiesta di accesso agli atti al Comune di Siracusa, giusta istanza prot. 0165612

del 28/07/2023 inoltrata al Servizio Edilizia Privata (allegato 4-3).

Sebbene l'art. 7 dell'atto di vendita riporti che la costruzione dello stabile, in cui

l'immobile in questione si inserisce, fosse stata eseguita in base alla concessione

edilizia n. 138 del 21/05/1991, il Comune di Siracusa con nota prot. 0212098 del

06/10/2023, attestava che, a seguito delle ricerche effettuate in archivio, per i dati

resi non era stata rinvenuta alcuna documentazione relativa a quanto richiesto.

Non risulta altresì agli atti del Comune di Siracusa alcun rilascio del certificato di

abitabilità/agibilità.

Il titolo edilizio che ha legittimato l'edificazione dello stabile è stato, viceversa,


rinvenuto presso gli archivi del Genio Civile di Siracusa, giusta istanza del

06/12/2023, unitamente agli elaborati tecnici approvati (allegato 4-3).

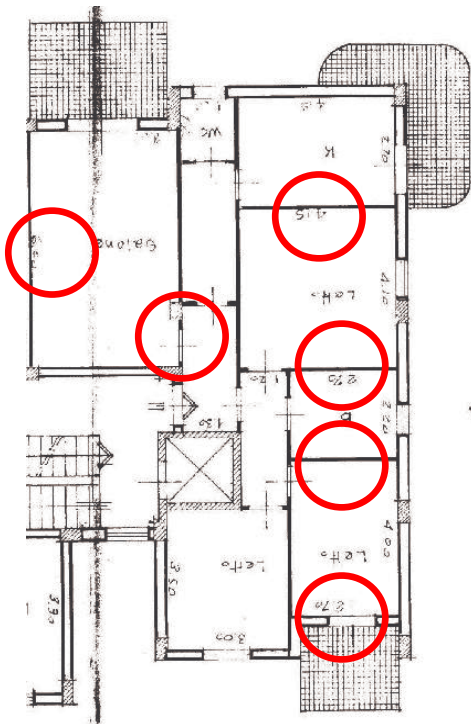
Chiarito quanto sopra, in base agli accertamenti compiuti nel corso delle operazioni

peritali, si evidenzia che lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente pur coincidendo

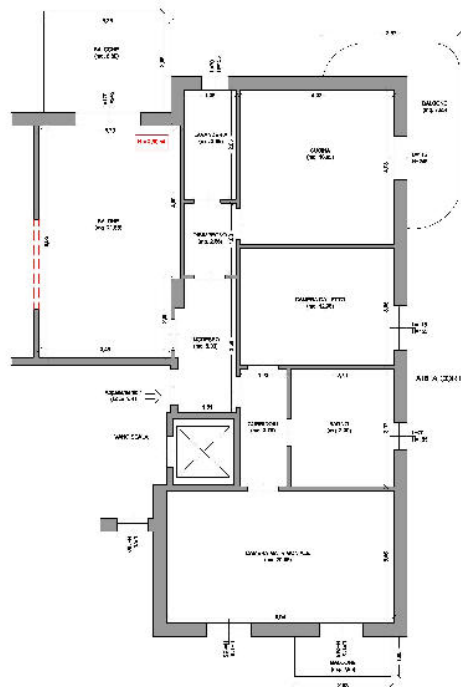
perfettamente con gli elaborati catastali di primo impianto non trova alcuna corrispondenza con le tavole del progetto urbanistico acquisite.

In particolar modo non solo è stata riscontrata **l'apertura di un varco** che allo stato attuale collega l'appartamento di cui al presente lotto di vendita con quello confinante, sempre di proprietà della ditta , ma facente parte del lotto di vendita n. 5, ma altresì è stata accertata **una diversa distribuzione interna degli ambienti**.

Altro abuso che è stato rilevato è quello relativo alla **variazione del prospetto est** dell'edificio per effetto dell'avanzamento della parete di tamponamento di circa 80 cm e la contestuale riduzione della superficie del balcone, con un incremento della superficie utile dell'appartamento.



Planimetria progetto approvato



Stato di fatto rilevato

La diversa distribuzione interna dell'immobile è sanabile a mezzo della presentazione di una comunicazione asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2, lett. a, della L.R. 16/2016, trattandosi di interventi di manutenzione straordinaria.

Considerata la tardività della comunicazione, essendo l'opera già eseguita, l'art. 3, comma 5 della L.R. 16/2016 prevede il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad €1.000,00, oltre i versamenti dovuti per la presentazione della pratica urbanistica e le spese tecniche, per un importo complessivo di **€2.500,00**.

Per quanto riguarda la fusione immobiliare operata mediante l'apertura di un varco nella parete divisoria tra le unità confinanti, sebbene in linea teorica l'abuso possa essere sanato sempre con la presentazione di una CILA, il CTU propende per la messa in pristino dei luoghi, in modo da mantenere l'individualità dei singoli cespiti individuati nei lotti di vendita.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che la spesa complessiva per la messa in pristino della parete divisoria sia pari **ad €2.000,00**.

In merito alla variazione intervenuta sul prospetto est, il CTU ritiene che il suddetto abuso non sia sanabile, richiedendo la normativa urbanistica che l'intervento in sanatoria sia conforme non solo alla disciplina edilizia vigente al momento della sua realizzazione, ma altresì al momento della sua segnalazione (art. 36 del DPR 380/01, come recepito dall'art. 14 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.).

Orbene, poiché l'indice di edificabilità di zona è passato da 0,81 mq/mq al momento dell'edificazione dello stabile a 0,76 mq/mq in relazione allo strumento urbanistico vigente, ne discerne che non è possibile sanare l'aumento di superficie realizzata.

A questo punto, si dovrà procedere con l'arretramento del tamponamento al fine di ripristinare lo stato legittimo dell'immobile, stimando la spesa in circa **€2.500,00**.

Infine, essendo l'immobile sprovvisto dell'agibilità/abitabilità dovrà essere presentata ai sensi dell'art. 24, comma 5 del DPR 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del decreto




legislativo 25 novembre 2016, n. 222, la segnalazione certificata di agibilità (SCA), previa acquisizione della conformità degli impianti, incluso l'impianto ascensore, e della prova dell'avvenuto collaudo dell'opera (che interessa l'intero edificio condominiale), per il quale dovrà essere eseguito un ulteriore approfondimento presso il Genio Civile di Siracusa.

Per l'acquisizione di tale ulteriore titolo urbanistico si stima cautelativamente una spesa di **€7.000,00** inclusivo di spese fisse e competenze tecniche.

Complessivamente la spesa per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico del bene in questione ammonta ad **€14.000,00**.

4.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale

Dalle indagini compiute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, l'immobile risulta così distinto al NCEU del Comune di Siracusa (allegato 4-4):

- Appartamento ricadente al foglio di mappa n. 32, p.lla n. 2393, sub. 11, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 117 mq (escluse aree scoperte 111 mq), Rendita catastale € 650,74, Piano 3, proprietà per l'intero (1/1) ricadente in capo al Sig.  ()


Si precisa che erroneamente viene indicato in visura il numero civico n. 54, anziché più correttamente il civico n. 32; per tale ragione dovrà procedersi mediante presentazione in autotutela del modello n. 9T per la variazione catastale del numero civico, **il cui costo è stimabile in €200,00**.

Sebbene lo stato dei luoghi rilevato coincida esattamente con la planimetria depositata in catasto, si ritiene che a seguito degli interventi che devono riportare l'immobile al suo stato legittimo, con particolare riferimento agli interventi in

facciata, debba essere operata un aggiornamento dell'elaborato planimetrico mediante procedura DOCFA, per il quale si stima una spesa di € 500,00 tra competenze tecniche e diritti fissi di presentazione della pratica.

4.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Siracusa in data 05/12/2023, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (allegato 4-5).

Le formalità di seguito riportate sono da riferirsi all'attuale identificativo catastale del bene in questione.

Trascrizioni

- Trascrizione RG n. 22911 – RP n. 17735 del 30/11/2023 nascente da ordinanza di sequestro conservativo del 10/11/2023, rep. 1020/2023, emesso dal Tribunale di Catania in favore del fallimento della [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] ([REDACTED]), per l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni.

Iscrizioni

- Iscrizione RG n. 12212 – RP n. 1277 del 05/08/2013 per un montante di € 800.000,00, nascente da ipoteca volontaria per rogito del Notaio Dott. Boscarino Giuseppe del 16/07/2013, rep. 272551 – racc. 27120, in favore di [REDACTED] [REDACTED] per l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni;
- Iscrizione RG n. 2221 – RP n. 195 del 07/02/2022 per un capitale di €553.394,41 oltre interessi e un montante di €860.000,00, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ragusa in

data 22/01/2022, rep. 113/2022, in favore di ██████████ contro ██████████
 ██████████) per l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni;

- Iscrizione RG n. 21924 – RP n. 2380 del 30/11/2022 per un capitale di €158.796,20 oltre interessi e un montante di €200.000,00, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 29/03/2022, rep. 378/2022 in favore di ██████████
 ██████████) per la l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni.

Le tabelle seguenti riassumono i vincoli e gli oneri gravanti sul bene:

Tabella 3

<i>Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	NO
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
altri pesi o limitazioni d'uso	NO

Tabella 4

<i>Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli (solo relative al ventennio)	TRASCRIZIONE del 30/11/2023 RG 22911 – RP 17735 ISCRIZIONE del 30/11/2022 RG 21924 – RP 2380 ISCRIZIONE del 07/02/2022 RG 2221 – RP 195 ISCRIZIONE del 05/08/2013 RG 12212 – RP 1277

Tabella 5

<i>Altre informazioni per l'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	██████████ – Atto di assegnazione di beni a seguito di scioglimento della società del 28/12/1995, in Notaio Annio De Luca di Siracusa, rep. 15005 – racc. 7170, trascritto in Siracusa il 13/01/1996 ai nn. 567/461, da potere della società Gesal Srl

4.7 Certificazione energetica

L'unità immobiliare in questione è soggetta alla redazione dell'attestazione di

prestazione energetica (APE), così come previsto all'art. 6, comma I, e art. 3

comma II, lettera a) del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., ricadendo all'interno

dell'elenco degli edifici di cui all'art. 3 del DPR n. 412 del 26/08/1993.

Non essendo stata rilasciata alcuna certificazione energetica, lo scrivente ha

proceduto alla redazione di un nuovo attestato depositato in data 06/12/2023 presso il

Sistema Informativo Ape Sicilia. La classe energetica dell'immobile è D con EP_{glren}

pari a 64,19 Kh/mq anno, come riportato nell'allegato 4-6.

4.8 Situazione condominiale

In relazione a quanto visionato sui luoghi e ai colloqui intercorsi con il Sig. [REDACTED]

[REDACTED], si è appreso che il fabbricato in questione non è gestito da alcun

amministratore di condominio.

All'occorrenza i singoli condomini raccolgono le quote necessarie per provvedere

alla manutenzione delle parti comuni per legge.

4.9 Stima dell'unità immobiliare

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti

attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

A. Metodo "sintetico comparativo", basato sulla determinazione del valore

ordinario del bene, desunto da compravendite di immobili presenti nella stessa

microzona urbana di riferimento, e successivamente corretto con coefficienti

dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso;

B. Metodo "analitico per capitalizzazione del reddito" basato sulla considerazione

che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

I procedimenti impiegati, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa,

risultano essere i più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

4.9.1 Determinazione della superficie commerciale

La superficie vendibile è stata calcolata con i criteri del mercato immobiliare, in particolar modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI 10750/2005.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie coperta e di quella scoperta; entrambe le superfici, che concorrono al valore commerciale richiesto, sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici opportunamente moltiplicate per coefficienti di ponderazione (o correttivi), determinati dal mercato.

Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare è il seguente:

- muro esterno, superficie abitativa netta e pareti interne (100%);
- muri divisorii tra diverse proprietà (50%);
- balconi e terrazze scoperte (25%);

La seguente tabella 6 riporta il calcolo della superficie rilevata.

Tabella 6: Superficie Appartamento piano terzo (mq)

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	13,55	1,00	13,55
2) muro a confine con altre proprietà	0,90	0,50	0,45
2) superficie tramezzi	3,40	1,00	3,40
3) superficie abitativa	94,75	1,00	94,75
4) superficie balconi/terrazzi	19,40	0,25	4,85
Totale			117,00

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a mq. 117,00.

4.9.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato desunto mediante il metodo comparativo, che si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La prima fase del procedimento consiste nella determinazione del valore ordinario o valore medio unitario di riferimento, che viene successivamente modificato mediante un punteggio percentuale, funzione delle caratteristiche del bene, ottenendo un valore medio corretto o effettivo.

Per il calcolo del valore medio unitario di riferimento, cioè al metro quadrato, si è fatto riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, rilevando un costo medio unitario di € 1.000,00 per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Tabella 7

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (K1)		1,030
		punti
COMUNE DI	SIRACUSA	
TONO SOCIALE DELLA ZONA	Zona residenziale	1,00
SALUBRITA' DEL LUOGO	Centro abitato	1,00
PRESENZA DI VERDE	Assente	1,00
ACCESSIBILITA' E PARCHEGGI	Normale	1,00
VICINANZA STRUTTURE (SCUOLE, UFFICI...)	Tra 100 e 500m	1,03
CARATTERISTICHE INTRINSECHE E TECNOLOGICHE (K2)		1,000
		punti
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	Struttura in c.a.	1,00
ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO	Nord Est/Nord Ovest	0,96
ESPOSIZIONE DELL'EDIFICIO	su più lati	1,03
TIPOLOGIA STABILE	Civile	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	Medio	1,00
PROSPICIENZA	su cortile interno	0,96
LIVELLO DEL PIANO (con ascensore)	terzo	1,03
DISTRIBUZIONE SPAZIALE INTERNA	Buona (ben disimpegnata)	1,02
DOTAZIONE DI BALCONI/TERRAZZE	Buona	1,02
LUMINOSITA'	Buona	1,02
STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI	conformi alla normativa	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE/RISCALDAMENTO	Senza	0,96
SITUAZIONE GIURIDICA (K3)		0,880
		punti
CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE	NO	0,88
SITUAZIONE LOCATIZIA/IMMOBILE OCCUPATO	NO	1,00

Punteggio finale (K1*K2*K3) = 0,906

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene, per come ampiamente descritto in precedenza, si è giunti al punteggio finale

riportato nella precedente tabella 7.

Il suddetto punteggio, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €mq. 906,40.

Si precisa che il punteggio della situazione giuridica è stato deprezzato perché allo stato attuale l'immobile non risulta in regola sotto il profilo urbanistico.

Moltiplicando la superficie commerciale desunta per il valore medio unitario corretto, il sottoscritto ritiene di poter assegnare al bene un valore di mercato pari ad **€106.048,80** come di seguito riportato:

$$906,40 \text{ €/mq} \times 117,00 \text{ mq} = \text{€106.048,80}$$

4.9.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione

Il procedimento di stima in argomento, si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Come nel caso della stima sintetica, anche per quella analitica, si procede ad una indagine di mercato al fine di determinare i più probabili valori da applicare, sia per il canone di locazione lordo, che per il saggio lordo di capitalizzazione, sempre in ipotesi di libero mercato e libera concorrenza.

Con riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, si è rilevato un canone di locazione medio pari ad €550,00.

Essendo noto il canone mensile, si determina dapprima il reddito lordo annuo (Rl), e successivamente il reddito netto annuo (Rn), sottraendo dal reddito lordo (Rl) le spese desunte sia da indagini in loco, che facendo riferimento alla letteratura tecnica.

Infine, per la stima del valore di mercato, si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione medio (pari al 4,00% per immobili residenziali), ottenuto dalle

valutazioni Nomisma, Censis e dai dati forniti dai Consulenti immobiliari, e corretto in funzione del punteggio scaturito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Ipotizzando una spesa media annua del 30% per manutenzioni, servizi, imposte varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione pari al 4,09%, corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è desunto per l'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato pari a € 112.135,92, come riportato nella seguente tabella 8.

Tabella 8

<i>Canone mensile lordo</i>	€550,00
<i>Reddito annuo</i>	€6.600,00
<i>Spese annue</i>	30%
<i>Reddito netto annuo</i>	€4.620,00
<i>Saggio di capitalizzazione medio corretto</i>	4,09%
Totale	€112.958,44

4.9.4 Conclusioni

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per difetto è stimabile in € **109.000,00**, come riportato in tabella 9.

Tabella 9

<i>Procedimento sintetico</i>	€106.048,80
<i>Procedimento analitico</i>	€112.958,44
VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO	€109.503,62

L'importo individuato è da intendersi **al netto** delle spese di regolarizzazione descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte.

SPESE

- Spese per ripristino dei luoghi e certificato di agibilità: € 14.000,00
- Spese per correzione catastale: € 700,00

- **SOMMANO:** € **14.700,00**

VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO n. 4 = €109.000,00

5. Lotto 5 - Appartamento sito in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32 (piano 3°)

Il bene facente parte del presente lotto di vendita è rappresentato da un appartamento posto al terzo piano di un edificio ricadente in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, viabilità posta alle spalle del più noto Viale Tunisi, che attraversando la zona est della città collega il quartiere della Borgata con la zona di espansione popolare della Mazzarona.

Per maggiore esattezza si riportano le coordinate in WGS84 relative al fabbricato in oggetto, verificabili con Google Earth.

LAT. 37,082417° - LON. 15,298285°



L'identificazione del bene è avvenuta tramite le ricerche catastali, nonché con la verifica in situ della rispondenza delle mappe catastali con l'effettiva ubicazione dell'immobile in oggetto, desumibile dalle aerofotogrammetrie acquisite.

La documentazione relativa al suddetto bene è riportata nell'allegato 5.

5.1 Descrizione del bene

Il lotto in questione è rappresentato da un appartamento posto al terzo piano di un edificio residenziale di n. 5 piani fuori terra, oltre piano interrato, ricadente in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, viabilità posta nelle vicinanze del Viale Tunisi.

Edificato nella prima metà degli anni '90 del secolo scorso, lo stabile, nel quale si colloca l'unità immobiliare in questione, si sviluppa all'interno di un'area cortiliva interamente recintata con accesso da un ronco che costituisce prosecuzione della stessa Via Dalmazia.

L'appartamento in oggetto confina a sud, a ovest e a est con area cortiliva condominiale, a nord confina con il vano scala e con altro appartamento di proprietà della ditta [REDACTED] (già descritto nel precedente lotto di vendita n. 4) ed è raggiungibile sia dal vano scala che dall'impianto ascensore condominiale.

Si precisa che allo stato attuale il bene presenta un collegamento diretto con la confinante unità immobiliare del Sig. [REDACTED] (cfr. lotto di vendita n. 4), avendo in passato lo stesso proprietario provveduto alla realizzazione di un varco nel muro di confine tra i due cespiti.

L'appartamento in questione si compone di un ingresso/corridoio di mq. 9,05, che funge da filtro tra la zona giorno e la zona notte.

La zona giorno si compone di un salone di mq. 22,30, dotato di un balcone di mq. 12,70 aggettante sull'area cortiliva condominiale, accessibile anche dall'adiacente cucina di mq. 16,70.

La zona notte, posta nell'ala est dell'immobile, si compone di due camere da letto, rispettivamente di mq. 11,00 e mq. 16,95, quest'ultima dotata di un balcone di mq. 3,90 prospiciente sul lato sud del cortile interno.

Completano quest'ala dell'immobile un locale lavanderia di mq. 3,35 e un bagno di

mq. 10,25. La tabella 10, di seguito riportata, riassume le superfici rilevate.

Tabella 10

Destinazione d'uso (Appartamento A)	Superficie (mq)	Destinazione d'uso (Appartamento B)	Superficie (mq)
Ingresso/corridoio	9,05	Camera da letto	16,95
Salone	22,30	Lavanderia	3,35
Cucina	16,70	Bagno	10,25
Camera da letto	11,00	Balcone	3,90
		Balcone	12,70

L'edificio presenta una struttura intelaiata con pilastri e travi in c.a., solai di interpiano realizzati in latero-cemento, mentre la copertura è del tipo a padiglione in latero-cemento e tegole. I tramezzi sono eseguiti con forati da 8 cm, mentre il tamponamento è realizzato con doppia fila di forati e interposta camera d'aria per uno spessore complessivo di 35 cm.

Gli ambienti, aventi altezza di 2,90 mt, sono intonacati e tinteggiati, pavimentati con elementi in ceramica. Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera.

L'alloggio è dotato di impianto idrico-fognario, elettrico, gas per la sola produzione di acqua calda e per cucinare, nonché della predisposizione di impianto di climatizzazione con bocchette a parete, oggi dismesso.

La seguente tabella 11 riassume le caratteristiche del bene.

Tabella 11

Struttura portante	Struttura in cemento armato
Strutture orizzontali	Solai in latero-cemento
Tamponamenti/tramezzi	Tramezzi e tamponamenti in forati
Pavimenti	Ceramica
Infissi esterni/interni	Infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio
Impianti	Idrico, fognario, elettrico, gas e climatizzazione

L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazioni e non si rilevano problemi legati a possibili infiltrazioni dall'esterno.

Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'allegato 5-1.

5.2 Stato occupazionale dell'immobile

Secondo quanto accertato nel corso del sopralluogo svolto, all'interno del bene risiede il Sig. [REDACTED].

5.3 Atto di provenienza

In base alla documentazione reperita dallo scrivente la proprietà dell'intero cespite è pervenuta al Sig. [REDACTED] ([REDACTED]) per atto di assegnazione di beni a seguito di scioglimento della società del 28/12/1995, in Notaio Anno De Luca di Siracusa, rep. 15005 – racc. 7170, trascritto in [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. 567/461, da potere della società [REDACTED].

Nella vendita è compresa la comproprietà proporzionale di tutte le aree scoperte al piano terra e il diritto di transitarvi sia a piedi, che con mezzi meccanici per accedere alle unità immobiliari, nonché della scivola di accesso al piano cantinato.

Si rimanda integralmente ai contenuti del rogito riportato nell'allegato 5-2 alla presente relazione.

5.4 Regolarità urbanistica del bene

Dalla consultazione del PRG vigente del Comune di Siracusa si è rilevato che l'immobile ricade nella zona omogenea B3.2 "Tessuto edificato denso" di cui all'art. 21 delle N.T.A.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del bene, il CTU ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Siracusa, giusta istanza prot. 0165612 del 28/07/2023 inoltrata al Servizio Edilizia Privata (allegato 5-3).

Sebbene l'art. 7 dell'atto di vendita riporti che la costruzione dello stabile, in cui l'immobile in questione si inserisce, fosse stata eseguita in base alla concessione

edilizia n. 138 del 21/05/1991, il Comune di Siracusa con nota prot. 0212098 del

06/10/2023, attestava che, a seguito delle ricerche effettuate in archivio, per i dati

resi non era stata rinvenuta alcuna documentazione relativa a quanto richiesto.

Non risulta altresì agli atti del Comune di Siracusa alcun rilascio del certificato di

abitabilità/agibilità.

Il titolo edilizio che ha legittimato l'edificazione dello stabile è stato, viceversa,

rinvenuto presso gli archivi del Genio Civile di Siracusa, giusta istanza del

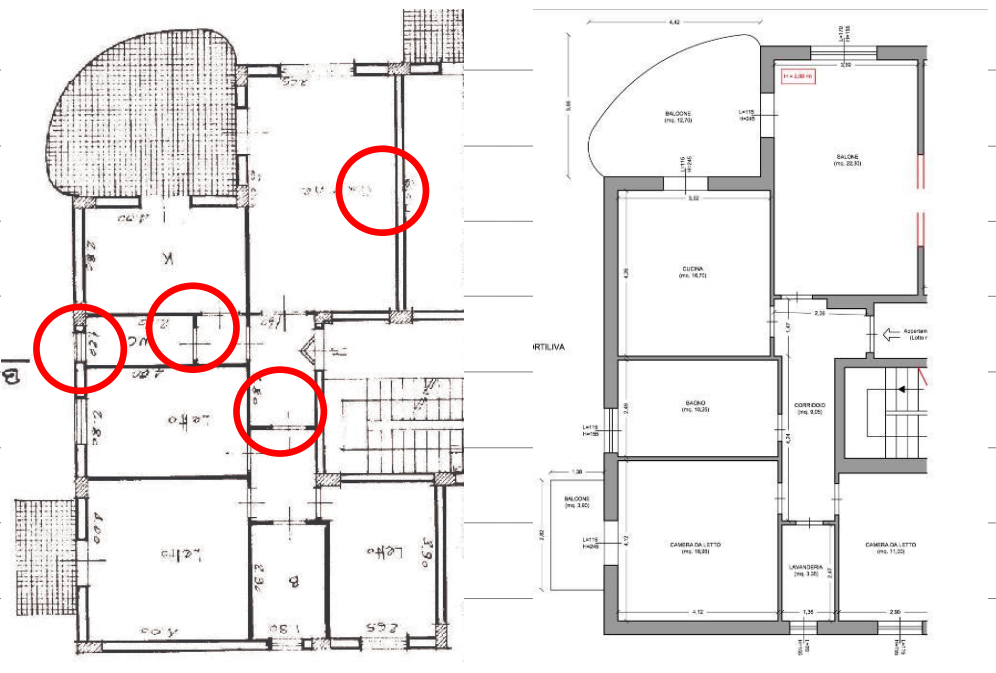
06/12/2023, unitamente agli elaborati tecnici approvati (allegato 5-3).

Chiarito quanto sopra, in base agli accertamenti compiuti nel corso delle operazioni

peritali, si evidenzia che lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente pur coincidendo

perfettamente con gli elaborati catastali di primo impianto non trova alcuna

corrispondenza con le tavole del progetto urbanistico acquisite.



Planimetria progetto approvato

Stato di fatto rilevato

In particolar modo non solo è stata riscontrata l'apertura di un varco che allo

stato attuale collega l'appartamento di cui al presente lotto di vendita con quello

confinante, sempre di proprietà della ditta [REDACTED], ma facente parte del

precedente lotto di vendita n. 4, ma altresì è stata accertata **una diversa distribuzione interna degli ambienti.**

Altro abuso che è stato rilevato è quello relativo alla **variazione del prospetto sud** dell'edificio per effetto della chiusura della finestra del bagno previsto in progetto, evidentemente non realizzata nel corso della costruzione dell'edificio.

La diversa distribuzione interna dell'immobile è sanabile a mezzo della presentazione di una comunicazione asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2, lett. a, della L.R. 16/2016, trattandosi di interventi di manutenzione straordinaria.

Considerata la tardività della comunicazione, essendo l'opera già eseguita, l'art. 3, comma 5 della L.R. 16/2016 prevede il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad €1.000,00, oltre i versamenti dovuti per la presentazione della pratica urbanistica e le spese tecniche, per un importo complessivo di **€2.500,00.**

Per quanto riguarda la fusione immobiliare operata mediante l'apertura di un varco nella parete divisoria tra le unità confinanti, sebbene in linea teorica l'abuso possa essere sanato sempre con la presentazione di una CILA, il CTU propende per la messa in pristino dei luoghi, in modo da mantenere l'individualità dei singoli cespiti individuati nei lotti di vendita.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che la spesa complessiva per la messa in pristino dei luoghi sia pari **ad €2.000,00.**

In merito alla variazione intervenuta sul prospetto sud, considerato che l'intervento eseguito è conforme non solo alle previsioni dello strumento urbanistico e del regolamento edilizio comunale vigente, ma altresì a quello in vigore all'epoca della realizzazione dell'abuso, non avendo comportato un aumento delle superfici utili o della volumetria assentita, lo stesso è suscettibile di sanatoria come previsto dall'art. 37, comma 4 del DPR 380/01.

Essendo l'intervento assimilabile agli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. b del DPR 380/01, sarà sufficiente presentare una pratica di SCIA ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/01, come recepito dall'art. 10, commi 1,2 e 3 della L.R. 10 Agosto 2016, n. 16, comportando tuttavia il pagamento di una sanzione amministrativa minima di € 516,00 oltre i versamenti dovuti per la presentazione della pratica urbanistica, per una spesa complessiva stimata di **€2.500,00**.

Infine, essendo l'immobile sprovvisto dell'agibilità/abitabilità dovrà essere presentata ai sensi dell'art. 24, comma 5 del DPR 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, la segnalazione certificata di agibilità (SCA), previa acquisizione della conformità degli impianti, incluso l'impianto ascensore, e della prova dell'avvenuto collaudo dell'opera (che interessa l'intero edificio condominiale), per il quale dovrà essere eseguito un ulteriore approfondimento presso il Genio Civile di Siracusa.

Per l'acquisizione di tale ulteriore titolo urbanistico si stima cautelativamente una spesa di **€7.000,00** inclusivo di spese fisse, sanzioni e competenze tecniche.

Complessivamente la spesa per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico del bene in questione ammonta ad **€14.000,00**.

5.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale

Dalle indagini compiute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, l'immobile risulta così distinto al NCEU del Comune di Siracusa (allegato 5-4):

- Appartamento ricadente al foglio di mappa n. 32, p.lla n. 2393, sub. 12, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale

112 mq (escluse aree scoperte 106 mq), Rendita catastale € 596,51, Piano 3, proprietà per l'intero (1/1) ricadente in capo al Sig. [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]).

Si precisa che erroneamente viene indicato in visura il numero civico n. 54, anziché più correttamente il civico n. 32; per tale ragione dovrà procedersi mediante presentazione in autotutela del modello n. 9T per la variazione catastale del numero civico, **il cui costo è stimabile in €200,00.**

Non si ritiene necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale in quanto, a seguito della regolarizzazione urbanistica, descritta nel precedente paragrafo, lo stato di fatto corrisponderà con la documentazione catastale in atti.

5.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Siracusa in data 05/12/2023, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (allegato 5-5).

Le formalità di seguito riportate sono da riferirsi all'attuale identificativo catastale del bene in questione.

Trascrizioni

- Trascrizione RG n. 22911 – RP n. 17735 del 30/11/2023 nascente da ordinanza di sequestro conservativo del 10/11/2023, rep. 1020/2023, emesso dal Tribunale di Catania in favore del fallimento della [REDACTED], contro [REDACTED] ([REDACTED]), per l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni.

Iscrizioni

- Iscrizione RG n. 12212 – RP n. 1277 del 05/08/2013 per un montante di

€ 800.000,00, nascente da ipoteca volontaria per rogito del Notaio Dott. Boscarino Giuseppe del 16/07/2013, rep. 272551 – racc. 27120, in favore di [redacted] contro [redacted] per l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni;

- Iscrizione RG n. 2221 – RP n. 195 del 07/02/2022 per un capitale di €553.394,41 oltre interessi e un montante di €860.000,00, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ragusa in data 22/01/2022, rep. 113/2022, in favore di [redacted] contro [redacted] per l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni;

- Iscrizione RG n. 21924 – RP n. 2380 del 30/11/2022 per un capitale di €158.796,20 oltre interessi e un montante di €200.000,00, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 29/03/2022, rep. 378/2022 in favore di [redacted] - [redacted] per la l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni.

Le tabelle seguenti riassumono i vincoli e gli oneri gravanti sul bene:

Tabella 12

<i>Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	NO
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
altri pesi o limitazioni d'uso	NO

Tabella 13

<i>Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli (solo relative al ventennio)	TRASCRIZIONE del 30/11/2023 RG 22911 – RP 17735 ISCRIZIONE del 30/11/2022 RG 21924 – RP 2380 ISCRIZIONE del 07/02/2022 RG 2221 – RP 195 ISCRIZIONE del 05/08/2013 RG 12212 – RP 1277

Tabella 14

Altre informazioni per l'acquirente	
quesito	risposta
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	██████████ – Atto di assegnazione di beni a seguito di scioglimento della società del 28/12/1995, in Notaio Annio De Luca di Siracusa, rep. 15005 – racc. 7170, trascritto in Siracusa il 13/01/1996 ai nn. 567/461, da potere della società ██████████

5.7 Certificazione energetica

L'unità immobiliare in questione è soggetta alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE), così come previsto all'art. 6, comma I, e art. 3 comma II, lettera a) del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., ricadendo all'interno dell'elenco degli edifici di cui all'art. 3 del DPR n. 412 del 26/08/1993.

Non essendo stata rilasciata alcuna certificazione energetica, lo scrivente ha proceduto alla redazione di un nuovo attestato depositato in data 06/12/2023 presso il Sistema Informativo Ape Sicilia. La classe energetica dell'immobile è D con $EP_{gl,nren}$ pari a 61,05 Kh/mq anno, come riportato nell'allegato 5-6.

5.8 Situazione condominiale

In relazione a quanto visionato sui luoghi e ai colloqui intercorsi con il Sig. ██████████, si è appreso che il fabbricato in questione non è gestito da alcun amministratore di condominio.

All'occorrenza i singoli condomini raccolgono le quote necessarie per provvedere alla manutenzione delle parti comuni per legge.

5.9 Stima dell'unità immobiliare

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

A. Metodo "sintetico comparativo", basato sulla determinazione del valore ordinario del bene, desunto da compravendite di immobili presenti nella stessa microzona urbana di riferimento, e successivamente corretto con coefficienti dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso;

B. Metodo "analitico per capitalizzazione del reddito" basato sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

I procedimenti impiegati, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risultano essere i più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

5.9.1 Determinazione della superficie commerciale

La superficie vendibile è stata calcolata con i criteri del mercato immobiliare, in particolar modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI 10750/2005.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie coperta e di quella scoperta; entrambe le superfici, che concorrono al valore commerciale richiesto, sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici opportunamente moltiplicate per coefficienti di ponderazione (o correttivi), determinati dal mercato.

Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare è il seguente:

- muro esterno, superficie abitativa netta e pareti interne (100%);
- muri divisorii tra diverse proprietà (50%);
- balconi e terrazze scoperte (25%);

La seguente tabella 15 riporta il calcolo della superficie rilevata.

Tabella 15: Superficie Appartamento piano terzo (mq)

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	14,85	1,00	14,85
2) muro a confine con altre proprietà	0,90	0,50	0,45
2) superficie tramezzi	2,95	1,00	2,95
3) superficie abitativa	89,60	1,00	89,60
4) superficie balconi/terrazzi	16,60	0,25	4,15
Totale			112,00

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a mq. 112,00.

5.9.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato desunto mediante il metodo comparativo, che si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La prima fase del procedimento consiste nella determinazione del valore ordinario o valore medio unitario di riferimento, che viene successivamente modificato mediante un punteggio percentuale, funzione delle caratteristiche del bene, ottenendo un valore medio corretto o effettivo.

Per il calcolo del valore medio unitario di riferimento, cioè al metro quadrato, si è fatto riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, rilevando un costo medio unitario di € 1.000,00 per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene, per come ampiamente descritto in precedenza, si è giunti al punteggio finale di seguito riportato (tabella 16).

Tabella 16

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (K1)			1,030
			punti
COMUNE DI	SIRACUSA		
TONO SOCIALE DELLA ZONA	Zona residenziale		1,00
SALUBRITA' DEL LUOGO	Centro abitato		1,00
PRESENZA DI VERDE	Assente		1,00
ACCESSIBILITA' E PARCHEGGI	Normale		1,00
VICINANZA STRUTTURE (SCUOLE, UFFICI...)	Tra 100 e 500m		1,03
CARATTERISTICHE INTRINSECHE E TECNOLOGICHE (K2)			1,020
			punti
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	Struttura in c.a.		1,00
ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO	Sud Ovest/Sud Est		0,98
ESPOSIZIONE DELL'EDIFICIO	Su più lati		1,03
TIPOLOGIA STABILE	Civile		1,00
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	Medio		1,00
PROSPICENZA	su cortile interno		0,98
LIVELLO DEL PIANO (con ascensore)	terzo		1,03
DISTRIBUZIONE SPAZIALE INTERNA	Buona (ben disimpegnata)		1,02
DOTAZIONE DI BALCONI/TERRAZZE	Buona		1,02
LUMINOSITA'	Buona		1,02
STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI	conformi alla normativa		1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE/RISCALDAMENTO	Senza		0,98
SITUAZIONE GIURIDICA (K3)			0,880
			punti
CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE	NO		0,88
SITUAZIONE LOCATIZIA/IMMOBILE OCCUPATO	NO		1,00

Punteggio finale (K1*K2*K3) = 0,925

Il suddetto punteggio, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €mq. 924,53.

Si precisa che il punteggio della situazione giuridica è stato deprezzato perché allo stato attuale l'immobile non risulta in regola sotto il profilo urbanistico.

Moltiplicando la superficie commerciale desunta per il valore medio unitario corretto, il sottoscritto ritiene di poter assegnare al bene un valore di mercato pari ad €103.547,36 come di seguito riportato:

$$924,53 \text{ €/mq} \times 112,00 \text{ mq} = \text{€}103.547,36$$

5.9.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione

Il procedimento di stima in argomento, si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Come nel caso della stima sintetica, anche per quella analitica, si procede ad una indagine di mercato al fine di determinare i più probabili valori da applicare, sia per il canone di locazione lordo, che per il saggio lordo di capitalizzazione, sempre in ipotesi di libero mercato e libera concorrenza.

Con riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, si è rilevato un canone di locazione medio pari ad €550,00.

Essendo noto il canone mensile, si determina dapprima il reddito lordo annuo (Rl), e successivamente il reddito netto annuo (Rn), sottraendo dal reddito lordo (Rl) le spese desunte sia da indagini in loco, che facendo riferimento alla letteratura tecnica.

Infine, per la stima del valore di mercato, si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione medio (pari al 4,00% per immobili residenziali), ottenuto dalle valutazioni Nomisma, Censis e dai dati forniti dai Consulenti immobiliari, e corretto in funzione del punteggio scaturito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Ipotizzando una spesa media annua del 30% per manutenzioni, servizi, imposte varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione pari al 4,07%, corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è desunto per l'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato pari a € 115.500,00, come riportato nella seguente tabella 17.

Tabella 17

<i>Canone mensile lordo</i>	€550,00
<i>Reddito annuo</i>	€6.600,00
<i>Spese annue</i>	30%
<i>Reddito netto annuo</i>	€4.620,00
<i>Saggio di capitalizzazione medio corretto</i>	4,07%
<i>Totale</i>	€113.513,51

5.9.4 Conclusioni

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per difetto è stimabile in € **108.000,00**, come riportato in tabella 18.

Tabella 18

<i>Procedimento sintetico</i>	€103.547,36
<i>Procedimento analitico</i>	€113.513,51
VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO	€108.530,44

L'importo individuato è da intendersi **al netto** delle spese di regolarizzazione descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte.

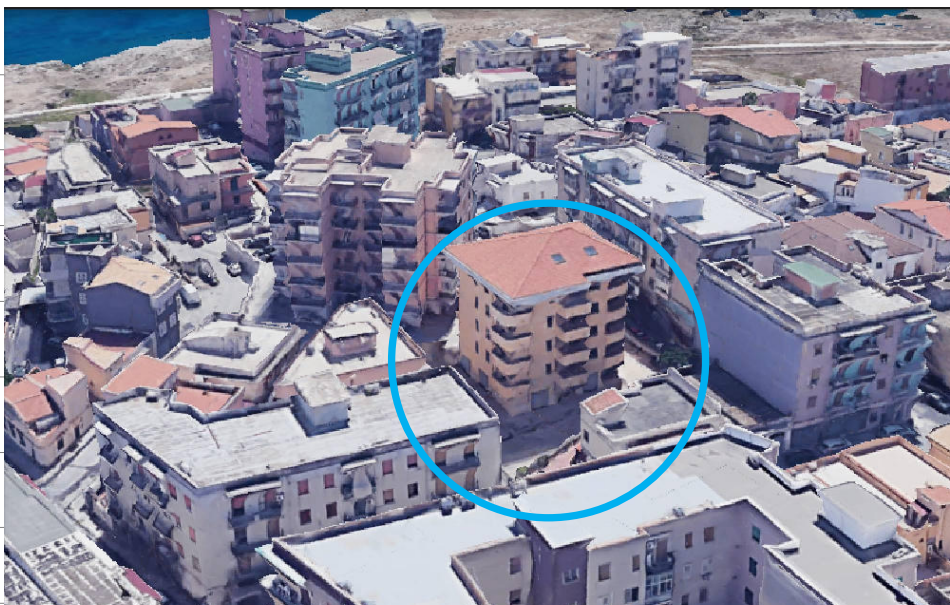
SPESE

- Spese per ripristino dei luoghi e certificato di agibilità: € 14.000,00
- Spese per correzione catastale: € 200,00
- **SOMMANO:** € **14.200,00**

VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO n. 5 = €108.000,00

6. Lotto 6 - Stima dell'autorimessa sita in Via Dalmazia n. 32 (piano terra)

Il cespite facente parte del presente lotto di vendita è rappresentato da un' autorimessa posta al piano terra di un edificio ricadente in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, viabilità posta alle spalle del più noto Viale Tunisi, che attraversando la zona est della città collega il quartiere della Borgata con la zona di espansione popolare della Mazzarona.



Per maggiore esattezza si riportano le coordinate in WGS84 relative al fabbricato in oggetto, verificabili con Google Earth.

LAT. 37,082417° - LON. 15,298285°

L'identificazione del bene è avvenuta tramite le ricerche catastali, nonché con la verifica in situ della rispondenza delle mappe catastali con l'effettiva ubicazione dell'immobile in oggetto, desumibile dalle aerofotogrammetrie acquisite.

La documentazione relativa al suddetto bene è riportata nell'allegato 6.

6.1 Descrizione del bene

Il lotto in questione è rappresentato da un'autorimessa posta al piano terra di un edificio residenziale di n. 5 piani fuori terra, oltre piano interrato, ricadente in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, viabilità posta nelle vicinanze del Viale Tunisi.

Edificato nella prima metà degli anni '90 del secolo scorso, lo stabile, nel quale si colloca l'unità immobiliare in questione, si sviluppa all'interno di un'area cortiliva interamente recintata con accesso da un ronco che costituisce prosecuzione della stessa Via Dalmazia.

Il garage in oggetto confina a nord con vano scala condominiale, ad ovest con locale autoclave e con proprietà [redacted] (o aventi causa), a sud con area cortiliva, a est con proprietà [redacted] (o aventi causa).

Sul punto occorre osservare, come ampiamente documentato nel dossier fotografico, che allo stato attuale il bene costituisce un'unica entità immobiliare con le due autorimesse confinanti; non a caso, come da colloqui intervenuti con lo stesso Sig. [redacted], la parte interessata ha asserito che di comune accordo con i fratelli non ha mai proceduto a delimitare fisicamente le diverse proprietà, sebbene distinte sotto il profilo catastale e singolarmente assegnate con regolare

rogito.

Il bene ha una superficie netta di 22,00 mq ed è accessibile direttamente dall'area cortiliva interna dell'edificio condominiale.

L'edificio presenta una struttura intelaiata con pilastri e travi in c.a., solai di interpiano realizzati in latero-cemento, mentre la copertura è del tipo a padiglione in latero-cemento e tegole.

L'altezza netta interna del locale è di 3,30 ml e risulta pavimentato, intonacato e tinteggiato, nonchè dotato di impianto elettrico.

Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'allegato 6-1.

6.2 Stato occupazionale dell'immobile

Alla data del sopralluogo svolto, il cespite risultava libero.

6.3 Atto di provenienza

In base alla documentazione reperita dallo scrivente, la proprietà del cespite è pervenuta al Sig. [REDACTED] per atto di assegnazione di beni a seguito di scioglimento della società del 28/12/1995, in Notaio Annio De Luca di Siracusa, rep. 15005 – racc. 7170, trascritto in [REDACTED] ai nn. 567/461, da potere della società [REDACTED].

Nella vendita è compresa la comproprietà proporzionale di tutte le aree scoperte al piano terra e il diritto di transitarvi sia a piedi, che con mezzi meccanici per accedere alle unità immobiliari, nonché della scivola di accesso al piano cantinato.

Si rimanda integralmente ai contenuti del rogito riportato nell'allegato 6-2 alla presente relazione.

6.4 Regolarità urbanistica del bene

Dalla consultazione del PRG vigente del Comune di Siracusa si è rilevato che l'immobile ricade nella zona omogenea B3.2 "Tessuto edificato denso" di cui all'art. 21 delle N.T.A.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del bene, il CTU ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Siracusa, giusta istanza prot. 0165612 del 28/07/2023 inoltrata al Servizio Edilizia Privata (allegato 6-3).

Sebbene l'art. 7 dell'atto di vendita riporti che la costruzione dello stabile in cui l'immobile in questione si inserisce fosse stata eseguita in base alla concessione edilizia n. 138 del 21/05/1991, il Comune di Siracusa con nota prot. 0212098 del 06/10/2023, attestava che, a seguito delle ricerche effettuate in archivio, per i dati resi non era stata rinvenuta alcuna documentazione relativa a quanto richiesto.

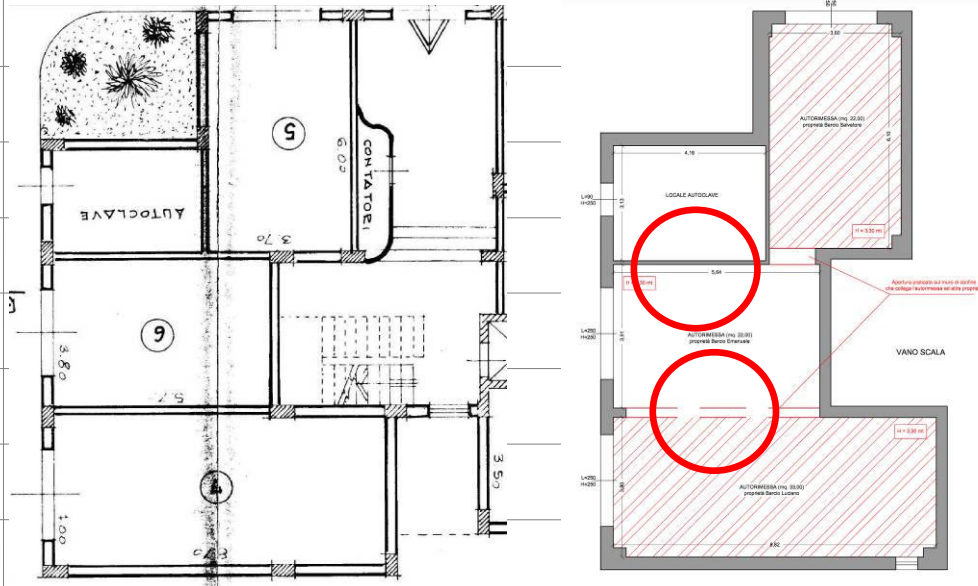
Non risulta altresì agli atti del Comune di Siracusa alcun rilascio del certificato di abitabilità/agibilità.

Il titolo edilizio che ha legittimato l'edificazione dello stabile è stato, viceversa, rinvenuto presso gli archivi del Genio Civile di Siracusa, giusta istanza del 06/12/2023, unitamente agli elaborati tecnici approvati (allegato 6-3).

Chiarito quanto sopra, in base a quanto già descritto al precedente paragrafo 6.1, si evidenzia che allo stato odierno, seppur catastalmente individuato con un proprio subalterno e da un punto di vista urbanistico vi è una corrispondenza con le dimensioni assentite, l'immobile è stato fuso con le unità confinanti, realizzando un unico locale indiviso.

Ancorchè l'abuso riscontrato sia tecnicamente sanabile a mezzo della presentazione di una comunicazione asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2, lett. a, della L.R. 16/2016, trattandosi di una fusione immobiliare operata senza

l'interessamento di parti strutturali, il CTU propende per la messa in pristino dei luoghi, in modo da mantenere l'individualità dei singoli cespiti individuati nei lotti di vendita, rendendoli conformi con le planimetrie catastali in atti, senza necessità di procedere con un aggiornamento.



Planimetria progetto approvato

Stato di fatto rilevato

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che la spesa complessiva per la messa in pristino dei luoghi, mediante formazione di nuovi tramezzi, sia pari ad **€3.000,00**.


Infine, essendo l'immobile sprovvisto dell'agibilità/abitabilità dovrà essere presentata ai sensi dell'art. 24, comma 5 del DPR 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, la segnalazione certificata di agibilità (SCA), previa acquisizione della conformità degli impianti e della prova dell'avvenuto collaudo dell'opera (che interessa l'intero edificio condominiale), per il quale dovrà essere eseguito un ulteriore approfondimento presso il Genio Civile di Siracusa.

Per l'acquisizione di tale ulteriore titolo urbanistico si stima cautelativamente una spesa di **€3.000,00** inclusivo di spese fisse, sanzioni e competenze tecniche.

Complessivamente la spesa per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico del bene in questione ammonta ad **€6.000,00**.

6.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale

Dalle indagini compiute presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, il cespite risulta così distinto al NCEU del Comune di Siracusa (allegato 6-4):

- Autorimessa ricadente al foglio di mappa n. 32, p.lla n. 2393, sub. 4, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 22 mq, Superficie catastale 28 mq, Rendita catastale € 132,94, Piano Terra, proprietà per l’intero (1/1) ricadente in capo al .

Si precisa che erroneamente viene indicato in visura il numero civico n. 54, anziché più correttamente il civico n. 32; per tale ragione dovrà procedersi mediante presentazione in autotutela del modello n. 9T per la variazione catastale del numero civico, **il cui costo è stimabile in €200,00**.

Non si ritiene necessario procedere all’aggiornamento della planimetria catastale in quanto a seguito del ripristino dello stato dei luoghi, con la formazione dei tramezzi divisorii con le proprietà confinanti, lo stato di fatto corrisponderà pienamente con la documentazione catastale in atti.

6.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Siracusa in data 05/12/2023, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (allegato 6-5).

Le formalità di seguito riportate sono da riferirsi all’attuale identificativo catastale del bene in questione.

Trascrizioni

- Trascrizione RG n. 22911 – RP n. 17735 del 30/11/2023 nascente da ordinanza di sequestro conservativo del 10/11/2023, rep. 1020/2023, emesso dal Tribunale di Catania in favore del fallimento della [REDACTED] contro [REDACTED] ([REDACTED]), per l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni.

Iscrizioni

- Iscrizione RG n. 12212 – RP n. 1277 del 05/08/2013 per un montante di € 800.000,00, nascente da ipoteca volontaria per rogito del Notaio Dott. Boscarino Giuseppe del 16/07/2013, rep. 272551 – racc. 27120, in favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ([REDACTED]) per l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni;
- Iscrizione RG n. 2221 – RP n. 195 del 07/02/2022 per un capitale di €553.394,41 oltre interessi e un montante di €860.000,00, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ragusa in data 22/01/2022, rep. 113/2022, in favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ([REDACTED]) per l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni;
- Iscrizione RG n. 21924 – RP n. 2380 del 30/11/2022 per un capitale di €158.796,20 oltre interessi e un montante di €200.000,00, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 29/03/2022, rep. 378/2022 in favore di [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) per l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni.

Le tabelle seguenti riassumono i vincoli e gli oneri gravanti sul bene:

Tabella 19

<i>Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	NO
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
altri pesi o limitazioni d'uso	NO

Tabella 20

<i>Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli	- TRASCRIZIONE del 30/11/2023 RG 22911 – RP 17735 - ISCRIZIONE del 30/11/2022 RG 21924 – RP 2380 - ISCRIZIONE del 07/02/2022 RG 2221 – RP 195 - ISCRIZIONE del 05/08/2013 RG 12212 – RP 1277

Tabella 21

<i>Altre informazioni per l'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	██████████ – Atto di assegnazione di beni a seuito di scioglimento della società del 28/12/1995, in Notaio Annio De Luca di Siracusa, rep. 15005 – racc. 7170, trascritto in Siracusa il 13/01/1996 ai nn. 567/461, da potere della società Gesal Srl

6.7 Certificazione energetica

L'unità immobiliare in questione non è soggetta alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE), così come previsto all'art. 6 comma I e art. 3 comma II, lettera a) del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., non ricadendo all'interno dell'elenco degli edifici di cui all'art. 3 del DPR n. 412 del 26/08/1993.

6.8 Stima del lotto pignorato

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

A. Metodo "sintetico comparativo", basato sulla determinazione del valore ordinario del bene, desunto da compravendite di immobili presenti nella stessa microzona urbana di riferimento, e successivamente corretto con coefficienti

dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso;

B. Metodo “analitico per capitalizzazione del reddito” basato sulla considerazione

che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

I procedimenti impiegati, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa,

risultano essere i più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari

residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

6.8.1 Determinazione della superficie commerciale

La superficie vendibile è stata calcolata con i criteri del mercato immobiliare, in particolar modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI 10750/2005.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie coperta e di quella scoperta; entrambe le superfici, che concorrono al valore commerciale richiesto, sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici opportunamente moltiplicate per coefficienti di ponderazione (o correttivi), determinati dal mercato.

Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare è il seguente:

- muro esterno, superficie abitativa netta e pareti interne (100%);
- muri divisorii tra diverse proprietà (50%).

La seguente tabella 22 riporta il calcolo della superficie rilevata.

Tabella 22: Superficie Autorimessa a piano terra (mq)

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	3,00	1,00	3,00
2) muro a confine con altre prop.	2,00	0,50	1,00
3) superficie netta	22,00	1,00	22,00
Totale			26,00

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in

questione è pari a mq. 26,00.

6.8.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato desunto mediante il metodo comparativo, che si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La prima fase del procedimento consiste nella determinazione del valore ordinario o valore medio unitario di riferimento, che viene successivamente modificato mediante un punteggio percentuale, funzione delle caratteristiche del bene, ottenendo un valore medio corretto o effettivo.

Per il calcolo del valore medio unitario di riferimento, cioè al metro quadrato, si è fatto riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, rilevando un costo medio unitario di €/mq 600,00 per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene si è giunto al punteggio finale di seguito riportato (tabella 23).

Tabella 23

Caratteristiche	Punteggio
Estrinseche	1,03
Intrinseche e tecnologiche	1,00
Situazione giuridica e urbanistica	0,62

Punteggio finale (K1*K2*K3) = 0,639

Il suddetto punteggio, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €/mq. 383,40.

Il prezzo medio applicato tiene conto del fatto che il garage è privo delle

tramezzature a delimitazione delle confinanti unità immobiliari ed è sprovvisto del certificato di agibilità.

Moltiplicando la superficie commerciale desunta per il valore medio unitario corretto, il sottoscritto ritiene di poter assegnare al bene un valore di mercato pari ad **€9.968,40**, come di seguito riportato:

$$383,40 \text{ €/mq} \times 26,00 \text{ mq} = \text{€9.968,40}$$

6.8.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione

Il procedimento di stima in argomento, si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Come nel caso della stima sintetica, anche per quella analitica, si procede ad una indagine di mercato al fine di determinare i più probabili valori da applicare, sia per il canone di locazione lordo, che per il saggio lordo di capitalizzazione, sempre in ipotesi di libero mercato e libera concorrenza.

Con riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, si è rilevato un canone di locazione medio pari ad €55,00.

Essendo noto il canone mensile, si determina dapprima il reddito lordo annuo (RI), e successivamente il reddito netto annuo (Rn), sottraendo dal reddito lordo (RI) le spese desunte sia da indagini in loco, che facendo riferimento alla letteratura tecnica.

Infine, per la stima del valore di mercato, si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione medio (pari al 4,00% per immobili residenziali), ottenuto dalle valutazioni Nomisma, Censis e dai dati forniti dai Consulenti immobiliari, e corretto in funzione del punteggio scaturito dall'analisi delle caratteristiche

intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Ipotizzando una spesa media annua del 30% per manutenzioni, servizi, imposte varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione pari al 4,36%, corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è desunto per l'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato pari a € 10.593,90, come riportato nella seguente tabella 24.

Tabella 24

<i>Canone mensile lordo</i>	€55,00
<i>Reddito annuo</i>	€660,00
<i>Spese annue</i>	30%
<i>Reddito netto annuo</i>	€462,00
<i>Saggio di capitalizzazione medio corretto</i>	4,36%
<i>Totale</i>	€10.593,90

6.8.4 Conclusioni

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per difetto è stimabile in €**10.000,00**, come desumibile dalla seguente tabella 25.

Tabella 25

<i>Procedimento sintetico</i>	€9.968,40
<i>Procedimento analitico</i>	€10.593,90
VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO	€10.281,15

Il valore di mercato individuato è da intendersi al netto delle spese di regolarizzazione descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte.

SPESE

- Spese per ripristino dei luoghi e certificato di agibilità:	€ 6.000,00
- SOMMANO:	€ 6.000,00

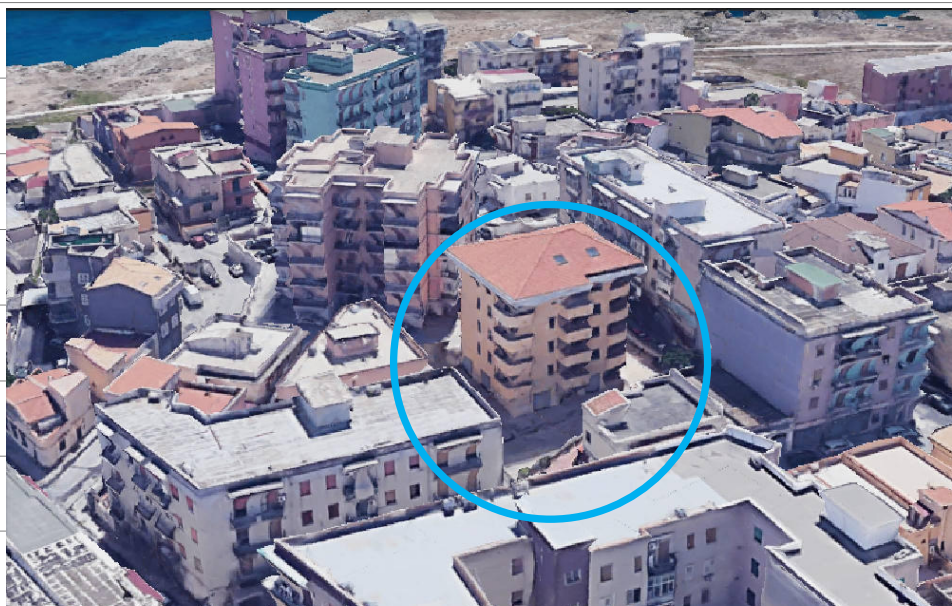
VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO n. 6 = €10.000,00

7. Lotto 7 - Stima dell' autorimessa sita in Via Dalmazia n. 32 (piano interrato)

Il cespite facente parte del presente lotto di vendita è rappresentato da un' autorimessa posta al piano interrato di un edificio ricadente in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, viabilità posta alle spalle del più noto Viale Tunisi, che attraversando la zona est della città collega il quartiere della Borgata con la zona di espansione popolare della Mazzarona.

Per maggiore esattezza si riportano le coordinate in WGS84 relative al fabbricato in oggetto, verificabili con Google Earth.

LAT. 37,082417° - LON. 15,298285°



L' identificazione del bene è avvenuta tramite le ricerche catastali, nonché con la verifica in situ della rispondenza delle mappe catastali con l' effettiva ubicazione dell' immobile in oggetto, desumibile dalle aerofotogrammetrie acquisite.

La documentazione relativa al suddetto bene è riportata nell' allegato 7.

7.1 Descrizione del bene

Il lotto in questione è rappresentato dalla quota di 61/195 indivisi di un' autorimessa posta al piano interrato di un edificio residenziale di n. 5 piani fuori terra ricadente

in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, viabilità posta nelle vicinanze del Viale Tunisi.

Edificato nella prima metà degli anni '90 del secolo scorso, lo stabile, nel quale si colloca l'unità immobiliare in questione, si sviluppa all'interno di un'area cortiliva interamente recintata con accesso da un ronco che costituisce prosecuzione della stessa Via Dalmazia.

Il locale in questione costituisce area a parcheggio comune per l'intero condominio, essendo la stessa cointestata pro quota a tutti i proprietari del plesso in oggetto, e confina su tutti i lati con terreno di contenimento.

Il bene, per la configurazione rilevata, ha una superficie netta di 462,00 mq ed è accessibile direttamente dalla rampa posta a nord dell'area cortiliva interna all'edificio condominiale. La differente consistenza dell'immobile rilevata dallo scrivente nasce dalla mancata esecuzione del muro che secondo progetto approvato doveva individuare un'intercapedine di aerazione tra il locale stesso e le pareti contro terra.

Lo stabile presenta una struttura intelaiata con pilastri e travi in c.a., solai di interpiano realizzati in latero-cemento, mentre la copertura è del tipo a padiglione in latero-cemento e tegole.

L'altezza netta interna del locale è di 3,20 ml e risulta pavimentato, intonacato e tinteggiato, nonché dotato di impianto elettrico.

Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'allegato 7-1.

7.2 Stato occupazionale dell'immobile

Alla data del sopralluogo svolto, il cespite risulta libero.

7.3 Atto di provenienza

In base alla documentazione reperita dallo scrivente la proprietà del bene è pervenuta al Sig. [REDACTED] ([REDACTED]) per atto di assegnazione di beni a seguito di scioglimento della società del 28/12/1995, in Notaio Annio De Luca di Siracusa, rep. 15005 – racc. 7170, trascritto in Siracusa il 13/01/1996 ai nn. 567/461, da potere della società [REDACTED].

Nella vendita è compresa la comproprietà proporzionale di tutte le aree scoperte al piano terra e il diritto di transitarvi sia a piedi, che con mezzi meccanici per accedere alle unità immobiliari, nonché della scivola di accesso al piano cantinato.

Si rimanda integralmente ai contenuti del rogito riportato nell'allegato 7-2 alla presente relazione.

7.4 Regolarità urbanistica del bene

Dalla consultazione del PRG vigente del Comune di Siracusa si è rilevato che l'immobile ricade nella zona omogenea B3.2 "Tessuto edificato denso" di cui all'art. 21 delle N.T.A.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del bene, il CTU ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Siracusa, giusta istanza prot. 0165612 del 28/07/2023 inoltrata al Servizio Edilizia Privata (allegato 7-3).

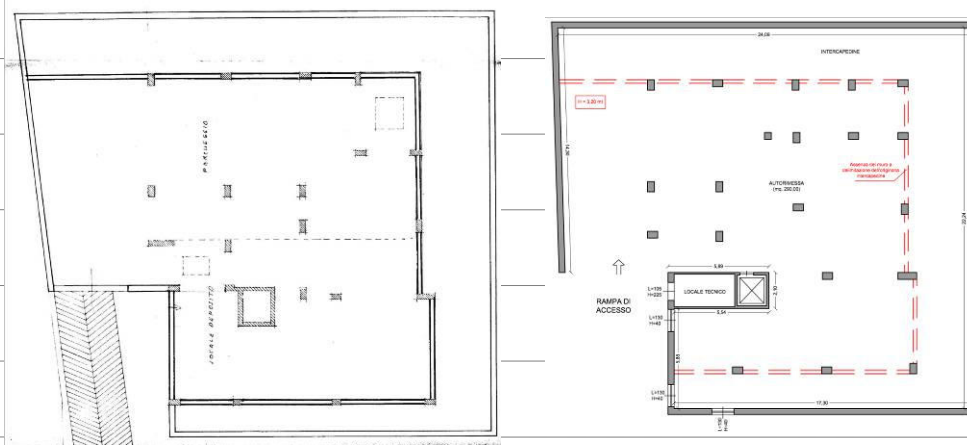
Sebbene l'art. 7 dell'atto di vendita riporti che la costruzione dello stabile, in cui l'immobile in questione si inserisce, fosse stata eseguita in base alla concessione edilizia n. 138 del 21/05/1991, il Comune di Siracusa con nota prot. 0212098 del 06/10/2023, attestava che, a seguito delle ricerche effettuate in archivio, per i dati resi non era stata rinvenuta alcuna documentazione relativa a quanto richiesto.

Non risulta altresì agli atti del Comune di Siracusa alcun rilascio del certificato di

abitabilità/agibilità.

Il titolo edilizio che ha legittimato l'edificazione dello stabile è stato, viceversa, rinvenuto presso gli archivi del Genio Civile di Siracusa, giusta istanza del 06/12/2023, unitamente agli elaborati tecnici approvati (allegato 7-3).

Chiarito quanto sopra, in base a quanto già descritto al precedente paragrafo 7.1, si evidenzia che allo stato odierno l'immobile risulta ampliato nella sua consistenza originaria, per effetto della mancata esecuzione del muro che individuava una intercapedine di aerazione tra il locale stesso e le pareti contro terra.



Planimetria progetto approvato

Stato di fatto rilevato

Considerato che l'intercapedine ha contribuito ad aumentare l'originaria superficie complessiva assentita, il CTU ritiene che tale abuso debba essere eliminato ripristinando lo stato ex ante, mantenendo l'originaria consistenza di mq. 290,00 così come indicato negli atti pubblici disponibili.

La spesa complessiva per la messa in pristino dei luoghi, mediante formazione di nuovi tramezzi, è stimabile in €**14.000,00**.

Si rappresenta che nella superficie commerciale del cespite oggetto di verifica, rientra altresì il locale tecnico adiacente il vano ascensore, realizzato in difformità al titolo urbanistico approvato, per il quale è possibile presentare una comunicazione asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2, lett. a, della L.R.

16/2016, trattandosi di interventi di manutenzione straordinaria.

Considerata la tardività della comunicazione, essendo l'opera già eseguita, l'art. 3, comma 5 della L.R. 16/2016 prevede il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad €1.000,00, oltre i versamenti dovuti per la presentazione della pratica urbanistica e le spese tecniche, per un importo complessivo di **€2.500,00**.

Infine, essendo l'immobile sprovvisto dell'agibilità/abitabilità dovrà essere presentata ai sensi dell'art. 24, comma 5 del DPR 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, la segnalazione certificata di agibilità (SCA), previa acquisizione della conformità degli impianti e della prova dell'avvenuto collaudo dell'opera (che interessa l'intero edificio condominiale), per il quale dovrà essere eseguito un ulteriore approfondimento presso il Genio Civile di Siracusa.

Per l'acquisizione di tale ulteriore titolo urbanistico si stima cautelativamente una spesa di **€3.000,00** inclusivo di spese fisse, sanzioni e competenze tecniche.

Complessivamente la spesa per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico del bene in questione ammonta ad **€19.500,00**.

7.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale

Dalle indagini compiute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, il cespite risulta così distinto al NCEU del Comune di Siracusa (allegato 7-4):

- Autorimessa ricadente al foglio di mappa n. 32, p.lla n. 2393, sub. 2, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 290 mq, Superficie catastale 318,00 mq, Rendita catastale € 1.093,34, Piano interrato, proprietà indivisa appartenente per le rispettive quote ai seguenti soggetti:

- Quanto alla quota di 61/195 la proprietà ricade in capo al [REDACTED]
[REDACTED];
- Quanto alla quota di 67/390 la proprietà ricade in capo al [REDACTED]
[REDACTED] in regime di comunione dei beni;
- Quanto alla quota di 6/195 la proprietà ricade in capo al Sig. [REDACTED]
[REDACTED];
- Quanto alla quota di 61/195 la proprietà ricade in capo al [REDACTED]
[REDACTED];
- Quanto alla quota di 67/390 la proprietà ricade in capo alla [REDACTED]
[REDACTED] in regime di comunione dei beni.

Si precisa che erroneamente viene indicato in visura il numero civico n. 54, anziché più correttamente il civico n. 32; per tale ragione dovrà procedersi mediante presentazione in autotutela del modello n. 9T per la variazione catastale del numero civico, **il cui costo è stimabile in €200,00.**

Infine, attesa la non perfetta rappresentazione grafica presente in atti, si ritiene necessario procedere con la presentazione della pratica DOCFA per l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico, per il quale si stima una spesa di **€500,00** tra competenze tecniche e diritti fissi di presentazione della pratica.

7.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Siracusa in data 05/12/2023, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (allegato 7-5).

Di seguito si riassumono le formalità gravanti sul bene.

Trascrizioni

- Trascrizione RG n. 22911 – RP n. 17735 del 30/11/2023 nascente da ordinanza di sequestro conservativo del 10/11/2023, rep. 1020/2023, emesso dal Tribunale di Catania in favore del fallimento della ██████████ contro ██████████ (██████████), per la quota di proprietà di 61/195 in regime di separazione dei beni;
- Trascrizione RG n. 16951 – RP n. 13378 del 24/09/2019 nascente da ordinanza di sequestro preventivo per equivalente ex art. 321 cpp del 24/09/2019, rep. 202/2019, emesso dalla Guardia di Finanza di Siracusa a favore dell’Erario dello Stato contro ██████████ (██████████) e ██████████ (██████████), ognuno per la quota di 67/390.

Si precisa che alla suddetta trascrizione è stata inserita l’annotazione RG n. 920 – RP n. 93 del 21/01/2020 con la quale il Sostituto Procuratore, Dott. Salvatore Grillo, ha emesso provvedimento di dissequestro emesso dal Tribunale di Siracusa in data 09/01/2020.

Iscrizioni

- Iscrizione RG n. 2221 – RP n. 195 del 07/02/2022 per un capitale di €553.394,41 oltre interessi e un montante di €860.000,00, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ragusa in data 22/01/2022, rep. 113/2022, in favore di ██████████ contro ██████████ (██████████) per la quota di proprietà di 61/195 in regime di separazione dei beni;
- Iscrizione RG n. 21924 – RP n. 2380 del 30/11/2022 per un capitale di €158.796,20 oltre interessi e un montante di €200.000,00, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 29/03/2022, rep. 378/2022 in favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa

– soc. coop. p.A. contro [REDACTED] ([REDACTED]) per la quota di proprietà di 61/195 in regime di separazione dei beni.

Le tabelle seguenti riassumono i vincoli e gli oneri gravanti sul bene:

Tabella 26

<i>Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
domande giudiziali e altre trascrizioni	NO
atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	NO
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
altri pesi o limitazioni d'uso	NO

Tabella 27

<i>Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli	- TRASCRIZIONE del 30/11/2023 RG 22911 – RP 17735 - ISCRIZIONE del 30/11/2022 RG 21924 – RP 2380 - ISCRIZIONE del 07/02/2022 RG 2221 – RP 195

Tabella 28

<i>Altre informazioni per l'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	[REDACTED] – Atto di assegnazione di beni a seguito di scioglimento della società del 28/12/1995, in Notaio Annio De Luca di Siracusa, rep. 15005 – racc. 7170, trascritto in Siracusa il 13/01/1996 ai nn. 567/461, da potere della società Gesal Srl

7.7 Certificazione energetica

L'unità immobiliare in questione non è soggetta alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE), così come previsto all'art. 6 comma I e art. 3 comma II, lettera a) del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., non ricadendo all'interno dell'elenco degli edifici di cui all'art. 3 del DPR n. 412 del 26/08/1993.

7.8 Stima del lotto pignorato

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

A. Metodo “sintetico comparativo”, basato sulla determinazione del valore ordinario del bene, desunto da compravendite di immobili presenti nella stessa microzona urbana di riferimento, e successivamente corretto con coefficienti dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso;

B. Metodo “analitico per capitalizzazione del reddito” basato sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

I procedimenti impiegati, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risultano essere i più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo “ordinario”, quindi facilmente comparabili tra loro.

7.8.1 Determinazione della superficie commerciale

La superficie vendibile è stata calcolata con i criteri del mercato immobiliare, in particolar modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI 10750/2005.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie coperta e di quella scoperta; entrambe le superfici, che concorrono al valore commerciale richiesto, sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici opportunamente moltiplicate per coefficienti di ponderazione (o correttivi), determinati dal mercato.

Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell’unità immobiliare è il seguente:

- muro esterno (100%);
- superficie abitativa netta (100%);
- pareti interne (100%);
- muri divisorii tra diverse proprietà (50%).

La seguente tabella 29 riporta il calcolo della superficie rilevata.

Tabella 29: Superficie Autorimessa piano interrato (mq)

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	15,60	1,00	15,60
2) superficie netta	290,00	1,00	290,00
3) superficie accessoria (locale tecnico)	12,40	1,00	12,40
Totale			318,00

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a mq. 318,00.

Si rappresenta che la superficie commerciale indicata coincide con quella assentita urbanisticamente e con quanto desumibile dagli atti catastali e alla quale la configurazione del bene dovrà rifarsi a seguito dell'esecuzione delle opere già indicate dallo scrivente nel paragrafo 7.4.

7.8.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato desunto mediante il metodo comparativo, che si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La prima fase del procedimento consiste nella determinazione del valore ordinario o valore medio unitario di riferimento, che viene successivamente modificato mediante un punteggio percentuale, funzione delle caratteristiche del bene, ottenendo un valore medio corretto o effettivo.

Per il calcolo del valore medio unitario di riferimento, cioè al metro quadrato, si è fatto riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, rilevando un costo medio unitario di €/mq 600,00 per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene si è giunto al punteggio finale di seguito riportato (tabella 23).

Tabella 23

Caratteristiche	Punteggio
Estrinseche	1,03
Intrinseche e tecnologiche	1,00
Situazione giuridica e urbanistica	0,90

Punteggio finale (K1*K2*K3) = 0,917

Il suddetto punteggio, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €mq. 550,02.

Il prezzo medio applicato tiene conto del fatto che il garage è privo delle tramezzature a delimitazione delle confinanti unità immobiliari ed è sprovvisto del certificato di agibilità.

Moltiplicando la superficie commerciale desunta per il valore medio unitario corretto, il sottoscritto ritiene di poter assegnare al bene un valore di mercato pari ad **€174.906,36** come di seguito riportato:

$$556,20 \text{ €/mq} \times 318,00 \text{ mq} = \text{€174.906,36}$$

7.8.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione

Il procedimento di stima in argomento, si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Come nel caso della stima sintetica, anche per quella analitica, si procede ad una indagine di mercato al fine di determinare i più probabili valori da applicare, sia per il canone di locazione lordo, che per il saggio lordo di capitalizzazione, sempre in ipotesi di libero mercato e libera concorrenza.

Con riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo,

si è rilevato un canone di locazione medio pari ad €800,00.

Essendo noto il canone mensile, si determina dapprima il reddito lordo annuo (Rl), e successivamente il reddito netto annuo (Rn), sottraendo dal reddito lordo (Rl) le spese desunte sia da indagini in loco, che facendo riferimento alla letteratura tecnica.

Infine, per la stima del valore di mercato, si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione medio (pari al 4,00% per immobili residenziali), ottenuto dalle valutazioni Nomisma, Censis e dai dati forniti dai Consulenti immobiliari, e corretto in funzione del punteggio scaturito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Ipotizzando una spesa media annua del 30% per manutenzioni, servizi, imposte varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione pari al 4,08%, corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è desunto per l'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato pari a € 164.705,88, come riportato nella seguente tabella 24.

Tabella 24

<i>Canone mensile lordo</i>	€800,00
<i>Reddito annuo</i>	€9.600,00
<i>Spese annue</i>	30%
<i>Reddito netto annuo</i>	€6.720,00
<i>Saggio di capitalizzazione medio corretto</i>	4,08%
Totale	€164.705,88

7.8.4 Conclusioni

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per eccesso è stimabile in € **170.000,00**, come desumibile dalla seguente tabella 25.

Tabella 25

<i>Procedimento sintetico</i>	€174.906,36
<i>Procedimento analitico</i>	€164.705,88
VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO	€169.806,12

Il valore di mercato individuato è da intendersi al netto delle spese di regolarizzazione descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte.

SPESE

- Spese per ripristino dei luoghi e certificato di agibilità: € 19.500,00
- Spese per correzione catastale: € 700,00
- SOMMANO: € 20.200,00

Considerato che il Sig. XXXXXXXXXXXX è proprietario della quota indivisa di 61/195 del suddetto bene immobile, ne discerne che il valore economico arrotondato della quota afferente lo stesso è pari ad €53.000,00.

VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO n. 7 = €53.000,00

Lo scrivente ringrazia il Giudice Delegato per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Con osservanza.

Siracusa, lì 27/12/2023

Il tecnico incaricato
Ing. Scarnato Francesco



Elenco Allegati:

- All.1: Provvedimento di nomina dell'esperto stimatore;
- All.2: Comunicazioni alle parti;
- All.3: Verbale di sopralluogo;
- All.4: Documentazione relativa al lotto n. 4 di vendita;

- All.5: Documentazione relativa al lotto n. 5 di vendita;

- All.6: Documentazione relativa al lotto n. 6 di vendita;

- All.7: Documentazione relativa al lotto n. 7 di vendita;
