

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
**sezione esecuzioni immobiliari**

---

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

nella PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA

*GUBER BANCA S.P.A.*  
*n.q. di procuratrice speciale di BUONCONSIGLIO 3 S.R.L.*  
CONTRO  
**OMISSIS**

procedura n. 208/2022 R.E.I.

GIUDICE: **Dott.ssa Concita Cultrera**  
DATA UDIENZA: **17/10/2023**

---

C.T.U.: **Ing. Eleonora Spicuglia**



<b>1. PREMESSA E QUESITI.....</b>	<b>2</b>
<b>2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....</b>	<b>5</b>
2.1 RISPOSTA AL QUESITO I) (ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO) .....	5
2.2 RISPOSTA AL QUESITO II) (DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEL BENE) .....	8
2.2.1 DESCRIZIONE LOTTO 1.....	8
2.2.2 DESCRIZIONE LOTTO 2.....	9
2.2.3 DESCRIZIONE LOTTO 3.....	10
2.3 RISPOSTA AL QUESITO III) (STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI).....	11
2.4 RISPOSTA AL QUESITO IV) (VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE) .....	11
2.4.1 LOTTO 1.....	11
2.4.2 LOTTI 2 E 3.....	12
2.5 RISPOSTA AL QUESITO V) (VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI) .....	14
2.5.1 LOTTO 1.....	14
2.5.2 LOTTI 2 E 3.....	14
2.6 RISPOSTA AL QUESITO VI) (REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA).....	15
2.6.1 LOTTO 1.....	15
2.6.2 LOTTI 2 E 3.....	16
2.7 RISPOSTA AL QUESITO VII) (IRREGOLARITÀ URBANISTICHE) .....	17
2.7.1 LOTTO 1.....	17
2.7.2 LOTTI 2 E 3.....	18
2.8 RISPOSTA AL QUESITO VIII) (ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA) .....	19
2.9 RISPOSTA AL QUESITO IX) (VALUTAZIONE DEI BENI) .....	20
2.9.1 LOTTO 1: calcolo superficie commerciale, criteri di stima adottati e stima dell'immobile .....	20
2.9.2 LOTTO 2: calcolo superficie commerciale, criteri di stima adottati e stima dell'immobile .....	22
2.9.3 LOTTO 3: calcolo superficie commerciale, criteri di stima adottati e stima dell'immobile .....	23
2.10 RISPOSTA AL QUESITO X) (QUOTA INDIVISA).....	25
2.11 RISPOSTA AL QUESITO XI) (USUFRUTTO, NUDA PROPRIETÀ O DIRITTO DI SUPERFICIE) .....	29
2.12 RIEPILOGO ESTIMATIVO.....	30



**TRIBUNALE DI SIRACUSA**  
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

**OGGETTO:** CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DALLA GUBER BANCA S.P.A., NELLA QUALITÀ DI PROCURATRICE SPECIALE DI BUONCONSIGLIO 3 S.R.L., CONTRO **OMISSIS** +2. N. 208/2022 R.G..

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**1. PREMESSA E QUESITI.**

Ill.ma Dott.ssa Concita Cultrera, Giudice del Tribunale di Siracusa.

Con ordinanza del 25/11/2022 la sottoscritta ing. Eleonora Spicuglia, con studio in Noto in Via Giovanni Pascoli n°16, iscritta all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n° 1750, veniva nominata dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n° 208/2022 promossa dalla Guber Banca S.p.A., nella qualità di procuratrice speciale di Buonconsiglio 3 s.r.l., con sede in Via V. Betteloni n. 2, Milano (MI), rappresentata e difesa dall'avv. Salvatore Fazzino, contro signori **OMISSIS** (C.F. **OMISSIS**), **OMISSIS** (C.F. **OMISSIS**) e **OMISSIS** (C.F. **OMISSIS**), al fine di identificare e valutare i beni pignorati con il suddetto procedimento esecutivo.

Il giuramento veniva effettuato in data 27/11/2022 e veniva disposto il deposito della relazione in cancelleria almeno trenta giorni prima dell'udienza (fissata inizialmente per il giorno 18/04/2023), posticipato successivamente, a seguito di richiesta di proroga per mancato reperimento di documentazione da parte dell'Ufficio Tecnico di Siracusa, al giorno 16/06/2023.

Dopo aver effettuato ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, la sottoscritta, congiuntamente alla custode, Avv. Rossella Monitto, fissava il primo sopralluogo per il giorno 20/12/2022 alle ore 9.30 sui luoghi, comunicando lo stesso ai creditori a mezzo posta.

In tale data e a tale ora la sottoscritta si recava presso l'immobile sito in Siracusa in Viale Ermocrate n. 3, dove trovava il Custode Giudiziario, avv. Rossella Monitto, e i signori **OMISSIS**, accompagnata dai quali ispezionava l'immobile suddetto, eseguendo rilievi metrici, rilievi fotografici e prendendo appunti in separati fogli, necessari alla redazione della presente relazione e



all'espletamento del mandato de quo.

In quella stessa sede, si stabiliva il prosieguo delle operazioni peritali presso gli immobili ubicati in Siracusa in Viale Scala Greca n. 406/C interni 11 e 12 per il giorno 10/01/2023, rinviato poi al giorno 11/01/2023 alle ore 15.00.

Alla suddetta data, la sottoscritta si recava presso gli immobili di cui sopra unitamente alla custode, e sui luoghi trovava il sig. **OMISSIS**. Accompagnata dai presenti, la sottoscritta ispezionava gli immobili suddetti, trasformati in realtà in un'unica unità abitativa con un unico ingresso dal vano scala condominiale; si eseguivano rilievi metrici, rilievi fotografici e si prendevano appunti in separati fogli, necessari alla redazione della presente relazione e all'espletamento del mandato de quo.

Successivamente, sulla scorta delle indagini svolte in sede di sopralluogo e sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, presso la Conservatoria dei RR. II. e presso l'Ufficio Tecnico settore Urbanistica del Comune di Siracusa, ove la sottoscritta è venuta in possesso della documentazione inerente agli immobili oggetto del pignoramento, assunti tutti gli elementi diretti ed indiretti per l'espletamento del mandato, si procedeva alla stesura della presente relazione di stima indicando quanto richiesto dal Giudice nel verbale di conferimento di incarico, ovvero:

- I. *l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;*
- II. *una descrizione complessiva e sintetica dei beni;*
- III. *l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;*
- IV. *l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);*
- V. *l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*



- i. *eventuale specificazione:*
- *vincoli che resteranno a carico dell'acquirente;*
  - *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
  - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
  - *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
- ii. *vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*
- *iscrizioni;*
  - *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
- iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)*
  - *eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute*
  - *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia*
  - *eventuali cause in corso*
- VI. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;*
- VII. *in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovvero, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;*
- VIII. *l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 D.lgs. 192/2005, salvo in caso di opere interamente abusive e non sanabili e fatta eccezione per le ipotesi escluse dalla stessa norma;*
- IX. *la valutazione dei beni, indicando distintamente:*
- *il calcolo delle superfici per ciascun immobile;*
  - *i criteri di stima utilizzati;*
  - *le fonti di informazione utilizzate per la stima;*
  - *gli adeguamenti e correzioni della stima (ad es. per stato d'uso e manutenzioni; stato del possesso; vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura);*
  - *il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;*



- X. *nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;*
- XI. *nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.*

## 2. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### 2.1 RISPOSTA AL QUESITO I) (esatta individuazione dei beni componenti il lotto)

Dall'atto di pignoramento si evince che i beni pignorati con il presente procedimento esecutivo, suddivisi dalla sottoscritta in tre lotti di vendita, sono i seguenti:

- LOTTO 1) fabbricato sito in Viale Ermocrate n. 3, ad uso industriale-commerciale adibito ad esposizione e vendita con servizi, censito al **N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 57 mappale 301 sub 1**;
- LOTTO 2) appartamento a piano terzo del fabbricato in condominio sito in Viale Scala Greca n. 406, censito al **N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 30 mappale 26 sub 120**;
- LOTTO 3) appartamento a piano terzo del fabbricato in condominio sito in Viale Scala Greca n. 406, censito al **N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 30 mappale 26 sub 121**.

Come già accennato precedentemente, l'appartamento costituente il lotto 2 e il lotto 3 costituiscono attualmente un'unica unità immobiliare in quanto sono tra di loro collegate tramite aperture interne; tra l'altro, il lotto 3 non è dotato di accesso autonomo dal vano scala. Di fatto, però, queste due unità immobiliari costituiscono due particelle catastali distinte, pertanto la sottoscritta ha proceduto alla formazione di due distinti lotti di vendita.

#### LOTTO 1

L'immobile, ubicato ai piani terra e primo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito in Viale Ermocrate n. 3, è censito al **N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 57 particella 301 sub 1**, zona censuaria 1, categoria D/8, rendita 13.832,00 €, in testa a **OMISSIS** (proprietà 2/4), **OMISSIS** (proprietà 1/4) e **OMISSIS** (proprietà 1/4). Va precisato che la particella terreni 301 di are 30.27 (oggi ente urbano) deriva dalla fusione delle particelle 301 di are 10.27 e 313 di are 20.00.



In sede di sopralluogo, la sottoscritta ha rilevato che lo stato di fatto pressoché conforme alle planimetrie allegate alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 043/03-2 del 7 agosto 2003 e ai titoli edilizi precedenti, a meno di variazioni nella distribuzione interna. Inoltre, lo stato di fatto risulta pressoché conforme alle planimetrie catastali dell'immobile, a meno di variazioni nella distribuzione interna e della diversa larghezza della porta finestra che dalla sala espositiva porta allo spazio esterno di pertinenza. A queste si aggiunge anche la mancata rappresentazione grafica della finestra ubicata nell'ambiente a piano terra destinato ad ufficio/direzione, presente negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria ed effettivamente presente anche allo stato attuale.

L'esatta ubicazione dell'immobile è determinata dalle seguenti coordinate GPS: **37°04'09.3"N**  
**15°16'40.0"E.**



## LOTTO 2

L'appartamento, ubicato al piano terzo del fabbricato condominiale a sei elevazioni fuori terra sito in Viale Scala Greca n. 406, è censito al **N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 30, particella 26 sub 120** (scala C, interno 11) zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 171 m<sup>2</sup> (162 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte), rendita 885,72 €, in testa a



**OMISSIS.**

In sede di sopralluogo, la sottoscritta ha rilevato che lo stato di fatto risulta difforme dalla planimetria allegata alla Licenza Edilizia n. 1902 del 29/01/1973 e alla planimetria catastale: è infatti variata la distribuzione interna (l'accesso a molti ambienti interni avviene da un disimpegno che appartiene al lotto 3), tenendo presente che di tale variazione fa parte anche la presenza di aperture che collegano l'appartamento in oggetto con l'appartamento costituente il lotto 3 (peraltro privo di accesso autonomo dal vano scala), rendendoli, di fatto, un'unica unità abitativa; inoltre, è stato variato il prospetto esterno a causa della modifica di alcune aperture esterne.

L'esatta ubicazione dell'immobile è determinata dalle seguenti coordinate GPS: **37°06'05"N 15°15'58"E.**

### **LOTTO 3**

L'appartamento, ubicato al piano terzo di un fabbricato condominiale a sei elevazioni fuori terra sito in Viale Scala Greca n. 406, è censito al **N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 30, particella 26 sub 121** (scala C, interno 12) zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 171 m<sup>2</sup> (160 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte), rendita 885,72 €, in testa a

**OMISSIS.**

In sede di sopralluogo, la sottoscritta ha rilevato che lo stato di fatto risulta difforme dalla planimetria allegata alla Licenza Edilizia n. 1902 del 29/01/1973 e alla planimetria catastale: è infatti variata la distribuzione interna, tenendo presente anche che di tale variazione fa parte anche la presenza di aperture che collegano l'appartamento in oggetto con l'appartamento costituente il lotto 2. Fondamentale far rilevare che allo stato attuale, contrariamente alle planimetrie di cui sopra, non esiste alcun accesso all'appartamento dal vano scala. Risulta evidente che l'esistenza di questo lotto di vendita è strettamente connessa al ripristino dell'apertura d'ingresso dal vano scala. Inoltre, in questo appartamento è stato variato il prospetto esterno a causa della modifica di alcune aperture esterne.

L'esatta ubicazione dell'immobile è determinata dalle seguenti coordinate GPS: **37°06'05"N 15°15'58"E.**







AEROFOTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN SIRACUSA IN VIALE SCALA GRECA N. 406,  
DI CUI FANNO PARTE GLI APPARTAMENTI DI CUI AI LOTTI 2 E 3

## 2.2 RISPOSTA AL QUESITO II) *(descrizione complessiva e sintetica del bene)*

### 2.2.1 DESCRIZIONE LOTTO 1

Il bene in esame è costituito dall'immobile ubicato ai piani terra e primo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito in Viale Ermocrate n. 3, avente destinazione d'uso commerciale.

All'immobile si accede da Viale Ermocrate, ove è presente anche un cancello carrabile che serve un'area esterna prevalentemente scoperta dedicata allo stoccaggio e deposito ad uso dell'attività, e sulla quale insistono delle tettoie in struttura metallica e un fabbricato in muratura.

La finitura del prospetto dell'intero fabbricato su Viale Ermocrate è realizzata con rivestimento in travertino al piano terra, mentre gli altri prospetti sono rifiniti con intonaco del tipo civile.

Gli ambienti interni si articolano su due livelli secondo la seguente distribuzione interna: il piano terra è organizzato in locale esposizione e vendita, ufficio, servizi e depositi; il piano primo, a cui si accede da una scala interna, è prevalentemente riservato al deposito di materiali e prodotti connessi all'attività commerciale.

La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in gres di vario tipo. Il servizio igienico e la lavanderia presentano pavimento e pareti rivestite con piastrelle di gres porcellanato.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato. L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile, mentre la tinteggiatura è realizzata con pittura lavabile in diverse tinte.



Tutti gli ambienti sono illuminati e aerati tramite aperture verso l'esterno. Gli infissi esterni sono realizzati alcuni in lamierino zincato, altri in legno, e presentano avvolgibili come dispositivo di oscuramento.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia. Presenta impianto di raffrescamento in alcuni ambienti del piano terra ed è completo nelle rifiniture interne ed esterne.

L'intero fabbricato presenta segni di mancata manutenzione, visibili in particolare in corrispondenza degli intradossi dei balconi e della pensilina conclusiva, e più in generale nello stato delle rifiniture esterne. L'immobile in oggetto, internamente, si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Il fabbricato è ubicato in zona periferica e ricade nella fascia OMI D6 del Comune di Siracusa, secondo la classificazione dell'Agenzia delle Entrate.

### 2.2.2 DESCRIZIONE LOTTO 2

Il bene in esame è costituito dall'appartamento ubicato al piano terzo di un fabbricato condominiale a sei elevazioni fuori terra, sito in Viale Scala Greca n. 406 interno 11, avente destinazione d'uso residenziale.

Al complesso condominiale si accede, tramite un passaggio carrabile, da un'ampia area condominiale, in parte pavimentata e in parte trattata a verde.

All'appartamento si accede da uno dei vani scala condominiali, dotato di ascensore, che serve parte della porzione a est dell'intero complesso.

Gli ambienti interni si articolano secondo la seguente distribuzione interna: ingresso, salone, cucina, pranzo, disimpegno, lavanderia/ripostiglio e bagno per la zona giorno, camera da letto, cabina armadio e bagno per la zona notte. Allo stato attuale, come già accennato precedentemente, gli ambienti della zona notte sono accessibili esclusivamente da un disimpegno che fa parte dell'appartamento costituente il lotto 3.

Tutti i suddetti ambienti principali sono dotati di finestre e di porte finestre che consentono l'uscita su un ampio balcone.

La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in ceramica e in gres di vario tipo, e con



listelli di parquet nella camera da letto. I servizi igienici presentano pavimento e pareti rivestite con piastrelle di ceramica o gres e parquet nella camera da letto.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato, alcune con inserti vetrati. L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile, mentre la tinteggiatura è realizzata con pittura lavabile in diverse tinte.

Tutti gli ambienti principali, ad esclusione di lavanderia e cabina armadio, sono illuminati e aerati tramite aperture verso l'esterno.

Gli infissi esterni sono realizzati in legno e presentano avvolgibili come dispositivo di oscuramento.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia; è dotato di impianto di raffrescamento in alcuni ambienti, di impianto di riscaldamento con termosifoni in tutti gli ambienti ed è completo nelle rifiniture interne ed esterne.

L'appartamento si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

L'appartamento è ubicato in zona periferica e ricade nella fascia OMI D3 del Comune di Siracusa, secondo la classificazione dell'Agenzia delle Entrate.

### 2.2.3 DESCRIZIONE LOTTO 3

Il bene in esame è costituito dall'appartamento ubicato al piano terzo di un fabbricato condominiale a sei elevazioni fuori terra, sito in Viale Scala Greca n. 406 interno 12, avente destinazione d'uso residenziale.

Al complesso condominiale si accede, tramite un passaggio carrabile, da un'ampia area condominiale, in parte pavimentata e in parte trattata a verde.

All'appartamento non è possibile accedere dal vano scala condominiale in quanto non è dotato di accesso dallo stesso, ma è fruibile esclusivamente dall'appartamento costituente il lotto 2.

Gli ambienti interni sono i seguenti: salone, disimpegno, n. 3 camere da letto, ripostiglio e ampia sala da bagno. Non è presente alcun ambiente destinato a cucina. I suddetti ambienti principali sono dotati di finestre e di porte finestre che consentono l'uscita su un ampio balcone.

La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in ceramica e in gres di vario tipo, e con listelli di parquet in una delle camere da letto. La sala da bagno presenta pavimento e pareti rivestite con piastrelle di ceramica.



Le porte interne sono realizzate in legno tamburato, alcune con inserti vetrati. L'intonaco di tutti gli ambienti è del tipo civile, mentre la tinteggiatura è realizzata con pittura lavabile in diverse tinte.

Tutti gli ambienti principali sono illuminati e aerati tramite aperture verso l'esterno.

Gli infissi esterni sono realizzati in legno e presentano avvolgibili come dispositivo di oscuramento.

Dal punto di vista impiantistico, l'appartamento è strettamente legato all'appartamento costituente il lotto 2: è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto di raffrescamento in alcuni ambienti, ed è dotato di un solo termosifone nella camera da letto principale, alimentato dalla caldaia a servizio del lotto 2. È completo nelle rifiniture interne ed esterne.

L'appartamento si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

L'appartamento è ubicato in zona periferica e ricade nella fascia OMI D3 del Comune di Siracusa, secondo la classificazione dell'Agenzia delle Entrate.

### **2.3 RISPOSTA AL QUESITO III)** *(stato di possesso degli immobili)*

Da quanto si è potuto riscontrare durante i sopralluoghi, il lotto 1 è condotto in locazione dalla **OMISSIS**. I lotti 2 e 3 sono abitati entrambi e interamente dal sig. **OMISSIS**, dalla **OMISSIS** e dalla **OMISSIS**.

### **2.4 RISPOSTA AL QUESITO IV)** *(vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente)*

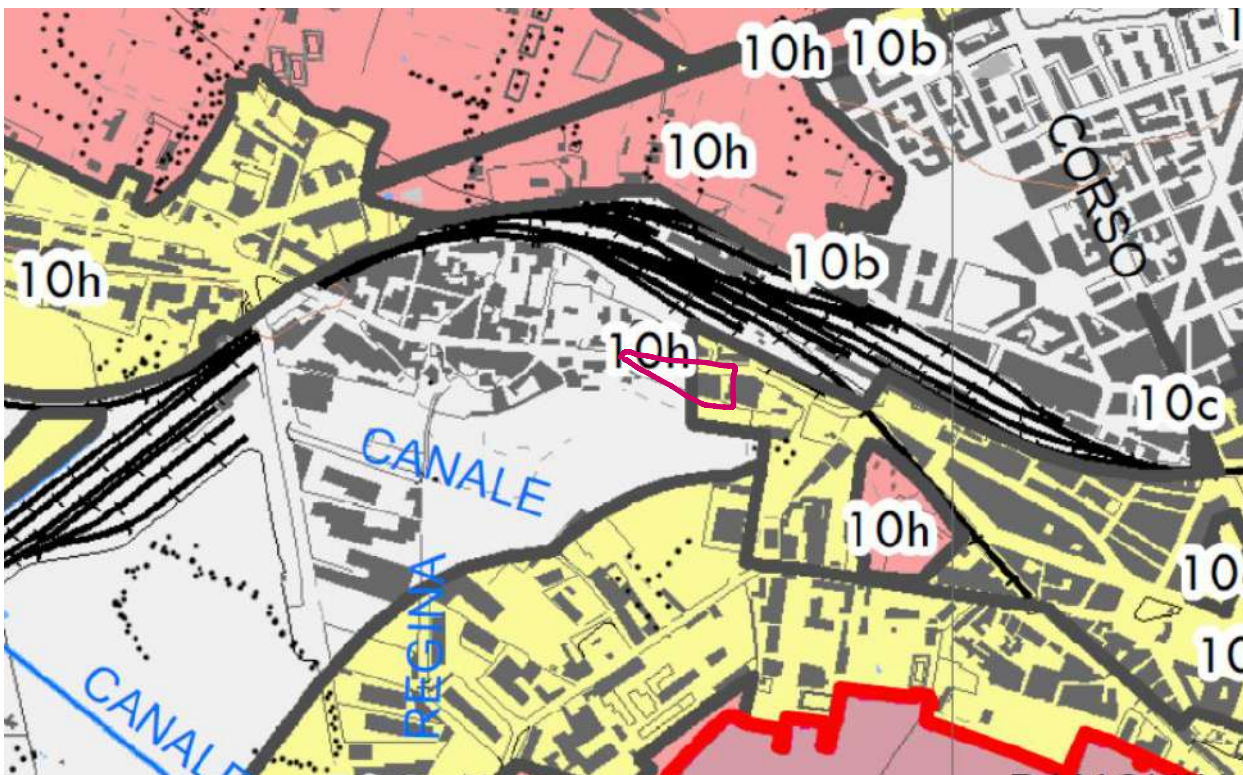
#### **2.4.1 LOTTO 1**

L'immobile ricade nella zona territoriale omogenea "R2": "Area di riqualificazione urbana" del P.R.G. del Comune di Siracusa. Inoltre, l'immobile è soggetto a Livello di tutela 1, mentre l'area esterna di pertinenza non ricade in area tutelata.





STRALCIO DI PRG DEL COMUNE DI SIRACUSA



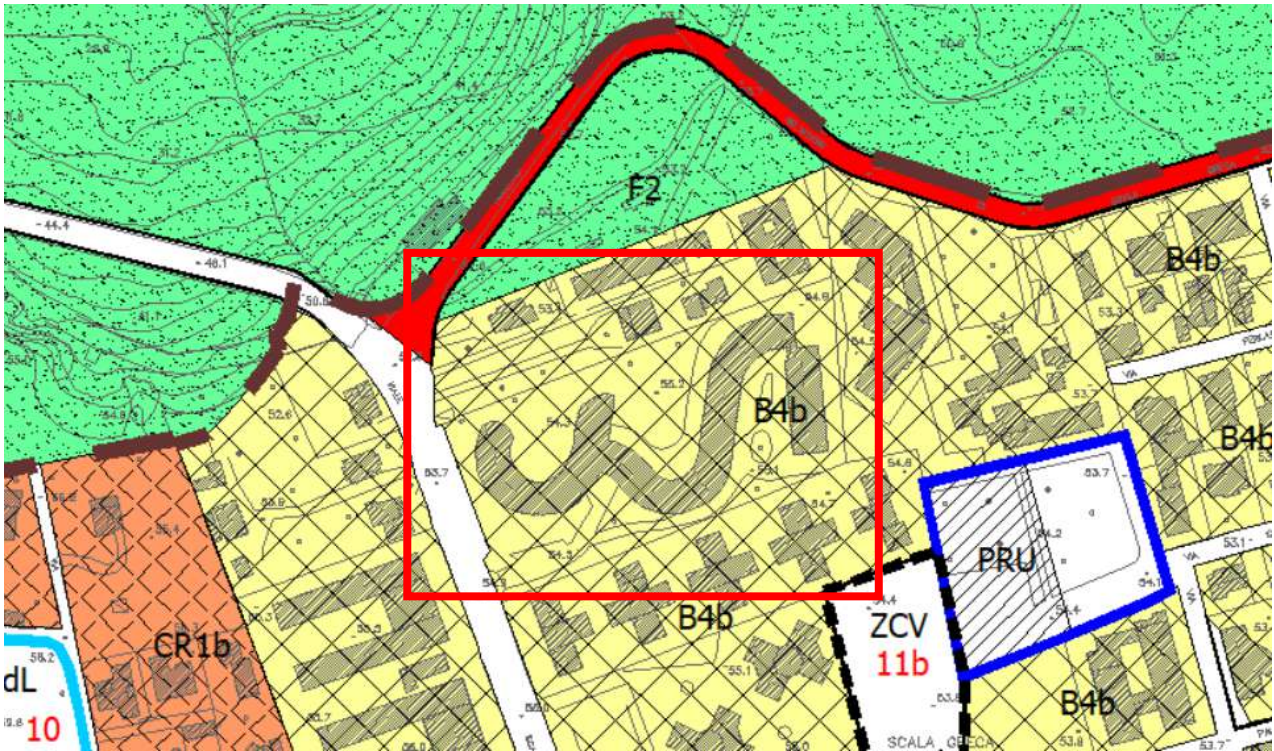
STRALCIO DEL PIANO PAESAGGISTICO

**2.4.2 LOTTI 2 E 3**

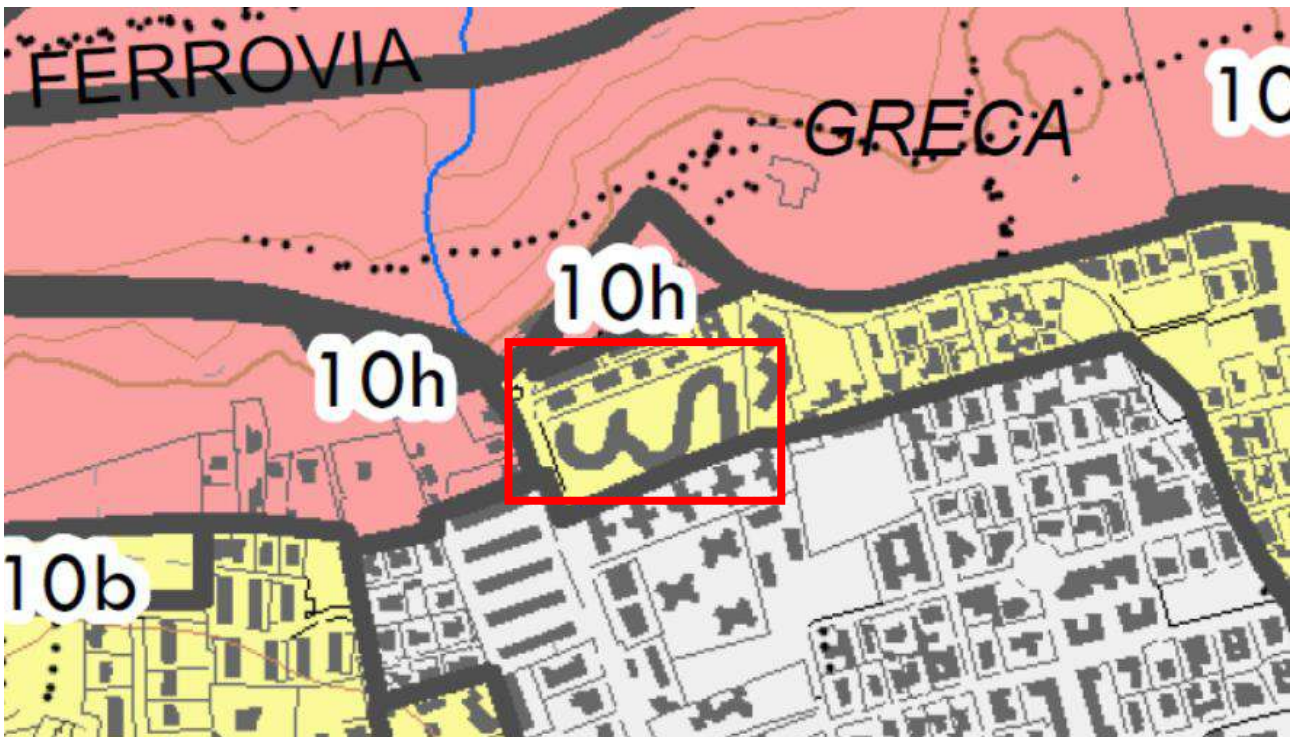
Il complesso condominiale di cui fanno parte gli appartamenti costituenti i lotti 2 e 3 ricade nella



zona territoriale omogenea "B4b": "Tessuto edificato a media densità, tipo b" del P.R.G. del Comune di Siracusa. Inoltre, è soggetto a Livello di tutela 1 nel Piano Paesaggistico.



STRALCIO DI PRG DEL COMUNE DI SIRACUSA



STRALCIO DEL PIANO PAESAGGISTICO



## 2.5 RISPOSTA AL QUESITO V) (vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati)

### 2.5.1 LOTTO 1

L'immobile appartiene ai signori OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, per la quota di  $\frac{1}{4}$ , OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS per la quota di  $\frac{1}{4}$ , e OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, per la quota di  $\frac{2}{4}$ .

Ai signori OMISSIS e OMISSIS è pervenuto per successione allo OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, deceduto il OMISSIS, Ufficio Registro di Siracusa den. n. 1 vol. 399/7, trascritta a Siracusa il 01/12/2009 ai nn. 26542/18507, den. n. 22 vol. 421/8, trascritta a Siracusa il 19/04/2010 ai nn. 9527/6317 e den. n. 46 vol. 419/8, trascritta a Siracusa il 19/04/2010 ai nn. 9640/6426, tutte devolute per testamento del 08/11/2006, Notaio De Luca da Siracusa, pubblicato il 23/04/2007 ed ivi registrato il 03/05/2007, non trascritto e successiva accettazione tacita di eredità del 24/05/2007, Notaio Annio De Luca da Siracusa, trascritta a Siracusa il 30/05/2007 ai nn. 13505/8613.

Ai signori OMISSIS e OMISSIS la particella 313 è pervenuta, come suolo, per atto di vendita del 16/12/1967, Notaio Carmelo Salibra da Siracusa, ivi trascritto il 10/01/1968 ai nn. 662/573, e la particella 301 è pervenuta, come suolo, per atto di vendita del 01/09/1969.

Sui lotti gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- \* ipoteca volontaria del 24/05/2007, notaio Annio De Luca da Siracusa, ivi iscritta il 30/05/2007 ai nn. 13506/3083;
- \* ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 25/03/2013, notaio Alessia Di Trapani da Siracusa, ivi iscritta il 27/05/2013 ai nn. 8217/856;
- \* ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 28/08/2015, Tribunale Civile di Siracusa, ivi iscritta il 12/07/2017 ai nn. 10474/1546;
- \* verbale di pignoramento immobili del 17/09/2022, Assistente funzionario da U.N.E.P. da Siracusa, ivi trascritto il 11/10/2022 ai nn. 18412/14595.

### 2.5.2 LOTTI 2 E 3

Gli immobili appartengono al OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, al quale sono pervenuti in forza dell'atto di vendita del 10/10/1978, Notaio Francesco Grasso da Siracusa, ivi trascritto il



25/10/1978 ai nn. 16484/13959.

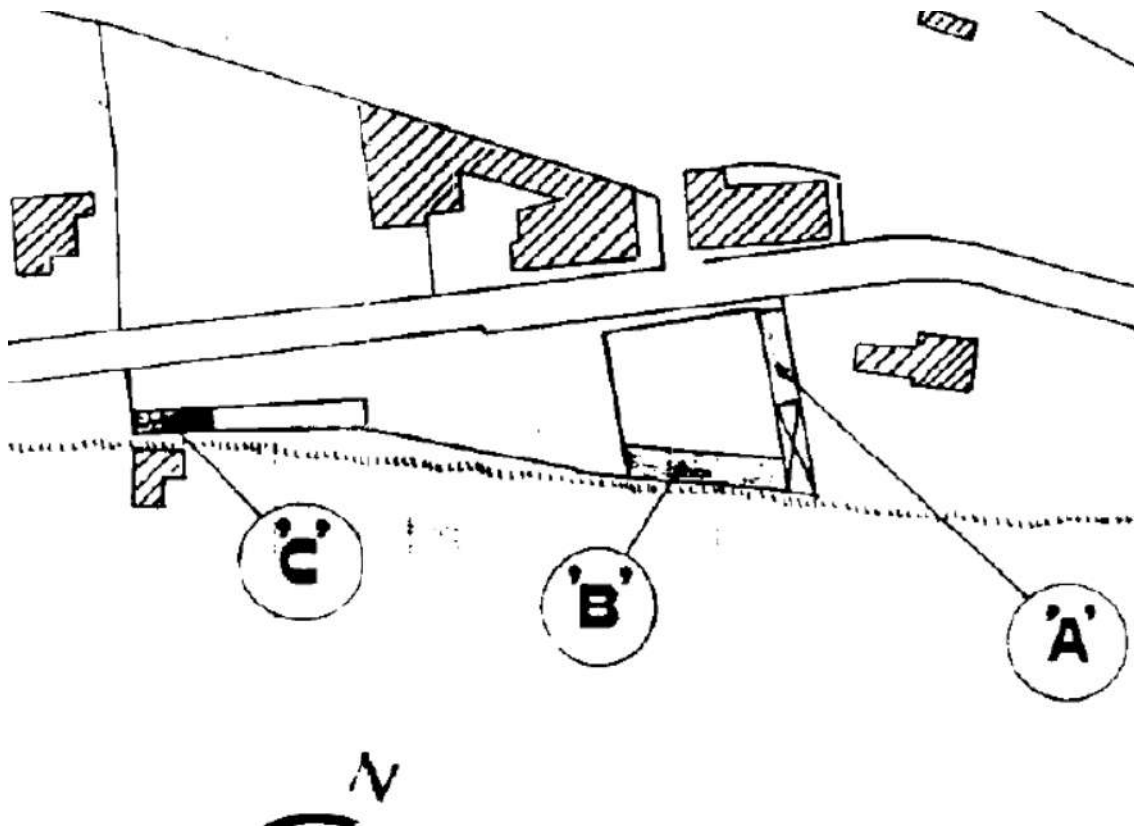
Sui lotti grava la seguente formalità pregiudizievole:

- \* verbale di pignoramento immobili del 17/09/2022, Assistente funzionario da U.N.E.P. da Siracusa, ivi trascritto il 11/10/2022 ai nn. 18412/14595.

## 2.6 RISPOSTA AL QUESITO VI) (regolarità edilizia e urbanistica)

### 2.6.1 LOTTO 1

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa sono stati reperiti i vari titoli abilitativi inerenti l'immobile, tutti allegati alla presente relazione, e quello più recente è la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 043/03-2 del 7 agosto 2003 con relativi elaborati grafici, che riguarda le "opere abusive ubicate in Viale Ermocrate n. 3 e consistenti [...] nell'ampliamento, costituito dal corpo "A", adibito a garage, da un corpo "B", adibito a tettoia per deposito e corpo "C", adibito a tettoia e magazzino, in difformità alla licenza edilizia del 10/06/1968 n. 736 e successive varianti del 08/06/1972 [...]".



Risultano escluse dal suddetto progetto di Sanatoria le tettoie realizzate con struttura precaria indicate con una X azzurra nell'aerofoto riportata a seguire (le altre sono state regolarizzate





nell'ambito del progetto suddetto o erano già presenti nelle precedenti autorizzazioni e concessioni):



Pertanto, la planimetria dell'immobile e dell'area di pertinenza risulta aderente al progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria di cui sopra e ai precedenti progetti approvati a meno della variazione della distribuzione interna, per la quale sarà necessario presentare una CILA in Sanatoria, e della presenza di tettoie non regolarmente assentite.

### 2.6.2 LOTTI 2 E 3

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa è stata reperita la Licenza Edilizia n. 1902 del 29/01/1973 con relativi elaborati grafici, tra i quali la planimetria del piano tipo che rappresenta i due appartamenti costituenti i lotti 2 e 3 come appartamenti separati e non collegati tra loro, ognuno dotato di ingresso autonomo dal vano scala condominiale.

Pertanto, i due appartamenti non risultano conformi al progetto approvato sia per la diversa distribuzione interna, legata principalmente all'effettiva fusione delle due unità immobiliari in un'unica unità e per la quale dovranno essere presentate separatamente due CILA in Sanatoria, sia per la modifica di alcune aperture sui prospetti esterni, per la quale dovranno essere presentate separatamente due SCIA in Sanatoria.



## 2.7 RISPOSTA AL QUESITO VII) (irregolarità urbanistiche)

### 2.7.1 LOTTO 1

Le difformità della distribuzione interna rispetto al progetto approvato sono sanabili ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016 tramite la presentazione di una CILA in Sanatoria che comporterà una spesa complessiva di € 2.500,00 circa, comprensiva del pagamento dell'oblazione, dei diritti di istruttoria e delle spese tecniche.

Relativamente alle tettoie non regolarmente assentite, non si può stabilire sin da adesso se potranno essere sanate in quanto spetterà all'Ufficio Tecnico esprimersi sulla sanabilità o meno delle opere nel momento in cui sarà presentata la pratica. Si potranno presentare due ipotesi:

- 1) le opere potrebbero essere ritenute sanabili e, indicativamente, i costi per la sanatoria sarebbero di circa 4.000,00 €, comprese oblazione e spese tecniche;
- 2) le opere potrebbero essere ritenute non sanabili, e in tal caso si dovranno considerare i costi per la demolizione delle opere abusive, che ammontano, con opportuni arrotondamenti, a 16.400,00 € secondo quanto indicato nel computo metrico estimativo riportato a seguire e redatto sulla base delle voci del Prezzario Regione Sicilia 2022 (ultimo aggiornamento):

#### DATI GEOMETRICI

superficie complessiva tettoie	339,08 mq
volume (h media 3,00 m)	1017,24 mc

#### COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

voce di Prezzario Regione Sicilia	prezzo unitario	U.M.	importo parziale
1.3.2 demolizione vuoto per pieno	13,51 €/mc		13.742,91 €
1.3.5 trasporto a rifiuto	0,52 mc x km		2.644,82 €
<b>COSTO COMPLESSIVO PER LA DEMOLIZIONE</b>			<b>16.387,74 €</b>

Successivamente, per la regolarizzazione catastale dell'immobile sarà necessario redigere un DOCFA, la cui presentazione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, comprensiva di spese tecniche e diritti, sarà pari a 600,00 €.

Infine, si dovrà richiedere il certificato di agibilità per il LOTTO 1, per cui dal valore venale sarà detratta anche la somma necessaria all'espletamento della pratica per un valore complessivo di 1.000,00 €.

In definitiva, gli importi da detrarre al valore complessivo dell'immobile saranno i seguenti:



<b>LOTTO 1</b>			
<b>CILA IN SANATORIA</b>	per difformità opere interne rispetto al progetto approvato	2.500,00 €	
<b>SANATORIA TETTOIE</b>	OR [	se sanabili	4.000,00 €
		se non sanabili	16.400,00 €
<b>DOCFA</b>	regolarizzazione planimetria catastale	600,00 €	
<b>SCA</b>	richiesta di agibilità	1.000,00 €	
importo da detrarre <u>se le tettoie sono sanabili</u> :		<b>8.100,00 €</b>	
importo da detrarre <u>se le tettoie non sono sanabili</u> :		<b>20.500,00 €</b>	

### 2.7.2 LOTTI 2 E 3

Le difformità della distribuzione interna di entrambi gli appartamenti rispetto al progetto approvato sono sanabili ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale n. 16 del 10/08/2016 tramite la presentazione, per ognuno dei due appartamenti, di una CILA in Sanatoria che comporterà una spesa di € 2.500,00 circa, comprensiva del pagamento dell'oblazione, dei diritti di istruttoria e delle spese tecniche.

La regolarizzazione delle difformità che riguardano la modifica delle aperture esterne, potenzialmente sanabile, potrà avvenire tramite una SCIA in sanatoria, con un pagamento di circa 2.000,00 € compresi diritti e spese tecniche, ma risulta subordinata all'acquisizione di una autorizzazione condominiale relativa alla modifica dei prospetti esterni, che costituiscono delle parti comuni. Pertanto, anche in tal caso si potrà avere certezza della sanabilità delle opere solo in una fase successiva, anche se si è ritenuto opportuno considerarle tra gli importi da detrarre al valore venale del lotto.

Un ulteriore costo da sostenere per il LOTTO 2 sarà quello inerente alla realizzazione di tre aperture interne, necessarie per rendere l'appartamento un lotto di vendita autonomo, che si può stimare di importo pari a 1.500,00 €.

Un ulteriore costo da sostenere per il LOTTO 3 sarà quello inerente alla realizzazione dell'apertura di ingresso dal vano scala, necessaria per rendere l'appartamento un lotto di vendita autonomo, che si può stimare di importo pari a 1.000,00 €.

A seguire, per la regolarizzazione catastale degli appartamenti sarà necessario redigere un DOCFA, la cui presentazione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, comprensiva di spese



tecniche e diritti, sarà pari a 600,00 € per ognuno dei due lotti.

Infine, si dovrà richiedere il certificato di agibilità per il LOTTO 2 e per il LOTTO 3, per cui dal valore venale di ognuno dei due lotti sarà detratta anche la somma necessaria all'espletamento della pratica per un valore complessivo di 1.000,00 € per ognuno dei due lotti.

In definitiva, gli importi da detrarre al valore complessivo di ciascuno dei due lotti saranno i seguenti:

<b>LOTTO 2</b>		
<b>CILA IN SANATORIA</b>	per difformità opere interne rispetto al progetto approvato	2.500,00 €
<b>SCIA IN SANATORIA</b>	per variazione aperture esterne	2.000,00 €
<b>APERTURE INTERNE</b>	per realizzazione aperture interne	1.500,00 €
<b>DOCFA</b>	regolarizzazione planimetria catastale	600,00 €
<b>SCA</b>	richiesta di agibilità	1.000,00 €
<b>IMPORTO COMPLESSIVO DA DETRARRE AL VALORE DEL LOTTO 2</b>		<b>7.600,00 €</b>

<b>LOTTO 3</b>		
<b>CILA IN SANATORIA</b>	per difformità opere interne rispetto al progetto approvato	2.500,00 €
<b>SCIA IN SANATORIA</b>	per variazione aperture esterne	2.000,00 €
<b>APERTURA INGRESSO DAL VANO SCALA</b>	per realizzazione apertura di ingresso	1.000,00 €
<b>DOCFA</b>	regolarizzazione planimetria catastale	600,00 €
<b>SCA</b>	richiesta di agibilità	1.000,00 €
<b>IMPORTO COMPLESSIVO DA DETRARRE AL VALORE DEL LOTTO 3</b>		<b>7.100,00 €</b>

### **2.8 RISPOSTA AL QUESITO VIII)** (attestazione di prestazione energetica)

Poiché gli immobili pignorati costituenti i tre lotti non sono dotati di attestato di prestazione energetica, la sottoscritta ha provveduto alla redazione degli stessi, tenendo conto che per nessuno dei tre immobili è stato fornito un libretto di impianto.

Dall'analisi delle prestazioni energetiche effettuate sugli involucri edilizi degli immobili e sui loro componenti, si rileva quanto segue:

- l'immobile costituente il LOTTO 1 appartiene alla classe energetica "E";
- l'appartamento costituente il LOTTO 2 appartiene alla classe energetica "F";
- l'appartamento costituente il LOTTO 3 appartiene alla classe energetica "E".



## 2.9 RISPOSTA AL QUESITO IX) (valutazione dei beni)

### 2.9.1 LOTTO 1: calcolo superficie commerciale, criteri di stima adottati e stima dell'immobile

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva del LOTTO 1 è pari a **mq 1675,12**, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:

<b>piano terra</b>	mq
vano scala (1/4 della superficie)	5,00
esposizione	437,92
uffici e servizi	38,98
deposito	192,80
TOT. SUPERFICIE UTILE piano terra	674,70
SUPERFICIE MURI	37,11
<b>SUPERFICIE LORDA piano terra</b>	<b>711,81</b>
<b>piano primo</b>	
esposizione	669,70
TOT. SUPERFICIE UTILE piano primo	669,70
SUPERFICIE MURI	36,83
<b>SUPERFICIE LORDA piano primo</b>	<b>706,53</b>
balconi piano primo	96,04
TOT. SUPERFICIE	96,04
<b>SUP. BALCONI COMM. EQUIVALENTE = 1/3 di 96,04 mq</b>	<b>32,01</b>
area di pertinenza (con tettoie e magazzino)	2247,62
TOT. SUPERFICIE	2247,62
<b>SUPERFICIE COMM. EQUIVALENTE = 1/10 di 2247,62 mq</b>	<b>224,76</b>
<b>sup. commerciale complessiva IMMOBILE</b>	<b>1675,12</b>

#### CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Al fine di pervenire alla stima del valore dell'immobile in esame saranno adottati i due seguenti metodi di stima:

- metodo della capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto, che si basa sui dati reddituali relativi all'immobile;
- metodo sintetico-comparativo basato sull'indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con analoghe condizioni di manutenzione e in regime di libero mercato.

Il risultato della media aritmetica dei valori ottenuti sarà assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile in esame.



STIMA DELL'IMMOBILEStima mediante capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobili, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Siracusa, zona periferica Viale Ermocrate, per immobili simili a quello da stimare, si fissa un canone anticipato di € 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00) al lordo delle tasse.

Decurtando dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 35% (IRPEF e IMU), otterremo il "canone al netto delle imposte" che, moltiplicato per i 12 mesi, darà come risultato il "reddito annuo al netto delle imposte".

Capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V' = \text{"reddito annuo al netto delle imposte"} \div \text{"tasso di capitalizzazione"} \times \text{"incidenza spese"}$$

canone lordo (€/mese)	canone al netto delle imposte	reddito annuo al netto delle imposte	tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
€ 4.500,00	€ 2.925,00	€ 35.100,00	3%	10%
				<b>Valore V'</b>
				<b>€ 1.053.000,00</b>

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (destinazione commerciale), per ubicazione (zona periferica), per condizioni di stabilità, manutenzione ed età, il valore di mercato al mq per l'immobile in questione è

Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	<b>Valore V"</b>
1675,12	€ 700,00	<b>€ 1.172.584,00</b>

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V" si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile:

$$\begin{array}{r} \text{Valore V'} \\ \text{€ 1.053.000,00} \end{array} + \begin{array}{r} \text{Valore V"} \\ \text{€ 1.172.584,00} \end{array} \div 2 = \begin{array}{r} \text{Valore V'''} \\ \text{€ 1.112.792,00} \end{array}$$

Dal suddetto valore V''' vanno decurtati gli importi calcolati al paragrafo 2.7.1, considerando distintamente le due ipotesi a seguire:

	importi paragrafo 2.7.1			
<b>VALORE LOTTO 1_tettoie sanabili</b>	€ 1.112.792,00	-	€ 8.100,00	= <b>€ 1.104.692,00</b>
<b>VALORE LOTTO 1_tettoie non sanabili</b>	€ 1.112.792,00	+	€ 20.500,00	= <b>€ 1.092.292,00</b>



## 2.9.2 LOTTO 2: calcolo superficie commerciale, criteri di stima adottati e stima dell'immobile

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva del LOTTO 2 è pari a **mq 174,11**, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:

	mq
vano scala (1/4)	7,32
ingresso	11,37
salone	35,00
disimpegno	4,80
cucina/pranzo	32,99
disimpegno	1,70
lavanderia/ripostiglio	7,37
servizio igienico	7,58
disimpegno	2,78
cabina armadio	9,29
camera	27,02
wc camera	5,49
TOT. SUPERFICIE NETTA	152,71
SUPERFICIE MURI	7,64
<b>SUPERFICIE LORDA</b>	<b>160,34</b>
balconi	41,30
TOT. SUPERFICIE	41,30
<b>SUP. BALCONI COMM. EQUIVALENTE = 1/3 di 41,30 mq</b>	<b>13,77</b>
<b>sup. commerciale complessiva IMMOBILE</b>	<b>174,11</b>

### CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Al fine di pervenire alla stima del valore dell'immobile in esame saranno adottati i due seguenti metodi di stima:

- metodo della capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto, che si basa sui dati reddituali relativi all'immobile;
- metodo sintetico-comparativo basato sull'indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con analoghe condizioni di manutenzione e in regime di libero mercato.

Il risultato della media aritmetica dei valori ottenuti sarà assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile in esame.

### STIMA DELL'IMMOBILE

#### Stima mediante capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto



Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Siracusa, zona periferica Viale Scala Greca, per immobili simili a quello da stimare, si fissa un canone anticipato di € 700,00 (euro settecento/00) al lordo delle tasse.

Decurtando dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 35% (IRPEF e IMU), otterremo il "canone al netto delle imposte" che, moltiplicato per i 12 mesi, darà come risultato il "reddito annuo al netto delle imposte".

Capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V' = \text{"reddito annuo al netto delle imposte"} \div \text{"tasso di capitalizzazione"} \times \text{"incidenza spese"}$$

canone lordo (€/mese)	canone al netto delle imposte	reddito annuo al netto delle imposte	tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
€ 700,00	€ 455,00	€ 5.460,00	3%	10%
				<b>Valore V'</b> <b>€ 163.800,00</b>

#### Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (destinazione residenziale), per ubicazione (zona periferica), per condizioni di stabilità, manutenzione ed età, il valore di mercato al mq per l'immobile in questione è

Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	<b>Valore V"</b>
174,11	€ 850,00	<b>€ 147.993,50</b>

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V" si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile:

Valore V'	Valore V"	÷	<b>V'''</b>
€ 163.800,00	+ € 147.993,50	2	<b>€ 155.896,75</b>

Dal suddetto valore V''' vanno decurtati gli importi calcolati al paragrafo 2.7.2, per cui si avrà

	importi paragrafo 2.7.2			
<b>VALORE LOTTO 2</b>	€ 155.896,75	-	€ 7.600,00	= <b>€ 148.296,75</b>

### **2.9.3 LOTTO 3: calcolo superficie commerciale, criteri di stima adottati e stima dell'immobile**

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva dell'immobile è pari a **mq 175,79**, suddivisa nei seguenti ambienti con indicate le relative superfici nette:





	mq
vano scala (1/4)	7,32
salone	42,48
disimpegno	6,55
disimpegno	11,47
camera	16,85
camera	17,24
sala da bagno	19,56
disimpegno	2,39
camera	27,54
ripostiglio	1,73
TOT. SUPERFICIE NETTA	153,13
SUPERFICIE MURI	7,66
<b>SUPERFICIE LORDA</b>	<b>160,78</b>
balconi	45,03
TOT. SUPERFICIE	45,03
<b>SUP. BALCONI COMM. EQUIVALENTE = 1/3 di 45,03 mq</b>	<b>15,01</b>
<b>sup. commerciale complessiva IMMOBILE</b>	<b>175,79</b>

#### CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Al fine di pervenire alla stima del valore dell'immobile in esame saranno adottati i due seguenti metodi di stima:

- metodo della capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto, che si basa sui dati reddituali relativi all'immobile;
- metodo sintetico-comparativo basato sull'indagine dei prezzi di mercato correnti nella zona in esame per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con analoghe condizioni di manutenzione e in regime di libero mercato.

Il risultato della media aritmetica dei valori ottenuti sarà assunto come il più probabile valore venale attribuibile all'immobile in esame.

#### STIMA DELL'IMMOBILE

##### Stima mediante capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobili, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Siracusa, zona periferica Viale Scala Greca, per immobili simili a quello da stimare, si fissa un canone anticipato di € 700,00 (euro settecento/00) al lordo delle tasse.

Decurtando dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 35% (IRPEF e IMU),



otterremo il “canone al netto delle imposte” che, moltiplicato per i 12 mesi, darà come risultato il “reddito annuo al netto delle imposte”.

Capitalizzando al 3% e considerando un’incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V' = \text{“reddito annuo al netto delle imposte”} \div \text{“tasso di capitalizzazione”} \times \text{“incidenza spese”}$$

canone lordo (€/mese)	canone al netto delle imposte	reddito annuo al netto delle imposte	tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
€ 700,00	€ 455,00	€ 5.460,00	3%	10%
				<b>Valore V'</b> <b>€ 163.800,00</b>

### Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Da un’indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (destinazione residenziale), per ubicazione (zona periferica), per condizioni di stabilità, manutenzione ed età, il valore di mercato al mq per l’immobile in questione è

Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	<b>Valore V"</b>
175,79	€ 850,00	<b>€ 149.421,50</b>

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V" si ottiene il più probabile valore venale dell’immobile:

Valore V'	Valore V"	÷	<b>Valore V'''</b>
€ 163.800,00	+ € 149.421,50	2	<b>€ 156.610,75</b>

Dal suddetto valore V''' vanno decurtati gli importi calcolati al paragrafo 2.7.2, per cui si avrà

	importi paragrafo 2.7.2			
<b>VALORE LOTTO 3</b>	€ 156.610,75	-	€ 7.100,00	= <b>€ 149.510,75</b>

### **2.10 RISPOSTA AL QUESITO X)** (quota indivisa)

L’immobile costituente il LOTTO 1 è comodamente divisibile in quanto i piani terra e primo, oltre ad essere in collegamento tra loro tramite una scala interna, risultano autonomamente accessibili tramite il vano scala condominiale che ha accesso da Viale Ermocrate, e che serve anche gli appartamenti a piano secondo non oggetto della presente procedura. Peraltro, l’apertura dal vano scala verso gli ambienti del piano primo risulta già realizzata (anche se fa parte delle opere interne non conformi al progetto approvato di cui al paragrafo 2.6.1 e per le quali si dovrà richiedere una CILA in sanatoria), per cui i costi da sostenere per la divisione, da dividere equamente a entrambi



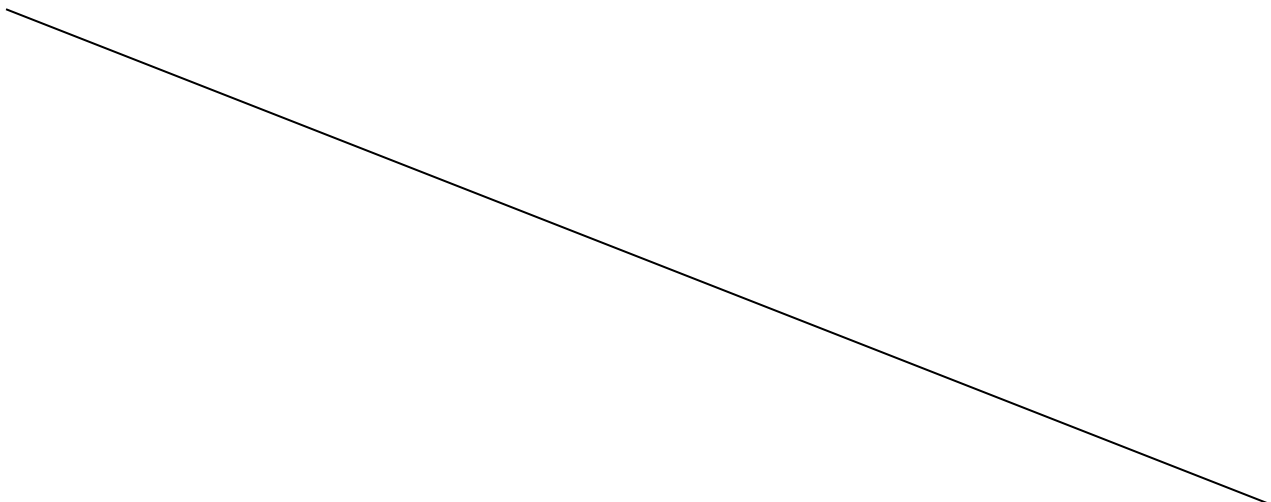
gli immobili e che riguarderebbero la chiusura della scala interna con la conseguente formazione di un vano ripostiglio ubicato al piano primo e a servizio del piano terra, sarebbero i seguenti:

<b>DATI GEOMETRICI</b>			
lunghezza tramezzatura di nuova realizzazione	3,1	m	
altezza	3	m	
<b>COMPUTO METRICO ESTIMATIVO</b>			
<b>voce di Prezzario Regione Sicilia</b>	prezzo unitario	U.M.	importo parziale
2.2.1.1 formazione di tramezzatura in laterizio avente spessore 8 cm	30,44	€/mq	283,09 €
9.1.1 formazione di intonaco civile per interni	23,38	€/mq	434,87 €
9.1.4 formazione di strato di finitura per intonaco	12,62	€/mq	234,73 €
<b>COSTO COMPLESSIVO PER LA FORMAZIONE DELLA NUOVA TRAMEZZATURA</b>			<b>952,69 €</b>

Nell'ambito del progetto di divisione del LOTTO 1, si ritiene opportuno attribuire lo spazio esterno a uso e servizio del piano terra.

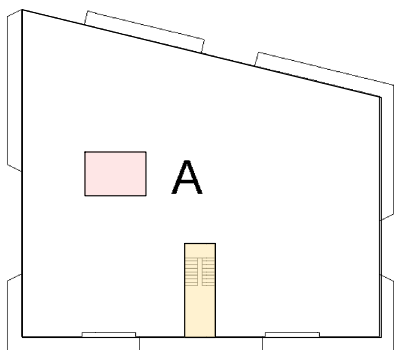
In definitiva, si potrebbero ricavare due lotti di vendita dalla divisione del LOTTO 1, individuati con LOTTO 1/A (piano terra, vano scala interno con ripostiglio a piano primo e spazio esterno) e LOTTO 1/B (piano primo), ognuno con accesso autonomo dal vano scala avente accesso su Viale Ermocrate.

Si riportano a seguire due schemi planimetrici con individuazione dei due lotti di vendita:



# PLANIMETRIA GENERALE

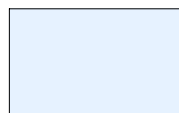
PIANO PRIMO



VANO SCALA CON ACCESSO DA VIALE ERMOCRATE

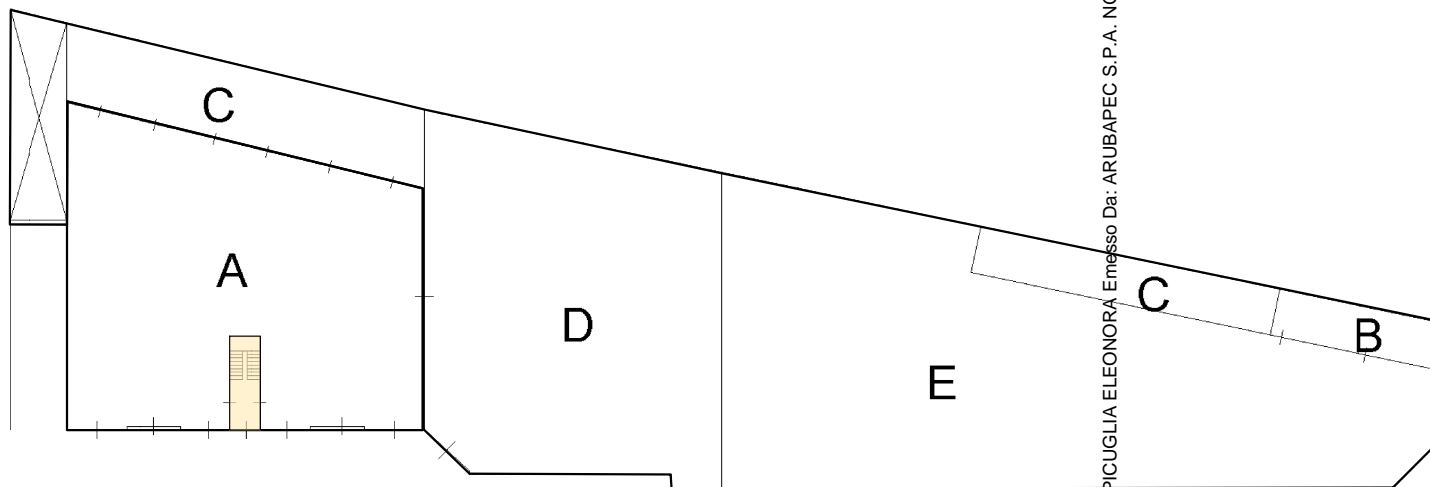


LOTTO 1/A



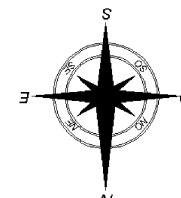
LOTTO 1/B




PIANO TERRA



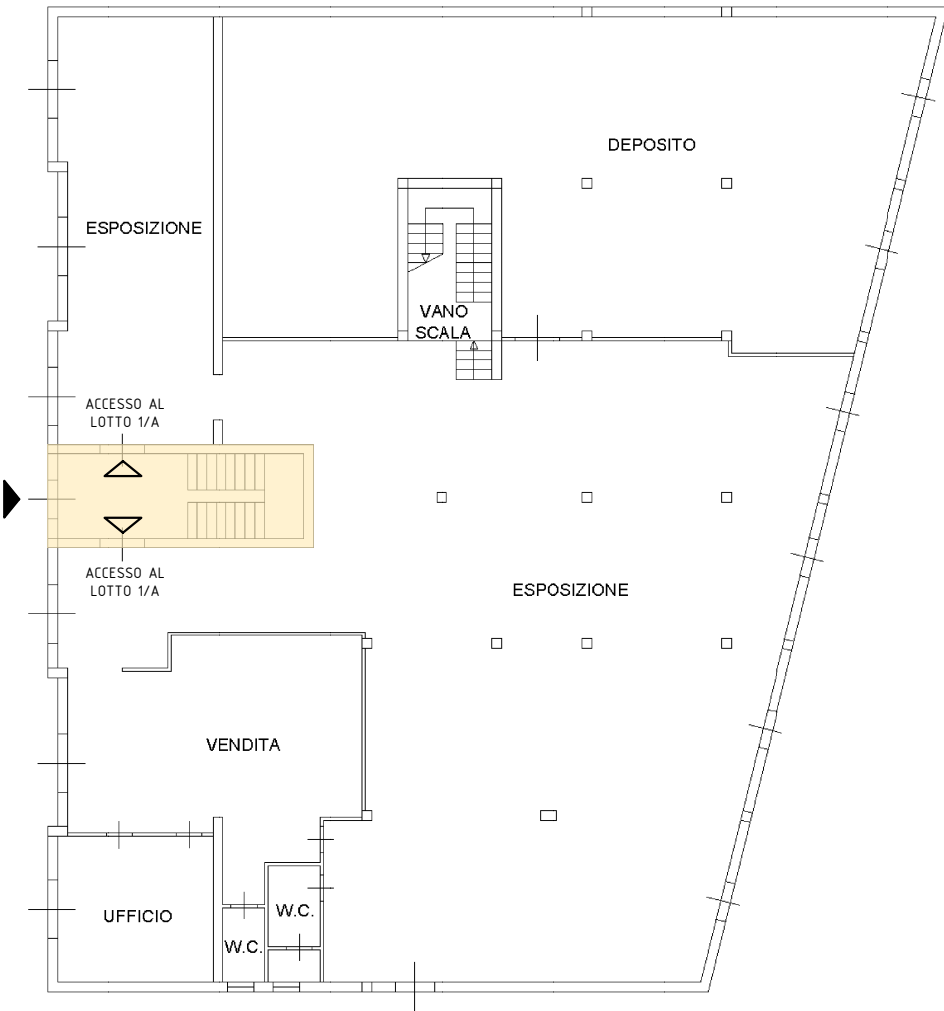
VIALE ERMOCRATE

Firmato Da: SPICUGLIA ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 48b811a698c6bf1ff58f4b45286511b9

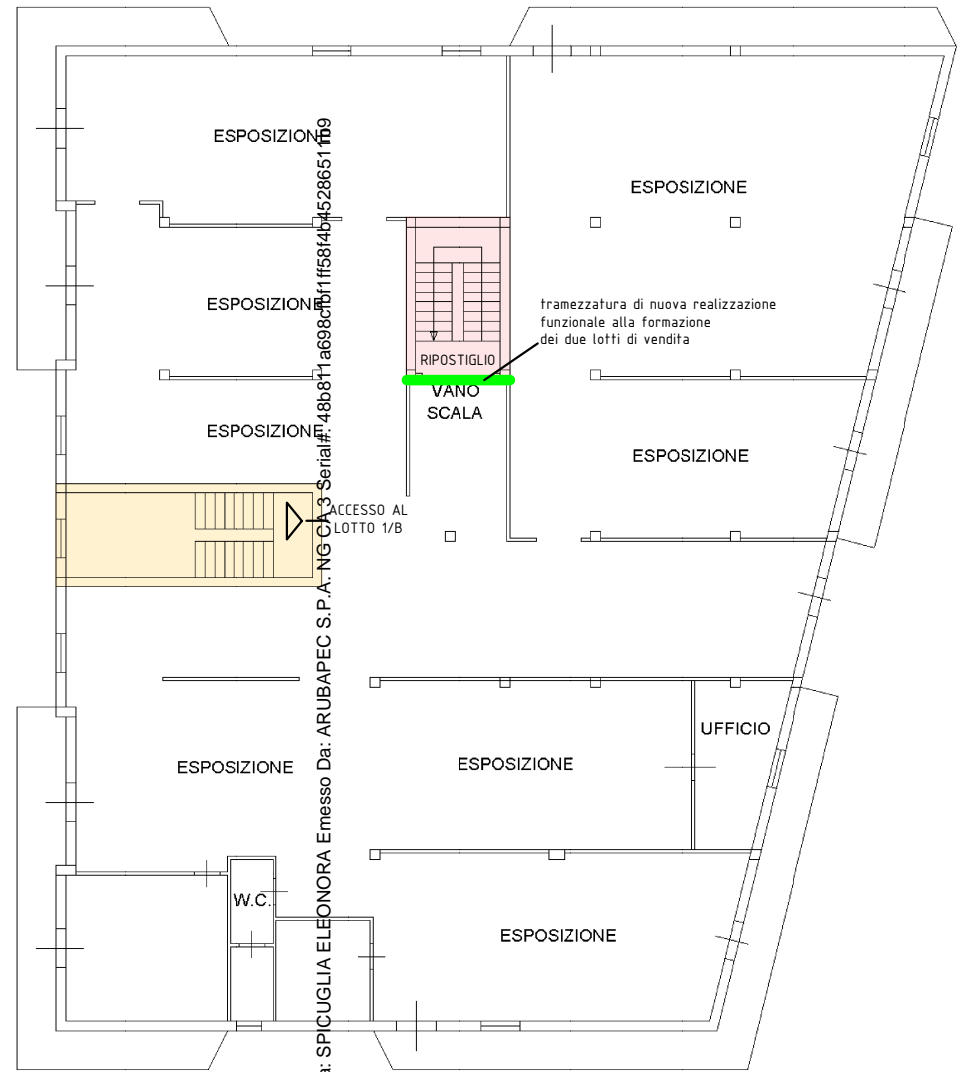


-  VANO SCALA CON ACCESSO DA VIALE ERMOCRATE
-  LOTTO 1/A
-  LOTTO 1/B

VIALE ERMOCRATE



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



**STIMA DEL LOTTO 1/A**

Ridistribuendo le superfici commerciali secondo l'individuazione del lotto di vendita LOTTO 1/A, e rielaborando la stima immobiliare, si avrà:

<b>LOTTO 1/A</b>	
<b>piano terra</b>	mq
vano scala (1/4 della superficie)	5,00
esposizione	437,92
uffici e servizi	38,98
deposito	192,80
vano scala interno con ripostiglio a piano primo	23,62
TOT. SUPERFICIE UTILE piano terra	698,32
SUPERFICIE MURI	38,41
<b>SUPERFICIE LORDA piano terra</b>	<b>736,73</b>
area di pertinenza (con tettoie e magazzino)	2247,62
TOT. SUPERFICIE	2247,62
<b>SUPERFICIE COMM. EQUIVALENTE = 1/10 di 2247,62 mq</b>	<b>224,76</b>
<b>sup. commerciale complessiva IMMOBILE</b>	<b>961,49</b>

**Stima mediante capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto**

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobili, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Siracusa, zona periferica Viale Ermocrate, per immobili simili a quello da stimare, si fissa un canone anticipato di € 3.000,00 (euro tremila/00) al lordo delle tasse.

Decurtando dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 35% (IRPEF e IMU), otterremo il "canone al netto delle imposte" che, moltiplicato per i 12 mesi, darà come risultato il "reddito annuo al netto delle imposte".

Capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V' = \text{"reddito annuo al netto delle imposte"} \div \text{"tasso di capitalizzazione"} \times \text{"incidenza spese"}$$

canone lordo (€/mese)	canone al netto delle imposte	reddito annuo al netto delle imposte	tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
€ 3.000,00	€ 1.950,00	€ 23.400,00	3%	10%
				<b>Valore V'</b>
				<b>€ 702.000,00</b>

**Stima mediante metodo sintetico-comparativo**

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (destinazione commerciale), per ubicazione (zona periferica), per condizioni di stabilità, manutenzione ed età, il valore di mercato al



mq per l'immobile in questione è

Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	<b>Valore V''</b>
961,49	€ 700,00	<b>€ 673.043,00</b>

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V'' si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile:

Valore V'	Valore V''	÷	<b>Valore V'''</b>
€ 702.000,00	+ € 673.043,00	2	<b>€ 687.521,50</b>

Dal suddetto valore V''' vanno decurtati gli importi calcolato al paragrafo 2.7.1 e metà dell'importo necessario alla divisione dei lotti, considerando distintamente le due ipotesi a seguire:

		importi paragrafo 2.7.1		1/2 importo necessario per la divisione	
€ 687.521,50	-	€ 8.100,00	-	€ 476,35	= <b>€ 678.945,16</b>
€ 687.521,50	+	€ 20.500,00	-	€ 476,35	= <b>€ 666.545,16</b>

#### STIMA DEL LOTTO 1/B

Ridistribuendo le superfici commerciali secondo l'individuazione del lotto di vendita LOTTO 1/B, e rielaborando la stima immobiliare, si avrà:

<b>LOTTO 1/B</b>	
<b>piano primo</b>	
vano scala (1/4 della superficie)	5,00
esposizione	657,89
TOT. SUPERFICIE UTILE piano primo	662,89
SUPERFICIE MURI	36,46
<b>SUPERFICIE LORDA piano primo</b>	<b>699,35</b>
balconi piano primo	96,04
TOT. SUPERFICIE	96,04
<b>SUP. BALCONI COMM. EQUIVALENTE = 1/3 di 96,04 mq</b>	<b>32,01</b>
<b>sup. commerciale complessiva IMMOBILE</b>	<b>731,36</b>

#### Stima mediante capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobili, a seguito di accurate indagini condotte sul mercato di Siracusa, zona periferica Viale Ermocrate, per immobili simili a quello da stimare, si fissa un canone anticipato di € 2.000,00 (euro duemila/00) al lordo delle tasse. Decurtando dal canone lordo gli oneri fiscali che incidono per circa il 35% (IRPEF e IMU), otterremo il "canone al netto delle imposte" che, moltiplicato per i 12 mesi, darà come risultato il



“reddito annuo al netto delle imposte”.

Capitalizzando al 3% e considerando un'incidenza delle spese pari al 10%, il valore sarà:

$$V' = \text{“reddito annuo al netto delle imposte”} \div \text{“tasso di capitalizzazione”} \times \text{“incidenza spese”}$$

canone lordo (€/mese)	canone al netto delle imposte	reddito annuo al netto delle imposte	tasso di capitalizzazione	Incidenza spese
€ 2.000,00	€ 1.300,00	€ 15.600,00	3%	10%
				<b>Valore V'</b> <b>€ 468.000,00</b>

### Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Da un'indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (destinazione commerciale), per ubicazione (zona periferica), per condizioni di stabilità, manutenzione ed età, il valore di mercato al mq per l'immobile in questione è

Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	<b>Valore V"</b>
731,36	€ 700,00	<b>€ 511.952,00</b>

Dalla media aritmetica dei due valori V' e V" si ottiene il più probabile valore venale dell'immobile:

$$\begin{array}{rcccl} \text{Valore V'} & & \text{Valore V''} & \div & \text{Valore V'''} \\ \text{€ 468.000,00} & + & \text{€ 511.952,00} & 2 & \text{€ 489.976,00} \end{array}$$

Dal suddetto valore V''' vanno decurtati gli importi calcolati al paragrafo 2.7.1 riguardanti solo CILA in sanatoria, DOCFA e SCA e decurtati di ciò che riguarda le tettoie, e la metà dell'importo necessario alla divisione dei lotti:

	importi paragrafo 2.7.1		1/2 importo necessario per la divisione		
€ 489.976,00	-	€ 4.100,00	-	€ 476,35	= <b>€ 485.399,66</b>

\* \* \*

Gli appartamenti costituenti il LOTTO 2 e LOTTO 3 non sono comodamente divisibili.

### **2.11 RISPOSTA AL QUESITO XI)** *(usufrutto, nuda proprietà o diritto di superficie)*

Gli immobili oggetto del presente pignoramento sono da valutare nella piena proprietà.





## 2.12 RIEPILOGO ESTIMATIVO

Riportando i valori ottenuti ai paragrafi 2.9.1 (LOTTO 1 senza divisione) e 2.10 (LOTTO 1 diviso in LOTTO 1/A e LOTTO 1/B), 2.9.2, 2.9.3 con opportuni arrotondamenti si avrà:

- **LOTTO 1** (indiviso) - fabbricato sito in Viale Ermocrate n. 3, ad uso industriale-commerciale adibito ad esposizione e vendita con servizi, censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 57 mappale 301 sub 1:

**1.105.000,00 €** (*unmilione centocinquemila/00 euro*) (caso tettoie sanabili)

**1.090.000,00 €** (*unmilione novantamila/00 euro*) (caso tettoie non sanabili)

\* \* \*

- **LOTTO 1/A** (soggetto a divisione) – piano terra con scala interna e ripostiglio a piano primo e con spazio esterno, del fabbricato sito in Viale Ermocrate n. 3, ad uso industriale-commerciale adibito ad esposizione e vendita con servizi:

**679.000,00 €** (*seicentosettantanovemila/00 euro*) (caso tettoie sanabili)

**667.000,00 €** (*seicentossessantasettemila/00 euro*) (caso tettoie non sanabili)

- **LOTTO 1/B** (soggetto a divisione) – piano terra con scala interna e ripostiglio a piano primo e con spazio esterno, del fabbricato sito in Viale Ermocrate n. 3, ad uso industriale-commerciale adibito ad esposizione e vendita con servizi:

**485.000,00 €** (*quattrocentottantacinquemila/00 euro*)

\* \* \*

- **LOTTO 2** - appartamento a piano terzo del fabbricato in condominio sito in Viale Scala Greca n. 406, censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 30 mappale 26 sub 120:

**148.000,00 €** (*centoquarantottomila/00 euro*)

\* \* \*

- **LOTTO 3** - appartamento a piano terzo del fabbricato in condominio sito in Viale Scala Greca n. 406, censito al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio 30 mappale 26 sub 121:

**150.000,00 €** (*centocinquantamila/00 euro*)

Ciò è quanto in buona fede e con serena coscienza la sottoscritta ha potuto rilevare ad



espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente si allegano e ne fanno parte integrante:

- allegato 1 - documentazione fotografica;
- allegato 2 - documentazione catastale;
- allegato 3 - copie Concessioni edilizie;
- allegato 4 - visure Conservatoria RR. II.;
- allegato 5 – attestati di prestazione energetica;
- allegato 6 – contratto di locazione.

Si allegano altresì:

- verbale di sopralluogo;
- lettera di trasmissione alle parti per sopralluoghi e relative attestazioni di ricevimento;
- richiesta documentazione presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Siracusa;
- spese sostenute per ricerche alla Conservatoria RR. II.;
- attestazioni di invio della presente relazione tecnica alle parti;
- parcella delle competenze e spese tecniche.

Avendo la sottoscritta concluso l'incarico conferitole dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegna la presente rimanendo a disposizione della S.V.I. per eventuali ulteriori chiarimenti.

**Noto, 6 giugno 2023**

**IL C.T.U.**

*Ing. Eleonora Spicuglia*

