

# TRIBUNALE DI SIRACUSA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio:

PROCEDIMENTO N. 34/2025 REG. ES.

Creditore procedente:

PRISMA SPV s.r.l.

quale mandataria di DOVALUE S.p.A.

Rappresentato e difeso da:

avv. Giovanni TUMINO

Creditore intervenuto:

-

Rappresentato e difeso da:

-

Debitori:

Rappresentato e difeso da:

-

Giudice dell'esecuzione:

Ill.mo dott. Giuseppe SOLARINO

C.T.U. nominato:



**andrea cianci ingegnere**

indirizzo via caltanissetta, 53 - 96100 - siracusa  
mobile +39 339 6121671  
fax +39 0931 1882374  
e.mail andreacianci@hotmail.com  
p.e.c. andrea.cianci@ordineingegnerisiracusa.it  
partita I.V.A. 01446360891  
C.F. CNCNDR75A151754G



Data:

15/12/2025



## INDICE

INDICE.....	1
1 <b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
2 <b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA .....</b>	<b>3</b>
3 <b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....</b>	<b>4</b>
4 <b>DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL LOTTO A DEL § 2.....</b>	<b>5</b>
4.1 <b>Dati catastali e confini .....</b>	<b>5</b>
4.2 <b>Attuali e precedenti proprietari.....</b>	<b>5</b>
4.3 <b>Stato di possesso .....</b>	<b>6</b>
4.4 <b>Pratiche edilizie .....</b>	<b>6</b>
4.5 <b>Consistenza e caratteristiche costruttive .....</b>	<b>7</b>
4.6 <b>Condizioni di manutenzione .....</b>	<b>11</b>
5 <b>DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL LOTTO B DEL § 2 .....</b>	<b>11</b>
5.1 <b>Dati catastali e confini .....</b>	<b>11</b>
5.2 <b>Attuali e precedenti proprietari.....</b>	<b>11</b>
5.3 <b>Stato di possesso .....</b>	<b>12</b>
5.4 <b>Pratiche edilizie .....</b>	<b>12</b>
5.5 <b>Consistenza e caratteristiche costruttive .....</b>	<b>12</b>
5.6 <b>Condizioni di manutenzione .....</b>	<b>13</b>
6 <b>CRITERI DI VALUTAZIONE .....</b>	<b>13</b>
7 <b>STIMA IMMOBILE DI CUI AL LOTTO A DEL § 2.....</b>	<b>14</b>



<b>7.1</b>	<b>Stima sintetica comparativa .....</b>	<b>14</b>
<b>7.2</b>	<b>Stima analitica .....</b>	<b>15</b>
<b>7.3</b>	<b>Valore immobile .....</b>	<b>16</b>
<b>7.4</b>	<b>Costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile .....</b>	<b>16</b>
7.4.1	<i>Regolarizzazione urbanistica.....</i>	16
7.4.2	<i>Regolarizzazione catastale.....</i>	16
<b>8</b>	<b>STIMA IMMOBILE DI CUI AL LOTTO B DEL § 2 .....</b>	<b>17</b>
<b>8.1</b>	<b>Stima sintetica comparativa .....</b>	<b>17</b>
<b>8.2</b>	<b>Stima analitica .....</b>	<b>17</b>
<b>8.3</b>	<b>Valore immobile .....</b>	<b>18</b>
<b>8.4</b>	<b>Costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile .....</b>	<b>18</b>
8.4.1	<i>Regolarizzazione urbanistica.....</i>	18
8.4.2	<i>Regolarizzazione catastale.....</i>	19
<b>9</b>	<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>19</b>



## 1 PREMESSA

Il G. E. Ill.ma dott.ssa Alessia ROMEO, con ordinanza del 19/03/2025, nominava il sottoscritto dott. ing. Andrea CIANCI, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con il n. 1474, Sez. A, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare N. 34/2025 Reg. Es., promossa da PRISMA SPV s.r.l. quale mandataria di DOVALUE S.p.A. contrc

L'incarico veniva notificato in data 24/03/2025; pur avendo già esperito le operazioni peritali sui luoghi ed effettuato le indagini presso i Pubblici Uffici, per mera dimenticanza, il sottoscritto comunicava formale accettazione dell'incarico solo in data 30/06/2025, prestando il giuramento di rito.

## 2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Con atto di precetto notificato in data 23/12/2024, fu intimato ai debitori il pagamento della somma complessiva di € 83.125,40 in forza del Contratto di Mutuo rogato dal Notaio Rossana CALVANICO da Palazzolo Acreide (SR) in data 30/06/2008.

Successivamente, con atto di pignoramento del 11/02/2025, trascritto il 05/03/2025, l'Ufficiale Giudiziario di Siracusa pignorava:

A. Appartamento sito nel Comune di Siracusa, Via Vincenzo Boscarino n. 9, composto da quattro vani e accessori e confinante con proprietà RANDIERI o aventi causa e



con strada di accesso, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 32, particella 2067 sub 33, Cat. A/3, Vani 5;

- B. Box auto sito nello stesso stabile dell'appartamento, contraddistinto con il numero 17, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 32, mappale 2067 sub 20, cat. C/6, mq. 22.

### 3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il nominato Custode Giudiziario avv. Luca BIANCHI, comunicava ai debitor.

che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il 22/04/2025 alle ore 15:00 presso gli immobili sii in Siracusa alla Via Vincenzo Boscarino n. 9.

In quell'occasione, oltre quelle dell'avv. BIANCHI e del sottoscritto, si aveva la presenza della sig.ra \_\_\_\_\_ che, però non concedeva di accedere agli immobili oggetto di pignoramento immobiliare in assenza del marito per tale ragione, l'avv. BIANCHI concedeva la possibilità di rifissare le operazioni per il successivo 29/04/2025 alle ore 17:30 (Allegato 1). In quella data, si aveva sempre la presenza della sig.rc \_\_\_\_\_ ma non del sig. \_\_\_\_\_ ed, anche questa volta, la signora non concedeva l'accesso agli immobili; sentito telefonicamente il \_\_\_\_\_ si concordava un ultimo tentativo di accesso per il successivo 02/05/2025 alle ore 9:00 (Allegato 1).

In quell'occasione, oltre quelle dell'avv. BIANCHI e del sottoscritto, si aveva la presenza del sig. \_\_\_\_\_, il quale concedeva l'accesso agli immobili



oggetto di pignoramento immobiliare: il sottoscritto poteva, dunque, effettuare il rilievo metrico e fotografico degli immobili di cui ai punti A. e B. del precedente § 2.

Alle ore 11:00 il sottoscritto completava le operazioni peritali e firmava il verbale di sopralluogo con i comparenti (Allegato 1).

#### **4 DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL LOTTO A DEL § 2**

##### **4.1 Dati catastali e confini**

L'appartamento citato al precedente punto A., è censito nel C.d.F. di Siracusa al foglio 32, particella 2067, subalterno 33, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani (Allegato 4).

Come di consueto, il sottoscritto ha richiesto copia anche della planimetria catastale dell'immobile, che rappresenta una configurazione differente dell'appartamento: tale fattispecie sarà oggetto di opportune valutazioni in fase di stima (Allegato 5).

##### **4.2 Attuali e precedenti proprietari**

Come rilevabile dalla relazione notarile agli atti, redatta dal Notaio Vincenzo CALDERINI da Santa Maria Capua Vetere (CE), la piena proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni degli immobili di cui ai punti A. e B. del precedente § 2, risulta di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Emanuele PENSAVALLE da Siracusa in data 24/05/2001, trascritto il 30/05/2001, da potere di



### 4.3 Stato di possesso

Al momento il bene è posseduto dai debitor  
che vi abitano assieme al proprio nucleo familiare.

### 4.4 Pratiche edilizie

Con nota del 29/04/2025, il sottoscritto chiedeva all'Area III: Ambiente e Territorio - Edilizia Privata del Comune di Siracusa il rilascio in copia di:

- certificato di abitabilità;
- concessione edilizia o concessione edilizia in sanatoria o, in assenza delle precedenti, copia di istanza di rilascio di concessione edilizia in sanatoria.

A seguito della successiva visita presso i Pubblici Uffici, il sottoscritto, estraeva copia della Autorizzazione di Abitabilità n. 7503/Ig/94 rilasciata dal Sindaco del Comune di Siracusa il 27/01/2025 (Allegato 8), dalla quale si evince che l'immobile è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia N. 82 del 08/02/1991, modificata in data 03/11/1993 (Allegato 9).

Dall'esame degli elaborati progettuali acquisiti si conferma che lo stato di fatto dell'appartamento è difforme rispetto alla configurazione assentita con la suddetta C.E.: tale fattispecie sarà oggetto di opportune valutazioni in fase di stima.

L'edificio è stato costruito giusta convenzione n. 9473 stipulata tra la Cooperativa edilizia ' ed il Comune di Siracusa in data 28/11/1990 ai rogiti del Notaio Luisa COSTANZA da Siracusa (Allegato 10).



Avendo appreso della esistenza della convenzione, il sottoscritto ha dunque predisposto apposita istanza all'Area III – Ambiente e Territorio – Edilizia Privata del Comune di Siracusa chiedendo:

- se per gli immobili di cui al LOTTO A ed al LOTTO B è stata avanzata istanza di affrancazione e se ne siano stati corrisposti i relativi oneri;
- In caso contrario, a quanto ammontano gli oneri di affrancazione da riconoscere al Comune di Siracusa per gli immobili di cui al LOTTO A ed al LOTTO B.

Con nota del 15/10/2025, l'Ufficio preposto riscontrava la richiesta del sottoscritto indicando che i costi di affrancazione vincoli sono pari ad € 2.652,23 (Allegato 11).

#### **4.5 Consistenza e caratteristiche costruttive**

L'appartamento in questione si trova al secondo piano di uno dei due fabbricati facenti parte di un complesso residenziale, contigui tra loro (Allegato 2, Tavola UNICA; Allegato 3, Foto 1). La struttura portante di tali fabbricati è di tipo intelaiato in cemento armato e solai di calpestio e di copertura di tipo latero-cementizio ed essi risultano dotati di impianto di ascensore.

L'area esterna di pertinenza dei suddetti due edifici condominiali è accessibile sia da Sud attraverso un cancelletto pedonale che da Est attraverso un cancello scorrevole carrabile.

Tutte le superfici a piano terreno sono state destinate alle autorimesse (Allegato 3, Foto 2).



L'accesso all'androne condominiale avviene attraverso due brevi portici allocati nei prospetti Nord e Sud dell'edificio; l'androne è molto ampio e su di esso prospettano le due aree esterne al piano terreno attorno alle quali si ergono i due pozzi luce dell'edificio (Allegato 2, Tavola UNICA; Allegato 3, Foto 1).

Sul pianerottolo di secondo piano, analizzando le planimetrie allegare alla pratica autorizzativa urbanistica, si nota immediatamente che la porta di accesso all'appartamento ha cambiato posizione, non trovandosi più sulla parete Est ma su quella Sud; inoltre, si nota anche che una porzione del pianerottolo è stata inglobata all'interno dell'appartamento (Allegato 2, Tavola UNICA; Allegato 3, Foto 3); tale fattispecie, che sarà oggetto di opportune valutazioni in sede di stima, non è urbanisticamente sanabile e dovrà essere oggetto di rimessa in pristino come da progetto approvato.

Un ingresso di forma rettangolare introduce nell'abitazione, separando il resto dell'appartamento dal soggiorno, al quale si accede attraverso una doppia porta scorrevole, che prospetta a Sud su uno dei due balconi (Allegato 2, Tavola UNICA; Allegato 3, Foto 4 e 5).

Una porta divide l'ingresso dal corridoio/disimpegno ad "L" che conduce agli altri ambienti della casa (Allegato 2, Tavola UNICA; Allegato 3, Foto 6); il primo ambiente a sinistra (Sud) è la cucina, prospiciente a Sud sul medesimo balcone sul quale prospetta il soggiorno (Allegato 2, Tavola UNICA; Allegato 3, Foto 7 e 8); in contiguità alla cucina si trova la prima delle tre camere, dotata di doppia esposizione Sud-Ovest e di finestra ad Ovest (Allegato 2, Tavola UNICA; Allegato 3, Foto 9 e 10).



In fondo al corridoio/disimpegno si trova il bagno padronale, con finestra prospiciente ad Ovest sull'altro balcone e dotato di lavabo, doccia, vasca, bidet e vaso (Allegato 2, Tavola UNICA; Allegato 3, Foto 11 e12).

Adiacente al bagno padronale si trova la seconda camera da letto dell'appartamento, quella con superficie maggiore, che gode di accesso esclusivo al secondo balcone prospiciente ad Ovest (Allegato 2, Tavola UNICA; Allegato 3, Foto 13e 14).

Sul versante destro del corridoio/disimpegno si trovano, infine, un doppio servizio, utilizzato come lavanderia, privo di doccia e la terza camera dell'appartamento, parzialmente ampliata grazie all'aumento di cubatura di cui si è detto in apertura, a danno del pianerottolo condominiale (Allegato 2, Tavola UNICA; Allegato 3, Foto 15, 16 e 17); entrambi gli ambienti suddetti prospettano sul pozzo luce condominiale.

Tutti gli ambienti sopra descritti sono pavimentati con mattonelle in ceramica, intonaci alle pareti con finitura liscia e tinteggiati con idropittura; i bagni sono pavimentati e rivestiti fino all'altezza di 2 m con mattonelle in ceramica, così come le pareti Nord e d Est della cucina.

Le porte interne sono tutte del tipo in legno tamburato in essenza noce chiaro.

Gli infissi esterni sono doppi, costituiti da infisso in alluminio di colore bianco con vetrocamera ed antistante persiana avvolgibile in PVC.



L'immobile è dotato di impianto elettrico e telefonico sottotraccia, impianto di distribuzione del gas metano ed impianto TV via etere con antenna installata sulla copertura.

L'unità abitativa viene riscaldata e raffrescata mediante un impianto a pompe di calore del tipo aria/aria con unità esterne installate sul prospetto ed unità interne (*split*) installate nel soggiorno, nella cucina, e nelle due camere da letto maggiori; la produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad una caldaia a gas metano installata nel balcone Sud, sul quale al sottoscritto non è stato consentito di accedere a causa della presenza di un cane; l'unità abitativa risulta allacciata al pubblico acquedotto ed alla pubblica fognatura.

La tabella seguente riassume la consistenza netta degli ambienti sopra presentati.

Tabella 1

	Destinazione	Superficie netta [mq]	Superficie lorda [mq]
Piano Secondo	ingresso	5,90	115,80
	soggiorno	18,00	
	cucina	15,56	
	disimpegno	6,96	
	camera 1	13,43	
	bagno 1	6,62	
	camera 2	18,13	
	bagno 2	3,31	
	camera 3	10,85	
	<b>Sommano</b>	<b>98,76</b>	<b>115,80</b>
pertinenze	balcone 1	12,94	12,94
	balcone 2	9,92	9,92
	<b>Sommano pertinenze</b>	<b>22,87</b>	<b>22,87</b>



#### **4.6 Condizioni di manutenzione**

I prospetti si presentano in cattive condizioni di manutenzione: gli intonaci non denotano diffuse lesioni a causa del degrado degli elementi portanti in cemento armato (travi e pilastri). Parimenti pessime sono le condizioni dei balconi, dove il degrado del c.a. ha causato il sollevamento della pavimentazione, delle soglie in marmo. In più punti le ringhiere sono completamente consumate dall'effetto degradante dell'ossidazione che ne ha letteralmente consumato alcuni tratti (Allegato 2, Foto 19-23).

All'interno si notano alcuni fenomeni di condensa sui soffitti, accompagnati da microlesioni che potrebbero denotare un principio di degrado delle strutture portanti del solaio di copertura.

Gli infissi interni ed esterni sono in buone condizioni, così come i pavimenti ed i rivestimenti interni.

### **5 DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL LOTTO B DEL § 2**

#### **5.1 Dati catastali e confini**

Il box auto citato al precedente punto B., è censito nel C.d.F. di Siracusa al foglio 32, particella 2067, subalterno 20, categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq (Allegato 6).

Come di consueto, il sottoscritto ha richiesto copia anche della planimetria catastale dell'immobile che rappresenta una configurazione differente dell'autorimessa: tale fattispecie sarà oggetto di opportune valutazioni in fase di stima (Allegato 7).

#### **5.2 Attuali e precedenti proprietari**

Si rimanda integralmente ai contenuti di cui al precedente paragrafo 4.2.



### **5.3 Stato di possesso**

Si rimanda integralmente ai contenuti di cui al precedente paragrafo 4.3.

### **5.4 Pratiche edilizie**

Rimandando integralmente ai contenuti di cui al precedente paragrafo 4.4, dall'esame degli elaborati progettuali acquisiti si conferma che lo stato di fatto dell'autorimessa è difforme rispetto alla configurazione assentita con la suddetta C.E.: tale fattispecie sarà oggetto di opportune valutazioni in fase di stima.

### **5.5 Consistenza e caratteristiche costruttive**

Il box auto in questione si trova al piano terra, in proiezione con la cucina dell'appartamento di cui al lotto A. Il garage, che ha una superficie netta di 20,95 mq, è rifinito alle pareti con tonachina rustica e pavimentato con un mattonelle in scaglietta di cemento (Allegato 2, Foto 18). L'infisso è costituito da saracinesca basculante in ferro zincato e preverniciato in colore verde.

Come premesso nei precedenti paragrafi 5.1 e 5.4, all'interno del garage è stata realizzato un soppalco con struttura indipendente costituita da profili scatolari in acciaio ed impalcato in perlinato di legno; la suddetta struttura non è urbanisticamente e catastalmente regolare e dovrà pertanto essere rimossa in quanto non suscettibile di sanatoria. Si rimanda ai successivi paragrafi per le determinazioni in merito.

La tabella seguente riassume la consistenza netta delle superfici sopra descritte.



Tabella 2

	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie netta [mq]</b>	<b>Superficie lorda [mq]</b>
<b>Piano Terra</b>	autorimessa	20,95	25,45
	<b>Sommano</b>	<b>20,95</b>	<b>25,45</b>
<b>pertinenze</b>	soppalco	18,10	18,10
	<b>Sommano pertinenze</b>	<b>18,10</b>	<b>18,10</b>

## 5.6 Condizioni di manutenzione

Il box si presenta in buone condizioni di manutenzione: gli intonaci non denotano i classici fenomeni di degrado dovuti all'umidità di risalita e l'infisso di chiusura è in buone condizioni. Lo stesso dicasi per le strutture che sostituiscono il soppalco.

## 6 CRITERI DI VALUTAZIONE

Il valore venale degli immobili in esame sarà desunto dal confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione di due distinti metodi di stima:

- *Il procedimento di stima sintetico*, che consiste nel determinare il valore di mercato degli immobili attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti;
- *Il procedimento di stima analitico*, che consiste nell'attualizzare ad un opportuno saggio di riferimento i redditi netti futuri, ordinari, costanti, medi e continuativi che gli immobili sono in grado di produrre.



Relativamente alla consistenza degli immobili, si farà riferimento alla sua superficie convenzionale determinata attraverso la somma delle superfici lorde, moltiplicate per coefficienti correttivi che tengono conto delle diverse destinazioni d'uso e delle eventuali differenti caratteristiche, quali altezza e luminosità. Nel caso in esame saranno adottati i seguenti coefficienti: Balconi scoperti: 0,25.

Applicando entrambi i metodi descritti e ricavando valori non sensibilmente diversi, sarà lecito determinare il valore medio fra i risultati ottenuti, pervenendo alla identificazione di un valore venale quanto più possibile oggettivo.

## **7 STIMA IMMOBILE DI CUI AL LOTTO A DEL § 2**

### **7.1 Stima sintetica comparativa**

Il valore commerciale attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato nella zona periferica della città di Siracusa per beni simili e nell'ipotesi di un grado discreto delle finiture e degli impianti interni è il seguente:

$$121,51 \text{ mq} \times 950,00 \text{ €/mq} = 115.436,69 \text{ € (Stima sintetica)}$$

Dove la superficie nominale di 121,51 mq è stata ricavata come somma tra la superficie lorda dei vani utili (pari a 98,76 mq), il 25% della superficie lorda delle aree esterne di pertinenza (pertinenze, pari a 22,87 mq).



## 7.2 Stima analitica

Secondo il metodo di stima analitica, il valore dell'immobile viene desunto dal reddito netto che produce annualmente nel caso venga ceduto in locazione, diviso per il saggio di capitalizzazione:

$$V_M = R_N / r \text{ in cui } R_N = R_L - \text{Spese}$$

Le spese sono state così ripartite: spese di manutenzione in ragione del 5,00%, spese per assicurazioni in ragione dello 0,50%, spese per ammortamento in ragione del 2,00%, spese per servizi condominiali in ragione del 7,00%, spese per imposte in ragione del 20,00%, spese di amministrazione in ragione del 4,00%, detrazioni per sfitti ed inesigibilità in ragione del 2,00%, per un totale del 40,50% del reddito lordo.

Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 4,80 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 3,00 %, si ottiene:

- reddito lordo annuo: € 6.018,01 (4,80 €/mq \* 104,48 mq \* 12 mesi, dove 104,48 rappresenta la superficie netta virtuale dell'immobile);
- detrazioni per spese: € 2.437,30 (€ 6.018,01 \* 40,50%);
- reddito netto annuo: € 3.580,72

e quindi, capitalizzando secondo il fissato saggio:

$$€ 3.580,72 * 100 / 3,00 = € 119.357,27 \text{ (Stima analitica)}$$



### **7.3 Valore immobile**

Il valore che si ottiene dalla media arrotondata dei risultati individuati, consentendo di identificare un valore venale quanto più possibile oggettivo e di eliminare eventuali valutazioni anomale dovute ad errate impostazioni di criterio e di metodo, è:

**€ 117.000,00 (Valore di mercato attuale immobile)**

corrispondente ad un valore unitario di 962,87 €/mq.

### **7.4 Costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile**

#### *7.4.1 Regolarizzazione urbanistica*

Come anticipato nel precedente paragrafo 4.4, la difformità tra quanto rappresentato nella planimetria allegata alla C.E. N. 82 del 08/02/1991 (come modificata in data 03/11/1993) e quanto rilevabile sui luoghi, potrà essere sanata mediante il ripristino dello stato dei luoghi a seguito di interventi di carattere edilizio. Tali interventi sono stati analiticamente descritti nell'allegato Computo Metrico Estimativo, redatto dal sottoscritto C.T.U., al capitolo 1; l'importo complessivo delle opere è stato stimato in € 4.517,31 oltre imprevisti (10%), I.V.A. (22%), Competenze tecniche (10%) ed accessori (4%), per un totale, in cifra tonda, di € 6.600,00 omnia (Allegato 12).

#### *7.4.2 Regolarizzazione catastale*

Come anticipato nel precedente paragrafo 4.1, la difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e quanto rilevabile sui luoghi, potrà essere sanata mediante la presentazione di apposita variazione su modello DOCFA presso



l'Agenzia del Territorio di Siracusa. I costi presunti per lo svolgimento della pratica possono essere stimati in € 500,00 omnia.

## **8 STIMA IMMOBILE DI CUI AL LOTTO B DEL § 2**

### **8.1 Stima sintetica comparativa**

Il valore commerciale attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato nella zona periferica della città di Siracusa per beni simili e nell'ipotesi di un grado sufficiente delle finiture e degli impianti interni è il seguente:

$$25,45 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = 21.630,38 \text{ € (Stima sintetica)}$$

Dove la superficie nominale di 24,45 mq è la superficie lorda del vano autorimessa.

### **8.2 Stima analitica**

Secondo il metodo di stima analitica, il valore dell'immobile viene desunto dal reddito netto che produce annualmente nel caso venga ceduto in locazione, diviso per il saggio di capitalizzazione:

$$V_M = R_N / r \text{ in cui } R_N = R_L - \text{Spese}$$

Le spese sono state così ripartite: spese di manutenzione in ragione del 4,00%, spese per assicurazioni in ragione dello 0,50%, spese per ammortamento in ragione del 2,00%, spese per servizi condominiali in ragione del 5,00%, spese per imposte in ragione del 20,00%, spese di amministrazione in ragione del 4,00%, detrazioni per sfitti ed inesigibilità in ragione del 2,00%, per un totale del 37,50% del reddito lordo.



Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 4,20 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 3,00 %, si ottiene:

- reddito lordo annuo: € 1.055,69 (4,20 €/mq \* 20,95 mq \* 12 mesi, dove 20,95 rappresenta la superficie netta virtuale dell'immobile);
- detrazioni per spese: € 395,89 (€ 1.055,69 \* 37,50%);
- reddito netto annuo: € 659,81

e quindi, capitalizzando secondo il fissato saggio:

$$€ 659,81 * 100 / 3,00 = € 21.993,62 \text{ (Stima analitica)}$$

### 8.3 Valore immobile

Il valore che si ottiene dalla media arrotondata dei risultati individuati, consentendo di identificare un valore venale quanto più possibile oggettivo e di eliminando eventuali valutazioni anomale dovute ad errate impostazioni di criterio e di metodo, è:

**€ 22.000,00 (Valore di mercato attuale immobile)**

corrispondente ad un valore unitario di 864,53 €/mq.

### 8.4 Costi necessari per la regolarizzazione dell'immobile

#### 8.4.1 Regolarizzazione urbanistica

Come anticipato nel precedente paragrafo 5.4, la difformità tra quanto rappresentato nella planimetria allegata alla C.E. N. 82 del 08/02/1991 (come modificata in data 03/11/1993) e quanto rilevabile sui luoghi, potrà essere sanata mediante il ripristino dello stato dei luoghi a seguito di interventi di carattere edilizio. Tali interventi sono stati



analiticamente descritti nell'allegato Computo Metrico Estimativo, redatto dal sottoscritto C.T.U., al capitolo 2; l'importo complessivo delle opere è stato stimato in € 451,59 oltre imprevisti (10%), I.V.A. (22%), Competenze tecniche (10%) ed accessori (4%), per un totale, in cifra tonda, di € 660,00 omnia (Allegato 12).

#### 8.4.2 *Regolarizzazione catastale*

Come anticipato nel precedente paragrafo 5.1, la difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e quanto rilevabile sui luoghi, potrà essere sanata mediante la presentazione di apposita variazione su modello DOCFA presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa. I costi presunti per lo svolgimento della pratica possono essere stimati in € 500,00 omnia.

## 9 CONCLUSIONI

La presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio ha avuto come oggetto la stima di un appartamento e di un garage oggetto di pignoramento nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare promossa da PRISMA SPV s.r.l. quale mandataria di DOVALUE S.p.A. contro COSENZA Domenico e TAGLIATA Maria, iscritta al N. 34/2025 Reg. Es..

In ottemperanza al mandato ricevuto, il sottoscritto ha espletato ogni indagine propedeutica e necessaria all'individuazione del valore di mercato degli immobili, giungendo alle determinazioni che seguono:

### **LOTTO A**

#### **Appartamento sito in Siracusa alla Via Vincenzo Boscarino 9, piano secondo**

##### Descrizione



Appartamento, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 32, p.IIa 2067, Sub. 33

Valore di mercato

€ 117.000,00 (euro centodiciassettemila/00)

Costi necessari per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile

€ 6.600,00 (euro seimilaseicento/00)

Costi necessari per la regolarizzazione catastale dell'immobile

€ 500,00 (euro cinquecento/00)

Costi necessari per l'affrancazione da corrispondere al Comune di Siracusa\*

€ 2.600,00 (euro duemilaseicento/00)

**LOTTO B**

**Box auto sito in Siracusa alla Via Vincenzo Boscarino 9, piano terreno**

Descrizione

Box auto, censito nel C.d.F. del Comune di Siracusa al foglio 32, p.IIa 2067, Sub. 20

Valore di mercato

€ 22.000,00 (euro ventiduemila/00)

Costi necessari per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile

€ 660,00 (euro seicentosessanta/00)

Costi necessari per la regolarizzazione catastale dell'immobile

€ 500,00 (euro cinquecento/00)

Costi necessari per l'affrancazione da corrispondere al Comune di Siracusa\*

€ 460,00 (euro quattrocentosessanta/00)



Avendo espletato il mandato conferitogli il sottoscritto rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Siracusa, 15/12/2025

Il C.T.U.

dott. ing. Andrea CIANCI



*\* il Comune di Siracusa ha indicato in € 2.652,23 i costi complessivi per l'affrancazione dell'appartamento e del garage (Allegato 11), quindi si suppone, sulla base di una proporzione tra le superfici dei due immobili, che € 2.200,00 circa siano necessari per l'affrancazione dell'appartamento e che € 460,00 circa siano necessari per l'affrancazione del garage*

