

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

---

**II INTEGRAZIONE alla CONSULENZA TECNICA**  
**D'UFFICIO**

nella PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA

*BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA*

*soc. coop. per azioni*

CONTRO

*OMISSIS+2*

procedura n. 195/2023 R.E.I.

GIUDICE: **Dott.ssa Concita Cultrera**

DATA UDIENZA: **25/11/2025**

---

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



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

**OGGETTO: II INTEGRAZIONE** ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DALLA BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI, CONTRO OMISSIS +2. N. 195/2023 R.G. Es.

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

La presente relazione viene redatta ad integrazione della perizia di stima depositata in data 22/09/2024 per procedere “[...] alla rimodulazione della relazione di stima prevedendo l’unificazione dei lotti 1 e 2 [...]”.

**PREMESSA GENERALE**

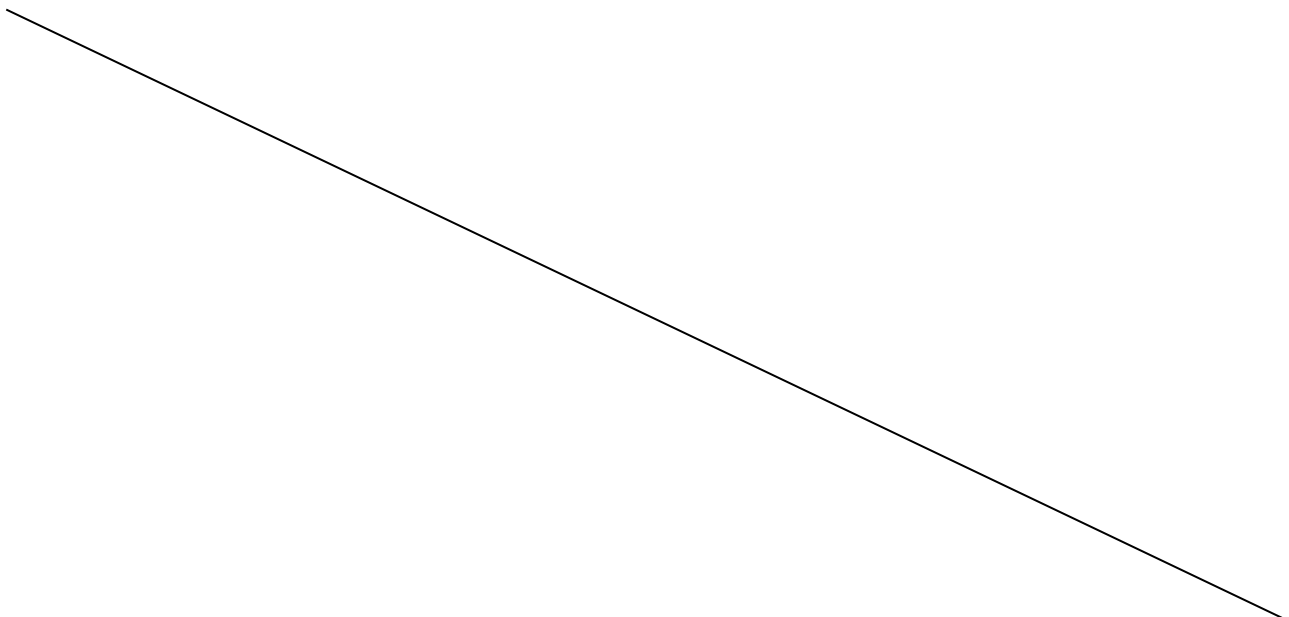
Come già operato nella perizia di stima depositata in data 22/09/2024, a sottoscritta attingerà alla documentazione in suo possesso, come richiesto dalla S.V., per giungere alla stima immobiliare dell’unico lotto di vendita 1+2.

**2.7 RISPOSTA AL QUESITO VII) (possibilità di sanatoria)**

1

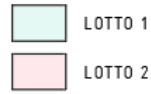
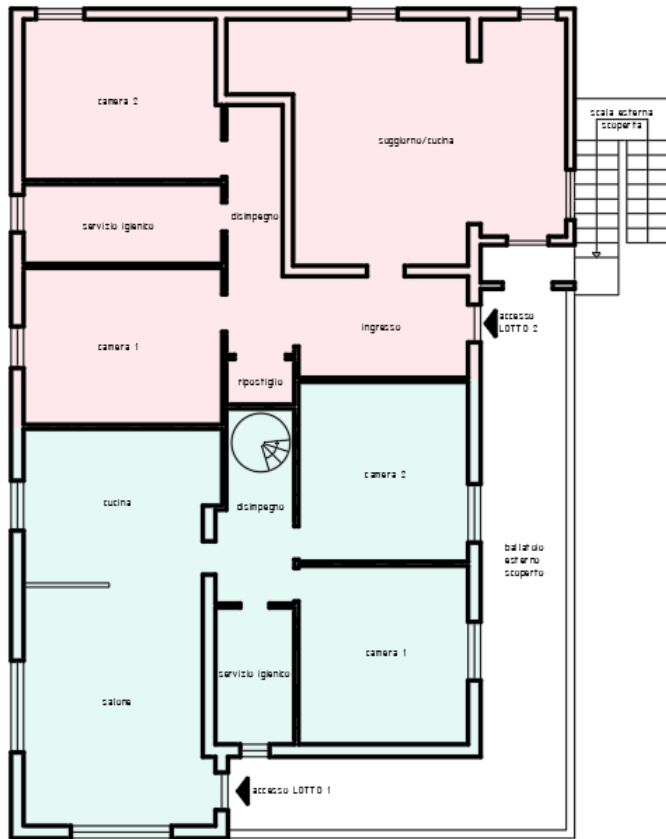
---

Si riportano nuovamente a seguire le planimetrie dei piani primo e secondo dei due lotti secondo quanto rilevato allo stato di fatto.

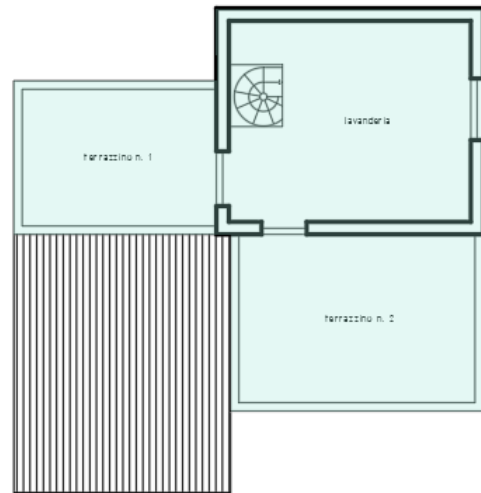


**LOTTO 1 E 2**  
**PLANIMETRIA STATO DI FATTO**

piano primo



piano secondo

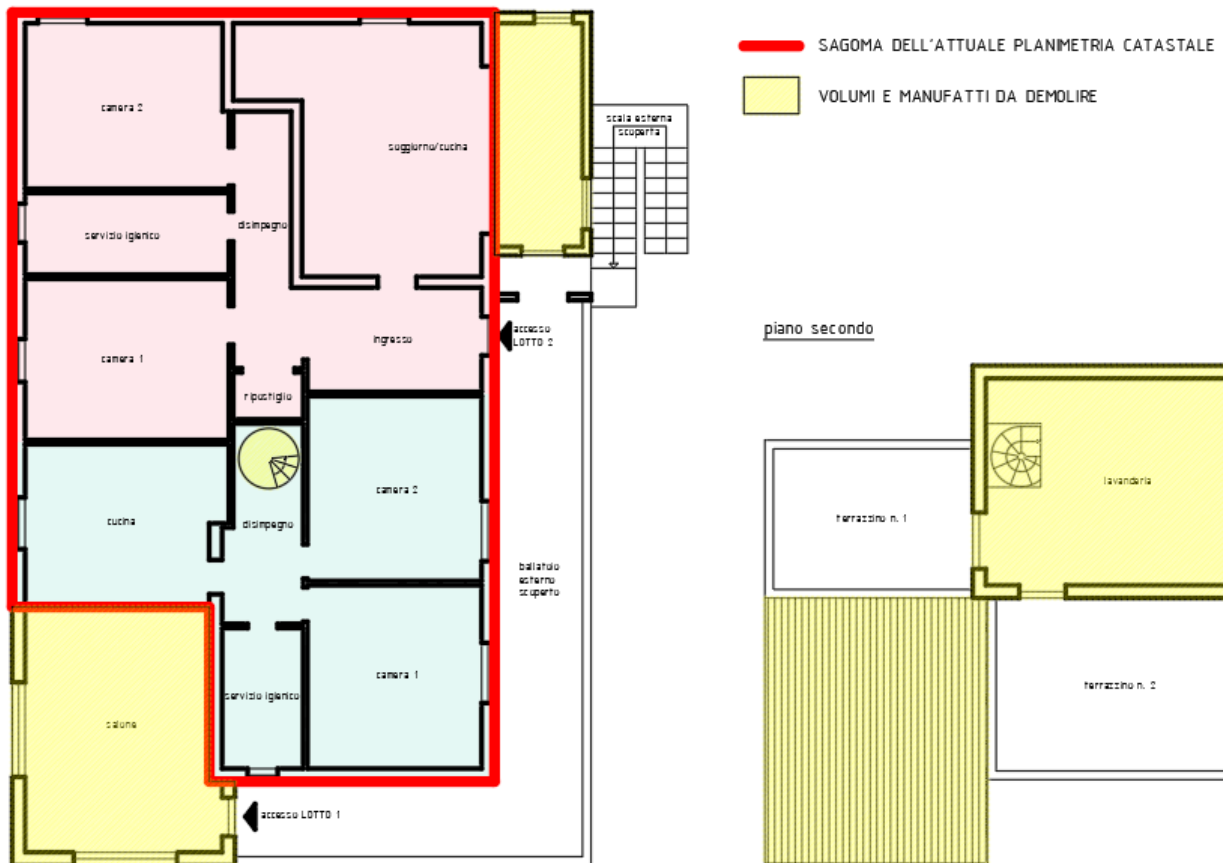


Si riporta nuovamente a seguire uno schema planimetrico in cui sono indicate:

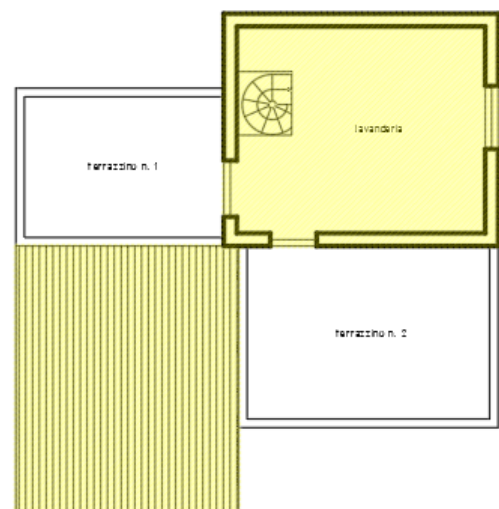
- la sagoma della planimetria catastale attuale con la linea rossa;
- le porzioni di fabbricato, ovvero i volumi strutturali, non presenti nella planimetria catastale con il retino colore giallo.

**LOTTI 1 E 2**  
PLANIMETRIA STATO DI FATTO

piano primo



piano secondo



\* \* \*

COSTI DA DETRARRE AL VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO 1+2

In vista della stima del lotto unico 1+2 con la documentazione in possesso della sottoscritta, si può affermare che:

- ✓ la realizzazione dei volumi non presenti nella planimetria catastale e appartenenti al lotto 1 (per come definito nella precedente perizia di stima) costituisce un'opera che coinvolge l'aspetto strutturale dell'intero immobile, e non essendo stato reperito alcun progetto presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa con i nominativi degli attuali proprietari, si ritiene che gli

stessi siano stati realizzati in condizione di abuso. Pertanto i suddetti volumi non sono sanabili e per essi si dovranno considerare i costi per la demolizione, che ammontano, con opportuni arrotondamenti, a 9.539,18 € secondo quanto desunto dal computo metrico estimativo riportato a seguire e redatto sulla base delle voci del Prezzario Regione Sicilia 2024:

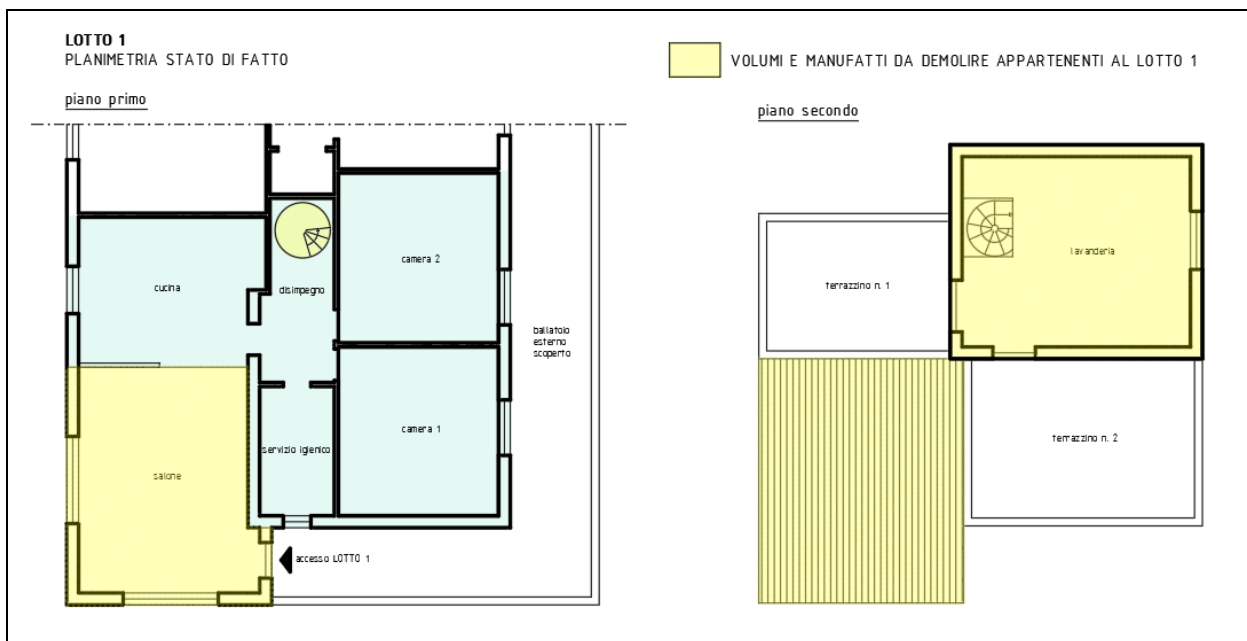
**LOTTO 1**

**DATI GEOMETRICI**

superficie complessiva abusiva	63.33 mq
volume abusivo da demolire	204.37 mc

**COMPUTO METRICO ESTIMATIVO**

voce di Prezzario Regione Sicilia	prezzo unitario	U.M.	importo parziale
SIC24_1.3.2 demolizione vuoto per pieno	13.82 €/mc		2'824.39 €
SIC24_1.3.5 trasporto a rifiuto	0.53 mc x km		541.58 €
SIC24_3.3.1.1 solaio di chiusura in corrispondenza dell'ubicazione della scala a chiocciola	91.16 mq		173.20 €
spese varie per ripristino terrazze dell'immobile esistente, ponteggi e difficoltà delle operazioni per ubicazione al piano primo			6'000.00 €
<b>COSTO COMPLESSIVO PER LA DEMOLIZIONE</b>			<b>9'539.18 €</b>



**PLANIMETRIA DEL LOTTO 1 CON INDICAZIONE DEI VOLUMI DA DEMOLIRE**

- ✓ la realizzazione del volume non indicato in planimetria catastale e appartenente al lotto 2 (per come definito nella precedente perizia di stima) costituisce un'opera che coinvolge l'aspetto strutturale dell'intero immobile, e non essendo stato reperito con i nominativi degli attuali proprietari alcun progetto presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, si ritiene che lo stesso sia stato realizzato in condizione di abuso, Pertanto il suddetto volume non è sanabile e per esso si dovranno considerare i costi per la demolizione, che ammontano, con opportuni arrotondamenti, a 3.732,67 € secondo quanto desunto dal computo metrico estimativo riportato a seguire e redatto sulla base delle voci del Prezzario Regione Sicilia 2024:

### LOTTO 2

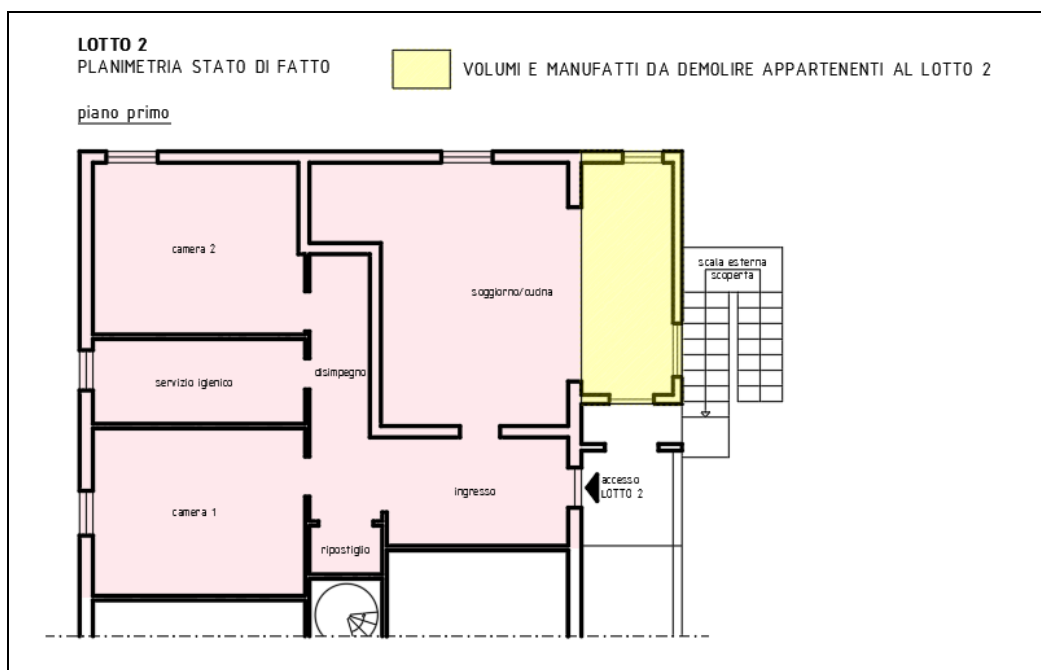
#### DATI GEOMETRICI

superficie complessiva abusiva	12.71 mq
volume abusivo da demolire	44.485 mc

#### COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

voce di Prezzario Regione Sicilia	prezzo unitario	U.M.	importo parziale
SIC24_1.3.2 demolizione vuoto per pieno	13.82 €/mc		614.78 €
SIC24_1.3.5 trasporto a rifiuto	0.53 mc x km		117.89 €
spese varie per ripristini immobile esistente, ponteggi e difficoltà delle operazioni per ubicazione al piano primo			3'000.00 €
<b>COSTO COMPLESSIVO PER LA DEMOLIZIONE</b>			<b>3'732.67 €</b>

5



**PLANIMETRIA DEL LOTTO 2 CON INDICAZIONE DEL VOLUME DA DEMOLIRE**

Nella relazione depositata in data 22/09/2024 (pag. 4, ultimo capoverso) si è assunto che le autorizzazioni esistenti relative all'immobile, ovvero le Concessioni Edilizie n. 102/2007 e n. 44 del 04/06/2015, riguardassero la divisione tra i lotti 1 e 2 e la diversa distribuzione interna degli stessi. Pertanto, la condizione attuale dell'unico lotto 1+2 è di irregolarità urbanistica e catastale.

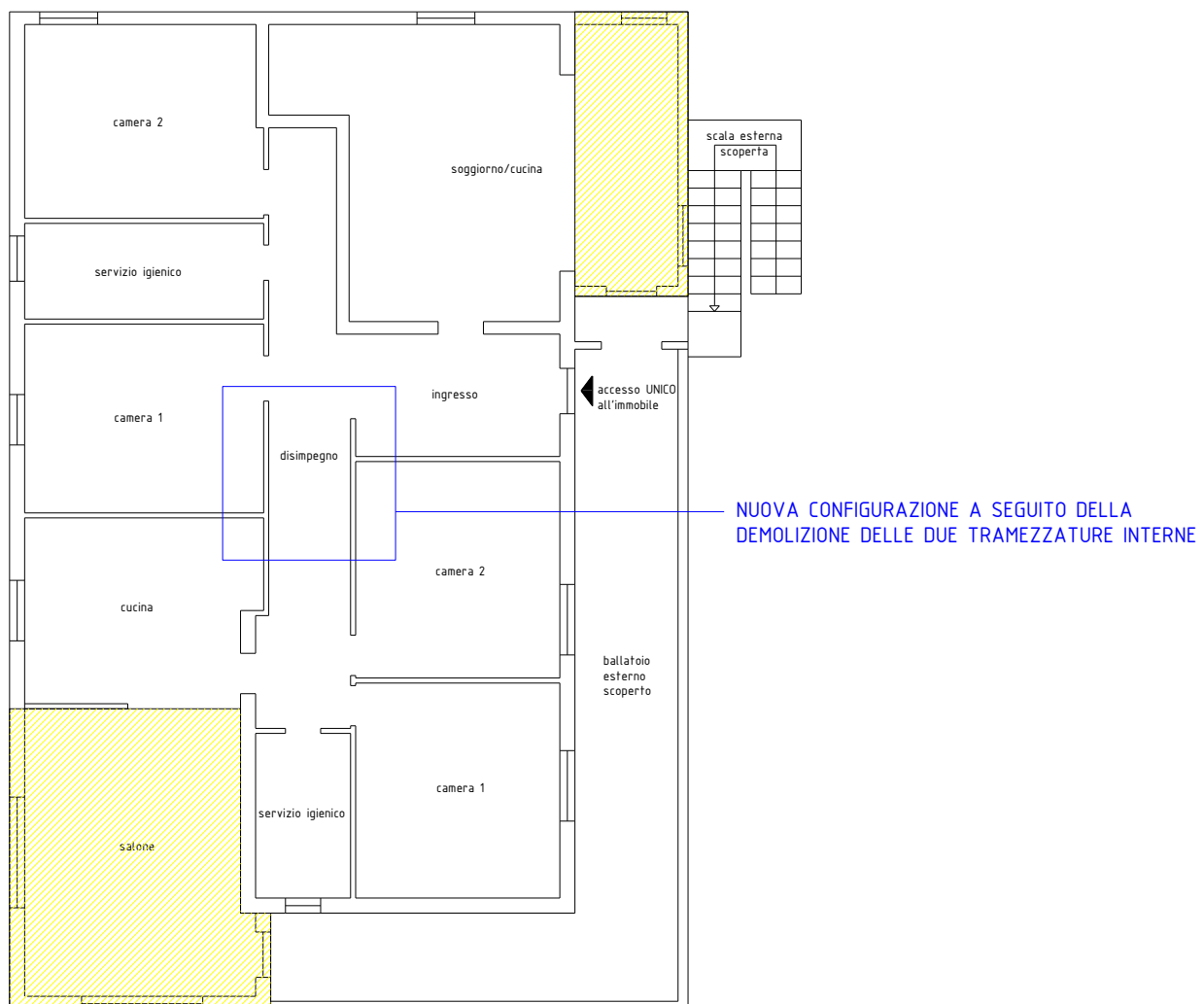
Dal punto di vista planimetrico, l'unione dei lotti 1 e 2 potrà avvenire con la demolizione della tramezzatura interna attualmente esistente tra il disimpegno del lotto 1 e il ripostiglio del lotto 2, e con la demolizione della tramezzatura su cui è posta la porta di accesso al suddetto ripostiglio, e per le opere di cui sopra, ovvero per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, sarà necessario presentare una SCIA. Si riportano a seguire una planimetria di progetto dell'unico lotto 1+2 e uno schema delle spese da affrontare per la fusione dei due lotti:

LOTTE 1 E 2  
PLANIMETRIA STATO DI FATTO

piano primo



VOLUMI E MANUFATTI DA DEMOLIRE



**OPERE PER LA FUSIONE DEI LOTTI 1 E 2**

<b>DEMOLIZIONE TRAMEZZATURE INTERNE, RIPRISTINO INTONACI E POSA SOGLIE OVE IL PAVIMENTO RISULTI ASSENTE</b>		1'500.00 €
<b>SCIA</b>	fusione dei due immobili con opere	1'500.00 €
<b>DIREZIONE LAVORI</b>	fusione dei due immobili con opere	1'000.00 €
<b>IMPORTO COMPLESSIVO DA DETRARRE AL VALORE DEL LOTTO 1+2</b>		<b>4'000.00 €</b>

Per la regolarizzazione catastale dell'unico lotto 1+2, si dovrà redigere un DOCFA, la cui presentazione presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa, comprensiva di spese tecniche e diritti, sarà pari a 1.200,00 €.

Infine, si dovrà avviare la pratica per il rilascio del certificato di agibilità (SCA), per l'espletamento della quale le spese tecniche ammonteranno a 1.000,00 €.

In definitiva, l'importo complessivo da detrarre al valore dell'immobile sarà il seguente:

**LOTTO 1+2**

<b>DEMOLIZIONE VOLUMI NON ASSENTITI LOTTO 1</b>	per difformità rispetto alla planimetria catastale e per inesistenza di autorizzazioni presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa	9'539.18 €
<b>DEMOLIZIONE VOLUME NON ASSENTITO LOTTO 2</b>	per difformità rispetto alla planimetria catastale e per inesistenza di autorizzazioni presso l'Ufficio del Genio Civile di Siracusa	3'732.67 €
<b>OPERE PER LA FUSIONE DEI LOTTI 1 E 2</b>	opere edili+presentazione SCIA+direzione lavori	4'000.00 €
<b>DOCFA</b>	regolarizzazione planimetria catastale	1'200.00 €
<b>SCA</b>	richiesta di agibilità	1'000.00 €
<b>IMPORTO COMPLESSIVO DA DETRARRE AL VALORE DELL'IMMOBILE</b>		<b>19'471.85 €</b>

## 2.9.1 LOTTO 1+2: calcolo superficie commerciale, criteri di stima adottati e stima dell'immobile

La superficie commerciale complessiva del LOTTO 1+2 è pari a **mq 234,66**:

	mq
cucina	16.68
disimpegno	9.96
camera 1	17.34
camera 2	17.46
servizio igienico	6.18
ingresso e disimpegno	18.63
soggiorno/cucina	27.60
camera 1	17.81
camera 2	17.98
servizio igienico	9.02
	<b>TOT. SUPERFICIE NETTA</b>
	158.66
SUPERFICIE MURI	47.60
<b>SUPERFICIE LORDA</b>	<b>206.26</b>
terrazza e ballatoio	65.35
ballatoio	19.87
	<b>SUP. TERRAZZA E BALLATOIO COMM. EQUIVALENTE = 1/3 di 65.35 mq</b>
	<b>21.78</b>
	<b>SUP. BALLATOIO COMM. EQUIVALENTE = 1/3 di 19.87 mq</b>
	<b>6.62</b>
	<b>TOT. SUPERFICIE EQUIVALENTE</b>
	<b>28.41</b>
	<b>sup. commerciale complessiva</b>
	<b>234.66</b>

### CRITERI DI STIMA ADOTTATI

8

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 Città Giardino, frazione di Melilli, si fissa un canone anticipato di € 800,00 (euro ottocento/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
€ 800.00	€ 520.00	€ 6'240.00	3%	10%
				<b>Valore V'</b> <b>€ 187'200.00</b>

#### Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Da un’indagine effettuata per immobili di caratteristiche analoghe (destinazione residenziale), per ubicazione (zona suburbana E2), 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>
234.66	€ 900.00	<b>€ 211'194.00</b>

9

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

$$\begin{array}{rcccl} \text{Valore V'} & & \text{Valore V''} & \div & \mathbf{V'''} \\ \text{€ 187'200.00} & + & \text{€ 211'194.00} & 2 & \mathbf{€ 199'197.00} \end{array}$$

Dal suddetto valore V''' vanno decurtati gli importi calcolati al paragrafo 2.7\_A. per cui si avrà

	importi paragrafo 2.9.1			
<b>VALORE LOTTO 1+2</b>	€ 199'197.00	-	€ 19'471.85	= <b>€ 179'725.15</b>

\* \* \*

#### **RIEPILOGO ESTIMATIVO**

Riepilogando, con opportuni arrotondamenti si avrà:

Valore di stima del LOTTO 1+2: 180.000,00 € (euro centottantamila/00).

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

espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla presente si allega e ne fa parte integrante:

- 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, 8 settembre 2025**

**IL C.T.U.**

*Ing. Eleonora Spicuglia*

