

**TRIBUNALE DI SIRACUSA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Reg. Fallimentare n. 10/2022**

**G.D. Dott.ssa Nicoletta Rusconi**

Procedura fallimentare a carico di:

**Curatore Fallimentare: Dott. Giuseppe Burgio**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

*(Lotti n. 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 – Appartamenti e autorimesse in Via Dalmazia n. 32)*

**Tecnico incaricato: Ing. SCARNATO FRANCESCO**

Dott. Ing. Scarnato Francesco  
Viale Scala Greca n. 242 – Siracusa  
Tel. 0931/750514  
e-mail: [ing.scarnato@libero.it](mailto:ing.scarnato@libero.it)



**INDICE**

<b>PREMESSA</b> .....	1
<b>1. Oggetto della stima – Lotti di vendita n. 10,11,12,13,14,15,16</b> .....	1
<b>2. Svolgimento dell’incarico</b> .....	2
<b>3. Formazione dei Lotti di Vendita</b> .....	3
<b>4. Lotto 10 - Appartamento sito in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32 (piano 1°)</b> .....	4
<b>4.1 Descrizione del bene</b> .....	4
<b>4.2 Stato occupazionale dell’immobile</b> .....	7
<b>4.3 Atto di provenienza</b> .....	7
<b>4.4 Regolarità urbanistica del bene</b> .....	7
<b>4.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale</b> .....	10
<b>4.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</b> .....	11
<b>4.7 Certificazione energetica</b> .....	13
<b>4.8 Situazione condominiale</b> .....	13
<b>4.9 Stima dell’unità immobiliare</b> .....	13
4.9.1 <i>Determinazione della superficie commerciale</i> .....	14
4.9.2 <i>Valore di mercato dell’unità immobiliare – metodo comparativo</i> .....	15
4.9.3 <i>Valore di mercato dell’unità immobiliare – metodo per capitalizzazione</i> .....	16
4.9.4 <i>Conclusioni</i> .....	17
<b>5. Lotto 11 - Appartamento sito in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32 (piano 1°)</b> .....	18
<b>5.1 Descrizione del bene</b> .....	19
<b>5.2 Stato occupazionale dell’immobile</b> .....	21
<b>5.3 Atto di provenienza</b> .....	21
<b>5.4 Regolarità urbanistica del bene</b> .....	22
<b>5.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale</b> .....	24
<b>5.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</b> .....	25
<b>5.7 Certificazione energetica</b> .....	27
<b>5.8 Situazione condominiale</b> .....	27
<b>5.9 Stima dell’unità immobiliare</b> .....	27
5.9.1 <i>Determinazione della superficie commerciale</i> .....	28
5.9.2 <i>Valore di mercato dell’unità immobiliare – metodo comparativo</i> .....	29



5.9.3	Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione .....	30
5.9.4	Conclusioni .....	31
<b>6.</b>	<b>Lotto 12 - Appartamento sito in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32 (piano 2°)</b> .....	<b>32</b>
<b>6.1</b>	<b>Descrizione del bene</b> .....	<b>33</b>
<b>6.2</b>	<b>Stato occupazionale dell'immobile</b> .....	<b>35</b>
<b>6.3</b>	<b>Atto di provenienza</b> .....	<b>35</b>
<b>6.4</b>	<b>Regolarità urbanistica del bene</b> .....	<b>35</b>
<b>6.5</b>	<b>Regolarità del bene sotto il profilo catastale</b> .....	<b>38</b>
<b>6.6</b>	<b>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</b> .....	<b>39</b>
<b>6.7</b>	<b>Certificazione energetica</b> .....	<b>40</b>
<b>6.8</b>	<b>Situazione condominiale</b> .....	<b>41</b>
<b>6.9</b>	<b>Stima dell'unità immobiliare</b> .....	<b>41</b>
6.9.1	Determinazione della superficie commerciale .....	42
6.9.2	Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo .....	42
6.9.3	Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione .....	44
6.9.4	Conclusioni .....	45
<b>7.</b>	<b>Lotto 13 - Appartamento sito in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32 (piano 2°)</b> .....	<b>46</b>
<b>7.1</b>	<b>Descrizione del bene</b> .....	<b>46</b>
<b>7.2</b>	<b>Stato occupazionale dell'immobile</b> .....	<b>48</b>
<b>7.3</b>	<b>Atto di provenienza</b> .....	<b>49</b>
<b>7.4</b>	<b>Regolarità urbanistica del bene</b> .....	<b>49</b>
<b>7.5</b>	<b>Regolarità del bene sotto il profilo catastale</b> .....	<b>52</b>
<b>7.6</b>	<b>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</b> .....	<b>52</b>
<b>7.7</b>	<b>Certificazione energetica</b> .....	<b>54</b>
<b>7.8</b>	<b>Situazione condominiale</b> .....	<b>54</b>
<b>7.9</b>	<b>Stima dell'unità immobiliare</b> .....	<b>54</b>
7.9.1	Determinazione della superficie commerciale .....	55
7.9.2	Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo .....	56
7.9.3	Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione .....	57
7.9.4	Conclusioni .....	58
<b>8.</b>	<b>Lotto 14 - Stima dell'autorimessa sita in Via Dalmazia n. 32 (piano terra)</b> .....	<b>59</b>
<b>8.1</b>	<b>Descrizione del bene</b> .....	<b>60</b>
<b>8.2</b>	<b>Stato occupazionale dell'immobile</b> .....	<b>61</b>



<b>8.3</b>	<b>Atto di provenienza</b> .....	61
<b>8.4</b>	<b>Regolarità urbanistica del bene</b> .....	61
<b>8.5</b>	<b>Regolarità del bene sotto il profilo catastale</b> .....	64
<b>8.6</b>	<b>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</b> .....	64
<b>8.7</b>	<b>Certificazione energetica</b> .....	66
<b>8.8</b>	<b>Stima del lotto pignorato</b> .....	66
8.8.1	<i>Determinazione della superficie commerciale</i> .....	67
8.8.2	<i>Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo</i> .....	68
8.8.3	<i>Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione</i> .....	69
8.8.4	<i>Conclusioni</i> .....	70
<b>9.</b>	<b>Lotto 15 - Stima dell'autorimessa sita in Via Dalmazia n. 32 (piano terra)</b> .....	71
<b>9.1</b>	<b>Descrizione del bene</b> .....	72
<b>9.2</b>	<b>Stato occupazionale dell'immobile</b> .....	72
<b>9.3</b>	<b>Atto di provenienza</b> .....	72
<b>9.4</b>	<b>Regolarità urbanistica del bene</b> .....	73
<b>9.5</b>	<b>Regolarità del bene sotto il profilo catastale</b> .....	75
<b>9.6</b>	<b>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</b> .....	76
<b>9.7</b>	<b>Certificazione energetica</b> .....	77
<b>9.8</b>	<b>Stima del lotto pignorato</b> .....	78
9.8.1	<i>Determinazione della superficie commerciale</i> .....	78
9.8.2	<i>Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo</i> .....	79
9.8.3	<i>Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione</i> .....	80
9.8.4	<i>Conclusioni</i> .....	81
<b>10.</b>	<b>Lotto 16 - Stima dell'autorimessa sita in Via Dalmazia n. 32 (piano interrato)</b> .....	82
<b>10.1</b>	<b>Descrizione del bene</b> .....	83
<b>10.2</b>	<b>Stato occupazionale dell'immobile</b> .....	84
<b>10.3</b>	<b>Atto di provenienza</b> .....	84
<b>10.4</b>	<b>Regolarità urbanistica del bene</b> .....	85
<b>10.5</b>	<b>Regolarità del bene sotto il profilo catastale</b> .....	87
<b>10.6</b>	<b>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</b> .....	88
<b>10.7</b>	<b>Certificazione energetica</b> .....	90
<b>10.8</b>	<b>Stima del lotto pignorato</b> .....	90
10.8.1	<i>Determinazione della superficie commerciale</i> .....	91



<i>10.8.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo .....</i>	<i>92</i>
<i>10.8.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione .....</i>	<i>93</i>
<i>10.8.4 Conclusioni .....</i>	<i>94</i>



## TRIBUNALE DI SIRACUSA

### SEZIONE FALLIMENTARE

Reg. Fall. N. 10/2022

G.D. Dott.ssa Nicoletta Rusconi

\*\*\*\*

Procedura fallimentare a carico di: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Curatore Fallimentare: **Dott. Giuseppe Burgio**

\*\*\*\*

### RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

(Lotti di vendita n. 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 – Appartamenti e autorimesse in Via Dalmazia n. 32)

\*\*\*\*

#### PREMESSA

L'Ill.mo Giudice Delegato per le procedure fallimentari del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa Nicoletta Rusconi, giusto provvedimento del 24/02/2025, ha nominato il sottoscritto Ing. Scarnato Francesco, libero professionista con studio tecnico in Siracusa nel Viale Scala Greca n. 426/A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1760/A, quale esperto stimatore nel procedimento a carico di [REDACTED]

[REDACTED] (allegato 1).

\*\*\*\*

#### 1. Oggetto della stima – Lotti di vendita n. 10,11,12,13,14,15,16

Costituiscono oggetto della presente stima i seguenti cespiti facenti parte di una palazzina per civile abitazione ricadente in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, che



risultano così distinti in catasto:

- Abitazione di tipo economico sita in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, piano 1°, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 32, Particella n. 2393, sub. 7, Categoria A/3;
- Abitazione di tipo economico sita in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, piano 1°, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 32, Particella n. 2393, sub. 8, Categoria A/3;
- Abitazione di tipo economico sita in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, piano 2°, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 32, Particella n. 2393, sub. 9, Categoria A/3;
- Abitazione di tipo economico sita in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, piano 2°, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 32, Particella n. 2393, sub. 10, Categoria A/3;
- Autorimessa sita in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, piano Terra, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 32, Particella n. 2393, sub. 3, Categoria C/6;
- Autorimessa sita in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, piano Terra, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 32, Particella n. 2393, sub. 6, Categoria C/6;
- La quota di 201/390 indivisi dell'autorimessa sita in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, piano Interrato, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 32, Particella n. 2393, sub. 2, Categoria C/6.

\*\*\*\*

## 2. Svolgimento dell'incarico

Su mandato del curatore fallimentare, Dott. Giuseppe Burgio, il CTU ha preso contatti con i Sigg. [REDACTED] parti cui è opposta la procedura fallimentare, i quali hanno consentito l'accesso agli immobili



da periziare.

Il CTU procedeva con il rilievo planimetrico e fotografico dei cespiti in questione e redigeva il verbale di sopralluogo (allegato 2).

\*\*\*\*

### 3. Formazione dei Lotti di Vendita

Sulla scorta dei documenti in atti, della documentazione catastale ed urbanistica acquisita presso gli Uffici competenti, nonché in relazione allo stato dei luoghi visionato, lo scrivente ritiene di poter individuare **sette lotti di vendita**, di seguito elencati, la cui numerazione è progressiva rispetto i lotti già individuati nelle precedenti relazioni di stima:

- **Lotto 10** – Appartamento sito in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, piano primo, sub. 7;
- **Lotto 11** – Appartamento sito in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, piano primo, sub. 8;
- **Lotto 12** – Appartamento sito in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, piano secondo, sub. 9;
- **Lotto 13** – Appartamento sito in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, piano secondo, sub. 10;
- **Lotto 14** – Autorimessa sita in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, piano terra, sub. 3;
- **Lotto 15** – Autorimessa sita in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, piano terra, sub. 6;
- **Lotto 16** – Autorimessa sita in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, piano seminterrato, sub. 2.

Nei successivi paragrafi verrà fornita una dettagliata descrizione di ciascun lotto,



nonché la stima del valore di mercato degli stessi.

\*\*\*\*

#### **4. Lotto 10 - Appartamento sito in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32 (piano 1°)**

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



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

LAT. 37,082417° - LON. 15,298285°

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

La documentazione relativa al suddetto bene è riportata nell'allegato 3.

\*\*\*\*


#### **4.1 Descrizione del bene**

Il lotto in questione è rappresentato da un appartamento posto al primo piano di un



edificio residenziale di n. 5 piani fuori terra, oltre piano seminterrato, ricadente in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, viabilità posta nelle vicinanze del Viale Tunisi.

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

L'appartamento in oggetto confina a nord, a est e a ovest con area cortiliva condominiale, a sud confina con il vano scala, il vano ascensore e con altro appartamento di proprietà della ditta  (che sarà meglio descritto nel successivo lotto di vendita n. 11) ed è raggiungibile sia dal vano scala che dall'impianto ascensore condominiale.

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

La zona giorno si articola in un salone di mq. 21,85, dotato di un balcone di mq. 8,80 aggettante sull'area cortiliva condominiale e di una cucina di mq. 16,25 anch'essa dotata di un balcone di mq. 7,95 prospiciente il lato nord dell'area cortiliva. I due ambienti sono separati tra loro da un disimpegno di mq. 2,60 che consente di raggiungere una lavanderia di mq. 3,80.

La zona notte, posta nell'ala est dell'immobile, si compone di due camere da letto, rispettivamente di mq. 12,35 e mq. 20,55, quest'ultima dotata di un balcone di mq. 2,65 prospiciente sul cortile interno. Le due camere da letto sono separate da un corridoio di mq. 3,75 che consente di raggiungere un bagno di mq. 8,30.

Complessivamente l'alloggio ha una superficie netta di mq. 94,75 oltre superfici esterne. La tabella 1, di seguito riportata, riassume le superfici rilevate.

**Tabella 1**



Destinazione d'uso (Appartamento A)	Superficie (mq)	Destinazione d'uso (Appartamento B)	Superficie (mq)
Ingresso	5,30	Camera da letto	20,55
Salone	21,85	Corridoio	3,75
Cucina	16,25	Bagno	8,30
Lavanderia	3,80	Balcone	8,80
Disimpegno	2,60	Balcone	7,95
Camera da letto	12,35	Balcone	2,65

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

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

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

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

L'alloggio è dotato di impianto idrico-fognario, elettrico, nonché della predisposizione di un impianto di climatizzazione con bocchette a parete, oggi dismesso.

La seguente tabella 2 riassume le caratteristiche del bene.

**Tabella 2**

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

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

Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'allegato 3-1.

\*\*\*\*



#### 4.2 Stato occupazionale dell'immobile

Secondo quanto accertato nel corso del sopralluogo svolto, il bene risulta attualmente occupato dal Sig. [REDACTED]

\*\*\*\*

#### 4.3 Atto di provenienza

In base alla documentazione reperita dallo scrivente, la proprietà dell'intero cespite è pervenuta al Sig. [REDACTED] per atto di assegnazione di beni a seguito di scioglimento della società del 28/12/1995, in Notaio Anno De Luca di Siracusa, rep. 15005 – racc. 7170, trascritto in Siracusa il 13/01/1996 ai nn. 567/461, da potere della società [REDACTED] con sede in Siracusa nella Via De Benedictis n. 14.

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

Si rimanda integralmente ai contenuti del rogito riportato nell'allegato 3-2 alla presente relazione.

\*\*\*\*

#### 4.4 Regolarità urbanistica del bene

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

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

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



l'immobile in questione si inserisce, fosse stata eseguita in base alla concessione edilizia n. 138 del 21/05/1991, il Comune di Siracusa con nota prot. 0212098 del 06/10/2023, attestava che, a seguito delle ricerche effettuate in archivio, per i dati resi dallo scrivente non aveva rinvenuto alcuna documentazione in merito.

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

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

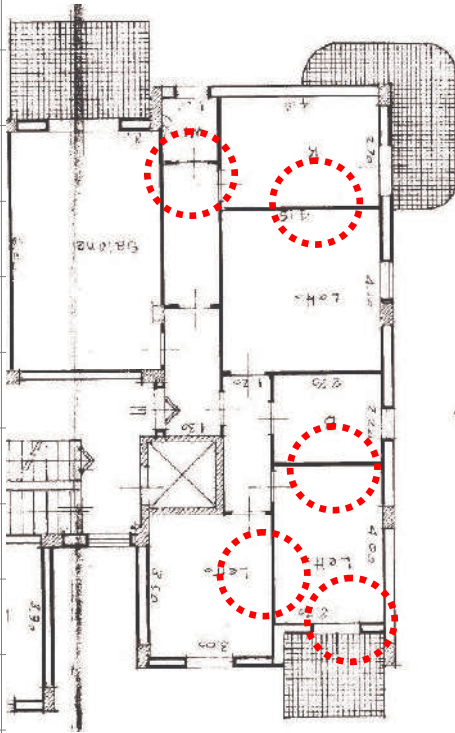
Chiarito quanto sopra, in base agli accertamenti compiuti nel corso delle operazioni peritali, si evidenzia che lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente pur coincidendo perfettamente con gli elaborati catastali di primo impianto non trova alcuna corrispondenza con le tavole del progetto urbanistico acquisite.

In particolar modo non solo è stata riscontrata **una diversa distribuzione interna degli ambienti**, ma altresì una **variazione del prospetto est** dell'edificio per effetto dell'avanzamento della parete di tamponamento di circa 80 cm, comportando da un lato la riduzione della superficie del balcone e dall'altro lato un incremento della superficie utile dell'appartamento.

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

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





*Planimetria progetto approvato*

*Stato di fatto rilevato*

In merito alla variazione intervenuta sul prospetto est, il CTU ritiene che il suddetto abuso non costituisca violazione edilizia, rientrando il maggior volume e la maggiore superficie venutesi a determinare all'interno delle tolleranze costruttive per come individuate dal D.L. 69/2024 conv. in Legge 105/2024 c.d. "Decreto Salva Casa", che ha radicalmente modificato l'art. 34 bis del DPR 380/2001.

In base al comma 1-bis dell'articolo in questione, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 5% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati (lett. d).

Orbene, poiché il maggior volume e la superficie realizzata si mantiene all'interno del rapporto richiesto, ne discerne la piena legittimità sotto il profilo urbanistico.

In ogni caso, poiché l'intervento ha interessato un fronte non direttamente



prospiciente pubbliche strade o piazze (art. 10 L.R. 23/21), la CILA, da presentare per la legittimazione del diverso impianto distributivo interno, risulta titolo urbanistico idoneo a regolarizzare anche la variazione intervenuta sul prospetto.

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


Per l'acquisizione di tale ulteriore titolo urbanistico si stima cautelativamente una spesa di **€9.000,00** inclusivo di spese fisse e competenze tecniche.

Complessivamente la spesa per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico del bene in questione ammonta ad **€11.500,00**.

\*\*\*\*

#### **4.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale**

Dalle indagini compiute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, l'immobile risulta così distinto al NCEU del Comune di Siracusa (allegato 3-4):

- Appartamento ricadente al foglio di mappa n. 32, p.lla n. 2393, sub. 7, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 118 mq (escluse aree scoperte 112 mq), Rendita catastale € 650,74, Piano 1, proprietà per l'intero (1/1) ricadente in capo al Sig. 



Si precisa che erroneamente viene indicato in visura il numero civico n. 54, anziché



più correttamente il civico n. 32; per tale ragione dovrà procedersi mediante presentazione in autotutela del modello n. 9T per la variazione catastale del numero civico, **il cui costo è stimabile in € 200,00**. Considerato che lo stato dei luoghi rilevato coincide esattamente con la planimetria depositata in catasto, non si ritiene necessario procedere ad alcun aggiornamento catastale.

\*\*\*\*

#### 4.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Siracusa in data 26/08/2025, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (allegato 3-5).

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

##### *Trascrizioni*

- Trascrizione RG n. 16951 – RP n. 13378 del 24/09/2019 nascente da ordinanza di sequestro preventivo per equivalente (ex art. 321 cpp) emessa dalla Guardia di Finanza in favore dell'Erario dello Stato contro [REDACTED] [REDACTED] per l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni.

Si rappresenta che in data 28/01/2025 è stata inserita alla suddetta trascrizione l'annotazione n. 221, con la quale il Tribunale di Siracusa procedeva al dissequestro dei beni.

- Trascrizione RG n. 7464 – RP n. 5959 del 17/04/2024 nascente da sentenza dichiarativa di fallimento del 14/03/2022, rep. 10/2022, emesso dal Tribunale di Siracusa in favore del fallimento dell [REDACTED] dei soci contro [REDACTED], per l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni. Si rappresenta che in data 11/07/2025 è stata



inserita alla suddetta trascrizione l'annotazione n. 1744 per restrizione di beni.

**Iscrizioni**

- Iscrizione RG n. 2221 – RP n. 195 del 07/02/2022 per un capitale di €553.394,41 oltre interessi e un montante di €860.000,00, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ragusa in data 22/01/2022, rep. 113/2022, in favore di [REDACTED] [REDACTED] per l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni. Si precisa che in data 11/07/2025 è stata inserita alla suddetta iscrizione l'annotazione n. 1741 per restrizione di beni.
- Iscrizione RG n. 21924 – RP n. 2380 del 30/11/2022 per un capitale di €158.796,20 oltre interessi e un montante di €200.000,00, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 29/03/2022, rep. 378/2022 in favore di [REDACTED] [REDACTED] ontr [REDACTED] per la l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni. Si precisa che in data 11/07/2025 è stata inserita alla suddetta iscrizione l'annotazione n. 1742 per restrizione di beni.

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

**Tabella 3**

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

**Tabella 4**

<i>Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli (solo relative al ventennio)	TRASCRIZIONE del 24/09/2019 RG 16951 – RP 13378 TRASCRIZIONE del 17/04/2024 RG 7464 – RP 5959 ISCRIZIONE del 07/02/2022 RG 2221 – RP 195 ISCRIZIONE del 30/11/2022 RG 21924 – RP 2380



**Tabella 5**

<i>Altre informazioni per l'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	

\*\*\*\*



#### 4.7 Certificazione energetica

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

Non essendo stata rilasciata alcuna certificazione energetica, lo scrivente ha proceduto alla redazione di un nuovo attestato depositato in data 25/08/2025 presso il Sistema Informativo Ape Sicilia. La classe energetica dell'immobile è E con EP<sub>glren</sub> pari a 114,16 KWh/mq anno, come riportato nell'allegato 3-6.

\*\*\*\*

#### 4.8 Situazione condominiale

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

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

\*\*\*\*

#### 4.9 Stima dell'unità immobiliare

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



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

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

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

\*\*\*\*

#### **4.9.1 Determinazione della superficie commerciale**

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

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

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

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

La seguente tabella 6 riporta il calcolo della superficie rilevata.

#### **Tabella 6: Superficie Appartamento piano primo (mq)**



Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	14,00	1,00	14,00
2) muro a confine con altre proprietà	0,90	0,50	0,45
2) superficie tramezzi	3,40	1,00	3,40
3) superficie abitativa	94,75	1,00	94,75
4) superficie balconi/terrazzi	19,40	0,25	4,85
<b>Totale</b>			<b>117,45</b>

**Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a mq. 117,45.**

\*\*\*\*

#### **4.9.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo**

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

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

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

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene, per come ampiamente descritto in precedenza, si è giunti al punteggio finale riportato nella precedente tabella 7.

Il suddetto punteggio, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di



desumere un valore medio unitario corretto pari a €mq. 843,36.

**Tabella 7**

<b>CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (K1)</b>			<b>1,030</b>
			<b>punti</b>
COMUNE DI	SIRACUSA		
TONO SOCIALE DELLA ZONA	Zona residenziale		1,00
SALUBRITA' DEL LUOGO	Centro abitato		1,00
PRESENZA DI VERDE	Assente		1,00
ACCESSIBILITA' E PARCHEGGI	Normale		1,00
VICINANZA STRUTTURE (SCUOLE, UFFICI...)	Tra 100 e 500m		1,00
<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE E TECNOLOGICHE (K2)</b>			<b>0,920</b>
			<b>punti</b>
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	Struttura in c.a.		1,00
ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO	Nord Est/Nord Ovest		0,98
ESPOSIZIONE DELL'EDIFICIO	su più lati		1,02
TIPOLOGIA STABILE	Civile		1,00
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	Medio		1,00
PROSPICIENZA	su cortile interno		0,98
LIVELLO DEL PIANO (con ascensore)	primo		0,95
DISTRIBUZIONE SPAZIALE INTERNA	Buona (ben disimpegnata)		1,02
DOTAZIONE DI BALCONI/TERRAZZE	Buona		1,02
LUMINOSITA'	Buona		1,02
STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI	conformi alla normativa		1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE/RISCALDAMENTO	Senza		0,98
<b>SITUAZIONE GIURIDICA (K3)</b>			<b>0,890</b>
			<b>punti</b>
CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE	NO		0,88
SITUAZIONE LOCATIZIA/IMMOBILE OCCUPATO	NO		1,00

**Punteggio finale (K1\*K2\*K3) = 0,843**

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

Moltiplicando la superficie commerciale desunta per il valore medio unitario corretto, il sottoscritto ritiene di poter assegnare al bene un valore di mercato pari ad **€99.053,10** come di seguito riportato:

$$843,36 \text{ €/mq} \times 117,45 \text{ mq} = \text{€}99.053,10$$

\*\*\*\*

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

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

Con riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del



Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, si è rilevato un canone di locazione medio pari ad €500,00.

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

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

Ipotizzando una spesa media annua del 30% per manutenzioni, servizi, imposte varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione pari al 4,16%, corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è desunto per l'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato pari a € 100.961,54, come riportato nella seguente tabella 8.

**Tabella 8**

<i>Canone mensile lordo</i>	€500,00
<i>Reddito annuo</i>	€6.000,00
<i>Spese annue</i>	30%
<i>Reddito netto annuo</i>	€4.200,00
<i>Saggio di capitalizzazione medio corretto</i>	4,16%
<b><i>Totale</i></b>	<b>€100.961,54</b>

\*\*\*\*

#### **4.9.4 Conclusioni**

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per difetto è stimabile in € **100.000,00**, come riportato in tabella 9.

**Tabella 9**



<b>Procedimento sintetico</b>	€99.053,10
<b>Procedimento analitico</b>	€100.961,54
<b>VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO</b>	<b>€100.007,32</b>

L'importo individuato è da intendersi comprensivo della riduzione di valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e **al netto** delle spese di regolarizzazione descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte.

**SPESE**

- Spese per ripristino dei luoghi e certificato di agibilità: € 11.500,00
- Spese per correzione catastale: € 200,00
- **SOMMANO:** € **11.700,00**

**VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO n. 10 = €100.000,00**

\*\*\*\*

**5. Lotto 11 - Appartamento sito in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32 (piano 1°)**

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



Per maggiore esattezza si riportano le coordinate in WGS84 relative al fabbricato



in oggetto, verificabili con Google Earth.

LAT. 37,082417° - LON. 15,298285°

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


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

\*\*\*\*

### 5.1 Descrizione del bene

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

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

L'appartamento in oggetto confina a sud, a est e a ovest con area cortiliva condominiale, a nord confina con il vano scala e con altro appartamento di proprietà della ditta  (già descritto nel precedente lotto di vendita n. 10) ed è raggiungibile sia dal vano scala che dall'impianto ascensore condominiale.

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

La zona giorno si articola in un salone di mq. 22,30, dotato di un balcone di mq. 12,70 aggettante sull'area cortiliva condominiale e di una cucina di mq. 16,70 anch'essa con accesso al precedente balcone.



La zona notte, posta nell'ala est dell'immobile, si compone di due camere da letto, rispettivamente di mq. 11,00 e mq. 16,95, quest'ultima dotata di un balcone di mq. 3,90 prospiciente sul cortile interno. Completano la consistenza dell'appartamento un bagno di mq. 10,25 e una lavanderia di mq. 3,35.

Complessivamente l'alloggio ha una superficie netta di mq. 89,60 oltre superfici esterne. La tabella 10, di seguito riportata, riassume le superfici rilevate.

**Tabella 10**

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

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

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

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

Si segnala che allo stato attuale la zona cucina non è rifinita, in quanto priva di intonaci e piastrelle a parete, mentre il bagno è privo della collocazione dei sanitari.

Il bene è privo di porte interne essendo presenti le sole opere morte, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera.

L'alloggio è dotato di impianto idrico-fognario ed elettrico, nonché della predisposizione di impianto di climatizzazione con bocchette a parete, oggi dismesso.

La seguente tabella 11 riassume le caratteristiche del bene.

**Tabella 11**



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

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

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

\*\*\*\*

## 5.2 Stato occupazionale dell'immobile

Secondo quanto accertato nel corso del sopralluogo svolto, il bene risulta libero ed in ogni caso la mancanza delle finiture sia in cucina che nel bagno, non rende al momento lo stesso utilizzabile.

\*\*\*\*

## 5.3 Atto di provenienza

In base alla documentazione reperita dallo scrivente, la proprietà dell'intero cespite è pervenuta al Sig. [REDACTED] per atto di assegnazione di beni a seguito di scioglimento della società del 28/12/1995, in Notaio Annio De Luca di Siracusa, rep. 15005 – racc. 7170, trascritto in Siracusa il 13/01/1996 ai nn. 567/461, da potere della [REDACTED] on sede in Siracusa nella Via De Benedictis n. 14.

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

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

\*\*\*\*



#### 5.4 Regolarità urbanistica del bene

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

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'intero stabile, il CTU aveva già presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Siracusa, giusta istanza prot. 0165612 del 28/07/2023 inoltrata al Servizio Edilizia Privata (allegato 4-3).

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

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

Il titolo edilizio che ha legittimato l'edificazione dello stabile è stato, viceversa, rinvenuto presso gli archivi del Genio Civile di Siracusa, giusta istanza del 06/12/2023, unitamente agli elaborati tecnici approvati (allegato 4-3).

Chiarito quanto sopra, in base agli accertamenti compiuti nel corso delle operazioni peritali, si evidenzia che lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente pur coincidendo perfettamente con gli elaborati catastali di primo impianto non trova alcuna corrispondenza con le tavole del progetto urbanistico acquisite.

In particolar modo non solo è stata riscontrata **una diversa distribuzione interna degli ambienti**, ma altresì una **variazione del prospetto sud** dell'edificio per effetto della chiusura della finestra del bagno previsto in progetto, evidentemente non realizzata nel corso della costruzione dello stabile.





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


Per l'acquisizione di tale ulteriore titolo urbanistico si stima cautelativamente una spesa di **€9.000,00** inclusivo di spese fisse e competenze tecniche.

Complessivamente la spesa per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico del bene in questione ammonta ad **€11.500,00**.

\*\*\*\*

### **5.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale**

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

- Appartamento ricadente al foglio di mappa n. 32, p.lla n. 2393, sub. 8, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 112 mq (escluse aree scoperte 106 mq), Rendita catastale € 596,51, Piano 1, proprietà per l'intero (1/1) ricadente in capo al 



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

Considerato che lo stato dei luoghi rilevato coincide esattamente con la planimetria



depositata in catasto, non si ritiene necessario procedere ad alcun aggiornamento.

\*\*\*\*



## 5.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Siracusa in data 26/08/2025, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (allegato 4-5).

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

### *Trascrizioni*

- Trascrizione RG n. 16951 – RP n. 13378 del 24/09/2019 nascente da ordinanza di sequestro preventivo per equivalente (ex art. 321 cpp) emessa dalla Guardia di Finanza in favore dell'Erario dello Stato contr

  
, per l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni.

Si rappresenta che in data 28/01/2025 è stata inserita alla suddetta trascrizione l'annotazione n. 221, con la quale il Tribunale di Siracusa procedeva al dissequestro dei beni.

- Trascrizione RG n. 7464 – RP n. 5959 del 17/04/2024 nascente da sentenza dichiarativa di fallimento del 14/03/2022, rep. 10/2022, emesso dal Tribunale di Siracusa in favore del fallimento dell


per l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni. Si rappresenta che in data 11/07/2025 è stata inserita alla suddetta trascrizione l'annotazione n. 1744 per restrizione di beni.

### *Iscrizioni*

- Iscrizione RG n. 2221 – RP n. 195 del 07/02/2022 per un capitale di €553.394,41 oltre interessi e un montante di €860.000,00, nascente da ipoteca



giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ragusa in data 22/01/2022, rep. 113/2022, in favore di [redacted] ontro [redacted]

[redacted] er l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni. Si precisa che in data 11/07/2025 è stata inserita alla suddetta iscrizione l'annotazione n. 1741 per restrizione di beni.

- Iscrizione RG n. 21924 – RP n. 2380 del 30/11/2022 per un capitale di € 158.796,20 oltre interessi e un montante di € 200.000,00, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 29/03/2022, rep. 378/2022 in favore di [redacted] contro [redacted] per la l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni. Si precisa che in data 11/07/2025 è stata inserita alla suddetta iscrizione l'annotazione n. 1742 per restrizione di beni.

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

Tabella 12

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

Tabella 13

<i>Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli (solo relative al ventennio)	TRASCRIZIONE del 24/09/2019 RG 16951 – RP 13378 TRASCRIZIONE del 17/04/2024 RG 7464 – RP 5959 ISCRIZIONE del 07/02/2022 RG 2221 – RP 195 ISCRIZIONE del 30/11/2022 RG 21924 – RP 2380

Tabella 14

<i>Altre informazioni per l'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	[redacted]




### 5.7 Certificazione energetica


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

Non essendo stata rilasciata alcuna certificazione energetica, lo scrivente ha proceduto alla redazione di un nuovo attestato depositato in data 25/08/2025 presso il Sistema Informativo Ape Sicilia. La classe energetica dell'immobile è D con EP<sub>ghren</sub> pari a 97,41 KWh/mq anno, come riportato nell'allegato 4-6.

\*\*\*\*

### 5.8 Situazione condominiale

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

 si è appreso che il fabbricato in questione non è gestito da alcun amministratore di condominio.

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

\*\*\*\*

### 5.9 Stima dell'unità immobiliare

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

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



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

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

\*\*\*\*

### **5.9.1 Determinazione della superficie commerciale**

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

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

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

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

La seguente tabella 15 riporta il calcolo della superficie rilevata.

**Tabella 15: Superficie Appartamento piano primo (mq)**

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	15,15	1,00	15,15
2) muro a confine con altre proprietà	0,90	0,50	0,45
2) superficie tramezzi	2,95	1,00	2,95
3) superficie abitativa	89,60	1,00	89,60
4) superficie balconi/terrazzi	16,60	0,25	4,15
<b>Totale</b>			<b>112,30</b>

**Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare**



in questione è pari a mq. 112,30.

\*\*\*\*

### 5.9.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo

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

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

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

#### Tabella 16

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (K1)		1,030
		punti
COMUNE DI	SIRACUSA	
TONO SOCIALE DELLA ZONA	Zona residenziale	1,00
SALUBRITA' DEL LUOGO	Centro abitato	1,00
PRESENZA DI VERDE	Assente	1,00
ACCESSIBILITA' E PARCHEGGI	Normale	1,00
VICINANZA STRUTTURE (SCUOLE, UFFICI...)	Tra 100 e 500m	1,03
CARATTERISTICHE INTRINSECHE E TECNOLOGICHE (K2)		0,890
		punti
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	Struttura in c.a.	1,00
ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO	Nord Est/Nord Ovest	0,96
ESPOSIZIONE DELL'EDIFICIO	su più lati	1,03
TIPOLOGIA STABILE	Civile	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	Scarso	0,97
PROSPICIENZA	su cortile interno	0,96
LIVELLO DEL PIANO (con ascensore)	primo	0,95
DISTRIBUZIONE SPAZIALE INTERNA	Buona (ben disimpegnata)	1,02
DOTAZIONE DI BALCONI/TERRAZZE	Buona	1,02
LUMINOSITA'	Buona	1,02
STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI	conformi alla normativa	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE/RISCALDAMENTO	Senza	0,96
SITUAZIONE GIURIDICA (K3)		0,890
		punti
CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE	NO	0,89
SITUAZIONE LOCATIVA/IMMOBILE OCCUPATO	NO	1,00

**Punteggio finale (K1\*K2\*K3) = 0,816**



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

Il suddetto punteggio, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €mq. 815,86.

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

Moltiplicando la superficie commerciale desunta per il valore medio unitario corretto, il sottoscritto ritiene di poter assegnare al bene un valore di mercato pari ad **€91.621,41** come di seguito riportato:

$$815,86 \text{ €/mq} \times 112,30 \text{ mq} = \text{€}91.621,41$$

\*\*\*\*

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

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

Con riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, si è rilevato un canone di locazione medio pari ad €480,00.

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



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

Ipotizzando una spesa media annua del 30% per manutenzioni, servizi, imposte varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione pari al 4,19%, corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è desunto per l'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato pari a € 96.229,12, come riportato nella seguente tabella 17.

**Tabella 17**

<i>Canone mensile lordo</i>	€480,00
<i>Reddito annuo</i>	€5.760,00
<i>Spese annue</i>	30%
<i>Reddito netto annuo</i>	€4.032,00
<i>Saggio di capitalizzazione medio corretto</i>	4,19%
<b>Totale</b>	<b>€96.229,12</b>

\*\*\*\*

#### **5.9.4 Conclusioni**

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per eccesso è stimabile in € **94.000,00**, come riportato in tabella 18.

**Tabella 18**

<i>Procedimento sintetico</i>	€91.621,41
<i>Procedimento analitico</i>	€96.229,12
<b>VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO</b>	<b>€93.925,27</b>

L'importo individuato è da intendersi comprensivo della riduzione di valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e **al netto** delle spese di regolarizzazione descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte.



**SPESE**

- Spese per ripristino dei luoghi e certificato di agibilità: € 11.500,00
- Spese per correzione catastale: € 200,00
- **SOMMANO:** € **11.700,00**

**VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO n. 11 = €94.000,00**

\*\*\*\*

**6. Lotto 12 - Appartamento sito in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32 (piano 2°)**

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



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

LAT. 37,082417° - LON. 15,298285°

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




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

\*\*\*\*

## 6.1 Descrizione del bene

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

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

L'appartamento in oggetto confina a nord, a est e a ovest con area cortiliva condominiale, a sud confina con il vano scala, il vano ascensore e con altro appartamento di proprietà della ditta  (che sarà meglio descritto nel successivo lotto di vendita n. 13) ed è raggiungibile sia dal vano scala che dall'impianto ascensore condominiale.

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

La zona giorno si articola in un salone di mq. 21,85, dotato di un balcone di mq. 8,80 aggettante sull'area cortiliva condominiale e di una cucina di mq. 16,25 anch'essa dotata di un balcone di mq. 7,95 prospiciente il lato nord dell'area cortiliva. I due ambienti sono separati tra loro da un disimpegno di mq. 2,60 che consente di raggiungere una lavanderia di mq. 3,80.

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



2,65 prospiciente sul cortile interno. Le due camere da letto sono separate da un corridoio di mq. 3,75 che consente di raggiungere un bagno di mq. 8,30.

Complessivamente l'alloggio ha una superficie netta di mq. 94,75 oltre superfici esterne. La tabella 19, di seguito riportata, riassume le superfici rilevate.

**Tabella 19**

Destinazione d'uso (Appartamento A)	Superficie (mq)	Destinazione d'uso (Appartamento B)	Superficie (mq)
Ingresso	5,30	Camera da letto	20,55
Salone	21,85	Corridoio	3,75
Cucina	16,25	Bagno	8,30
Lavanderia	3,80	Balcone	8,80
Disimpegno	2,60	Balcone	7,95
Camera da letto	12,35	Balcone	2,65

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

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

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

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

L'alloggio è dotato di impianto idrico-fognario, elettrico, nonché della predisposizione di un impianto di climatizzazione con bocchette a parete, oggi dismesso. La seguente tabella 20 riassume le caratteristiche del bene.

**Tabella 20**

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



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

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

\*\*\*\*

## 6.2 Stato occupazionale dell'immobile

Secondo quanto accertato nel corso del sopralluogo svolto, il bene risulta attualmente occupato dal Sig [REDACTED]

\*\*\*\*

## 6.3 Atto di provenienza

In base alla documentazione reperita dallo scrivente, la proprietà dell'intero cespite è pervenuta al Sig [REDACTED] per atto di assegnazione di beni a seguito di scioglimento della società del 28/12/1995, in Notaio Anno De Luca di Siracusa, rep. 15005 – racc. 7170, trascritto in Siracusa il 13/01/1996 ai nn. 567/461, da potere della società [REDACTED] con sede in Siracusa nella Via De Benedictis n. 14.

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

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

\*\*\*\*

## 6.4 Regolarità urbanistica del bene

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



Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'intero stabile, il CTU aveva già presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Siracusa, giusta istanza prot.

0165612 del 28/07/2023 inoltrata al Servizio Edilizia Privata (allegato 5-3).

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

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

Il titolo edilizio che ha legittimato l'edificazione dello stabile è stato, viceversa, rinvenuto presso gli archivi del Genio Civile di Siracusa, giusta istanza del 06/12/2023, unitamente agli elaborati tecnici approvati (allegato 5-3).

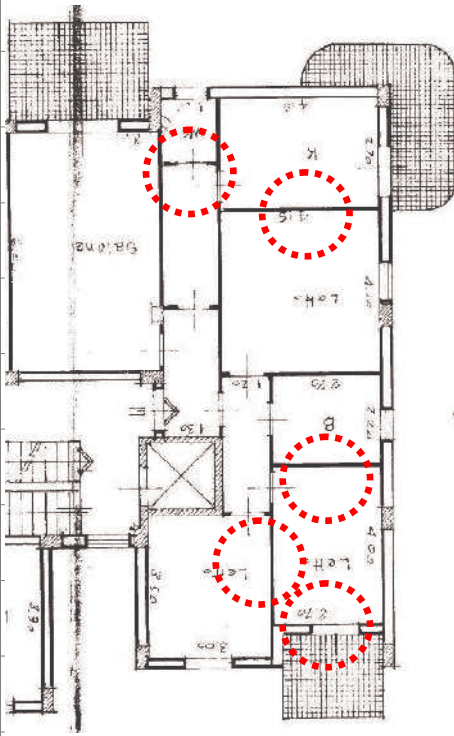
Chiarito quanto sopra, in base agli accertamenti compiuti nel corso delle operazioni peritali, si evidenzia che lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente pur coincidendo perfettamente con gli elaborati catastali di primo impianto non trova alcuna corrispondenza con le tavole del progetto urbanistico acquisite.

In particolar modo non solo è stata riscontrata **una diversa distribuzione interna degli ambienti**, ma altresì una **variazione del prospetto est** dell'edificio per effetto dell'avanzamento della parete di tamponamento di circa 80 cm, comportando da un lato la riduzione della superficie del balcone e dall'altro lato un incremento della superficie utile dell'appartamento.

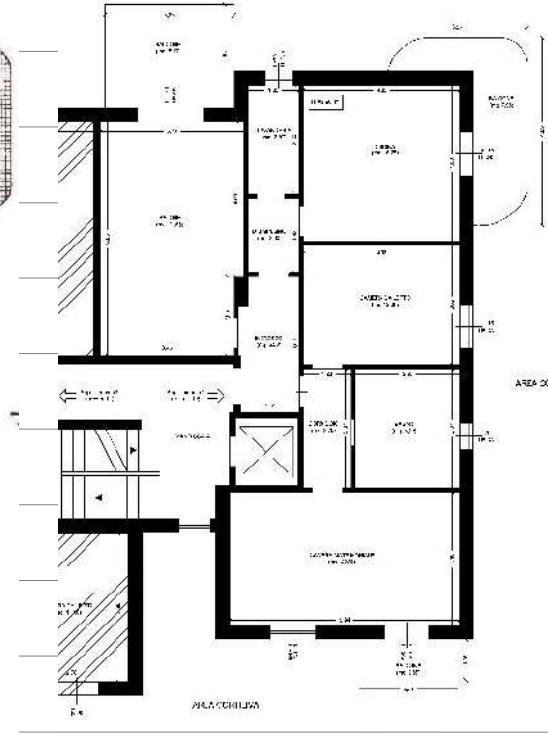
La diversa distribuzione interna dell'immobile è sanabile a mezzo della presentazione di una comunicazione asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2, lett. a, della L.R. 16/2016, trattandosi di interventi di manutenzione straordinaria.



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



**Planimetria progetto approvato**



**Stato di fatto rilevato**

In merito alla variazione intervenuta sul prospetto est, il CTU ritiene che il suddetto abuso non costituisca violazione edilizia, rientrando il maggior volume e la maggiore superficie venutesi a determinare all'interno delle tolleranze costruttive per come individuate dal D.L. 69/2024 conv. In Legge 105/2024 c.d. "Decreto Salva Casa", che ha radicalmente modificato l'art. 34 bis del DPR 380/2001.

In base al comma 1-bis dell'articolo in questione, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 5% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore



ai 100 metri quadrati (lett. d).

Orbene, poiché il maggior volume e la superficie realizzata si mantiene all'interno del rapporto richiesto, ne discerne la piena legittimità sotto il profilo urbanistico.

In ogni caso, poiché l'intervento ha interessato un fronte non direttamente prospiciente pubbliche strade o piazze (art. 10 L.R. 23/21), la CILA, da presentare per la legittimazione del diverso impianto distributivo interno, risulta titolo urbanistico idoneo a regolarizzare anche la variazione intervenuta sul prospetto.

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

Per l'acquisizione di tale ulteriore titolo urbanistico si stima cautelativamente una spesa di **€9.000,00** inclusivo di spese fisse e competenze tecniche.

Complessivamente la spesa per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico del bene in questione ammonta ad **€11.500,00**.


\*\*\*\*

### **6.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale**

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

- Appartamento ricadente al foglio di mappa n. 32, p.lla n. 2393, sub. 9, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6 vani, Superficie catastale



121 mq (escluse aree scoperte 115 mq), Rendita catastale € 650,74, Piano 2,  
proprietà per l'intero (1/1) ricadente in capo al Sig 



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

Considerato che lo stato dei luoghi rilevato coincide esattamente con la planimetria depositata in catasto, non si ritiene necessario procedere ad alcun aggiornamento catastale.


\*\*\*\*


## 6.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Siracusa in data 26/08/2025, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (allegato 5-5).

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

### *Trascrizioni*

- Trascrizione RG n. 7464 – RP n. 5959 del 17/04/2024 nascente da sentenza dichiarativa di fallimento del 14/03/2022, rep. 10/2022, emesso dal Tribunale di Siracusa in favore del fallimento dell 

 per l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni. Si rappresenta che in data 11/07/2025 è stata inserita alla suddetta trascrizione l'annotazione n. 1744 per restrizione di beni.

### *Iscrizioni*



- Iscrizione RG n. 1277 – RP n. 12212 del 05/08/2013 per un capitale di € 800.000,00 oltre interessi nascente da ipoteca volontaria derivante da atto notarile rogato dal Notaio Dott. Boscarino Giuseppe di Catania in data 16/07/2013, rep. 272551/27120, in favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni.

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

**Tabella 21**

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

**Tabella 22**

<i>Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli (solo relative al ventennio)	TRASCRIZIONE del 17/04/2024 RG 7464 – RP 5959 ISCRIZIONE del 05/08/2013 RG 12212 – RP 1277

**Tabella 23**

<i>Altre informazioni per l'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	[REDACTED]

\*\*\*\*

## 6.7 Certificazione energetica



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



Non essendo stata rilasciata alcuna certificazione energetica, lo scrivente ha proceduto alla redazione di un nuovo attestato depositato in data 25/08/2025 presso il Sistema Informativo Ape Sicilia. La classe energetica dell'immobile è E con  $EP_{glren}$  pari a 82,95 KWh/mq anno, come riportato nell'allegato 5-6.

\*\*\*\*

## 6.8 Situazione condominiale

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

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

\*\*\*\*

## 6.9 Stima dell'unità immobiliare

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

- A. Metodo "sintetico comparativo", basato sulla determinazione del valore ordinario del bene, desunto da compravendite di immobili presenti nella stessa microzona urbana di riferimento, e successivamente corretto con coefficienti dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso;
- B. Metodo "analitico per capitalizzazione del reddito" basato sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

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

\*\*\*\*



**6.9.1 Determinazione della superficie commerciale**

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

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

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

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

La seguente tabella 24 riporta il calcolo della superficie rilevata.

**Tabella 24: Superficie Appartamento piano secondo (mq)**

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	14,00	1,00	14,00
2) muro a confine con altre proprietà	0,90	0,50	0,45
2) superficie tramezzi	3,40	1,00	3,40
3) superficie abitativa	94,75	1,00	94,75
4) superficie balconi/terrazzi	19,40	0,25	4,85
<b>Totale</b>			<b>117,45</b>

**Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a mq. 117,45.**

\*\*\*\*

**6.9.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo**

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato desunto mediante il metodo comparativo, che si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una



molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

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

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

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene, per come ampiamente descritto in precedenza, si è giunti al punteggio finale riportato nella precedente tabella 25.

Il suddetto punteggio, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €/mq. 899,19.

**Tabella 25**

<b>CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (K1)</b>		<b>1.030</b>
		<b>punti</b>
COMUNE DI	SIRACUSA	
TONO SOCIALE DELLA ZONA	Zona residenziale	1,00
SALUBRITA' DEL LUOGO	Centro abitato	1,00
PRESENZA DI VERDE	Assente	1,00
ACCESSIBILITA' E PARCHEGGI	Normale	1,00
VICINANZA STRUTTURE (SCUOLE, UFFICI...)	Tra 100 e 500m	1,03
<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE E TECNOLOGICHE (K2)</b>		<b>0.970</b>
		<b>punti</b>
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	Struttura in c.a.	1,00
ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO	Nord Est/Nord Ovest	0,96
ESPOSIZIONE DELL'EDIFICIO	su più lati	1,03
TIPOLOGIA STABILE	Civile	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	Medio	1,00
PROSPICIENZA	su cortile interno	0,96
LIVELLO DEL PIANO (con ascensore)	secondo	1,00
DISTRIBUZIONE SPAZIALE INTERNA	Buona (ben disimpegnata)	1,02
DOTAZIONE DI BALCONI/TERRAZZE	Buona	1,02
LUMINOSITA'	Buona	1,02
STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI	conformi alla normativa	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE/RISCALDAMENTO	Senza	0,96
<b>SITUAZIONE GIURIDICA (K3)</b>		<b>0.900</b>
		<b>punti</b>
CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE	NO	0,90
SITUAZIONE LOCATIZIA/IMMOBILE OCCUPATO	NO	1,00

**Punteggio finale (K1\*K2\*K3) = 0,899**



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

Moltiplicando la superficie commerciale desunta per il valore medio unitario corretto, il sottoscritto ritiene di poter assegnare al bene un valore di mercato pari ad €105.609,87 come di seguito riportato:

$$899,19 \text{ €/mq} \times 117,45 \text{ mq} = \text{€}105.609,87$$

\*\*\*\*

### **6.9.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione**

Il procedimento di stima in argomento, si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

Come nel caso della stima sintetica, anche per quella analitica, si procede ad una indagine di mercato al fine di determinare i più probabili valori da applicare, sia per il canone di locazione lordo, che per il saggio lordo di capitalizzazione, sempre in ipotesi di libero mercato e libera concorrenza.

Con riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, si è rilevato un canone di locazione medio pari ad €500,00.

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

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



Ipotizzando una spesa media annua del 30% per manutenzioni, servizi, imposte varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione pari al 4,10%, corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è desunto per l'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato pari a € 102.439,02, come riportato nella seguente tabella 26.

**Tabella 26**

<i>Canone mensile lordo</i>	€500,00
<i>Reddito annuo</i>	€6.000,00
<i>Spese annue</i>	30%
<i>Reddito netto annuo</i>	€4.200,00
<i>Saggio di capitalizzazione medio corretto</i>	4,10%
<b>Totale</b>	<b>€102.439,02</b>

\*\*\*\*

#### **6.9.4 Conclusioni**

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per difetto è stimabile in € **104.000,00**, come riportato in tabella 27.

**Tabella 27**

<i>Procedimento sintetico</i>	€105.609,87
<i>Procedimento analitico</i>	€102.439,02
<b>VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO</b>	<b>€104.024,44</b>

L'importo individuato è da intendersi comprensivo della riduzione di valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e **al netto** delle spese di regolarizzazione descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte.

#### **SPESE**

- Spese per ripristino dei luoghi e certificato di agibilità: € 11.500,00
- Spese per correzione catastale: € 200,00
- **SOMMANO:** € **11.700,00**

**VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO n. 12 = €104.000,00**



**7. Lotto 13 - Appartamento sito in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32 (piano 2°)**

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



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

LAT. 37,082417° - LON. 15,298285°

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

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

\*\*\*\*


**7.1 Descrizione del bene**

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



Tunisi.

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

L'appartamento in oggetto confina a sud, a est e a ovest con area cortiliva condominiale, a nord confina con il vano scala e con altro appartamento di proprietà della ditta  (già descritto nel precedente lotto di vendita n. 12) ed è raggiungibile sia dal vano scala che dall'impianto ascensore condominiale.

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

La zona giorno si articola in un salone di mq. 22,30, dotato di un balcone di mq. 12,70 aggettante sull'area cortiliva condominiale e di una cucina di mq. 16,70 anch'essa con accesso al precedente balcone.

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

Completano la consistenza dell'appartamento un bagno di mq. 10,25 e una lavanderia di mq. 3,35.

Complessivamente l'alloggio ha una superficie netta di mq. 89,60 oltre superfici esterne. La tabella 28, di seguito riportata, riassume le superfici rilevate.

**Tabella 28**

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



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

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

Gli ambienti, aventi altezza di 2,90 mt, sono intonacati e tinteggiati, pavimentati con elementi in ceramica. Il bene è privo di porte interne essendo presenti le sole opere morte, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera.

Si segnalano inoltre danni da infiltrazione nel soffitto del bagno, provocati da fenomeni infiltrativi provenienti dall'appartamento soprastante, oggi non più attivi.

L'alloggio è dotato di impianto idrico-fognario ed elettrico, nonché della predisposizione di impianto di climatizzazione con bocchette a parete, oggi dismesso.

La seguente tabella 29 riassume le caratteristiche del bene.

**Tabella 29**

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

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

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

\*\*\*\*

**7.2 Stato occupazionale dell'immobile**

Secondo quanto accertato nel corso del sopralluogo svolto, il bene risulta libero ed inutilizzato.

\*\*\*\*



### 7.3 Atto di provenienza

In base alla documentazione reperita dallo scrivente, la proprietà dell'intero cespite è pervenuta al Sig. [REDACTED] per atto di assegnazione di beni a seguito di scioglimento della società del 28/12/1995, in Notaio Annio De Luca di Siracusa, rep. 15005 – racc. 7170, trascritto in Siracusa il 13/01/1996 ai nn. 567/461, da potere della società [REDACTED] srl con sede in Siracusa nella Via De Benedictis n. 14.

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

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

\*\*\*\*

### 7.4 Regolarità urbanistica del bene

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

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

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

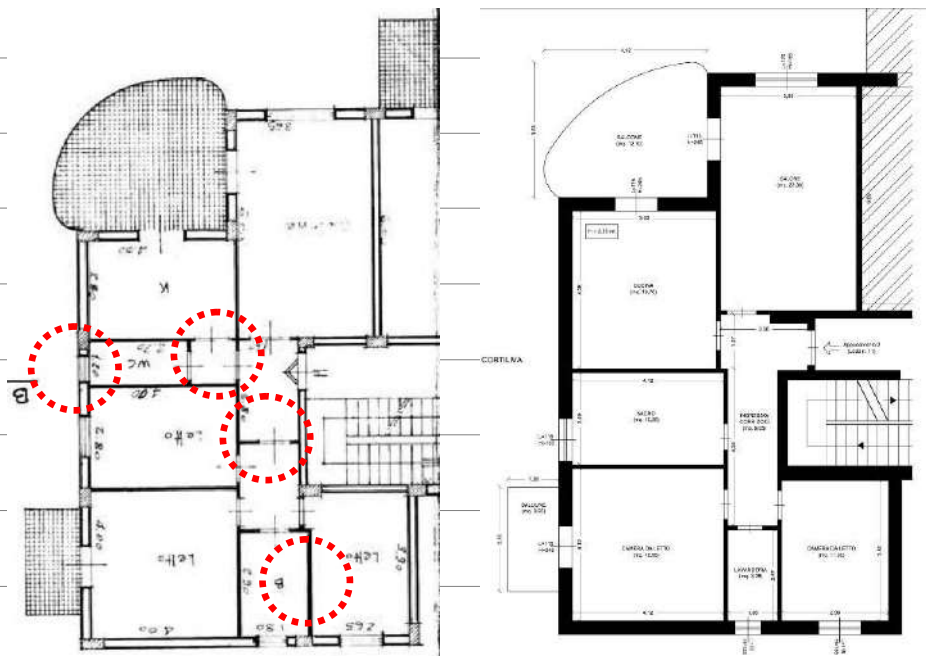


Non risulta altresì agli atti del Comune di Siracusa alcun rilascio del certificato di abitabilità/agibilità.

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

Chiarito quanto sopra, in base agli accertamenti compiuti nel corso delle operazioni peritali, si evidenzia che lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente pur coincidendo perfettamente con gli elaborati catastali di primo impianto non trova alcuna corrispondenza con le tavole del progetto urbanistico acquisite.

In particolar modo non solo è stata riscontrata **una diversa distribuzione interna degli ambienti**, ma altresì una **variazione del prospetto sud** dell'edificio per effetto della chiusura della finestra del bagno previsto in progetto, evidentemente non realizzata nel corso della costruzione dello stabile.



*Planimetria progetto approvato*

*Stato di fatto rilevato*

La diversa distribuzione interna dell'immobile è sanabile a mezzo della presentazione di una comunicazione asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2,



lett. a, della L.R. 16/2016, trattandosi di interventi di manutenzione straordinaria.

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

In merito alla variazione intervenuta sul prospetto sud, il CTU ritiene che il suddetto abuso non costituisca violazione edilizia, non avendo comportato un aumento delle superfici utili o della volumetria assentita.

In ogni caso, poiché l'intervento ha interessato un fronte non direttamente prospiciente pubbliche strade o piazze (art. 10 L.R. 23/21), la CILA, da presentare per la legittimazione del diverso impianto distributivo interno, risulta titolo urbanistico idoneo a regolarizzare anche la variazione intervenuta sul prospetto.

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

Per l'acquisizione di tale ulteriore titolo urbanistico si stima cautelativamente una spesa di **€9.000,00** inclusivo di spese fisse e competenze tecniche.


Complessivamente la spesa per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico del bene in questione ammonta ad **€11.500,00**.

\*\*\*\*



## 7.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale

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

- Appartamento ricadente al foglio di mappa n. 32, p.lla n. 2393, sub. 10, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 112 mq (escluse aree scoperte 106 mq), Rendita catastale € 596,51, Piano 1, proprietà per l’intero (1/1) ricadente in capo al Sig 



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

Considerato che lo stato dei luoghi rilevato coincide esattamente con la planimetria depositata in catasto, non si ritiene necessario procedere ad alcun aggiornamento.

\*\*\*\*

## 7.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Siracusa in data 26/08/2025, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (allegato 6-5).

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

### **Trascrizioni**

- Trascrizione RG n. 7464 – RP n. 5959 del 17/04/2024 nascente da sentenza dichiarativa di fallimento del 14/03/2022, rep. 10/2022, emesso dal Tribunale di



Siracusa in favore del fallimento della [redacted]  
 dei soci contr [redacted] per l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni. Si rappresenta che in data 11/07/2025 è stata inserita alla suddetta trascrizione l'annotazione n. 1744 per restrizione di beni.

**Iscrizioni**

- Iscrizione RG n. 1277 – RP n. 12212 del 05/08/2013 per un capitale di € 800.000,00 oltre interessi nascente da ipoteca volontaria derivante da atto notarile rogato dal Notaio Dott. Boscarino Giuseppe di Catania in data 16/07/2013, rep. 272551/27120, in favore di [redacted] contro [redacted] per l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni.

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

**Tabella 30**

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

**Tabella 31**

<i>Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli (solo relative al ventennio)	TRASCRIZIONE del 17/04/2024 RG 7464 – RP 5959 ISCRIZIONE del 05/08/2013 RG 12212 – RP 1277

**Tabella 32**

<i>Altre informazioni per l'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	[redacted]

\*\*\*\*



### 7.7 Certificazione energetica


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

Non essendo stata rilasciata alcuna certificazione energetica, lo scrivente ha proceduto alla redazione di un nuovo attestato depositato in data 25/08/2025 presso il Sistema Informativo Ape Sicilia. La classe energetica dell'immobile è E con EP<sub>ghren</sub> pari a 66,25 KWh/mq anno, come riportato nell'allegato 6-6.

\*\*\*\*

### 7.8 Situazione condominiale

In relazione a quanto visionato sui luoghi e ai colloqui intercorsi con il Si 

 si è appreso che il fabbricato in questione non è gestito da alcun amministratore di condominio.

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

\*\*\*\*

### 7.9 Stima dell'unità immobiliare

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

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



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

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

\*\*\*\*

### **7.9.1 Determinazione della superficie commerciale**

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

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

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

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

La seguente tabella 33 riporta il calcolo della superficie rilevata.

**Tabella 33: Superficie Appartamento piano secondo (mq)**

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	15,15	1,00	15,15
2) muro a confine con altre proprietà	0,90	0,50	0,45
2) superficie tramezzi	2,95	1,00	2,95
3) superficie abitativa	89,60	1,00	89,60
4) superficie balconi/terrazzi	16,60	0,25	4,15
<b>Totale</b>			<b>112,30</b>



**Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare**

**in questione è pari a mq. 112,30.**

\*\*\*\*

### **7.9.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo**

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

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

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

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene, per come ampiamente descritto in precedenza, si è giunti al punteggio finale riportato nella precedente tabella 34.

Il suddetto punteggio, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €/mq. 861,70.

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

**Tabella 34**



CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (K1)		1,030
		punti
COMUNE DI	SIRACUSA	
TONO SOCIALE DELLA ZONA	Zona residenziale	1,00
SALUBRITA' DEL LUOGO	Centro abitato	1,00
PRESENZA DI VERDE	Assente	1,00
ACCESSIBILITA' E PARCHEGGI	Normale	1,00
VICINANZA STRUTTURE (SCUOLE, UFFICI...)	Tra 100 e 500m	1,03
CARATTERISTICHE INTRINSECHE E TECNOLOGICHE (K2)		0,940
		punti
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	Struttura in c.a.	1,00
ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO	Nord Est/Nord Ovest	0,96
ESPOSIZIONE DELL'EDIFICIO	su più lati	1,03
TIPOLOGIA STABILE	Civile	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	Scarso	0,97
PROSPICIENZA	su cortile interno	0,96
LIVELLO DEL PIANO (con ascensore)	secondo	1,00
DISTRIBUZIONE SPAZIALE INTERNA	Buona (ben disimpegnata)	1,02
DOTAZIONE DI BALCONI/TERRAZZE	Buona	1,02
LUMINOSITA'	Buona	1,02
STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI	conformi alla normativa	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE/RISCALDAMENTO	Senza	0,96
SITUAZIONE GIURIDICA (K3)		0,890
		punti
CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE	NO	0,89
SITUAZIONE LOCATIZIA/IMMOBILE OCCUPATO	NO	1,00

**Punteggio finale (K1\*K2\*K3) = 0,862**

Moltiplicando la superficie commerciale desunta per il valore medio unitario corretto, il sottoscritto ritiene di poter assegnare al bene un valore di mercato pari ad **€96.768,69** come di seguito riportato:

$$861,70 \text{ €/mq} \times 112,30 \text{ mq} = \text{€}96.768,69$$

\*\*\*\*

### 7.9.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione

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

Con riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, si è rilevato un canone di locazione medio pari ad €480,00.

Essendo noto il canone mensile, si determina dapprima il reddito lordo annuo (RI), e



successivamente il reddito netto annuo (Rn), sottraendo dal reddito lordo (Rl) le spese desunte sia da indagini in loco, che facendo riferimento alla letteratura tecnica.

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

Ipotizzando una spesa media annua del 30% per manutenzioni, servizi, imposte varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione pari al 4,14%, corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è desunto per l'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato pari a € 97.391,30, come riportato nella seguente tabella 35.

**Tabella 35**

<i>Canone mensile lordo</i>	€480,00
<i>Reddito annuo</i>	€5.760,00
<i>Spese annue</i>	30%
<i>Reddito netto annuo</i>	€4.032,00
<i>Saggio di capitalizzazione medio corretto</i>	4,14%
<b><i>Totale</i></b>	<b>€97.391,30</b>

\*\*\*\*

#### **7.9.4 Conclusioni**

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per difetto è stimabile in €**97.000,00**, come riportato in tabella 36.

**Tabella 36**

<i>Procedimento sintetico</i>	€96.768,69
<i>Procedimento analitico</i>	€97.391,30
<b>VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO</b>	<b>€97.079,99</b>

L'importo individuato è da intendersi comprensivo della riduzione di valore per



l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e **al netto** delle spese di regolarizzazione descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte.

**SPESE**

- Spese per ripristino dei luoghi e certificato di agibilità: € 11.500,00
- Spese per correzione catastale: € 200,00
- **SOMMANO:** € **11.700,00**

**VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO n. 13 = €97.000,00**

\*\*\*\*

**8. Lotto 14 - Stima dell'autorimessa sita in Via Dalmazia n. 32 (piano terra)**

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



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

LAT. 37,082417° - LON. 15,298285°



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

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

\*\*\*\*



### 8.1 Descrizione del bene

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

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

Il garage in oggetto confina a nord con vano scala condominiale, ad ovest con area cortiliva interna, a sud con area cortiliva e con locale autoclave, a est con proprietà

 o aventi causa).

Sul punto occorre osservare, come ampiamente documentato nel dossier fotografico, che allo stato attuale il bene costituisce un'unica entità immobiliare con quella di proprietà del Sig.  (lotto n. 2 di vendita); non a caso, come da colloqui intervenuti con lo stesso Sig.  la parte interessata aveva asserito che di comune accordo con i fratelli non ha mai proceduto a delimitare fisicamente le diverse proprietà, sebbene distinte sotto il profilo catastale e singolarmente assegnate con regolare rogito.

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



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

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

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

\*\*\*\*

## 8.2 Stato occupazionale dell'immobile

Alla data del sopralluogo svolto, il cespite risultava libero.

\*\*\*\*

## 8.3 Atto di provenienza

In base alla documentazione reperita dallo scrivente, la proprietà del cespite è pervenuta al Sig. [REDACTED] per atto di assegnazione di beni a seguito di scioglimento della società del 28/12/1995, in Notaio Annio De Luca di Siracusa, rep. 15005 – racc. 7170, trascritto in Siracusa il 13/01/1996 ai nn. 567/461, da potere della società [REDACTED] con sede in Siracusa nella Via De Benedictis n. 14.

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

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

\*\*\*\*

## 8.4 Regolarità urbanistica del bene

Dalla consultazione del PRG vigente del Comune di Siracusa si è rilevato che l'immobile ricade nella zona omogenea B3.2 "Tessuto edificato denso" di cui



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

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

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

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

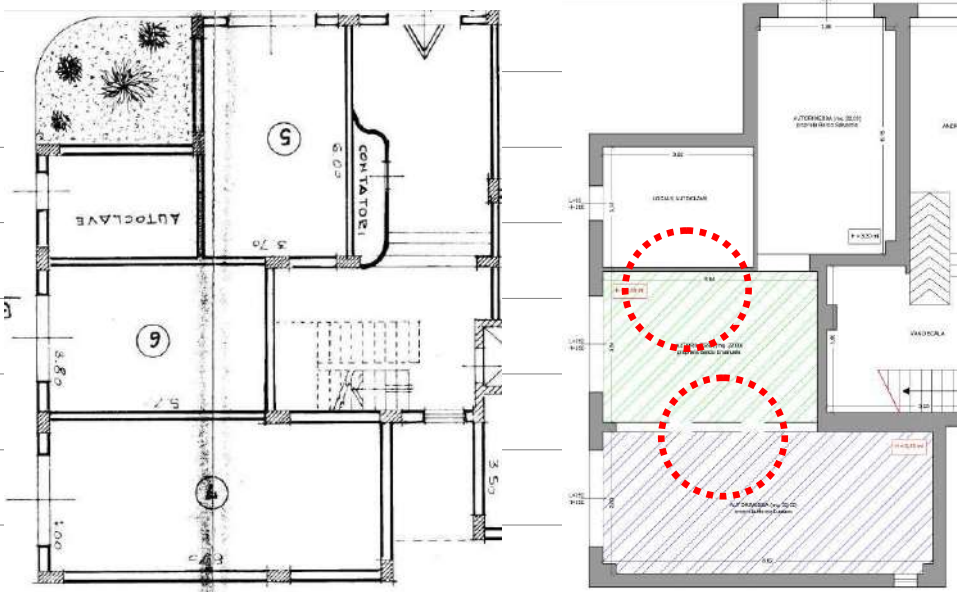
Il titolo edilizio che ha legittimato l'edificazione dello stabile è stato, viceversa, rinvenuto presso gli archivi del Genio Civile di Siracusa, giusta istanza del 06/12/2023, unitamente agli elaborati tecnici approvati (allegato 7-3).

Chiarito quanto sopra, in base a quanto già descritto al precedente paragrafo § 8.1, si evidenzia che allo stato odierno, seppur catastalmente individuato con un proprio subalterno e da un punto di vista urbanistico vi sia una corrispondenza con le dimensioni assentite, l'immobile è stato fuso con le unità confinanti, realizzando un unico locale indiviso.

Ancorchè l'abuso riscontrato sia tecnicamente sanabile a mezzo della presentazione di una comunicazione asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2, lett. a, della L.R. 16/2016, trattandosi di una fusione immobiliare operata senza l'interessamento di parti strutturali, il CTU propende per la messa in pristino dei luoghi, in modo da mantenere l'individualità dei singoli cespiti individuati nei lotti di vendita, rendendoli conformi con le planimetrie catastali in atti, senza necessità di



procedere con un aggiornamento.



*Planimetria progetto approvato*

*Stato di fatto rilevato*

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

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

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


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

\*\*\*\*



### 8.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale

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

- Autorimessa ricadente al foglio di mappa n. 32, p.lla n. 2393, sub. 3, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 22 mq, Superficie catastale 28 mq, Rendita catastale € 132,94, Piano Terra, proprietà per l’intero (1/1) ricadente in capo al Sig 

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

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

\*\*\*\*

### 8.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Siracusa in data 26/08/2025, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (allegato 7-5).

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

#### **Trascrizioni**

- Trascrizione RG n. 16951 – RP n. 13378 del 24/09/2019 nascente da ordinanza di sequestro preventivo per equivalente (ex art. 321 cpp) emessa dalla Guardia



di Finanza in favore dell'Erario dello Stato contro



per l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni.

Si rappresenta che in data 28/01/2025 è stata inserita alla suddetta trascrizione l'annotazione n. 221, con la quale il Tribunale di Siracusa procedeva al dissequestro dei beni.

- Trascrizione RG n. 7464 – RP n. 5959 del 17/04/2024 nascente da sentenza dichiarativa di fallimento del 14/03/2022, rep. 10/2022, emesso dal Tribunale di Siracusa in favore del fallimento dell



per l'intera quota (1/1)

in regime di separazione dei beni. Si rappresenta che in data 11/07/2025 è stata inserita alla suddetta trascrizione l'annotazione n. 1744 per restrizione di beni.

### ***Iscrizioni***

- Iscrizione RG n. 2221 – RP n. 195 del 07/02/2022 per un capitale di €553.394,41 oltre interessi e un montante di €860.000,00, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ragusa in data 22/01/2022, rep. 113/2022, in favore di



contro



per l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni. Si precisa che in data 11/07/2025 è stata inserita alla suddetta iscrizione l'annotazione n. 1741 per restrizione di beni.

- Iscrizione RG n. 21924 – RP n. 2380 del 30/11/2022 per un capitale di €158.796,20 oltre interessi e un montante di €200.000,00, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 29/03/2022, rep. 378/2022 in favore di



contro per la l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni. Si precisa che in data 11/07/2025 è



stata inserita alla suddetta iscrizione l'annotazione n. 1742 per restrizione di beni.

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

**Tabella 37**

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

**Tabella 38**

<i>Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli	TRASCRIZIONE del 24/09/2019 RG 16951 – RP 13378 TRASCRIZIONE del 17/04/2024 RG 7464 – RP 5959 ISCRIZIONE del 07/02/2022 RG 2221 – RP 195 ISCRIZIONE del 30/11/2022 RG 21924 – RP 2380

**Tabella 39**

<i>Altre informazioni per l'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	[REDAZIONE]

\*\*\*\*

## 8.7 Certificazione energetica

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

\*\*\*\*

## 8.8 Stima del lotto pignorato

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

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



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

microzona urbana di riferimento, e successivamente corretto con coefficienti

dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso;

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

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

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

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

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

\*\*\*\*

### **8.8.1 Determinazione della superficie commerciale**

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

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

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

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

La seguente tabella 40 riporta il calcolo della superficie rilevata.

#### **Tabella 40: Superficie Autorimessa a piano terra (mq)**



Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	6,00	1,00	6,00
2) muro a confine con altre prop.	0,80	0,50	0,40
3) superficie netta	22,00	1,00	22,00
<b>Totale</b>			<b>28,40</b>

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a mq. 28,40.

\*\*\*\*

### 8.8.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo

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

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

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

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene si è giunto al punteggio finale di seguito riportato (tabella 41).

#### Tabella 41

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



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

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

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

Moltiplicando la superficie commerciale desunta per il valore medio unitario corretto, il sottoscritto ritiene di poter assegnare al bene un valore di mercato pari ad €10.888,56, come di seguito riportato:

$$383,40 \text{ €/mq} \times 28,40 \text{ mq} = \text{€}10.888,56$$

\*\*\*\*

**8.8.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione**

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

Con riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, si è rilevato un canone di locazione medio pari ad €60,00.

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

Infine, per la stima del valore di mercato, si applica al reddito annuo il saggio di



capitalizzazione medio (pari al 4,00% per immobili residenziali), ottenuto dalle valutazioni Nomisma, Censis e dai dati forniti dai Consulenti immobiliari, e corretto in funzione del punteggio scaturito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Ipotizzando una spesa media annua del 30% per manutenzioni, servizi, imposte varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione pari al 4,36%, corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è desunto per l'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato pari a € 11.559,63, come riportato nella seguente tabella 42.

**Tabella 42**

<i>Canone mensile lordo</i>	€60,00
<i>Reddito annuo</i>	€720,00
<i>Spese annue</i>	30%
<i>Reddito netto annuo</i>	€504,00
<i>Saggio di capitalizzazione medio corretto</i>	4,36%
<b>Totale</b>	<b>€11.559,63</b>

\*\*\*\*

#### **8.8.4 Conclusioni**

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per difetto è stimabile in €**11.000,00**, come desumibile dalla seguente tabella 43.

**Tabella 43**

<i>Procedimento sintetico</i>	€10.888,56
<i>Procedimento analitico</i>	€11.559,63
<b>VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO</b>	<b>€11.224,10</b>

L'importo individuato è da intendersi comprensivo della riduzione di valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e **al netto** delle spese di regolarizzazione descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte.

#### **SPESE**



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

- **SOMMANO:** € 6.000,00

**VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO n. 14 = €11.000,00**

\*\*\*\*

**9. Lotto 15 - Stima dell'autorimessa sita in Via Dalmazia n. 32 (piano terra)**

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



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

LAT. 37,082417° - LON. 15,298285°

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

La documentazione relativa al suddetto bene è riportata nell'allegato 8.

\*\*\*\*



### 9.1 Descrizione del bene

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

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

Il garage in oggetto confina a nord, a est e ad ovest con area cortiliva interna, a sud con vano ascensore e con androne scala.

Il bene ha una superficie netta di 75,35 mq ed è accessibile direttamente dall'area cortiliva interna dell'edificio condominiale.

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

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

Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'allegato 8-1.


\*\*\*\*

### 9.2 Stato occupazionale dell'immobile


Alla data del sopralluogo svolto, il cespite risultava libero.

\*\*\*\*

### 9.3 Atto di provenienza

In base alla documentazione reperita dallo scrivente, la proprietà del cespite è pervenuta al Sig.  per atto di assegnazione di beni



a seguito di scioglimento della società del 28/12/1995, in Notaio Annio De Luca di Siracusa, rep. 15005 – racc. 7170, trascritto in Siracusa il 13/01/1996 ai nn. 567/461, da potere della società  on sede in Siracusa nella Via De Benedictis n. 14.

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

Si rimanda integralmente ai contenuti del rogito riportato nell'allegato 8-2 alla presente relazione.

\*\*\*\*

#### **9.4 Regolarità urbanistica del bene**

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

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del bene, il CTU aveva già presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Siracusa, giusta istanza prot. 0165612 del 28/07/2023 inoltrata al Servizio Edilizia Privata (allegato 8-3).

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

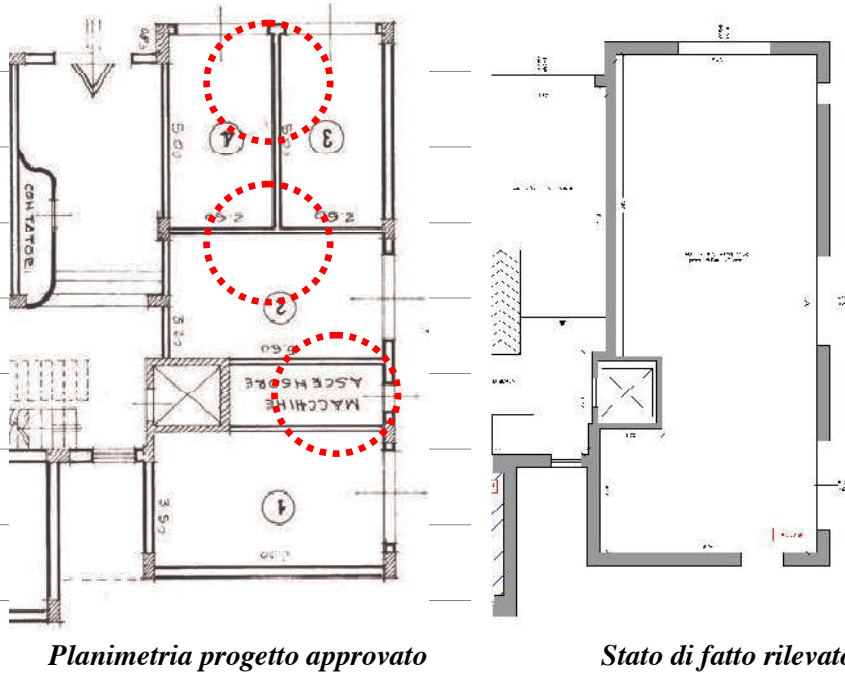
Non risulta altresì agli atti del Comune di Siracusa alcun rilascio del certificato di abitabilità/agibilità.

Il titolo edilizio che ha legittimato l'edificazione dello stabile è stato, viceversa, rinvenuto presso gli archivi del Genio Civile di Siracusa, giusta istanza del



06/12/2023, unitamente agli elaborati tecnici approvati (allegato 8-3).

Chiarito quanto sopra, si rileva che, seppur sussista una corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato e la planimetria catastale in atti, non risulta alcuna correlazione con il progetto urbanistico approvato.



Come riportato nell'estratto della tavola di progetto approvata dal Comune di Siracusa, la porzione del piano terra in questione individuava n. 4 unità immobiliari che nel corso dei lavori di realizzazione dello stabile sono state fuse originando l'attuale cespite oggetto di stima.

In uno alla fusione immobiliare, l'intervento eseguito ha comportato altresì la variazione sia del prospetto nord, ove era prevista la collocazione del locale ascensore, che del prospetto ovest, ove erano previste due saracinesche a servizio delle autorimesse individuate in progetto.

L'abuso in questione è tuttavia sanabile a mezzo della presentazione di una comunicazione asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2, lett. a, della L.R. 16/2016, trattandosi di una fusione immobiliare operata senza l'interessamento di parti strutturali.



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

In merito alla variazione intervenuta sui prospetti il CTU ritiene che il suddetto abuso non costituisca violazione edilizia, non avendo comportato un aumento delle superfici utili o della volumetria assentita.

In ogni caso, poiché l'intervento ha interessato fronti non direttamente prospicienti pubbliche strade o piazze (art. 10 L.R. 23/21), la CILA, da presentare per la legittimazione del diverso impianto distributivo interno, risulta titolo urbanistico idoneo a regolarizzare anche la variazione intervenuta sul prospetto.

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

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

Complessivamente la spesa per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico del bene in questione ammonta ad **€5.500,00**.


\*\*\*\*

## **9.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale**

Dalle indagini compiute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, il



cespite risulta così distinto al NCEU del Comune di Siracusa (allegato 8-4):

- Autorimessa ricadente al foglio di mappa n. 32, p.lla n. 2393, sub. 6, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 106 mq, Superficie catastale 90 mq, Rendita catastale € 547,74, Piano Terra, proprietà per l'intero (1/1) ricadente in capo al Sig. 

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

Non si ritiene necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale in quanto lo stato di fatto corrisponde già a quanto rappresentato in atti.



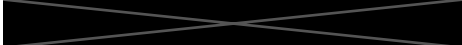
\*\*\*\*

## 9.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Siracusa in data 26/08/2025, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (allegato 8-5).



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

### *Trascrizioni*

- Trascrizione RG n. 7464 – RP n. 5959 del 17/04/2024 nascente da sentenza dichiarativa di fallimento del 14/03/2022, rep. 10/2022, emesso dal Tribunale di Siracusa in favore del fallimento dell'   
 ontro  per l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni. Si rappresenta che in data 11/07/2025 è stata inserita alla suddetta trascrizione l'annotazione n. 1744 per restrizione di beni.



**Iscrizioni**

- Iscrizione RG n. 1277 – RP n. 12212 del 05/08/2013 per un capitale di € 800.000,00 oltre interessi nascente da ipoteca volontaria derivante da atto notarile rogato dal Notaio Dott. Boscarino Giuseppe di Catania in data 16/07/2013, rep. 272551/27120, in favore  contro  per l'intera quota (1/1) in regime di separazione dei beni.

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

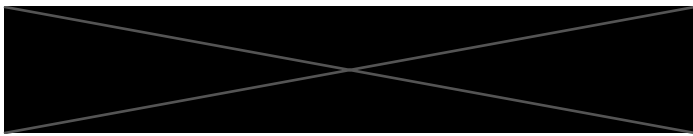
**Tabella 44**

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

**Tabella 45**

<i>Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli	<ul style="list-style-type: none"> <li>- TRASCRIZIONE del 17/04/2024 RG 7464 – RP 5959</li> <li>- ISCRIZIONE del 05/08/2013 RG 12212 – RP 1277</li> </ul>

**Tabella 46**

<i>Altre informazioni per l'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	

\*\*\*\*

**9.7 Certificazione energetica**

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



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

\*\*\*\*

### **9.8 Stima del lotto pignorato**

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

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

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

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

\*\*\*\*

#### **9.8.1 Determinazione della superficie commerciale**

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

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

Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell'unità



immobiliare è il seguente:

- muro esterno, superficie abitativa netta e pareti interne (100%);

- muri divisori tra diverse proprietà (50%).

La seguente tabella 47 riporta il calcolo della superficie rilevata.

**Tabella 47: Superficie Autorimessa a piano terra (mq)**

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	14,05	1,00	14,05
2) muro a confine con altre prop.	-	0,50	-
3) superficie netta	75,35	1,00	75,35
<b>Totale</b>			<b>89,40</b>

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a mq. 89,40.

\*\*\*\*

### **9.8.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo**

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

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

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



Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene si è giunto al punteggio finale di seguito riportato (tabella 48).

**Tabella 48**

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

**Punteggio finale (K1\*K2\*K3) = 0,927**

Il suddetto punteggio, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €mq. 556,20.

Il prezzo medio applicato tiene conto del fatto che il garage non è in regola con il titolo urbanistico rilasciato ed è sprovvisto del certificato di agibilità.

Moltiplicando la superficie commerciale desunta per il valore medio unitario corretto, il sottoscritto ritiene di poter assegnare al bene un valore di mercato pari ad €49.724,28, come di seguito riportato:

$$556,20 \text{ €/mq} \times 89,40 \text{ mq} = \text{€}49.724,28$$

\*\*\*\*

**9.8.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione**

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

Con riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, si è rilevato un canone di locazione medio pari ad €230,00.



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

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

Ipotizzando una spesa media annua del 30% per manutenzioni, servizi, imposte varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione pari al 4,07%, corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è desunto per l'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato pari a € 47.469,29, come riportato nella seguente tabella 49.

**Tabella 49**

<b>Canone mensile lordo</b>	€230,00
<b>Reddito annuo</b>	€2.760,00
<b>Spese annue</b>	30%
<b>Reddito netto annuo</b>	€1.932,00
<b>Saggio di capitalizzazione medio corretto</b>	4,07%
<b>Totale</b>	<b>€47.469,29</b>

\*\*\*\*

#### **9.8.4 Conclusioni**

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per eccesso è stimabile in € **49.000,00**, come desumibile dalla seguente tabella 50.

**Tabella 50**

<b>Procedimento sintetico</b>	€49.724,28
<b>Procedimento analitico</b>	€47.469,29
<b>VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO</b>	<b>€48.596,78</b>



L'importo individuato è da intendersi comprensivo della riduzione di valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e **al netto** delle spese di regolarizzazione descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte.

**SPESE**

- Spese per ripristino dei luoghi e certificato di agibilità: € 5.500,00
- **SOMMANO:** € 5.500,00

**VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO n. 15 = €49.000,00**

\*\*\*\*

**10.Lotto 16 - Stima dell'autorimessa sita in Via Dalmazia n. 32 (piano interrato)**

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



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

LAT. 37,082417° - LON. 15,298285°



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

La documentazione relativa al suddetto bene è riportata nell'allegato 9.

\*\*\*\*

### **10.1 Descrizione del bene**

Il lotto in questione è rappresentato dalla quota di 201/390 indivisi di un'autorimessa posta al piano interrato di un edificio residenziale di n. 5 piani fuori terra ricadente in Siracusa nella Via Dalmazia n. 32, viabilità posta nelle vicinanze del Viale Tunisi.

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

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

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

Lo stabile presenta una struttura intelaiata con pilastri e travi in c.a., solai di



interpiano realizzati in latero-cemento, mentre la copertura è del tipo a padiglione in latero-cemento e tegole.

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

Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'allegato 9-1.

\*\*\*\*

## 10.2 Stato occupazionale dell'immobile

Alla data del sopralluogo svolto, il cespite risulta libero.

\*\*\*\*

## 10.3 Atto di provenienza

In base alla documentazione reperita dallo scrivente la proprietà del bene è pervenuta ai Sigg.:

- [REDACTED] per la quota di 67/390;
- [REDACTED] per la quota di 122/390;
- [REDACTED] er la quota di 12/390;

per atto di assegnazione di beni a seguito di scioglimento della società del 28/12/1995, in Notaio Annio De Luca di Siracusa, rep. 15005 – racc. 7170, trascritto in Siracusa il 13/01/1996 ai nn. 567/461, da potere della società [REDACTED] con sede in Siracusa nella Via De Benedictis n. 14.

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

Si rimanda integralmente ai contenuti del rogito riportato nell'allegato 9-2 alla presente relazione.

\*\*\*\*



#### **10.4 Regolarità urbanistica del bene**

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

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del bene, il CTU aveva già presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Siracusa, giusta istanza prot. 0165612 del 28/07/2023 inoltrata al Servizio Edilizia Privata (allegato 9-3).

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

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

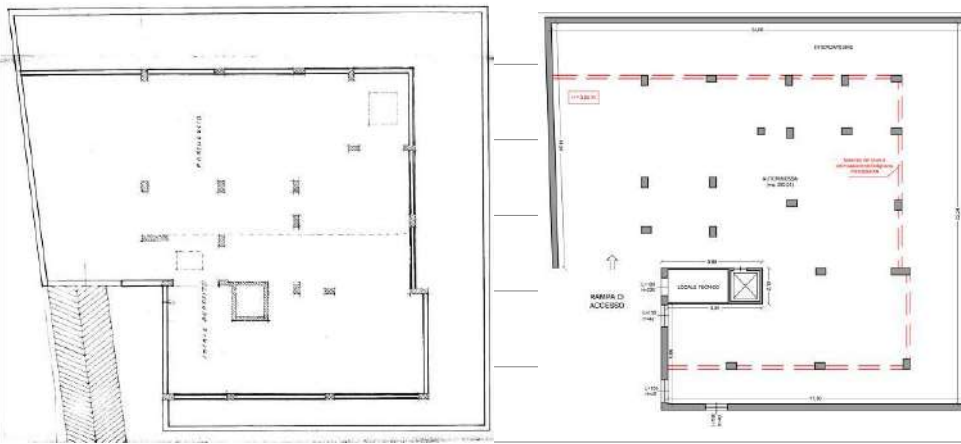
Il titolo edilizio che ha legittimato l'edificazione dello stabile è stato, viceversa, rinvenuto presso gli archivi del Genio Civile di Siracusa, giusta istanza del 06/12/2023, unitamente agli elaborati tecnici approvati (allegato 7-3).

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

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



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



*Planimetria progetto approvato*

*Stato di fatto rilevato*

Si rappresenta che nella superficie commerciale del cespite oggetto di verifica, rientra altresì il locale tecnico adiacente il vano ascensore, realizzato in difformità al titolo urbanistico approvato, per il quale è possibile presentare una comunicazione asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2, lett. a, della L.R. 16/2016, trattandosi di interventi di manutenzione straordinaria.

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

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



Siracusa.

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

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

\*\*\*\*


### 10.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale

Dalle indagini compiute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, il cespite risulta così distinto al NCEU del Comune di Siracusa (allegato 9-4):


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

➤ Quanto alla quota di 61/195 la proprietà ricade in capo al Sig. 




➤ Quanto alla quota di 67/390 la proprietà ricade in capo al Sig. 

 n regime di comunione dei beni;


➤ Quanto alla quota di 6/195 la proprietà ricade in capo al Si 



➤ Quanto alla quota di 61/195 la proprietà ricade in capo al Sig. 



➤ Quanto alla quota di 67/390 la proprietà ricade in capo alla Sig.r 

 in regime di comunione dei beni.

Si precisa che erroneamente viene indicato in visura il numero civico n. 54, anziché più correttamente il civico n. 32; per tale ragione dovrà procedersi mediante



presentazione in autotutela del modello n. 9T per la variazione catastale del numero civico, **il cui costo è stimabile in €200,00.**

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

\*\*\*\*

## 10.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Siracusa in data 26/08/2025, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (allegato 9-5).

Di seguito si riassumono le formalità gravanti sul bene.

### *Trascrizioni*

- Trascrizione RG n. 7464 – RP n. 5959 del 17/04/2024 nascente da sentenza dichiarativa di fallimento del 14/03/2022, rep. 10/2022, emesso dal Tribunale di Siracusa in favore del fallimento dell [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per le rispettive quote di spettanza. Si rappresenta che in data 11/07/2025 è stata inserita alla suddetta trascrizione l'annotazione n. 1744 per restrizione di beni.
- Trascrizione RG n. 22911 – RP n. 17735 del 30/11/2023 nascente da ordinanza di sequestro conservativo del 10/11/2023, rep. 1020/2023, emesso dal Tribunale di Catania in favore del fallimento della [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà di 61/195 in



regime di separazione dei beni. Si rappresenta che in data 11/07/2025 è stata inserita l'annotazione n. 1743 per restrizione dei beni;

- Trascrizione RG n. 16951 – RP n. 13378 del 24/09/2019 nascente da ordinanza di sequestro preventivo per equivalente ex art. 321 cpp del 24/09/2019, rep. 202/2019, emesso dalla Guardia di Finanza di Siracusa a favore dell'Erario dello Stato contro [REDACTED]

[REDACTED] ognuno per la quota di 67/390. Si precisa che alla suddetta trascrizione è stata inserita l'annotazione RG n. 920 – RP n. 93 del 21/01/2020 con la quale il Sostituto Procuratore, Dott. Salvatore Grillo, ha emesso provvedimento di dissequestro emesso dal Tribunale di Siracusa in data 09/01/2020.

***Iscrizioni***

- Iscrizione RG n. 2221 – RP n. 195 del 07/02/2022 per un capitale di €553.394,41 oltre interessi e un montante di €860.000,00, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ragusa in data 22/01/2022, rep. 113/2022, in favore di [REDACTED]

[REDACTED] ognuno per le rispettive quote di spettanza. Si rappresenta che in data 11/07/2025 è stata inserita l'annotazione n. 1741 per restrizione dei beni.

- Iscrizione RG n. 21924 – RP n. 2380 del 30/11/2022 per un capitale di €158.796,20 oltre interessi e un montante di €200.000,00, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Siracusa in data 29/03/2022, rep. 378/2022 in favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa – soc. coop. p.A. contro [REDACTED]



ognuno per le rispettive quote di spettanza. Si rappresenta che in data 11/07/2025 è stata inserita l'annotazione n. 1742 per restrizione dei beni.

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

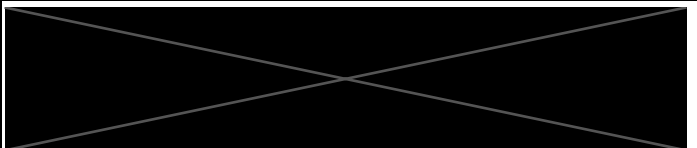
**Tabella 51**

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

**Tabella 52**

<i>Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli	- TRASCRIZIONE del 24/09/2019 RG 16951 – RP 13378 - TRASCRIZIONE del 30/11/2023 RG 22911 – RP 17735 - TRASCRIZIONE del 17/04/2024 RG 7464 – RP 5959 - ISCRIZIONE del 30/11/2022 RG 21924 – RP 2380 - ISCRIZIONE del 07/02/2022 RG 2221 – RP 195

**Tabella 53**

<i>Altre informazioni per l'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	

\*\*\*\*

### 10.7 Certificazione energetica

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

\*\*\*\*

### 10.8 Stima del lotto pignorato

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



attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

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

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

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

\*\*\*\*

### ***10.8.1 Determinazione della superficie commerciale***

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

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

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

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



La seguente tabella 54 riporta il calcolo della superficie rilevata.

**Tabella 54: Superficie Autorimessa piano interrato (mq)**

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

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

Si rappresenta che la superficie commerciale indicata coincide con quella assentita urbanisticamente e con quanto desumibile dagli atti catastali e alla quale la configurazione del bene dovrà rifarsi a seguito dell'esecuzione delle opere già indicate dallo scrivente nel paragrafo 10.4.

\*\*\*\*

#### **10.8.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo**

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

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

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



dell'immobile oggetto di stima.

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene si è giunto al punteggio finale di seguito riportato (tabella 55).

**Tabella 55**

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

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

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

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

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

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

\*\*\*\*

**10.8.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione**

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

Con riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del



Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, si è rilevato un canone di locazione medio pari ad €800,00.

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

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

Ipotizzando una spesa media annua del 30% per manutenzioni, servizi, imposte varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione pari al 4,08%, corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è desunto per l'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato pari a € 164.705,88, come riportato nella seguente tabella 56.

**Tabella 56**

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

\*\*\*\*

#### **10.8.4 Conclusioni**

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per eccesso è stimabile in € **170.000,00**, come desumibile dalla seguente tabella 57.



**Tabella 57**

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

L'importo individuato è da intendersi comprensivo della riduzione di valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e **al netto** delle spese di regolarizzazione descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte.

**SPESE**

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

Considerato che la quota indivisa del bene in questione, facente parte del presente lotto di vendita, è pari a 201/390, ne discerne che il valore di mercato arrotondato della stessa è pari ad €88.000,00.

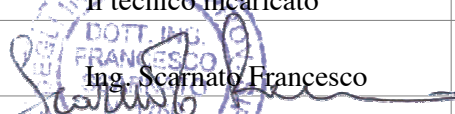
**VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO n. 15 = €88.000,00**

\*\*\*\*

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

Con osservanza.

Siracusa, lì 02/09/2025

Il tecnico incaricato  
  
 Ing. Scarnato Francesco

**Elenco Allegati:**

- All.1: Provvedimento di nomina dell'esperto stimatore;
- All.2: Verbale di sopralluogo;



- All.3: Documentazione relativa al lotto n. 10 di vendita;

- All.4: Documentazione relativa al lotto n. 11 di vendita;

- All.5: Documentazione relativa al lotto n. 12 di vendita;

- All.6: Documentazione relativa al lotto n. 13 di vendita;

- All.7: Documentazione relativa al lotto n. 14 di vendita;

- All.8: Documentazione relativa al lotto n. 15 di vendita;

- All.9: Documentazione relativa al lotto n. 16 di vendita;

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

