

**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. 17, 18, 19 e 20 – Appartamenti e autorimesse in Via Istria n. 11)*

**Tecnico incaricato: Ing. SCARNATO FRANCESCO**

*Dott. Ing. Scarnato Francesco  
Viale Scala Greca n. 426/A – Siracusa  
Tel. +39 339 3133489  
e-mail: ing.scarnato@libero.it*



**INDICE**

<b>PREMESSA</b> .....	1
<b>1. Oggetto della stima – Lotti di vendita n. 17, 18, 19 e 20</b> .....	1
<b>2. Svolgimento dell’incarico</b> .....	2
<b>3. Formazione dei Lotti di Vendita</b> .....	3
<b>4. Lotto 17 - Appartamento sito in Siracusa nella Via Istria n. 11 (piano 2°)</b> .....	3
<b>4.1 Descrizione del bene</b> .....	4
<b>4.2 Stato occupazionale dell’immobile</b> .....	6
<b>4.3 Atto di provenienza</b> .....	6
<b>4.4 Regolarità urbanistica del bene</b> .....	7
<b>4.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale</b> .....	9
<b>4.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</b> .....	9
<b>4.7 Certificazione energetica</b> .....	11
<b>4.8 Situazione condominiale</b> .....	12
<b>4.9 Stima dell’unità immobiliare</b> .....	12
4.9.1 <i>Determinazione della superficie commerciale</i> .....	12
4.9.2 <i>Valore di mercato dell’unità immobiliare – metodo comparativo</i> .....	13
4.9.3 <i>Valore di mercato dell’unità immobiliare – metodo per capitalizzazione</i> .....	15
4.9.4 <i>Conclusioni</i> .....	16
<b>5. Lotto 18 - Autorimessa sita in Siracusa nella Via Istria n. 11 (piano Terra)</b> .....	16
<b>5.1 Descrizione del bene</b> .....	17
<b>5.2 Stato occupazionale dell’immobile</b> .....	18
<b>5.3 Atto di provenienza</b> .....	18
<b>5.4 Regolarità urbanistica del bene</b> .....	18
<b>5.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale</b> .....	20
<b>5.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</b> .....	20
<b>5.7 Certificazione energetica</b> .....	22
<b>5.8 Stima del lotto pignorato</b> .....	22
5.8.1 <i>Determinazione della superficie commerciale</i> .....	23
5.8.2 <i>Valore di mercato dell’unità immobiliare – metodo comparativo</i> .....	23
5.8.3 <i>Valore di mercato dell’unità immobiliare – metodo per capitalizzazione</i> .....	25



5.8.4	Conclusioni .....	26
<b>6.</b>	<b>Lotto 19 - Stima dell'autorimessa sita in Via Istria n. 11 (piano terra) .....</b>	<b>26</b>
6.1	Descrizione del bene .....	27
6.2	Stato occupazionale dell'immobile .....	28
6.3	Atto di provenienza .....	28
6.4	Regolarità urbanistica del bene .....	28
6.5	Regolarità del bene sotto il profilo catastale .....	30
6.6	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....	30
6.7	Certificazione energetica .....	32
6.8	Stima del lotto pignorato .....	32
6.8.1	Determinazione della superficie commerciale .....	33
6.8.2	Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo .....	34
6.8.3	Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione .....	35
6.8.4	Conclusioni .....	36
<b>7.</b>	<b>Lotto 20 - Stima dell'autorimessa sita in Via Istria n. 11 (piano terra) .....</b>	<b>37</b>
7.1	Descrizione del bene .....	38
7.2	Stato occupazionale dell'immobile .....	38
7.3	Atto di provenienza .....	38
7.4	Regolarità urbanistica del bene .....	39
7.5	Regolarità del bene sotto il profilo catastale .....	40
7.6	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....	41
7.7	Certificazione energetica .....	43
7.8	Stima del lotto pignorato .....	43
7.8.1	Determinazione della superficie commerciale .....	43
7.8.2	Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo .....	44
7.8.3	Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione .....	46
7.8.4	Conclusioni .....	47



# 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. 17, 18, 19 e 20 – Appartamenti e autorimesse in Via Istria n. 11)

\*\*\*\*

### 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. 17, 18, 19 e 20

Costituiscono oggetto della presente stima i seguenti cespiti facenti parte di una palazzina per civile abitazione ricadente in Siracusa nella Via Istria n. 11, che



risultano così distinti in catasto:

- Abitazione di tipo economico sita in Siracusa nella Via Istria n. 11, piano 2°, censita al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 32, Particella n. 2230, sub. 19, Categoria A/2;
- Autorimessa sita in Siracusa nella Via Istria n. 11, piano Terra, censita al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 32, Particella n. 2230, sub. 6, Categoria C/6;
- Autorimessa sita in Siracusa nella Via Istria n. 11, piano Terra, censita al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 32, Particella n. 2230, sub. 7, Categoria C/6;
- Autorimessa sita in Siracusa nella Via Istria n. 11, piano Terra, censita al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 32, Particella n. 2230, sub. 8, Categoria C/6.

\*\*\*\*

## 2. Svolgimento dell'incarico

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

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

Occorre osservare che il mandato del Giudice ha conferito al CTU l'incarico di stimare l'immobile posto al piano terzo della palazzina di Via Istria, individuato catastalmente al foglio 32, p.lla 2230, sub. 20.

Tuttavia, come da ricerche condotte dallo scrivente e confermate dalla stessa parte cui è opposta la procedura fallimentare, l'immobile in questione apparterebbe alla [REDACTED], soggetto terzo alla procedura fallimentare, mentre come dimostrato dagli atti in causa, l'immobile ricadente nella disponibilità della curatela è quello posto al secondo piano e distinto con il sub. 19.



Ne consegue, coerentemente con la documentazione in atti, che la stima è stata svolta dal CTU con riferimento all'immobile di cui al piano secondo, in accordo con l'atto di conferimento alla massa fallimentare del 28/03/2025, rogato in Siracusa dal Notaio Emanuele Pensavale, rep. 110714 – racc. 27618 (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 **quattro lotti di vendita**, di seguito elencati, la cui numerazione è progressiva rispetto i lotti già individuati nelle precedenti relazioni di stima:

- **Lotto 17** – Appartamento sito in Siracusa nella Via Istria n. 11, piano secondo, sub. 19;
- **Lotto 18** – Autorimessa sita in Siracusa nella Via Istria n. 11, piano terra, sub. 6;
- **Lotto 19** – Autorimessa sita in Siracusa nella Via Istria n. 11, piano terra, sub. 7;
- **Lotto 20** – Autorimessa sita in Siracusa nella Via Istria n. 11, piano terra, sub. 8.

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

\*\*\*\*

### 4. Lotto 17 - Appartamento sito in Siracusa nella Via Istria n. 11 (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  sta 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. 37,080717° - LON. 15,297529°

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 secondo piano di un edificio residenziale di n. 4 piani fuori terra (da piano terra a terzo), ricadente in Siracusa nella Via Istria n. 11, 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 dalla viabilità pubblica.

L'appartamento in oggetto confina a nord, a ovest e sud con area cortiliva condominiale, mentre ad est confina sia con altra proprietà che con il vano scala.



L'unità immobiliare in questione si compone di un ingresso di mq. 2,65, che funge da filtro tra la zona giorno e la zona notte.

La zona giorno si articola in un'ampia cucina/soggiorno di mq. 23,15, dotata di un balcone di m. 9,85 aggettante sull'area cortiliva condominiale.

La zona notte, si compone di due camere da letto rispettivamente di mq. 15,00 e di mq. 10,85 quest'ultima dotata di balcone di mq. 3,00, entrambe accessibili da un corridoio di mq. 6,35, dal quale si raggiunge un bagno di mq. 5,30.

Complessivamente l'alloggio ha una superficie netta di mq. 63,30 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	2,65	Camera da letto	15,00
Cucina/Soggiorno	23,15	Bagno	5,30
Corridoio	6,35	Balcone	3,00
Camera da letto	10,85	Balcone	9,85

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

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 30 cm.

Gli ambienti, aventi altezza di 2,95 mt, sono intonacati e dotati di finiture con stucchi effetto marmo, pavimentati con elementi in ceramica.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, mentre gli infissi esterni sono in legno con semplice lastra di vetro.

L'alloggio è dotato di impianto idrico-fognario, elettrico, e di climatizzazione.

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 legno
Impianti	Idrico, fognario, elettrico, climatizzazione

L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazioni, tranne per la presenza di pregresse infiltrazioni provenienti dal piano soprastante, che hanno lievemente danneggiato le finiture murarie della zona ingresso.

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 [REDACTED] per atto di compravendita del 24/09/2002, in Notaio Annio De Luca di Siracusa, rep. 20468 – racc. 9446, trascritto in Siracusa il 27/09/2002 ai nn. 18128/14208, da potere della sorella [REDACTED]

Nell'atto viene specificato che risulta compresa nella vendita la comproprietà del portone d'ingresso, dell'androne, della scala, dell'ascensore, del locale autoclave, del locale macchina, del terrazzo soprastante e delle aree libere circostanti l'edificio.

Alla dante caus [REDACTED] l'immobile era pervenuto per atto di vendita del 28/12/1995, in Notaio Annio De Luca di Siracusa, rep. 15004 – racc. 7168, trascritto in Siracusa il 13/01/1996 ai nn. 566/460, da potere della società [REDACTED]

[REDACTED]



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 ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Siracusa, giusta istanza prot. 0206049 del 26/08/2025 inoltrata al Servizio Edilizia Privata (allegato 3-3).

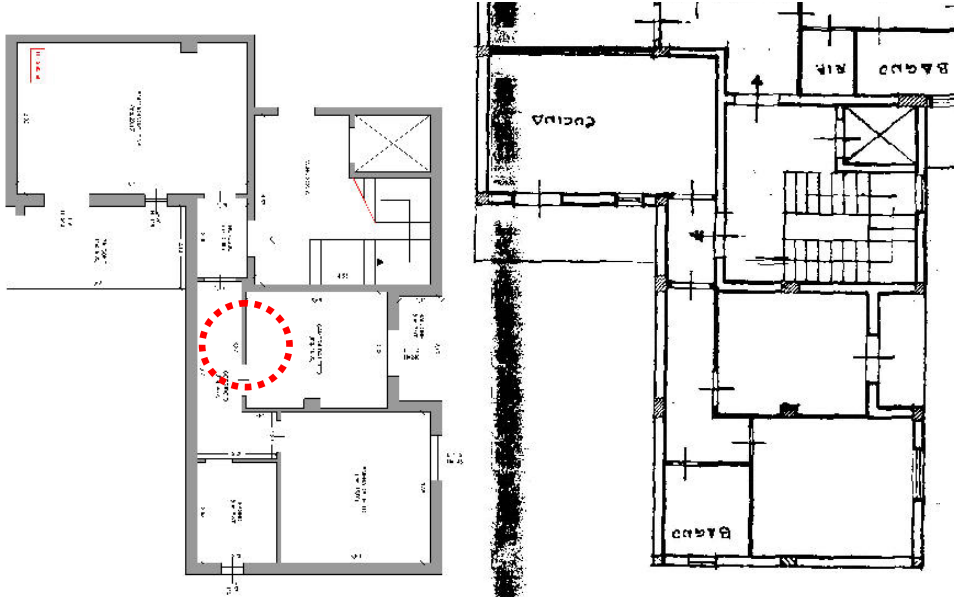
Dalle indagini condotte presso l'archivio comunale, il consulente d'ufficio ha potuto accertare che:

- l'edificio è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 1274 del 20/06/1989 (pratica edilizia n. 680) rilasciata alla societ 
- Con successiva autorizzazione edilizia n. 969 del 10/05/1996 (pratica edilizia 690), il Comune di Siracusa assentiva l'esecuzione di modifiche interne ai singoli piani e la fusione delle autorimesse del piano terra (da n. 7 a n. 5 unità);
- Non risulta agli atti il rilascio di alcuna autorizzazione di abitabilità/agibilità.

Chiarito quanto sopra, in base agli accertamenti compiuti nel corso delle operazioni peritali, si evidenzia che lo stato dei luoghi rilevato differisce da quanto riportato nelle tavole di progetto approvato per lo spostamento del tramezzo che separa la cameretta da corridoio.

In particolar modo, il tramezzo in questione sembrerebbe essere stato avanzato di circa 20 cm, in modo da ampliare la superficie della camera da letto, riducendo quella del corridoio.





**Stato di fatto rilevato**

**Planimetria progetto approvato**

In merito alla diversa distribuzione interna intervenuta nell'appartamento, il CTU ritiene che il suddetto abuso non costituisca violazione edilizia, rientrando la variazione di 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 la maggiore superficie realizzata si mantiene all'interno del rapporto richiesto, ne discerne la piena legittimità sotto il profilo urbanistico.

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. 2230, sub. 19, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie catastale 73 mq (escluse aree scoperte 70 mq), Rendita catastale €433,82, Piano 2, proprietà per l'intero (1/1) ricadente in capo al Sig. 



Considerato che lo stato dei luoghi rilevato non coincide con quanto riportato nella planimetria catastale, è richiesto l'aggiornamento planimetrico mediante procedura DOCFA, il cui costo è pari ad **€500,00** tra competenze professionali e diritti catastali

\*\*\*\*

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

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di



Siracusa in data 25/09/2025, 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. 11595 – RP n. 9318 del 29/06/2021 nascente da atto notarile stipulato in data 25/06/2021 dal Dott. Emanuele Pensavalle, conseguente a convenzione assistita ex art. 5 e del D.L. 132/2014 e L. 162/2014 per processo di separazione coniugale, in favore di [REDACTED] [REDACTED] per l'intera quota (1/1).

- Trascrizione RG n. 21445 – RP n. 16986 del 23/11/2022 nascente da domanda giudiziale emessa dal Tribunale di Siracusa in data 15/06/2022 (rep. 5173/2022), avente ad oggetto la revoca della convenzione assistita del 25/06/2021, in favore del fallimento della [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] per l'intera quota.

- Trascrizione RG n. 6571 – RP n. 4812 del 28/03/2025 nascente da atto per il conferimento alla massa fallimentare dei beni facenti parte dei soci della [REDACTED] [REDACTED], in favore del fallimento



stesso e contr , per l'intera quota (1/1).

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

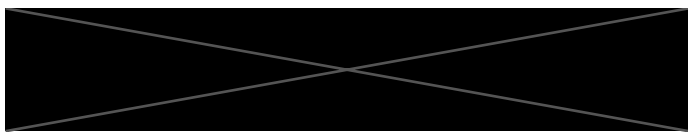
**Tabella 3**

<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 23/11/2022 RG 21445 – RP 16986 TRASCRIZIONE del 28/03/2025 RG 6571 – RP 4812

**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 16/10/2025 presso il portale Sistema Informativo APE Sicilia. La classe energetica dell'immobile è B con EP<sub>gl,ren</sub> pari a 83,00 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	11,55	1,00	11,55
2) muro a confine con altre proprietà	1,70	0,50	0,85
2) superficie tramezzi	1,65	1,00	1,65
3) superficie abitativa	63,30	1,00	63,30
4) superficie balconi/terrazzi	12,85	0,25	3,20
<b>Totale</b>			<b>80,55</b>

**Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a mq. 80,55.**

\*\*\*\*

#### **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 similari 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 € 1.200,00 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 tabella 7.

**Tabella 7**

<b>CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (K1)</b>		<b>1,030</b>
		<b>punti</b>
COMUNE DI	SIRACUSA	
LONGI/SOGLIALE 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>1,010</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	1,00
TIPOLOGIA STABILE	Civile	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	Medio	1,00
PROSPICIENZA	su cortile interno	0,98
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	Autonomo	1,00
<b>SITUAZIONE GIURIDICA (K3)</b>		<b>0,910</b>
		<b>punti</b>
CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE	NO	0,91
SITUAZIONE LOCATIZIA/IMMOBILE OCCUPATO	NO	1,00

**Punteggio finale (K1\*K2\*K3) = 0,947**

Il suddetto punteggio, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €mq. 1.136,01.

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 **€91.505,41** come di seguito riportato:

$$1.136,01 \text{ €mq} \times 80,55 \text{ mq} = \text{€91.505,41}$$

\*\*\*\*



### **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 €450,00.

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 4,05%, 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 € 93.333,33, come riportato nella seguente tabella 8.

### **Tabella 8**



<i>Canone mensile lordo</i>	€450,00
<i>Reddito annuo</i>	€5.400,00
<i>Spese annue</i>	30%
<i>Reddito netto annuo</i>	€3.780,00
<i>Saggio di capitalizzazione medio corretto</i>	4,05%
<b>Totale</b>	<b>€93.333,33</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 **€92.000,00**, come riportato in tabella 9.

#### Tabella 9

<i>Procedimento sintetico</i>	€91.505,41
<i>Procedimento analitico</i>	€93.333,33
<b>VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO</b>	<b>€92.419,37</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 certificato di agibilità:	€ 9.000,00
- Spese per correzione catastale:	€ 500,00
- <b>SOMMANO:</b>	<b>€ 9.500,00</b>

**VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO n. 17 = €92.000,00**

\*\*\*\*

#### 5. Lotto 18 - Autorimessa sita in Siracusa nella Via Istria n. 11 (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 Istria n. 11, 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. 37,080717° - LON. 15,297529°

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'autorimessa posta al piano terra di un edificio residenziale di n. 4 piani fuori terra (da piano terra a terzo), ricadente in Siracusa nella Via Istria n. 11, 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 dalla viabilità pubblica.

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



proprietà del Sig. 

Il bene ha una superficie netta di 14,00 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 piana.

L'altezza netta interna del locale è di 3,50 ml e risulta pavimentato, intonacato e tinteggiato, nonchè dotato di impianto elettrico.

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



\*\*\*\*

## **5.2 Stato occupazionale dell'immobile**

Alla data del sopralluogo svolto, il cespite risultava libero.

\*\*\*\*

## **5.3 Atto di provenienza**

In base alla documentazione reperita dallo scrivente, la proprietà del cespite è pervenuta al Sig.  per atto di vendita del 28/12/1995, in Notaio Annio De Luca di Siracusa, rep. 15004 – racc. 7168, trascritto in Siracusa il 13/01/1996 ai nn. 566/460, da potere della società  snc con sede in Siracusa nella Via E. De Benedictis n. 14.

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.

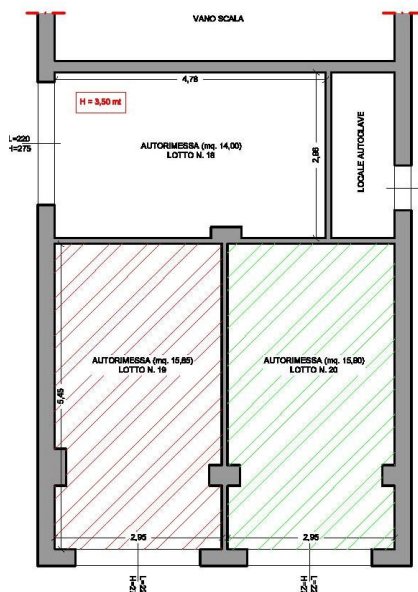


Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'intero stabile, il CTU ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Siracusa, giusta istanza prot. 0206049 del 26/08/2025 inoltrata al Servizio Edilizia Privata (allegato 4-3).

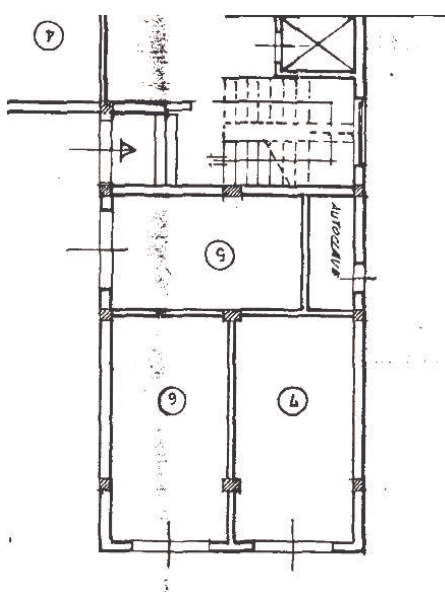
Dalle indagini condotte presso l'archivio comunale, il consulente d'ufficio ha potuto accertare che:

- l'edificio è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 1274 del 20/06/1989 (pratica edilizia n. 680) rilasciata alla società ;
- Con successiva autorizzazione edilizia n. 969 del 10/05/1996 (pratica edilizia 690), il Comune di Siracusa assentiva l'esecuzione di modifiche interne ai singoli piani e la fusione delle autorimesse del piano terra (da n. 7 a n. 5 unità);
- Non risulta agli atti il rilascio di alcuna autorizzazione di abitabilità/agibilità.

Chiarito quanto sopra, in base agli accertamenti compiuti nel corso delle operazioni peritali, si evidenzia che lo stato dei luoghi rilevato è corrispondente con i titoli urbanistici rilasciati.



**Stato di fatto rilevato**



**Planimetria progetto approvato**

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.

\*\*\*\*

### **5.5 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 4-4):

- Autorimessa ricadente al foglio di mappa n. 32, p.lla n. 2230, sub. 6, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 17 mq, Rendita catastale €67,14, Piano Terra, proprietà per l'intero (1/1) ricadente in capo al 

Poiché lo stato dei luoghi rilevato corrisponde con quanto riportato nella planimetria catastale non è 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 25/09/2025, 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.

#### ***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]

[REDACTED] 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. 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] 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 10**

<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 11**

<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 30/11/2022 RG 21924 – RP 2380

**Tabella 12**

<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]

\*\*\*\*

### 5.7 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.

\*\*\*\*

### 5.8 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.

\*\*\*\*

### **5.8.1 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, pareti interne (100%);
- muri divisorii tra diverse proprietà (50%).

La seguente tabella 13 riporta il calcolo della superficie rilevata.

**Tabella 13: Superficie Autorimessa a piano terra (mq)**

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	2,30	1,00	2,30
2) muro a confine con altre prop.	0,50	0,50	0,25
3) superficie netta	14,00	1,00	14,00
<b>Totale</b>			<b>16,55</b>

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a mq. 16,55.

\*\*\*\*

### **5.8.2 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 700,00 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 14).

**Tabella 14**

Caratteristiche	Punteggio
Estrinseche	1,03
Intrinseche e tecnologiche	1,00
Situazione giuridica e urbanistica	0,75

**Punteggio finale (K1\*K2\*K3) = 0,773**

Il suddetto punteggio, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €/mq. 540,75.

Il prezzo medio applicato tiene conto del fatto che il garage 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 €8.949,41, come di seguito riportato:



$540,75 \text{ €/mq} \times 16,55 \text{ mq} = \text{€}8.949,41$

\*\*\*\*

### **5.8.3 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 €50,00.

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 4,21%, 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 € 9.976,25, come



riportato nella seguente tabella 15.

**Tabella 15**

<i>Canone mensile lordo</i>	€50,00
<i>Reddito annuo</i>	€600,00
<i>Spese annue</i>	30%
<i>Reddito netto annuo</i>	€420,00
<i>Saggio di capitalizzazione medio corretto</i>	4,21%
<b>Totale</b>	<b>€9.976,25</b>

\*\*\*\*

**5.8.4 Conclusioni**

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per eccesso è stimabile in **€9.500,00**, come desumibile dalla seguente tabella 16.

**Tabella 16**

<i>Procedimento sintetico</i>	€8.949,41
<i>Procedimento analitico</i>	€9.976,25
<b>VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO</b>	<b>€9.462,83</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 certificato di agibilità: € 3.000,00
- **SOMMANO:** € **3.000,00**

**VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO n. 18 = €9.500,00**

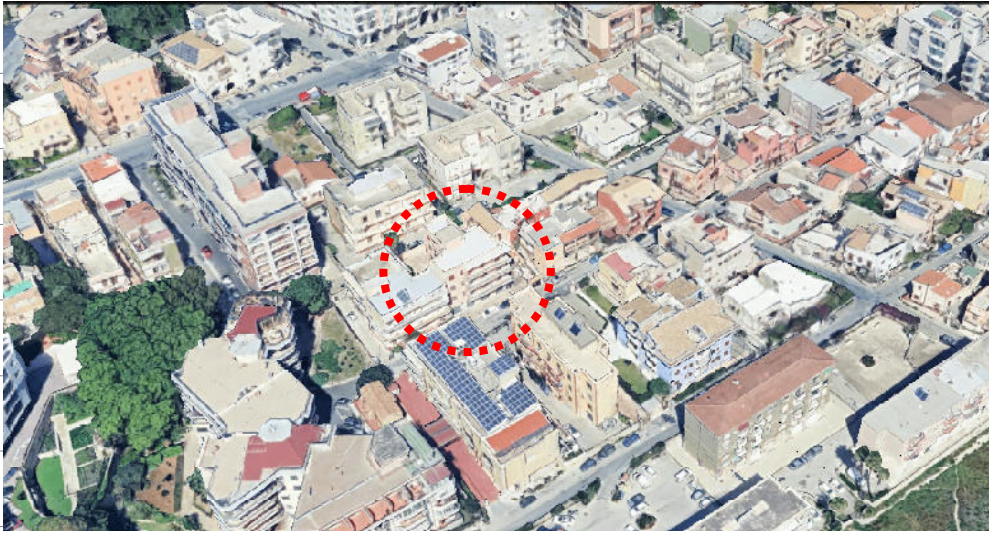
\*\*\*\*

**6. Lotto 19 - Stima dell'autorimessa sita in Via Istria n. 11 (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 Istria n. 11, 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 Mazzaronna.



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

LAT. 37,080717° - LON. 15,297529°

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'autorimessa posta al piano terra di un edificio residenziale di n. 4 piani fuori terra (da piano terra a terzo), ricadente in Siracusa nella Via Istria n. 11, 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 dalla viabilità pubblica.

Il garage in oggetto confina a nord e ovest con area cortiliva interna, a sud e a est



con altre autorimesse di proprietà del Sig.  (lotto di vendita n. 18 e n. 20). Il bene ha una superficie netta di 15,85 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 piana.

L'altezza netta interna del locale è di 3,50 ml e risulta pavimentato, intonacato e tinteggiato, nonchè dotato di impianto elettrico.

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


\*\*\*\*

## **6.2 Stato occupazionale dell'immobile**

Alla data del sopralluogo svolto, il cespite risultava libero.

\*\*\*\*

## **6.3 Atto di provenienza**

In base alla documentazione reperita dallo scrivente, la proprietà del cespite è pervenuta al Sig.  per atto di vendita del 28/12/1995, in Notaio Annio De Luca di Siracusa, rep. 15004 – racc. 7168, trascritto in Siracusa il 13/01/1996 ai nn. 566/460, da potere della società GEDIL snc con sede in Siracusa nella Via E. De Benedictis n. 14.

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

\*\*\*\*

## **6.4 Regolarità urbanistica del bene**

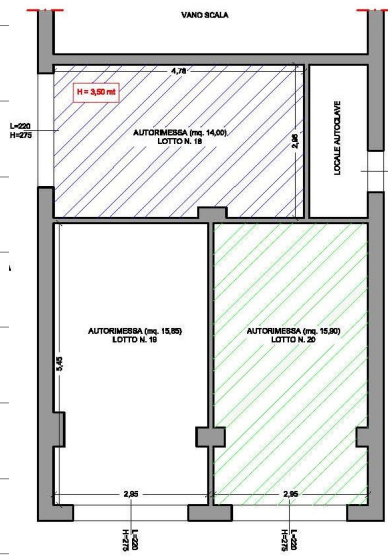
Dalla consultazione del PRG vigente del Comune di Siracusa si è rilevato che l'immobile ricade nella zona omogenea B3.2 "Tessuto edificato denso" di cui all'art. 21 delle N.T.A.



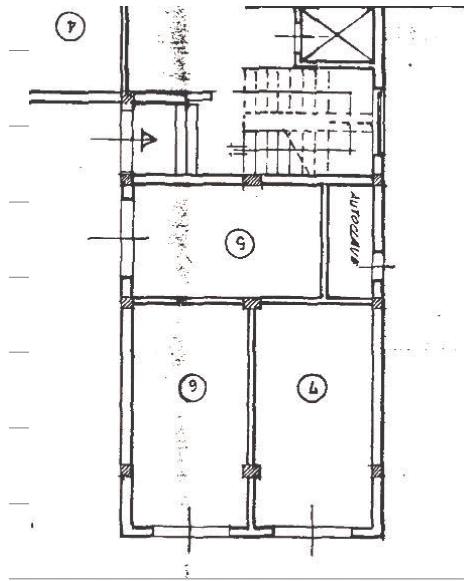
Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'intero stabile, il CTU ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Siracusa, giusta istanza prot. 0206049 del 26/08/2025 inoltrata al Servizio Edilizia Privata (allegato 5-3).

Dalle indagini condotte presso l'archivio comunale, il consulente d'ufficio ha potuto accertare che:

- l'edificio è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 1274 del 20/06/1989 (pratica edilizia n. 680) rilasciata alla società GEDIL snc;
- Con successiva autorizzazione edilizia n. 969 del 10/05/1996 (pratica edilizia 690), il Comune di Siracusa assentiva l'esecuzione di modifiche interne ai singoli piani e la fusione delle autorimesse del piano terra (da n. 7 a n. 5 unità);
- Non risulta agli atti il rilascio di alcuna autorizzazione di abitabilità/agibilità.



**Stato di fatto rilevato**



**Planimetria progetto approvato**

Chiarito quanto sopra, in base agli accertamenti compiuti nel corso delle operazioni peritali, si evidenzia che lo stato dei luoghi rilevato è corrispondente con i titoli urbanistici rilasciati.

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.

\*\*\*\*

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

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

- Autorimessa ricadente al foglio di mappa n. 32, p.lla n. 2230, sub. 7, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 21 mq, Rendita catastale €77,47, Piano Terra, proprietà per l'intero (1/1) ricadente in capo al Sig. 

Poiché lo stato dei luoghi rilevato corrisponde con quanto riportato nella planimetria catastale non è necessario procedere ad alcun aggiornamento.

\*\*\*\*

### **6.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di Siracusa in data 25/09/2025, 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. 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 della [REDACTED] [REDACTED] 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] contro [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]



 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:

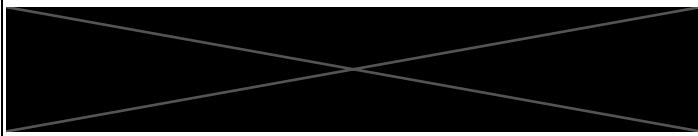
**Tabella 17**

<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 18**

<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 19**

<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	

\*\*\*\*

## 6.7 Certificazione energetica

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

\*\*\*\*

## 6.8 Stima del lotto pignorato

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



attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

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

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

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

\*\*\*\*

### **6.8.1 Determinazione della superficie commerciale**

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

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

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

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



La seguente tabella 20 riporta il calcolo della superficie rilevata.

**Tabella 20: Superficie Autorimessa a piano terra (mq)**

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	2,90	1,00	2,90
2) muro a confine con altre prop.	0,90	0,50	0,45
3) superficie netta	15,85	1,00	15,85
<b>Totale</b>			<b>19,20</b>

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a mq. 19,20.

\*\*\*\*

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

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

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

Per il calcolo del valore medio unitario di riferimento, cioè al metro quadrato, si è fatto riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, rilevando un costo medio unitario di €/mq 700,00 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 21).

### **Tabella 21**



Caratteristiche	Punteggio
Estrinseche	1,03
Intrinseche e tecnologiche	1,00
Situazione giuridica e urbanistica	0,78

**Punteggio finale (K1\*K2\*K3) = 0,773**

Il suddetto punteggio, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €mq. 562,38.

Il prezzo medio applicato tiene conto del fatto che il garage 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 €10.797,70, come di seguito riportato:

$$562,38 \text{ €/mq} \times 19,20 \text{ mq} = \text{€}10.797,70$$

\*\*\*\*

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

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

Con riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, si è rilevato un canone di locazione medio pari ad €50,00.

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 4,18%, corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è desunto per l'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato pari a € 10.047,85, come riportato nella seguente tabella 22.

**Tabella 22**

<i>Canone mensile lordo</i>	€ 50,00
<i>Reddito annuo</i>	€ 600,00
<i>Spese annue</i>	30%
<i>Reddito netto annuo</i>	€ 420,00
<i>Saggio di capitalizzazione medio corretto</i>	4,18%
<b>Totale</b>	<b>€ 10.047,85</b>

\*\*\*\*

#### **6.8.4 Conclusioni**

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per eccesso è stimabile in € **10.500,00**, come desumibile dalla seguente tabella 23.

**Tabella 23**

<i>Procedimento sintetico</i>	€ 10.797,70
<i>Procedimento analitico</i>	€ 10.047,85
<b>VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO</b>	<b>€ 10.422,77</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 certificato di agibilità: € 3.000,00

- **SOMMANO:** € **3.000,00**

**VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO n. 19 = €10.500,00**

\*\*\*\*

**7. Lotto 20 - Stima dell'autorimessa sita in Via Istria n. 11 (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 Istria n. 11, 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. 37,080717° - LON. 15,297529°

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' autorimessa posta al piano terra di un edificio residenziale di n. 4 piani fuori terra (da piano terra a terzo), ricadente in Siracusa nella Via Istria n. 11, 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 dalla viabilità pubblica.

Il garage in oggetto confina a sud e ovest con area cortiliva interna, a nord e a est con altre autorimesse di proprietà del  (lotto di vendita n. 18 e n. 19). Il bene ha una superficie netta di 15,90 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 piana.

L'altezza netta interna del locale è di 3,50 ml e risulta pavimentato, intonacato e tinteggiato, nonchè dotato di impianto elettrico.

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


\*\*\*\*

### 7.2 Stato occupazionale dell'immobile

Alla data del sopralluogo svolto, il cespite risultava libero.

\*\*\*\*

### 7.3 Atto di provenienza

In base alla documentazione reperita dallo scrivente, la proprietà dell'intero cespite è pervenuta al Sig.  per atto di compravendita del 24/09/2002, in Notaio Annio De Luca di Siracusa, rep. 20468 – racc. 9446, trascritto in Siracusa il 13/01/1996 ai nn. 566/460, da potere della



sorell 

Nell'atto viene specificato che risulta compresa nella vendita la comproprietà del portone d'ingresso, dell'androne, della scala, dell'ascensore, del locale autoclave, del locale macchina, del terrazzo soprastante e delle aree libere circostanti l'edificio. 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.

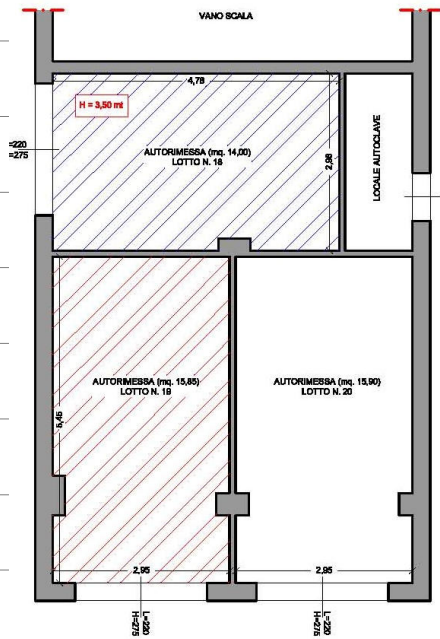
Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'intero stabile, il CTU ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Siracusa, giusta istanza prot. 0206049 del 26/08/2025 inoltrata al Servizio Edilizia Privata (allegato 6-3).

Dalle indagini condotte presso l'archivio comunale, il consulente d'ufficio ha potuto accertare che:

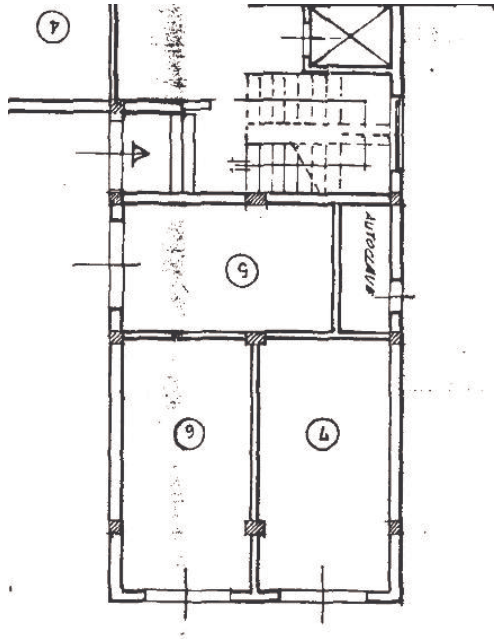
- l'edificio è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 1274 del 20/06/1989 (pratica edilizia n. 680) rilasciata alla società GEDIL snc;
- Con successiva autorizzazione edilizia n. 969 del 10/05/1996 (pratica edilizia 690), il Comune di Siracusa assentiva l'esecuzione di modifiche interne ai singoli piani e la fusione delle autorimesse del piano terra (da n. 7 a n. 5 unità);
- Non risulta agli atti il rilascio di alcuna autorizzazione di abitabilità/agibilità.

Chiarito quanto sopra, in base agli accertamenti compiuti nel corso delle operazioni peritali, si evidenzia che lo stato dei luoghi rilevato è corrispondente con i titoli urbanistici rilasciati.





*Stato di fatto rilevato*



*Planimetria progetto approvato*

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.

\*\*\*\*

**7.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale**

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

- Autorimessa ricadente al foglio di mappa n. 32, p.lla n. 2230, sub. 8, Zona censuaria 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 21



mq, Rendita catastale €77,47, Piano Terra, proprietà per l'intero (1/1) ricadente in capo al Sig. [REDACTED]

Poiché lo stato dei luoghi rilevato corrisponde con quanto riportato nella planimetria catastale non è 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 25/09/2025, 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. 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] e [REDACTED] ontr [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] contro [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] 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 24**

<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 25**

<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 26**



<b>Altre informazioni per l'acquirente</b>	
<b>quesito</b>	<b>risposta</b>
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	<div style="font-size: 2em; font-weight: bold;">X</div>

\*\*\*\*

### 7.7 Certificazione energetica

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

\*\*\*\*

### 7.8 Stima del lotto pignorato

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

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

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

\*\*\*\*

#### 7.8.1 Determinazione della superficie commerciale

La superficie vendibile è stata calcolata con i criteri del mercato immobiliare, in



particolar modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI 10750/2005.

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

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

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

La seguente tabella 27 riporta il calcolo della superficie rilevata.

**Tabella 27: Superficie Autorimessa a piano terra (mq)**

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	2,85	1,00	2,85
2) muro a confine con altre prop.	0,90	0,50	0,45
3) superficie netta	15,90	1,00	15,90
<b>Totale</b>			<b>19,20</b>

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a mq. 19,20.

\*\*\*\*

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

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato desunto mediante il metodo comparativo, che si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari 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 700,00 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 28).

**Tabella 28**

Caratteristiche	Punteggio
Estrinseche	1,03
Intrinseche e tecnologiche	1,00
Situazione giuridica e urbanistica	0,78

**Punteggio finale (K1\*K2\*K3) = 0,773**

Il suddetto punteggio, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €/mq. 562,38.

Il prezzo medio applicato tiene conto del fatto che il garage 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 **€10.797,70**, come di seguito riportato:

$$562,38 \text{ €/mq} \times 19,20 \text{ mq} = \text{€10.797,70}$$

\*\*\*\*



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

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

Con riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, si è rilevato un canone di locazione medio pari ad €50,00.

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 4,18%, corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è desunto per l'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato pari a € 10.047,85, come riportato nella seguente tabella 29.

**Tabella 29**



<i>Canone mensile lordo</i>	€50,00
<i>Reddito annuo</i>	€600,00
<i>Spese annue</i>	30%
<i>Reddito netto annuo</i>	€420,00
<i>Saggio di capitalizzazione medio corretto</i>	4,18%
<b>Totale</b>	<b>€10.047,85</b>

\*\*\*\*

**7.8.4 Conclusioni**

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per eccesso è stimabile in € **10.500,00**, come desumibile dalla seguente tabella 30.

**Tabella 30**

<i>Procedimento sintetico</i>	€10.797,70
<i>Procedimento analitico</i>	€10.047,85
<b>VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO</b>	<b>€10.422,77</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 certificato di agibilità: € 3.000,00
- **SOMMANO:** € 3.000,00

**VALORE DI MERCATO FINALE LOTTO n. 20 = €10.500,00**

\*\*\*\*

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.

Siracusa, lì 16/10/2025

Il tecnico incaricato  
  
 Ing. Scarnato Francesco



