

Esecuzione Immobiliare n. 38/2025

G.E. Dott.sa Cultrera Concita

Promossa da: OMISSIS

Contro: Sig. OMISSIS

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA
DI UN IMMOBILE SITO IN SIRACUSA (SR), Via Filippo Juvara n.40.
(PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE 38/2025)

IL TECNICO
(Dott. Arch. Fabio Messina)



Siracusa, li 22 Dicembre 2025



Indice

1. Premessa
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza
3. Risposte ai quesiti
4. Valutazione dell'immobile
5. Conclusioni

Allegati:

- All.1 Comunicazioni alle parti
- All.2 Verbali di sopralluogo
- All.3 Documentazione fotografica
- All.4 Rappresentazione rilievi stato di fatto
- All.5 Documentazione Ufficio Tecnico
- All.6 Certificato di destinazione urbanistica
- All.7 Documentazione catastale
- All.8 Documentazione ispezione ipotecaria
- All.9 Atto di provenienza
- All.10 Attestazione di Prestazione Energetica (APE)
- All. 11 Relazione Tecnica della CE 212/06
- All. 12 Proposta motivata di provvedimento



1. Premessa

Con “Decreto di nomina dell’esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell’udienza per la determinazione delle modalità di vendita” del 12/06/2025 la S.V.I. nominava lo scrivente Arch. Fabio Messina, con studio in Siracusa, Ronco Gela n. 2, iscritto all’Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa al numero 1087, Consulente Tecnico d’Ufficio, venendo convocato per il giuramento di rito ed il conferimento dell’incarico, di cui al Verbale del 23/06/2025, nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 38/2025 R.G. Es, promossa dalla OMISSIS nei confronti del Sig. OMISSIS.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo lo studio degli atti contenuti nel fascicolo, al fine di verificare quanto richiestomi nel mandato, mi sono recato:

- presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, richiedendo, tramite istanze rivolte al Sindaco ed al competente Ufficio tecnico, registrate al protocollo Generale n. 0172059 alla data del 15/07/2025 e protocollo Generale n. 0263908 alla data del 20/10/2025 (cfr. istanze – Allegato 5 e 6), la seguente documentazione relativa all’immobile oggetto di accertamento:
 - a) le pratiche edilizie svolte relative all’immobile, comprese eventuali pratiche edilizie in sanatoria in itinere;
 - b) la documentazione necessaria alla verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della abitabilità/agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, l’indicazione della eventuale sanabilità e dei relativi costi;
 - c) il certificato di destinazione urbanistica (allegato 6);
- presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Siracusa, Ufficio del Catasto, richiedendo (cfr. Allegato 7):
 - a) la visura storica per immobile;
 - b) l’estratto di mappa catastale;
 - c) la planimetria catastale;
 - d) la visura immobile;
- presso la Conservatoria dei registri immobiliari, richiedendo (cfr. Allegato 8):
 - a) l’ispezione ipotecaria per immobile;



In data 27 Giugno 2025 ho inviato alle parti la comunicazione di inizio delle operazioni peritali, indicando la data del 04 Luglio 2025, ore 9:30, per il sopralluogo presso l'immobile oggetto di accertamento, sito in Siracusa (SR), Via Filippo Juvara civico 40.

Nel giorno ed all'orario sopra menzionati, mi recavo sui luoghi alla presenza dell'Avvocato Fabio Condorelli in qualità di Custode del bene, oggetto di Proc. Es, ed ivi constatavo che risultava assente parte attrice, mentre era presente, per la parte convenuta, il Sig. OMISSIS.

Iniziavo pertanto il sopralluogo, effettuando le operazioni di rilievo metrico e fotografico, nel terreno, circostante il fabbricato ed all'interno ed all'esterno dello stesso, nonché delle relative pertinenze quali: vano tecnico, e terrazza, verificando, contestualmente, lo stato di conservazione e manutenzione del bene.

Eseguito il rilievo metrico/fotografico, concludevo le operazioni di sopralluogo riservandomi di effettuare un ulteriore accesso ai luoghi, oggetto di procedura, una volta entrato in possesso della documentazione presente presso l'archivio del comune di Siracusa, Settore Edilizia Privata /Servizio Edilizia Privata, Via Brenta n° 81 – 96100 Siracusa, al fine di confrontare l'effettivo stato dei luoghi con quanto autorizzato.

Alla data del 22/09/2025, una volta reperita la documentazione di cui sopra, effettuavo un ulteriore accesso ai luoghi oggetto di procedura, constatando alcune difformità e più precisamente la presenza di un vano tecnico difforme rispetto al progetto approvato, avente misure di circa 9, 00 mq, nonché le quote dei solai di calpestio, solaio interpiano e solaio di copertura che risultavano diverse da quelle previste in progetto.

Dopo aver effettuato un rilievo metrico e fotografico dettagliato, chiudevo nuovamente le operazioni peritali, redigendo apposito Verbale n. 2 posto in Allegato.

Successivamente a ciò ho proceduto all'acquisizione di informazioni presso alcune agenzie immobiliari operanti nel territorio di Siracusa (Morana Immobiliare, e Professionecasa "Montedoro Immobiliare Sas di Leotta Salvatore & C"), al fine di definire un prezzo di compravendita e/o locazione dell'immobile oggetto di stima, confrontabile ai reali prezzi di compravendita e/o locazione dell'attuale mercato immobiliare locale.



3. Risposte ai quesiti

3.1 Individuazione del beni (risposta al quesito “I”)

Il Lotto (Lotto A) oggetto di perizia si trova nel Comune di Siracusa in Provincia di Siracusa, Via Filippo Juvara, n. 40 (avente riferimenti catastali Foglio 33 – Particella 2684 – Subalterno 1).

Dati catastali

In base alle ricerche effettuate presso i competenti uffici catastali (cfr. Allegato 6), l’immobile sopra menzionato risulta essere censito presso:

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, Comune di Siracusa N.C.E.U., foglio **33**, particella **2684**, subalterno **1**, categoria **A/7**, rendita catastale **1.448,66 €**; indirizzo **Via Filippo Juvara n. 40**, Piano Terra e Piano Primo.

Le coordinate GPS dell’immobile sono le seguenti:

Latitudine 37.08845, Longitudine 15.28576.

3.2 Descrizione complessiva e sintetica del bene (risposta al quesito “II”)

Considerazioni sulle caratteristiche di contesto

Per l’immobile, con riferimenti catastali al Foglio **33**, Particella **2684**, Subalterno **1**, sito in Siracusa (SR) sono stati trovati i seguenti titoli edilizi presso l’archivio del comune di Siracusa:

- Progetto approvato 22/12/1956 ditta [REDACTED]
- Autorizzazione Edilizia n. 6993 del 21 agosto 1962 ditta [REDACTED]
- Abitabilità 09/01/1970 intestata [REDACTED]
- Autorizzazione Edilizia n. 2165 del 22 settembre 1972 ditta [REDACTED]
- Autorizzazione Edilizia n. 301 del 24/05/1994 ditta [REDACTED] (progetto non eseguito)
- Concessione Edilizia n. 212/06 del 19/10/2006 (sopraelevazione) intestato a OMISSIS (eseguito in parziale difformità rispetto al progetto presentato)

N.B: Si precisa che allo stato attuale l’immobile risulta privo di agibilità



Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche (relative alla posizione nell'ambito urbano, lo stato della viabilità circostante, la distanza da scuole, uffici, mercati, esercizi commerciali, ecc.) Via Filippo Juvara, n. 40 (avente riferimenti catastali Foglio 33 – Particella 2684 – Subalterno 1), si trova nella zona centrale dell'agglomerato urbano di Siracusa, vicino a servizi quali scuole, uffici comunali ed esercizi commerciali.

Descrizione del bene – caratteristiche proprie o intrinseche dell'unità immobiliare

L'immobile oggetto di accertamento, risulta essere accatastato come categoria A/7, ossia abitazioni in Villini (immobili a destinazione residenziale).

Il fabbricato, sopra descritto, risulta così suddiviso: al piano terra risultano 5 locali, di cui due adibiti a soggiorno, uno sala da pranzo, uno cucina ed una a camera letto, con relativo WC, inoltre, sempre al piano terra, sono presenti un ingresso ed un corridoio di distribuzione ai locali, un piccolo ripostiglio/dispensa, accessibile dal locale cucina, ed un vano sotto scala adibito a WC/Lavanderia.

Dalla scala posta in continuità al corridoio di distribuzione, sito al piano Terra, si accede al piano superiore, ad un corridoio di distribuzione che consente l'accesso a tre camere da letto (una di queste con bagno privato), ad un bagno ed ad un piccolo terrazzo.

Il terreno di pertinenza si estende per una superficie di circa mq 330, inclusa l'area di sedime della villa. Nello specifico si tratta di un lotto trapezoidale con misure irregolari, dove le distanze dell'immobile non risultano conformi alle distanze minime di confine, né alle distanze minime dagli altri edifici. Inoltre a Sud/Est del lotto posto ad angolo tra i due confini risulta presente un vano tecnico di circa mq 9,00. L'accesso al lotto può avvenire per mezzo di un cancello su strada e per mezzo di un cancello accessibile da altra proprietà condominiale.

Per quanto riguarda le caratteristiche di finitura interna, l'immobile è dotato di:

- pavimentazione e rivestimenti in cotto e servizi in ceramica;
- porte interne ad anta unica in legno tamburato;
- portone di ingresso ad anta unica, ad effetto legno bugnato;
- infissi esterni in alluminio, (non sono dotate di avvolgibili) e grate esterne in ferro;
- impianti di produzione di acqua scaldacqua a Gas;
- impianti di riscaldamento per mezzo di climatizzatori solo nelle camere da letto al piano superiore;
- impianti di condizionamento; per mezzo di climatizzatori solo nelle camere da letto al piano





superiore;

N.B. Allo stato attuale, nelle sue partizioni interne, l'immobile risulta in discreto stato di conservazione, mentre all'esterno risulta necessario un intervento di manutenzione, di ripristino di intonaci ammalorati e relativa finitura, ammaloramenti dovuti a causa dell'umidità di risalita.

3.3 Stato di possesso dell'immobile (risposta al quesito "III")

L'immobile oggetto di accertamento, come si evince dalla documentazione acquisita, risulta di proprietà:

OMISSIS (soggetto debitore), nato a Messina, il 04/02/1963, Codice Fiscale: OMISSIS, proprietario per 1/1, in virtù di atto di compravendita del Notaio **Emanuele Pensavalle del 16.11.2005, Repertorio n. 80719 Raccolta. N. 8588**, con parte venditrice 


3.4 Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (risposta ai quesiti "IV" e "V")

L'immobile oggetto di perizia, in funzione delle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Siracusa, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 8), risulta gravato dalle seguenti formalità, in ordine cronologico:

1. TRASCRIZIONE del 22/11/2005 - Registro Particolare 16309 Registro Generale 29343

Pubblico ufficiale PENSAVALLE EMANUELE Repertorio 80719/8588 del 16/11/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 22/11/2005 - Registro Particolare 9605 Registro Generale 29344

Pubblico ufficiale PENSAVALLE EMANUELE Repertorio 80720/8589 del 16/11/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 592 del 27/02/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data

22/01/2009.



Cancellazione totale eseguita in data 02/03/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE del 10/11/2006 - Registro Particolare 16772 Registro Generale 29555
Pubblico ufficiale COMUNE DI SIRACUSA Repertorio 212/2006 del 19/10/2006
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 23/01/2009 - Registro Particolare 392 Registro Generale 1579 Pubblico ufficiale BELLUCCI ANGELO Repertorio 111806/25634 del 21/01/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali e precedenti

5. TRASCRIZIONE del 02/08/2018 - Registro Particolare 9047 Registro Generale 12567
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2453/2018 del 23/05/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 13/02/2025 - Registro Particolare 1899 Registro Generale 2656 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 610/2025 del 07/02/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

3.5 Regolarità edilizia ed urbanistica, agibilità/abitabilità e destinazione urbanistica del bene e sanabilità delle difformità riscontrate (risposta ai quesiti “VI” e “VII”)

In seguito ad istanza rivolta all’Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa, di cui ai prot. gen. n. 0172059 alla data del 15/07/2025, è stata acquisita la seguente documentazione relativa all’immobile oggetto di accertamento (cfr. Allegato 5):

- Progetto approvato 22/12/1956 [REDACTED]
- Progetto approvato il 24/08/1962 [REDACTED]
- Abitabilità 09/01/1970 intestata [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. 2165/4 del 22 settembre 1972 [REDACTED]



- Autorizzazione Edilizia n. 301 del 24/05/1994 [REDACTED] (progetto non eseguito)
- Concessione Edilizia n. 212/06 del 19/10/2006 (sopraelevazione) intestato a OMISSIS (eseguito in parziale difformità rispetto al progetto presentato)

N.B: Si precisa che allo stato attuale l'immobile risulta privo di agibilità

Per quanto concerne la destinazione urbanistica della zona omogenea in cui ricade l'immobile, si tratta di “**Zona B3.2 – Tessuto edificato denso**” del Piano Regolatore Generale vigente, così come descritto nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio tecnico (cfr. Allegato 6), per la quale si applicano le prescrizioni di cui all'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Siracusa.

In merito alla regolarità del bene sotto il profilo urbanistico – edilizio e catastale, si rappresenta quanto segue:

sotto il profilo urbanistico/edilizio e catastale, i progetti presentati che risultano agli atti Area III – Settore Territorio, Servizio Edilizia Privata/Archivio del Comune di Siracusa inerenti l'immobile oggetto di procedura sono i seguenti titoli edilizi:

- Progetto approvato 22/12/1956 dit [REDACTED]
- Progetto approvato il 24/08/1962 dit [REDACTED]
- Abitabilità 09/01/1970 intestata [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. 2165/4 del 22 settembre 1972 dit [REDACTED]
- Autorizzazione Edilizia n. 301 del 24/05/1994 dit [REDACTED] (progetto non eseguito)
- Concessione Edilizia n. 212/06 del 19/10/2006 (sopraelevazione) intestato a OMISSIS (eseguito in parziale difformità rispetto al progetto presentato)

N.B: Si precisa che allo stato attuale l'immobile risulta privo di agibilità

L'immobile in esame, risulta difforme al progetto di cui al Concessione Edilizia n. 212/06 del 19/10/2006 (sopraelevazione) intestato a OMISSIS(eseguito in parziale difformità rispetto al progetto presentato), nello specifico l'immobile risulta avere diverse altezze rispetto al progetto approvato,



OGGETTO: Progetto di ristrutturazione e sopraelevazione dell'immobile esistente in Via Filippo Juvara n° 40.-

ISTRUZIONE

Trattasi di intervento di Ristrutturazione edilizia con manutenzione ordinaria, straordinaria e sopraelevazione a mezzo del recupero di porzione della cubatura dell'edificio preesistente abbassando la quota di imposta del solaio e portando da +0,67 a +0,10 il piano di calpestio dell'edificio a piano terra, da effettuarsi nell'immobile esistente in Siracusa nella Via Filippo Juvara n° 70.

Il progettista prevede di effettuare la sopraelevazione come se nell'edificio originario andasse a realizzare una copertura a tetto con imposta a quota + 4,75 e pendenza entro il 30% ammissibile (vedasi tavola 03 degli elaborati allegati); ^{in tale modo} ~~con tale artificio~~ non si arretra e la sopraelevazione viene a non potersi definire tale.

Pertanto, non avendo adeguato le quote come da progetto presentato, l'intervento di superfetazione non rispettava più le distanze minime dai fabbricati limitrofi violando quanto disposto dall'articolo 12 del Regolamento edilizio del Comune di Siracusa, che prevede una distanza minima di metri lineari 10 da fabbricati esistenti, di cui si riporta un estratto.

- Distanza fra edifici

La distanza minima fra le costruzioni non deve essere inferiore ai 2/3 dell'altezza massima prevista per la zona ed, in ogni caso, non inferiore a m.10,00, salvo il caso in cui le costruzioni sorgano in aderenza e fatte salve le distanze maggiori dovute ad edifici preesistenti.

Inoltre, la distanza minima di m.10,00, qualunque sia l'altezza prevista per la zona, può essere consentita nel caso che:

- gli edifici si fronteggino per un fronte non superiore a m.12,00;
- si tratti di pareti non finestrate.

Negli interventi di sopraelevazione si dovrà tenere conto di tali parametri, per cui è possibile costruire un solo piano attico in arretramento per il soddisfacimento dei limiti di distanza tra fabbricati.

In caso di intervento urbanistico preventivo, possono essere stabiliti limiti di distanza diversi da quelli del presente articolo, ma solo con riferimento alla distanza tra edifici compresi nel relativo piano attuativo di dettaglio, e quindi interni al Comparto di intervento.

Pertanto, riscontrata tale difformità e l'insanabilità di codesto intervento e tenuto conto della presenza di un altro volume avente la funzione di locale adibito a vano tecnico, anche esso realizzato senza regolare autorizzazione edilizia, ed altresì tenuto conto della zona di PRG su cui ricade l'area oggetto di perizia, ed i vincoli che su questa vertono, si può constatare che il volume tecnico posto a confine



non risulta sanabile, pertanto risulterà necessario intervenire con la demolizione del volume in questione.

Inoltre, per il fabbricato, avente quote di: solaio di calpestio, solaio interpiano e coperture a falda maggiori di quelle previste nel progetto approvato, bisognerebbe operare con una demolizione selettiva dei tre solai (IPOTESI 1) per adeguamento alle quote di progetto. Nello specifico tale intervento comporterebbe non solo una demolizione della quota dei tre solai ed una nuova ricostruzione degli stessi, ma anche un adeguamento delle aperture/bucature in facciata, la modifica della quota del corpo scala ed una sostituzione di tutti gli impianti presenti ai due piani. Inoltre tali interventi (interventi di demolizione selettiva) risulterebbero ben più alti di una demolizione integrale dell'intero fabbricato e di una successiva ricostruzione.

Diverso sarebbe l'intervento di demolizione del piano superiore (IPOTESI 2), con smontaggio del tetto a falde in legno e taglio delle murature a quota parapetto, ritornando il fabbricato al progetto originale precedente al permesso di costruire.

Per quanto sopra ho provveduto a redigere un'analisi dei costi di demolizione di quest'ultima ipotesi (IPOTESI 2), analisi effettuata con l'ausilio del prezzario Regionale Siciliano dei Lavori Pubblici 2024 vigente e per le voci di difficile quantificazione attraverso indagini di mercato.

• <u>Demolizione di pieno per vuoto (voce SIC24 01.03.01) 24 mc x 17,54 €</u>	<u>€ 420,96</u>
• <u>Trasposto a Discarica (voce SIC24 21.01.25) 10 mc x 38,71 €</u>	<u>€ 387,10</u>
• <u>Conferimento a Discarica (Prezzo di mercato) 15 t x 20,00 €</u>	<u>€ 300,00</u>
• <u>Opere di sistemazione delle aree (a corpo)</u>	<u>€ 1.000,00</u>
• <u>Demolizione di scala (voce SIC24 21.01.03.01) 2,00 mc x 450,29</u>	<u>€ 900,58</u>
• <u>Demolizione di tramezzi (voce SIC24 21.01.04) 156.6m2xcm x 1,07</u>	<u>€ 167,56</u>
• <u>Demolizione di pavimenti (voce SIC24 21.01.04) 79.1 m2 x 11,71</u>	<u>€ 926,37</u>
• <u>Demolizione di massetti (voce SIC24 21.01.04) 474.6 m2xcm x 2,17</u>	<u>€ 1.029,88</u>
• <u>Demolizione di muratura (voce SIC24 01.03.01) 286 mc x 17,54 €</u>	<u>€ 5.016,44</u>
• <u>Demolizione di Solaio in cls (voce SIC24 21.01.03.01) 0.75 mc x 450,29</u>	<u>€ 337,71</u>
• <u>Rimozione di infissi (voce SIC24 21.01.16) 19 m2 x 16,75</u>	<u>€ 318,25</u>
• <u>Scomposizione manto di tegole (voce SIC24 21.01.20) 110 m2 x 16,41</u>	<u>€ 1.805,10</u>
• <u>Scomposizione tavolato (voce SIC24 21.01.21) 110 m2 x 6,93</u>	<u>€ 1.059,30</u>
• <u>Scomposizione travi (voce SIC24 21.01.22) 110 m2 x 20,14</u>	<u>€ 2.215,40</u>
• <u>Rimozione di gronde e pluviali (voce SIC24 21.01.23) 51 m x 4,52</u>	<u>€ 460,13</u>
• <u>Rimozione apparecchi igienico sanitari (voce SIC24 21.01.24) 8 cad x 23,68</u>	<u>€ 189,44</u>



• <u>Realizzazione di solaio piano (voce SIC24 03.03.01.01) 6,00 m2 x 91,16</u>	€ 546,96
• <u>Forn e Posa Pluviale (voce SIC24 15.13.002) 19 m x 34,47</u>	€ 654,43
• <u>Forn e Posa Scossalina di copertura parapetto (Valore di mercato) 47 m x 27,00</u>	€ 1.269,00
• <u>Guaina bituminosa (voce SIC24 12.01.04) 112 m2 x 14,01</u>	€ 1.569,12
• <u>Massetto (voce SIC24 05.01.10.02) 112 m2 x 16,83</u>	€ 1.884,96
• <u>Forn e Posa di Pavimentazione (voce SIC24 05.01.06) 112 m2 x 60,62</u>	€ 6.789,44
• <u>Opere di ripristino finiture Idrico e di scarico (a corpo)</u>	€ 1.000,00
• <u>Opere di ripristino Impianto Elettrico (a corpo)</u>	€ 1.500,00
• <u>Opere di ripristino finiture (a corpo)</u>	€ 2.000,00
• <u>Trasposto a Discarica (voce SIC24 21.01.25) 82 mc x 38,27€</u>	€ 3.138,14
• <u>Conferimento a Discarica (Prezzo di mercato) 125 t x 20,00 €</u>	€ 2.500,00
TOTALE IVA esclusa	€ 42.386,27
TOTALE + IVA 22	€ 51.711,25

N.B: i prezzi di cui sopra risultano indicativi di messa in pristino, in quanto in base agli interventi di demolizione potrebbero essere implementati con altre lavorazione e misure, per cui hanno lo scopo di dare l'entità presunta di una possibile spesa per la messa in pristino dell'immobile.

In merito alla **sanabilità delle difformità riscontrate**, sopra descritte, trattandosi di interventi che incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, ma che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia e del fatto che alterano la sagoma dell'edificio (così come da art.10 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.), è possibile presentare, presso il competente ufficio tecnico, una segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380/2001 (recepito dalla Legge Regionale n.16/2016 "*Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380*"), corrispondendo una sanzione che, nel caso in specie, in funzione dell'interlocuzione con il competente ufficio tecnico, si può considerare computabile nella misura minima di € 516,00 ad un massimo di € 5.164,00.

I costi per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico – edilizio, possono pertanto, in via approssimativa, preventivarsi come segue:

• <u>Sanzione pecuniaria massima</u>	€ 5.164,00
• <u>Marca da bollo per presentazione S.C.I.A. (in atto applicabili nel Comune di Siracusa)</u>	€ 16,00



• <u>Diritti di segreteria S.C.I.A. (in atto applicabili nel Comune di Siracusa)</u>	€46,80
• <u>Diritti di Esame Progetto S.C.I.A. (in atto applicabili nel Comune di Siracusa)</u>	€78,00
• <u>Competenze tecniche SCIA (a forfait)</u>	€ 2.500,00
• <u>Competenze tecniche Genio civile per ripristino solaio ed altri interventi (a forfait)</u>	€ 2.500,00
• <u>Diritti di segreteria SCA (in atto applicabili nel Comune di Siracusa)</u>	€46,80
• <u>Diritti di Esame Progetto SCA (in atto applicabili nel Comune di Siracusa)</u>	€156,00
• <u>Costo Marca da Bollo</u>	€16,00
• <u>Competenze tecniche per SCA e collaudo (a forfait)</u>	€ 1.000,00
• <u>Costi per certificato di conformità impianto Elettrico (a forfait)</u>	€ 800,00
• <u>Costi per certificato di conformità impianto idrico (a forfait)</u>	€ 500,00
<u>TOTALE =</u>	€ 12.823,60

Si precisa che per l'immobile in questione, non sarà necessario il preventivo rilascio di parere di competenza da parte della Soprintendenza BB.CC.AA, poiché l'immobile non è sottoposto a zone di vincolo paesaggistico. Inoltre per le opere strutturali risulta necessario il parere del Genio Civile, i cui costi di presentazione pratiche e le competenze tecniche, risultano già inserite nella voce soprastante, "Competenze tecniche a forfait".

A seguito della regolarizzazione dal punto di vista edilizio ed urbanistico dell'immobile, occorre inoltre prevederne la regolarizzazione catastale, attraverso l'inserimento della corretta planimetria, tramite sistema informatizzato DOCFA, i cui costi possono preventivarsi, in via approssimativa, come segue:

Costi di regolarizzazione catastale

• <u>Accatastamento DOCFA e Visure</u>	€ 70,00
• <u>Competenze tecniche per pratica di aggiornamento planimetrico (a forfait)</u>	€ 550,00
<u>TOTALE</u>	€ 620,00

3.6 Indicazione dell'avvenuto rilascio di Attestazione di Certificazione o Prestazione Energetica

(risposta al quesito "VIII")



Riguardo all'avvenuto rilascio di Attestazione di Prestazione Energetica per l'immobile oggetto di perizia, lo stesso non risulta presente nei documenti presenti in archivio elettronico del catasto energetico, come emerso dalla consultazione telematica della pagina "Visura APE", all'interno del Portale Siciliano dell'Energia (SIENERGIA), per verificare se l'immobile fosse o meno presente nell'archivio elettronico del catasto energetico fabbricati. Ho provveduto pertanto a redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica per l'immobile in oggetto, la cui classe energetica di appartenenza è risultata "D", come descritto nell'attestazione stessa, contenuta nell'Allegato 10, registrato presso la piattaforma telematica dell'ENEA.

N.B: L'Attestato di Prestazione Energetica è redatto con riferimento esclusivo alla porzione dell'immobile legittimamente assentita sotto il profilo urbanistico ed edilizio, come da documentazione reperita presso gli uffici competenti del Comune di Siracusa.

Eventuali parti dell'edificio prive di titolo abilitativo edilizio o non conformi ai titoli autorizzativi non sono state considerate ai fini del calcolo delle superfici, dei volumi, delle zone climatizzate e della prestazione energetica.

4. Valutazione del bene (risposta al quesito "IX")

Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

Per quanto riguarda il calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, si fa riferimento alla manualistica (Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed ai parametri utilizzati dal corrente mercato immobiliare.

La superficie commerciale di un immobile viene computata come somma della *superficie dei vani principali e accessori diretti* e della superficie omogeneizzata delle *pertinenze esclusive di ornamento* e/o delle *pertinenze esclusive accessorie a servizio* dell'unità immobiliare.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50 % e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per quanto riguarda le pertinenze esclusive di ornamento, la superficie omogeneizzata per balconi, terrazze e similari, nel caso in cui le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, va computata nella misura del 30 % della superficie, fino a 25 mq, nella misura del 10%, per



la quota eccedente i 25 mq; nel caso, invece di pertinenze non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie omogeneizzata va computata nella misura del 15 % della superficie, fino a 25 mq, e nella misura del 5 % per la quota eccedente i 25 mq.

Per quanto riguarda invece le pertinenze esclusive accessorie di servizio, la superficie omogeneizzata si computa nella misura del 50%, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con gli accessori diretti; nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Per il computo *delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio*, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, attribuisce i seguenti coefficienti per, *Superficie scoperta di parchi, giardini e simili*:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

Considerate le suddette precisazioni, nel caso dei beni in esame, ossia dell'unità immobiliari dotate di pertinenze esclusive, si hanno i calcoli di seguito riportati:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, è pari a:

Piano Terra **123,00 mq**

Lotto di terre **320,00 mq**

- la superficie omogeneizzata delle Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata, non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, ossia al 10% della superficie, fino alla superficie dei vani principali e degli accessori diretti, 2% per superfici eccedenti detto limite:

Lotto di terreno **320,00 mq**

Così computabili:

Giardino Pensile 10% (123,00 mq) + 2% (197,00 mq) = **16,24 mq**

La superficie commerciale dell'immobile è pertanto pari a:



123,00 mq + 16,24 mq = 139,24 mq (superficie commerciale del bene).

Il criterio di stima adottato ai fini della valutazione del bene oggetto di perizia è il **criterio del più probabile valore di mercato**, metodo più idoneo a realizzare lo scopo della stima in quanto *esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.*

La stima è stata risolta attraverso due procedimenti:

- 1) il **procedimento sintetico comparativo**;
- 2) il **procedimento analitico o capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto**;

Al fine di individuare i valori di mercato e di locazione da utilizzare nell'ambito dei due metodi di stima sopra citati, ho preso visione dei valori delle quotazioni immobiliari del Semestre 1, Anno 2025, attualmente disponibili presso l'Agenzia del Territorio, Sezione dedicata all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in funzione della zona omogenea (D2) in cui il bene ricade e della destinazione e tipologia dell'immobile oggetto di stima, non ché dello stato manutentivo dell'immobile e delle pertinenze in questione; ho tenuto conto inoltre dei valori forniti nel corso delle interlocuzioni con alcune agenzie immobiliari operanti in ambito locale, in riferimento a compravendite e locazioni di immobili confrontabili ai beni in esame (trattandosi di un immobile di prestigio e tenuto conto di diversi fattori, si ritiene opportuno di dare un valore massimo del bene, per poi decurtarlo dei danni dovuti ad atti vandalici).

I valori di mercato e di locazione, di seguito utilizzati per l'applicazione dei metodi di stima, sono stati definiti in base ai dati acquisiti, sopra descritti, ed in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene, descritte al paragrafo 3.2 della presente relazione.

I valori scaturenti per l'immobile sono i seguenti:

- valore alto di mercato (€/mq): **1.450,00 €/mq**
- valore alto di locazione (€/mq x mese): **6,5 €/mq x mese**

Pertanto facendo riferimento ai suddetti valori ho proceduto all'applicazione dei metodi di stima, come di seguito descritto.

1) Applicando il **procedimento di stima sintetico comparativo** e considerando come parametro di riferimento la superficie commerciale, precedentemente calcolata, si ottiene:

139,24 mq x 1.450,00 €/mq = 201.898,00 € ed in cifra tonda **202.000,00 €**



2) Utilizzando il **procedimento analitico** il più probabile valore di mercato (V_m) dell'immobile si ottiene applicando l'espressione matematica:

Per la determinazione del valore di mercato ho quindi utilizzato un reddito lordo e di conseguenza un saggio lordo.

In considerazione di quanto sopra descritto, i valori utilizzati per l'applicazione del metodo della capitalizzazione diretta sono i seguenti:

$$V_m = R_n/r$$

In cui R_n rappresenta l'accumulo dei redditi netti futuri annui, al netto di ogni passività, ed r rappresenta il saggio di capitalizzazione.

Considerando il valore locativo in €/mq x mese pari a 6,50, le detrazioni per sfitto, inesigibilità, ecc. in ragione del 20% ed il saggio di capitalizzazione medio di mercato pari al 5,37%, procedendo all'applicazione del metodo si ha:

- **reddito annuo lordo:** $139,24 \text{ mq} \times 6,50 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = 10.860,72 \text{ €}$

- **detrazioni per sfitto, ecc.:** $20\%(10.870,72 \text{ €}) = 2.172,14 \text{ €}$

- **reddito annuo netto (R_n):** $10.860,72 \text{ €} - 2.172,14 \text{ €} = 8.688,57 \text{ €}$

$V_m = (8.688,57 \times 100)/5,37 = 161.798,32 \text{ €}$ ed in cifra tonda **162.000,00 €**

Dalla media delle due valutazioni eseguite si ottiene:

$(202.000,00 \text{ €} + 162.000,00 \text{ €})/2 = 182.000,00 \text{ € €}$

Dal valore di mercato del bene così determinato va effettuata la **detrazione delle spese necessarie ai fini della regolarizzazione dell'immobile** sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale, precedentemente descritte nel paragrafo 3.5 della presente relazione.

Effettuando quindi la detrazione delle spese di regolarizzazione dal più probabile valore di mercato del bene, sopra calcolato, si ottiene:

$182.000,00 - 65.154,85 \text{ €} = 116.845,15 \text{ €}$ ed in cifra tonda **117.000,00 € (valore stimato per l'immobile oggetto di accertamento, al netto delle decurtazioni).**

5. Conclusioni



Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e cioè il valore stimato per l'immobile oggetto della procedura esecutiva è di € **117.000,00**.

Gli aspetti relativi alla regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale del bene sono descritti nel paragrafo 3.5 della presente relazione.

Lo scrivente resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento che dovesse rendersi necessario.

IL TECNICO
(Dott. Arch. Fabio Messina)

Siracusa, li 22 Dicembre 2025

