

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**TRIBUNALE DI SIRACUSA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n. 41/2019 R.G. Es.

L'Esperto Estimatore  
Ing. Francesco Grillo

## 1 - PREMESSA

Il sottoscritto ing. Francesco Grillo, nato a Lentini (SR) il 22/06/1974, con studio tecnico in Carlentini (SR) via Pertini n. 21, iscritto al n. 1728 sez. A dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici e all'Albo dei Periti del Tribunale di Siracusa, all'udienza del 20/08/2019, veniva nominato Esperto Estimatore dall'ill.mo G.E. Dott.sa C. Salomone. In tale circostanza veniva conferito il seguente mandato:

1. **CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto, visure catastali storiche e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
2. **COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l'inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell'avvenuta comunicazione; l'accesso ai luoghi andrà operato d'intesa con il custode giudiziario ove già nominato;
3. **PROVEDA**:
  - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
  - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
  - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;
4. **REDIGA** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
  - I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;
  - II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;
  - III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
  - IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi

- compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
- i. *quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
    - *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
    - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
    - *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
  - ii. *quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*
    - *iscrizioni di ipoteche;*
    - *trascrizioni di pignoramenti;*
  - iii. *altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
    - *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
    - *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
    - *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
    - *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
    - *pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

- VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma *3bis*; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma *3ter*; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:
- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
  - i criteri di stima utilizzati;
  - le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
  - il valore per metro quadro e il valore complessivo,
  - l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
  - il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
  - nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
  - il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;
- X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;
- XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e

delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

5. **ALLEGHI** l'esperto a ciascuna relazione di stima:
    - verbale di sopralluogo;
    - almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
    - planimetria del bene;
    - visure catastali relative al bene;
    - copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
    - copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
    - copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
    - copia dell'atto di provenienza del bene;
    - copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
    - visure catastali storiche;
  6. **DEPOSITI** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16*bis* del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione, omettendo nella seconda –mediante l'inserimento della dicitura omissis – le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti,, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;
  7. **INVII**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;
  8. **RIFERISCA** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;
  9. **RIFERISCA** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà – da motivarsi specificamente – di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.
- Il Giudice dell'esecuzione, infine,
1. autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di collaboratore, il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e al controllo della congruità degli importi richiesti;
  2. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, dal momento che agisce per motivi di giustizia e su disposizione del giudice;

3. dispone a suo favore acconto di euro 500,00 per spese vive e compensi, a carico del creditore procedente, da corrisondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali; onera l'esperto a relazionare tempestivamente per iscritto al giudice qualora i creditori, appositamente diffidati, non abbiano corrisposto l'acconto entro trenta giorni dalla richiesta (da trasmettersi via pec);
4. autorizza il ritiro dei fascicoli di parte;
5. ricorda all'esperto che il termine della consegna è perentorio; sono ammesse proroghe soltanto se richieste prima della scadenza e adeguatamente motivate;
6. rammenta all'esperto che le operazioni peritali devono essere iniziate senza dilazione subito dopo l'accettazione dell'incarico (previa richiesta e corresponsione di acconto secondo le modalità sopra stabilite);
7. ricorda all'esperto che la segnalazione di urgenza deve essere apposta alle istanze soltanto nel caso in cui vi sia effettiva necessità di provvedimenti non dilazionabili (ad esempio, in caso di pericolo per persone e cose), mentre non deve essere apposta, a titolo esemplificativo, alle relazioni relative al mancato accesso ai luoghi, alle note riguardanti la mancata corresponsione di acconto o alle istanze di proroga.

Il Giudice, infine, dispone che l'istanza di liquidazione venga disposta nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- i. istanza ex art. 13 d.m. 30.05.2002 per l'attività di stima, con indicazione del parametro medio, salvo la sussistenza di motivate ragioni per l'applicazione di diversa quantificazione; si precisa che ai sensi dell'art. 161 disp. att. C.p.c., quale novellato dalla l. 132/2015, prima della vendita verrà liquidato un compenso ex art. 13 dimezzato; dopo la vendita (del cui esito verrà data notizia da parte del professionista delegato) l'esperto depositerà eventuale istanza di liquidazione integrativa per il compenso residuo, qualora l'aggiudicazione sia avvenuta per un prezzo superiore alla metà del valore di stima;
- ii. istanza ex art. 11 d.m. 30.05.2002 per le verifiche urbanistico-edilizie;
- iii. istanza ex art. 12 comma I d.m. 30.05.2002 per le verifiche di rispondenza tecnica;
- iv. istanza ex art. 12 comma II d.m. 30.05.2002 per i rilievi topografici, planimetrici e altimetrici;
- v. istanza ex art. 16 d.m. 30.05.2002 per la verifica di congruità del canone di locazione;
- vi. istanza ex art. 1 d.m. 30.05.2002 per le attività atipiche non comprese nelle precedenti, tra cui:
  - a. ricerca ed esame della documentazione ipotecaria e catastale;
  - b. redazione di A.P.E. (specificandosi che verrà di regola corrisposto un compenso di euro 150,00 per ciascun A.P.E.);
- vii. specificazione della sussistenza di eventuali ragioni per l'aumento dell'onorario sino al doppio, atteso che trattasi di prestazione di eccezionale importanza, complessità e difficoltà (art. 52 co I d.P.R. 115/2002);
- viii. specificazione della sussistenza del presupposto per la riduzione dell'onorario un terzo, atteso che la prestazione non è stata completata nel termine originariamente stabilito o entro quello prorogato per fatti sopravvenuti e non imputabili all'ausiliario (art. 52 co. II d.P.R. 115/2002);
- ix. indicazione analitica delle spese vive sostenute, con allegazione dei relativi giustificativi debitamente indicizzati e numerati;

- x. indicazione dell'indennità di trasferta dovuta, determinata, ai sensi dell'art. 55 t.u.s.g., nella misura di un quinto del prezzo di un litro di benzina super vigente al momento della missione, spettante per chilometro percorso, nonché il rimborso della spesa eventualmente sostenuta per pedaggio autostradale.

Successivamente in data 11/09/2019 lo scrivente prestava il giuramento depositandolo telematicamente.

## **2 - CONTROLLO DOCUMENTAZIONE**

Della documentazione presente nel fascicolo telematico è analizzata la seguente documentazione ritenuta utile ai fini dell'incarico:

- atto di pignoramento immobiliare;
- relazione notarile del 03/04/2019 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;

Dalla relazione notarile, a firma del notaio dott.sa Giulia Messina Vitrano, si evince che le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, conformemente a quanto riportato nell'atto di pignoramento sono le seguenti:

- a) OMISSIS
- b) autorimessa sita in Siracusa via Venezia (scala A piano terra), censita in catasto al foglio di mappa n. 46, particella n. 844 sub 2;
- c) autorimessa sita in Siracusa via Venezia (scala A piano terra), censita in catasto al foglio di mappa n. 46, particella n. 844 sub 4;
- d) autorimessa sita in Siracusa via Venezia (scala A piano terra), censita in catasto al foglio di mappa n. 46, particella n. 844 sub 5;
- e) autorimessa sita in Siracusa via Venezia (scala A piano terra), censita in catasto al foglio di mappa n. 46, particella n. 844 sub 6;
- f) autorimessa sita in Siracusa via Venezia (scala B piano terra), censita in catasto al foglio di mappa n. 46, particella n. 844 sub 10;
- g) magazzino/locale di deposito sito in Siracusa via Venezia (scala B piano terzo), censito in catasto al foglio di mappa n. 46, particella n. 844 sub 27;

- h) terreno sito in Siracusa via Venezia, censita in catasto al foglio di mappa n. 46, particella n. 844 sub 32.

Nel ventennio precedente al pignoramento si hanno le seguenti provenienze dei beni:

- 1) relativamente all'unità immobiliare di cui alla precedente lettera a) OMISSIS
- 2) relativamente alle unità immobiliari di cui alle restanti lettere b) - c) - d) - e) - f) - g) - h) (siti in via Venezia FG 46 p.lla 844 sub 2-4-5-6-10-27-32), le stesse sono state costruite dalla predetta x:

A. in parte sull'area di sedime derivante da demolizione di n. 4 unità immobiliari dirute pervenute alla xxx con atto di compravendita rep. n. 6752 del 24/05/2002 rogato dal notaio Nunzio Arrigo, trascritto il 31/05/2002 ai nn. 9634/7491, da potere di x). Si precisa che a margine della sopracitata nota di trascrizione risulta un ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE n. 11477/1297 del 28/06/2012 derivante da inefficacia parziale del 20/04/2012 del Tribunale di Siracusa rep 609.

B. in parte su terreno pervenuto alla x in forza dell'atto di compravendita rep. n. 211476 del 13/01/2003 rogato dal notaio Salvatore Maria Gervasi trascritto il 17/01/2003 ai nn. 1064/861, da potere di: x

C. in parte su terreno pervenuto alla x in forza dell'atto di compravendita rep. n. 68670 del 14/03/2003 rogato dal notaio Marcello Zichichi trascritto il 01/04/2003 ai nn. 9938/4499, da potere di: x

Le cassette dirute di cui alla lettera A sono pervenute alla società xl, in forza dell'atto di compravendita rep. n. 15625 del 05/01/1994 rogato dal notaio Giuseppe Minniti trascritto il 26/01/1994 ai nn. 1296/1069, da potere di: x

Il terreno di cui alla lettera B e C sono pervenuti rispettivamente al x

- in parte per successione alla x, apertasi in x (dichiarazione di successione. n. 71 vol 220);
- in parte per successione al padre sig. x (dichiarazione di successione n. 100 vol. 222);
- in parte con atto di divisione rep. n. 190160 del 22/03/1978 rogato dal notaio Maria Teresa Fasulo, coadiutore temporaneo del notaio Carmelo Salibra.

Le anzidette unità immobiliare, nel predetto ventennio, sono state oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) per l'unità immobiliare di cui alla precedente lettera a) x
- 2) per le unità immobiliare di cui alle precedenti lettere b) - c) - d) - e) - f) - g) - h):
  - TRASCRIZIONE n. 17889/9505 del 27/06/2006, domanda giudiziale derivante da dichiarazione di annullamento atti rep 1527 del 21/06/2006 del Tribunale civile di Siracusa  
a favore di x  
contro x
  - TRASCRIZIONE n. 4398/3610 del 05/03/2019, verbale di pignoramento rep 454 del 12/02/2019 emesso dal Tribunale civile di Siracusa  
a favore di Siena NPL 2018 srl  
contro C e C General services srl

Come in precedenza accennato, le unità oggetto di procedura esecutiva immobiliare risultano così censite in catasto:

- a) Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa FG 44, p.lla n. 79 sub 105 zona censuaria 1  
Categoria A10 classe 2 consistenza 7,5 vani rendita € 1.859,24
- b) Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa FG 46, p.lla n. 844 sub 2 zona censuaria 1  
Categoria C6 classe 4 consistenza 18 mq rendita € 108,77
- c) Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa FG 46, p.lla n. 844 sub 4 zona censuaria 1  
Categoria C6 classe 4 consistenza 21 mq rendita € 126,89
- d) Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa FG 46, p.lla n. 844 sub 5 zona censuaria 1  
Categoria C6 classe 4 consistenza 23 mq rendita € 138,98
- e) Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa FG 46, p.lla n.844 sub 6 zona censuaria 1  
Categoria C6 classe 4 consistenza 43 mq rendita € 259,83
- f) Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa FG 46, p.lla n.844 sub 10 zona censuaria 1  
Categoria C6 classe 4 consistenza 53 mq rendita € 320,26
- g) Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa FG 46, p.lla n.844 sub 27 zona censuaria 1  
Categoria C2 classe 4 consistenza 45 mq rendita € 185,92
- h) Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa FG 46, p.lla n.844 sub 32 zona censuaria 1

Categoria F1 consistenza 214 mq senza rendita  
tutte in ditta x proprietà per 1/1.

La documentazione esaminata risulta completa ed esaustiva, si fa comunque presente che nella relazione notarile non sono citati tutti i titoli di provenienza delle unità immobiliari di cui alle precedenti lettere b,c,d,e,f,g,h.

### **3 - SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto esperto estimatore si attivava al fine di acquisire, presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (ex Agenzia del Territorio), presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa, presso l'archivio notarile di Siracusa, presso lo studio del notaio Angelo Bellucci in Siracusa, presso lo studio del notaio Marcello Zichichi ad Ispica (RG), e presso lo studio del Geom. Giovanni Criscione (amministratore di condominio) in Siracusa, tutta la documentazione ritenuta utile e necessaria per l'espletamento dell'incarico.

In funzione delle ricerche effettuate nei sopracitati uffici, viene acquisita la seguente documentazione:

- Concessione in Sanatoria n. 62/03-2 del 11/03/2003 e relativo progetto allegato (unità immobiliare di cui alla precedente lettera a);
- Concessione Edilizia n. 113/2003 del 27/05/2003 e relativo progetto allegato (unità immobiliari di cui alle precedenti lettere b-c-d-e-f-g-h);
- Autorizzazione n. 4958/2004 del 25/10/2004 e relativo progetto allegato (unità immobiliari di cui alle precedenti lettere b-c-d-e-f-g-h);
- Concessione Edilizia n. 26/2005 del 15/02/2005 e relativo progetto allegato (unità immobiliari di cui alle precedenti lettere b-c-d-e-f-g-h);
- copia titoli di proprietà;
- visure catastali all'impianto;
- planimetrie catastali;

successivamente altresì sono state acquisite telematicamente le visure catastali attuali e storiche.

X (notizie su immobile non oggetto di vendita).

Successivamente previa comunicazione alle parti a mezzo pec, le operazioni peritali proseguivano presso le ulteriori unità immobiliari pignorate. In data 20/07/2020 lo scrivente si recava quindi in Siracusa presso il condominio sito tra le vie Venezia e Bologna ove sono ubicate le ulteriori unità immobiliari oggetto di pignoramento. Alle ore 16:15 oltre al sottoscritto è presente l'avv. X nonché il sig. x. Le operazioni peritali iniziano con la visione dei box che hanno accesso dal cortile interno al condominio (FG 46 p.lla 844 sun 2-4-5-6). Vengono quindi effettuate misurazioni di riscontro e scattate alcune fotografie. Durante le operazioni peritali si dava atto che le unità censite con i sub 5 e 6 di fatto risultavano un'unica unità, in quanto manca il tramezzo divisorio tra le stesse. Alle ore 16:30 il sig. x lascia le operazioni peritali che proseguono con la visione della porzione di terreno censito al NCEU Fg 46 p.lla 844 sub 32. Alle ore 17:00 viene effettuato l'accesso all'unità ubicata al terzo piano (FG 46 p.lla 844 sub 27), ai presenti pertanto si aggiunge il sig. x (delegato dalla sig.ra x, terzo occupante) che permette bonariamente l'accesso all'unità. Veniva quindi effettuato un rilievo metrico dei vani interni, riscontrando difformità rispetto alla planimetria catastale, con probabile sconfinamento all'interno dell'unità adiacente (subalterno 37). Si rileva altresì una differente destinazione d'uso dell'unità, in quanto si riscontrano vani abitativi: soggiorno-cucina, camera matrimoniale, cameretta, bagno e terrazza. In una porzione di quest'ultima risulta presente un pergolato coperto con stuoia in canne. Successivamente il sig. x lascia le operazioni peritali che proseguono con la visione del box prospiciente la via Bologna (sub 10). Vengono quindi effettuate misurazioni interne e scattate alcune fotografie.

Successivamente x (notizie su immobile non oggetto di vendita)

#### **4 - FORMAZIONE DEI LOTTI**

Da quanto si evince dall'atto di pignoramento immobiliare, facente parte del fascicolo telematico, risultano essere oggetto di pignoramento le seguenti unità immobiliari tutte ubicate nel Comune di Siracusa.

<b>Tipologia</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Piano</b>	<b>Foglio di mappa</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>
------------------	-------------------	--------------	------------------------	-------------------	------------	------------------

Ufficio	x					
Garage	via Venezia	T	46	844	2	C6
Garage	via Venezia	T	46	844	4	C6
Garage	via Venezia	T	46	844	5	C6
Garage	via Venezia	T	46	844	6	C6
Garage	via Venezia	T	46	844	10	C6
Deposito	via Venezia	3	46	844	27	C2
Terreno	via Venezia	T	46	844	32	F1

Considerato che il compendio pignorato è composto da unità immobiliari indipendenti tra loro, nel prosieguo della presente relazione verranno considerati n. 8 lotti di vendita, denominati rispettivamente: lotto A (l'unità x) e lotti B1, B2, B3, B4, B5, B6 e B7 le restanti unità.

#### **5 - LOTTO A (immobile non in vendita)**

---

#### **6 - LOTTO B1**

##### **QUESITO I: Individuazione dei beni**

L'unità, oggetto del pignoramento, è costituita da un garage, ubicato in:

- Comune: Siracusa;
- Località: quartiere Santa Lucia detto anche Borgata
- Via Venezia n. 32 (edificio A - piano terra)
- Dati catastali: Comune Siracusa – Foglio di mappa n. 46 particella 844 sub 2
- Coordinate GPS<sup>1</sup>: Latitudine 37° 4'29.30"N Longitudine 15°17'36.68"E

Dalle risultanze degli atti catastali detto appartamento confina:

- a sud-ovest con cortile condominiale (sub 31);
- a nord-ovest con cortile condominiale (sub 31);
- a nord-est con garage di proprietà di altra ditta (sub 3);
- a sud-est con garage di proprietà di altra ditta (sub 1).

##### **QUESITO II: Descrizione dei beni**

---

<sup>1</sup> Coordinate estratte da software Google Earth.

**Descrizione sintetica:** trattasi di un garage (posto auto singolo) facente parte di un complesso condominiale composto da due corpi di fabbrica (edificio A ed edificio B).

L'unità immobiliare ha una superficie utile circa pari a 17.08 mq ed un'altezza di circa 3.65 m.

**Descrizione complessiva:** come già anticipato l'unità, oggetto del pignoramento, è un garage posto al piano terra di un complesso condominiale, di recente costruzione, sito in Siracusa, nel quartiere Santa Lucia (comunemente noto anche come Borgata), ovvero nella zona territoriale omogena del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo B1.2 normata dall'articolo 16 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., di cui si si riporta uno stralcio:

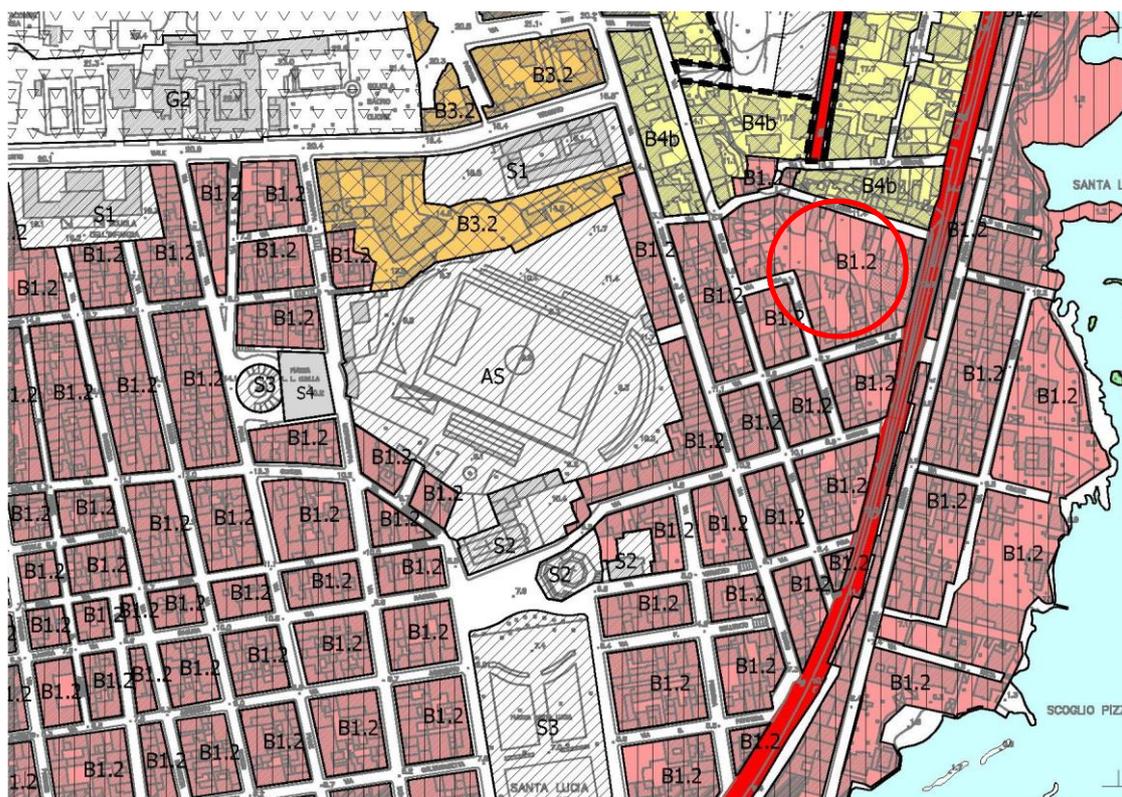
**“articolo 16 Tessuti consolidati di valore ambientale: Borgata S. Lucia e zona stazione - Zona B1.2**

1. Descrizione ed obiettivi

I tessuti consolidati di valore ambientale sono la parte dell'abitato di successiva espansione rispetto al quartiere Umbertino, edificati dal 1885 e successivamente oggetto del Piano Regolatore Cristina del 1917. I tessuti presentano tipologie disomogenee e destinazioni d'uso prevalentemente residenziali. La zona, compresa fra il tessuto del Corso Umberto I e il Borgo S. Antonio, comprende il quartiere della Borgata di Santa Lucia, il tessuto lineare di via Arsenale e il completamento nel tratto limitrofo alla stazione fra p.zzale Marconi, via Ermocrate e via Elorina. L'area è oggetto di Normativa particolareggiata per la riqualificazione dei tessuti consolidati di valore ambientale di cui all'Allegato A del PRG, finalizzata alla conservazione delle regole morfologico-insediative dei tessuti e alla tutela dei caratteri tipologici ed architettonici degli edifici. Tale Normativa è costruita sul riconoscimento attento dei caratteri tipo-morfologici, della qualità architettonica, dello stato di conservazione e delle destinazioni d'uso attuali di ciascun edificio, e disciplina, per le singole unità edilizie, i diversi tipi di intervento e gli usi ammissibili in funzione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli stessi e delle loro pertinenze. La Normativa individua inoltre le aree e gli edifici da destinare alla realizzazione dei Servizi a scala di quartiere e di interesse comune al fine di garantire una migliore qualità urbana e di vita ai residenti attuali e futuri.

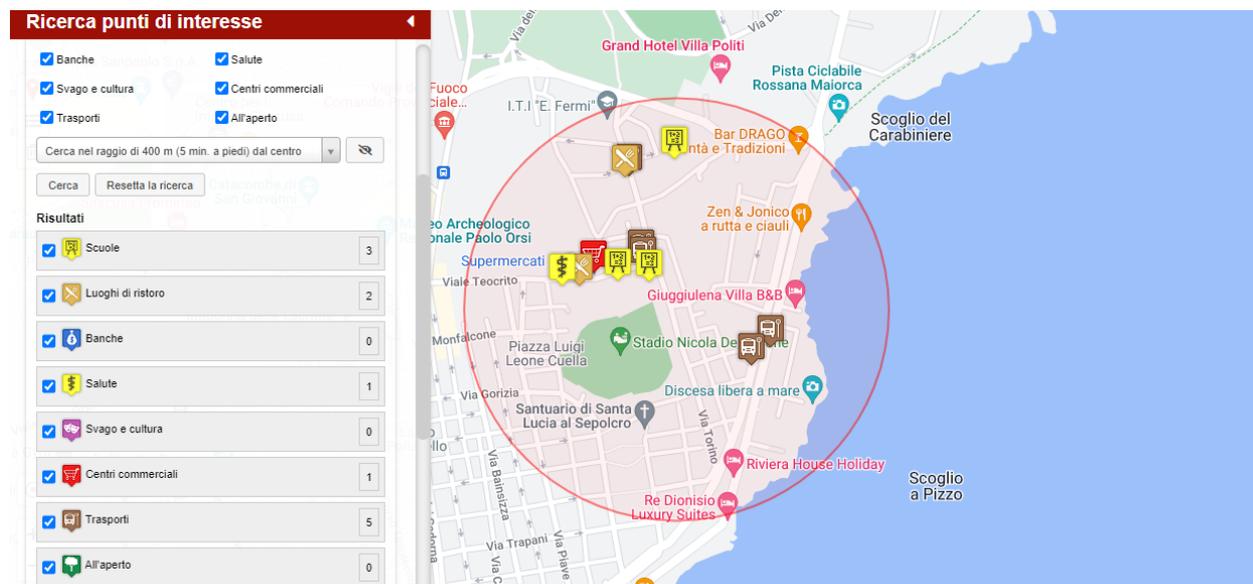
2. Modalità di attuazione

Le previsioni del Piano per la zona si attuano attraverso l'intervento diretto secondo le prescrizioni della Normativa particolareggiata per la riqualificazione dei tessuti consolidati di valore ambientale: Borgata S. Lucia e zona stazione, contenute negli elaborati di Piano All. AP, All. AN. All. AF cui si rimanda.”



**Stralcio del PRG**

Come precedentemente evidenziato, l'immobile è ubicato in una zona residenziale della città di Siracusa il quartiere Santa Lucia o Borgata, il quale rappresenta il secondo quartiere Storico di Siracusa (fino al 2018 era dotato di una propria circoscrizione). Il predetto quartiere è particolarmente predisposto al turismo religioso, infatti nello stesso sorgono la Chiesa di Santa Lucia al Sepolcro (ubicata nell'omonima piazza ove la leggenda narra avvenire il martirio di Santa Lucia, da cui il nome del quartiere), la casetta di via degli Orti di San Giorgio (ove nel 1953 avvenne la lacrimazione di un'effigie mariana), nonché il Santuario della Madonna delle Lacrime. Altresì nelle immediate vicinanze sorge anche il museo archeologico regionale Paolo Orsi. Questi elementi rappresentano un'importante risorsa per un quartiere che, sebbene venga riconosciuto come la prosecuzione del centro storico di Siracusa e quindi di Ortigia, rispetto a quest'ultimo si trova in una condizione di marginalità, di abbandono, di degrado, nonché di progressivo spopolamento. Oltre ai predetti punti di attrazione turistica, all'interno del quartiere, in un intorno di circa 400 m dall'unità oggetto di stima (ovvero con un percorso di circa 5 minuti a piedi) sono presenti ulteriori punti di interesse soprattutto per i residenti, quali ad esempio: alcuni istituti scolastici, lo stadio comunale, farmacia, mezzi pubblici, ecc.



**Indicazione dei punti di interesse in un raggio di 400 m (5 minuti a piedi)**

Altresì detta zona è ubicata nei pressi della odierna via dell'Unità d'Italia (ovvero dell'ex tracciato ferroviario) che collega la Borgata con il quartiere Grottasanta.

La viabilità nei dintorni del fabbricato ove è ubicata l'unità di che trattasi, spesso risulta essere di normale entità, di contro si riscontra una carenza di parcheggi: le auto vengono in genere parcheggiate a bordo strada, spesso anche su entrambi i lati con notevole restringimento della carreggiata, già non molto ampia.

L'area, di forma irregolare, in cui sorge il complesso condominiale ove è ubicata l'unità oggetto di stima, occupa buona parte del comparto urbanistico denominato "isolato di via Bologna", ricompreso tra le vie Bologna, Milano, Zara, Venezia ed Ancona.

All'interno della predetta area sono presenti n. 2 edifici di tipo condominiale, realizzati con struttura portante in cemento armato, ciascuno composto da 4 elevazioni fuori terra: piano terra, primo, secondo e terzo (piano sottotetto). L'unità oggetto di stima è ubicata nell'edificio A (o scala A). La stessa è composta da un garage con posto auto singolo, avente forma rettangolare (circa 3.45x4.95 m) di superficie pari a circa mq 17.08 ed altezza pari a 3.65 m. Il garage internamente risulta rifinito con intonaco civile e pavimento. Il serramento d'ingresso è del tipo basculante, con pannello a doghe verticali, colore marrone, dotato di feritoie aeranti poste in alto ed in basso sugli elementi del pannello.

L'accesso al garage avviene dal cortile condominiale; a quest'ultimo si accede sia da via Verona (civico n. 32) che da via Bologna (senza numero civico).

La superficie commerciale dell'unità, data dalla sommatoria delle superficie lorda per il rispettivo coefficiente mercantile, risulta pari a:

Descrizione	Superficie lorda	coefficiente	Sup. comm.le
Garage	mq	21,06 pari a 1	= mq 21,06
<b>Superficie Commerciale</b>			mq 21,06

Si precisa che la superficie lorda totale risulta essere comprensiva della superficie dei tramezzi e dei muri perimetrali, questi ultimi conteggiati al 50% se comuni ad altre unità.

L'unità immobiliare è censita presso l'agenzia delle entrate sezione territorio della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
46	844	2	C/06	4	18 mq	Euro 108,77

Lo stato dei luoghi (destinazione d'uso, distribuzione interna, nonché la superficie lorda e netta), rilevato in sede di sopralluogo, risulta leggermente difforme sia rispetto al progetto urbanistico ed a quanto riportato in visura catastale. Tale lieve difformità risulta irrilevante in quanto compatibile con le tolleranze di cantiere.

**QUESITO III: Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo l'unità oggetto di pignoramento risulta di proprietà e nel pieno possesso della società esecutata X

**QUESITI IV-V: Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente e/o saranno cancellati**

A carico dell'acquirente non rimarranno oneri e/o vincoli, se non quelli di natura urbanistica, paesaggistica, archeologica e/o condominiale.

Le formalità che saranno cancellate al momento della vendita sono tutte le ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli indicate nella relazione notarile e che di seguito si riportano:

- TRASCRIZIONE n. 17889/9505 del 27/06/2006, domanda giudiziale derivante da dichiarazione di annullamento atti rep 1527 del 21/06/2006 del Tribunale civile di Siracusa  
a favore di  
contro
- TRASCRIZIONE n. 4398/3610 del 05/03/2019, verbale di pignoramento rep 454 del 12/02/2019 emesso dal Tribunale civile di Siracusa  
a favore di Siena NPL 2018 srl  
contro X

Circa le ulteriori informazioni per l'acquirente, si fa presente che:

- relativamente all'esistenza di censi o livelli, dalle ricerche effettuate non sono stati riscontrati tali oneri;
- le spese di natura condominiale ammontano ad € 53,47 annui (salvo conguaglio), ovvero € 4,46 mensili;
- al 25/09/2022 risultano quote non pagate per un importo pari ad € 40,14;

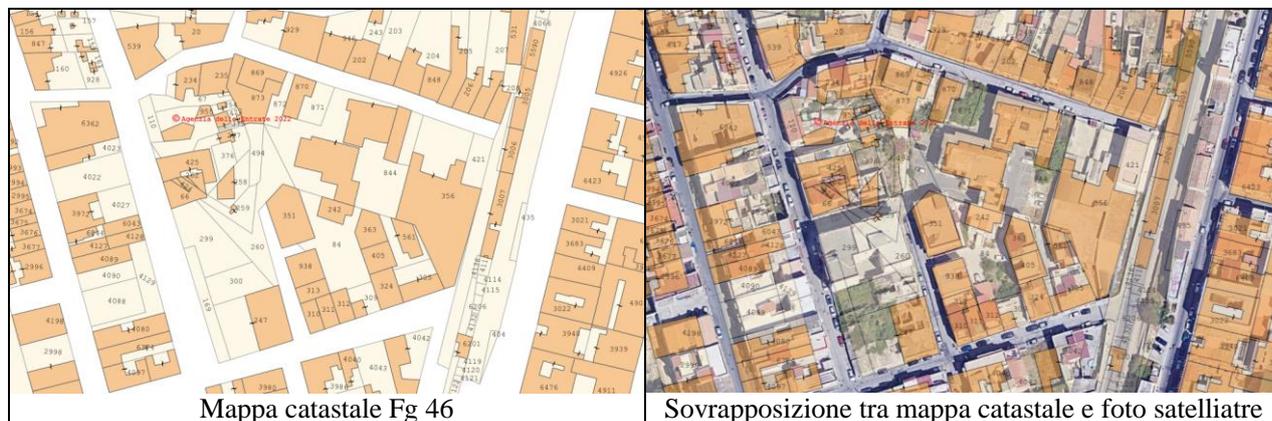
#### **QUESITI VI: Verifica regolarità urbanistica ed edilizia**

Il complesso condominiale ove è ubicata l'unità oggetto di stima, fu realizzato con concessione edilizia n. 113/2003 del 27/05/2003 (giusta pratica edilizia n. 2568/S) e successive varianti: autorizzazione n. 4958 del 22/10/2004 (giusta pratica n. 3130/S) e concessione edilizia n. 026/05 (giusta pratica n. 3175/S).

Si precisa che le due varianti rilasciate successivamente alla concessione edilizia originaria non hanno interessato il garage di che trattasi.

L'unità immobiliare pignorata è correttamente censita nel database catastale, è dotata di propria planimetria, e risulta correttamente individuata dall'elaborato planimetrico; tuttavia, la sagoma dell'intera particella 844 non risulta correttamente rappresentata nella mappa catastale. Infatti,

sembrerebbe che porzione dell'area condominiale comune (individuata con il subalterno 31) sconfini all'interno di particelle limitrofe (vedasi il confronto tra mappa catastale con la sovrapposizione della stessa mappa con foto satellitare della zona di seguito riportato).



Questa non corretta a rappresentazione, a parere dello scrivente non è dovuta a sconfinamento, ma a mancato aggiornamento della mappa catastale, infatti:

- la via Zara non risulta né rappresentata né individuata e/o frazionata;
- alcuni fabbricati limitrofi alla particella esaminata, hanno sagoma difforme dallo stato reale

Ai fini della vendita, la predetta non corretta rappresentazione della mappa catastale, non pregiudica la regolarità la regolarità dal punto catastale dell'unità e la sua vendibilità.

Inoltre, come affermato in precedenza, dal raffronto tra la situazione documentale e lo stato dei luoghi è emersa anche una lieve difformità dimensionale (differenza tra stato documentale e stato di fatto inferiore a 1 mq).

Riepilogando sono state riscontrate due lievi non conformità:

- lieve difformità dimensionale dell'unità;
- lieve difformità della sagoma dell'intera particella 844, ove è ubicata l'unità;

entrambe le non conformità risultano essere irrilevanti ai fini della regolarità dell'unità, in quanto: la prima rientrando nell'ambito della tolleranza di cantiere e la seconda ininfluenza per l'unità pignorata. Pertanto, alla luce di quanto superiormente riportato il garage oggetto di stima risulta essere regolare sotto il profilo urbanistico e catastale.

### QUESITO VIII: Esistenza APE

L'unità pignorata risulta essere un'unità immobiliare non residenziale destinata a garage, pertanto non rientra nell'elenco degli immobili per cui occorre redigere l'APE.

### QUESITO IX: Valutazione dei beni

L'unità immobiliare viene valutata utilizzando il metodo della comparazione diretta, ovvero sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie commerciale dell'unità immobiliare.

L'OMI (osservatorio del mercato italiano) per il primo semestre dell'anno 2022, per i box ubicati in una zona vicinore e comunque simile a quella in cui è ubicato l'oggetto di stima, fornisce un valore minimo pari a €/mq. 390,00 ed un valore massimo pari ad €/mq 560,00, mentre per le locazioni fornisce un valore minimo pari a €/mq. mese 1,60 ed un valore massimo pari ad €/mq 2,30.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA DEGRADATA-NORD BORGATA- VIE TORINO-MILANO-ANCONA-SAN GIULIANO

Codice zona: C4

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	Normale	390	560	L	1,6	2,3	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Valori OMI per la zona in esame

Considerato che l'unità oggetto di stima è ubicata in zona residenziale nella quale vi è carenza di parcheggi, il garage in questione risulta essere appetibile; pertanto, è possibile affermare che la predetta unità abitativa abbia un valore unitario pari al massimo previsto dall'OMI, ovvero €/mq 560,00.

Il valore di mercato cercato è quindi dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale, ovvero:

$$\text{Valore garage} \quad \text{€/mq } 560,00 \times \text{mq } 21,06 = \text{€ } 11.793,60$$

Ovvero in cifra tonda € 11.800.

### **GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA**

Premesso quanto sin qui esposto, si dichiara che il lotto B1 costituito da un garage sito in Siracusa via Venezia n. 32 (scala A, piano terra), meglio censito in catasto al Fg 46 particella 844 subalterno 2, ha, salvo elementi allo scrivente sconosciuti, come più probabile valore di mercato la complessiva somma di € 11.800,00.

### **VALORE LOCATIVO**

In base a quanto in precedenza affermato, l'OMI per le locazioni fornisce un valore minimo pari a €/mq. mese 1,60 ed un valore massimo pari ad €/mq 2,30. In funzione delle considerazioni svolte circa l'appetibilità dell'unità; è possibile considerare anche in questo caso il valore massimo pari ad €/mq 2,30, pertanto è possibile considerare un valore locativo pari a €/mese 48,44, ovvero in cifra tonda pari ad €/mese 50,00.

### **QUESITO XI: Nuda Proprietà, Usufrutto, Diritto di superficie:**

La società esecutata X srl risulta essere titolare del diritto di piena proprietà per 1/1 del bene pignorato; pertanto, relativamente ai diritti sopra elencati non vi sono quote da stimare.

## 7 - LOTTO B2

### **QUESITO I: Individuazione dei beni**

L'unità, oggetto del pignoramento, è costituita da un garage, ubicato in:

- Comune: Siracusa;
- Località: quartiere Santa Lucia detto anche Borgata
- Via Venezia n. 32 (edificio A - piano terra)
- Dati catastali: Comune Siracusa – Foglio di mappa n. 46 particella 844 sub 4
- Coordinate GPS<sup>2</sup>: Latitudine 37° 4'29.60"N Longitudine 15°17'36.91"E

Dalle risultanze degli atti catastali detto appartamento confina:

- a nord-est con cortile condominiale (sub 31);
- a sud-est con garage di proprietà della stessa ditta (sub 5);
- a sud-ovest con garage di proprietà di altra ditta (sub 1);
- a nord-ovest con garage di proprietà di altra ditta (sub 3).

### **QUESITO II: Descrizione dei beni**

**Descrizione sintetica:** trattasi di un garage (con un posto auto e due posti moto) facente parte di un complesso condominiale composto da due corpi di fabbrica (edificio A ed edificio B).

L'unità immobiliare ha una superficie utile circa pari a 23.00 mq ed un'altezza di circa 2.90 m.

**Descrizione complessiva:** come già anticipato l'unità, oggetto del pignoramento, è un garage posto al piano terra di un complesso condominiale, di recente costruzione, sito in Siracusa, nel quartiere Santa Lucia (comunemente noto anche come Borgata), ovvero nella zona territoriale omogena del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo B1.2 normata dall'articolo 16 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., di cui si si riporta uno stralcio:

**“articolo 16 Tessuti consolidati di valore ambientale: Borgata S. Lucia e zona stazione - Zona B1.2**

#### 3. Descrizione ed obiettivi

I tessuti consolidati di valore ambientale sono la parte dell'abitato di successiva espansione rispetto al quartiere Umbertino, edificati dal 1885 e successivamente oggetto del Piano Regolatore Cristina del 1917. I tessuti presentano tipologie disomogenee e destinazioni d'uso prevalentemente residenziali. La zona, compresa fra il tessuto del Corso Umberto I e il Borgo S. Antonio, comprende il quartiere della Borgata di Santa

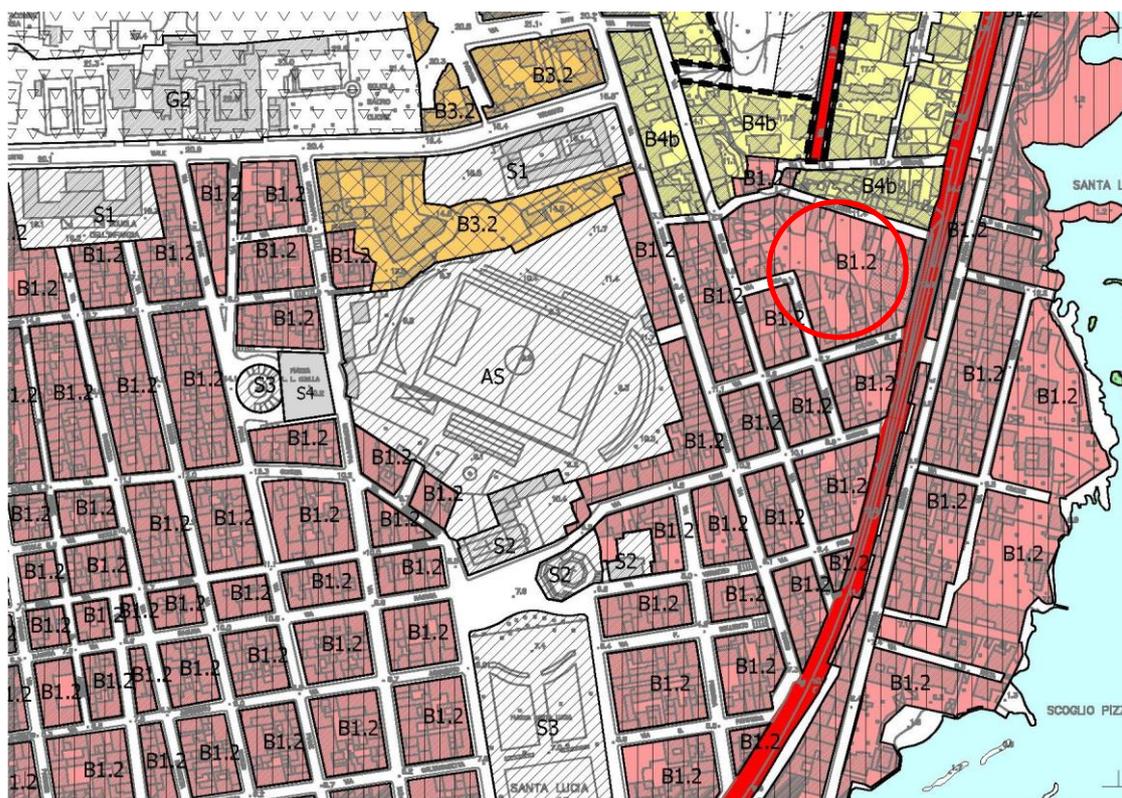
---

<sup>2</sup> Coordinate estratte dal software Google Earth.

Lucia, il tessuto lineare di via Arsenale e il completamento nel tratto limitrofo alla stazione fra p.zzale Marconi, via Ermocrate e via Elorina. L'area è oggetto di Normativa particolareggiata per la riqualificazione dei tessuti consolidati di valore ambientale di cui all'Allegato A del PRG, finalizzata alla conservazione delle regole morfologico-insediative dei tessuti e alla tutela dei caratteri tipologici ed architettonici degli edifici. Tale Normativa è costruita sul riconoscimento attento dei caratteri tipo-morfologici, della qualità architettonica, dello stato di conservazione e delle destinazioni d'uso attuali di ciascun edificio, e disciplina, per le singole unità edilizie, i diversi tipi di intervento e gli usi ammissibili in funzione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli stessi e delle loro pertinenze. La Normativa individua inoltre le aree e gli edifici da destinare alla realizzazione dei Servizi a scala di quartiere e di interesse comune al fine di garantire una migliore qualità urbana e di vita ai residenti attuali e futuri.

#### 4. Modalità di attuazione

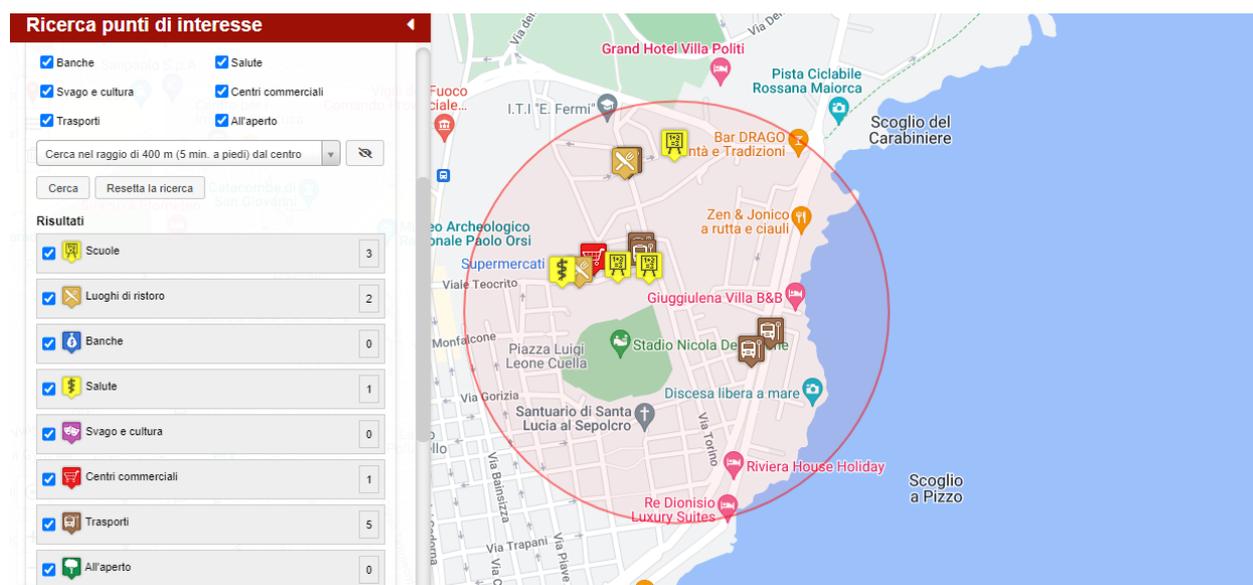
Le previsioni del Piano per la zona si attuano attraverso l'intervento diretto secondo le prescrizioni della Normativa particolareggiata per la riqualificazione dei tessuti consolidati di valore ambientale: Borgata S. Lucia e zona stazione, contenute negli elaborati di Piano All. AP, All. AN, All. AF cui si rimanda.”



**Stralcio del PRG**

Come precedentemente evidenziato, l'immobile è ubicato in una zona residenziale della città di Siracusa il quartiere Santa Lucia o Borgata, il quale rappresenta il secondo quartiere Storico di Siracusa (fino al 2018 era dotato di una propria circoscrizione). Il predetto quartiere è

particolarmente predisposto al turismo religioso, infatti nello stesso sorgono la Chiesa di Santa Lucia al Sepolcro (ubicata nell'omonima piazza ove la leggenda narra avvenire il martirio di Santa Lucia, da cui il nome del quartiere), la casetta di via degli Orti di San Giorgio (ove nel 1953 avvenne la lacrimazione di un'effigie mariana), nonché il Santuario della Madonna delle Lacrime. Altresì nelle immediate vicinanze sorge anche il museo archeologico regionale Paolo Orsi. Questi elementi rappresentano un'importante risorsa per un quartiere che, sebbene venga riconosciuto come la prosecuzione del centro storico di Siracusa e quindi di Ortigia, rispetto a quest'ultimo si trova in una condizione di marginalità, di abbandono, di degrado, nonché di progressivo spopolamento. Oltre ai predetti punti di attrazione turistica, all'interno del quartiere, in un intorno di circa 400 m dall'unità oggetto di stima (ovvero con un percorso di circa 5 minuti a piedi) sono presenti ulteriori punti di interesse soprattutto per i residenti, quali ad esempio: alcuni istituti scolastici, lo stadio comunale, farmacia, mezzi pubblici, ecc.



**Indicazione dei punti di interesse in un raggio di 400 m (5 minuti a piedi)**

Altresì detta zona è ubicata nei pressi della odierna via dell'Unità d'Italia (ovvero dell'ex tracciato ferroviario) che collega la Borgata con il quartiere Grottasanta.

La viabilità nei dintorni del fabbricato ove è ubicata l'unità di che trattasi, spesso risulta essere di normale entità, di contro si riscontra una carenza di parcheggi: le auto vengono in genere

parcheggiata a bordo strada, spesso anche su entrambi i lati con notevole restringimento della carreggiata, già non molto ampia.

L'area, di forma irregolare, in cui sorge il complesso condominiale ove è ubicata l'unità oggetto di stima, occupa buona parte del comparto urbanistico denominato "isolato di via Bologna", ricompreso tra le vie Bologna, Milano, Zara, Venezia ed Ancona.

All'interno della predetta area sono presenti n. 2 edifici di tipo condominiale, realizzati con struttura portante in cemento armato, ciascuno composto da 4 elevazioni fuori terra: piano terra, primo, secondo e terzo (piano sottotetto). L'unità oggetto di stima è ubicata nell'edificio A (o scala A). La stessa è composta da un garage avente forma rettangolare (circa 4.50x5.11 m) di superficie pari a circa mq 23.00 ed altezza pari a 2.90 m. Considerate le dimensioni medie di un'autovettura è possibile parcheggiare n. 2 auto di dimensioni medio-piccole oppure n. 1 auto di grandi dimensioni e n. 2 moto. Il garage internamente risulta rifinito con intonaco civile e pavimento. Il serramento d'ingresso è del tipo basculante, con pannello a doghe verticali, colore marrone, dotato di feritoie aeranti poste in alto ed in basso sugli elementi del pannello.

L'accesso al garage avviene dal cortile condominiale; a quest'ultimo si accede sia da via Verona (civico n. 32) che da via Bologna (senza numero civico).

La superficie commerciale dell'unità, data dalla sommatoria delle superficie lorda per il rispettivo coefficiente mercantile, risulta pari a:

Descrizione	Superficie lorda	coefficiente	Sup. comm.le
Garage	mq 26,91	pari a 1	= mq 26,91
<b>Superficie Commerciale</b>			mq 26,91

Si precisa che la superficie lorda totale risulta essere comprensiva della superficie dei tramezzi e dei muri perimetrali, questi ultimi conteggiati al 50% se comuni ad altre unità.

L'unità immobiliare è censita presso l'agenzia delle entrate sezione territorio della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
46	844	4	C/06	4	21 mq	Euro 126,89

La destinazione d'uso dell'unità, sotto il profilo urbanistico e catastale, risulta essere conforme allo stato dei luoghi. Si riscontra però una non conformità dovuta a frazionamento dell'unità rispetto a quella del progetto urbanistico ed una lieve superficie maggiore rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Di tali difformità e della possibilità di sanatoria si parlerà più approfonditamente in appresso.

**QUESITO III: Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo l'unità oggetto di pignoramento risulta di proprietà e nel pieno possesso della società esecutata:

**QUESITI IV-V: Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente e/o saranno cancellati**

A carico dell'acquirente non rimarranno oneri e/o vincoli, se non quelli di natura urbanistica, paesaggistica, archeologica e/o condominiale.

Le formalità che saranno cancellate al momento della vendita sono tutte le ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli indicate nella relazione notarile e che di seguito si riportano:

- TRASCRIZIONE n. 17889/9505 del 27/06/2006, domanda giudiziale derivante da dichiarazione di annullamento atti rep 1527 del 21/06/2006 del Tribunale civile di Siracusa  
a favore di X  
contro X
- TRASCRIZIONE n. 4398/3610 del 05/03/2019, verbale di pignoramento rep 454 del 12/02/2019 emesso dal Tribunale civile di Siracusa  
a favore di Siena X  
contro X

Circa le ulteriori informazioni per l'acquirente, si fa presente che:

- relativamente all'esistenza di censi o livelli, dalle ricerche effettuate non sono stati riscontrati tali oneri;
- le spese di natura condominiale ammontano ad € 60,76 annui (salvo conguaglio), ovvero € 5,06 mensili;

- al 25/09/2022 risultano quote non pagate per un importo pari ad € 45,57.

#### **QUESITI VI: Verifica regolarità urbanistica ed edilizia**

Il complesso condominiale ove è ubicata l'unità oggetto di stima, fu realizzato con concessione edilizia n. 113/2003 del 27/05/2003 (giusta pratica edilizia n. 2568/S) e successive varianti: autorizzazione n. 4958 del 22/10/2004 (giusta pratica n. 3130/S) e concessione edilizia n. 026/05 (giusta pratica n. 3175/S).

Si precisa che la prima variata (autorizzazione del 2004) rispetto al progetto originario prevede la non tramezzatura dei box attualmente contraddistinti dai subalterni catastali 4, 5 e 6. Nel progetto del 2004, anziché n. 3 box singoli (di varie dimensioni) ognuno con accesso proprio, era prevista un'unica grande autorimessa dotata complessivamente di n. 3 accessi.

L'ultima variante (concessione edilizia del 2005), invece, non ha interessato il garage di che trattasi.

Rispetto al progetto di variante del 2004, si riscontra pertanto un frazionamento di fatto ed un frazionamento catastale, manca quindi il frazionamento urbanistico. Tale abuso può essere sanato ai sensi dell'art 36 del D.P.R. 380/2001 così come recepito dinamicamente dall'art. 14 della L.R. n. 16/2016.

Ai fini di una probabile sanatoria occorre pertanto presentare al comune di Siracusa apposita pratica di sanatoria (cila), per la quale occorre effettuare i seguenti pagamenti:

- versamento di diritti istruttori circa € 50,00;
- versamento diritti di segreteria circa € 30,00;
- versamento sanzione pecuniaria circa € 1.000,00
- versamento del doppio degli oneri concessori.

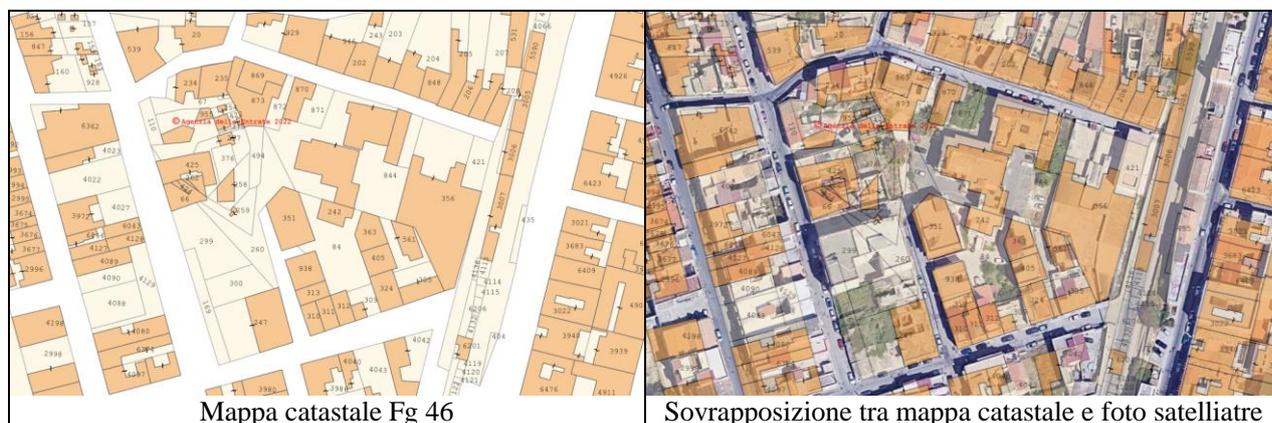
A seguito della presentazione della pratica di sanatoria, Il doppio degli oneri concessori verrà così determinato dall'Ufficio Tecnico: quota pari al 20% computo metrico relativo ai lavori eseguiti in mancanza di idoneo titolo abilitativo, redatto in funzione del prezzario vigente al momento di presentazione della pratica (lavori stimati dallo scrivente circa pari ad € 1841,11 da cui discende una quota complessiva da versare circa pari a € 368,22).

A tali somme dovranno altresì aggiungersi:

- le spese tecniche per la redazione della CILA, stimate circa pari a € 800,00 oltre iva ed oneri di legge;

Considerando l'iva pari al 22% e la cassa previdenziale pari al 4%, le spese per sanare l'immobile complessivamente si stimano pari ad € 2.463,25, ovvero in cifra tonda € 2.500,00, salvo migliori conteggi in sede di effettiva presentazione della pratica.

Si precisa infine che, sebbene l'unità immobiliare pignorata sia correttamente censita nel database catastale, sia dotata di propria planimetria, e risulti correttamente individuata dall'elaborato planimetrico; la sagoma dell'intera particella 844 non risulta correttamente rappresentata nella mappa catastale. Infatti, sembrerebbe che porzione dell'area condominiale comune (individuata con il subalterno 31) sconfini all'interno di particelle limitrofe (vedasi il confronto tra mappa catastale con la sovrapposizione della stessa mappa con foto satellitare della zona di seguito riportato).



Questa non corretta a rappresentazione, a parere dello scrivente non è dovuta a sconfinamento, ma a mancato aggiornamento della mappa catastale, infatti:

- la via Zara non risulta né rappresentata né individuata e/o frazionata;
- alcuni fabbricati limitrofi alla particella esaminata, hanno sagoma difforme dallo stato reale

Ai fini della vendita, la predetta non corretta rappresentazione della mappa catastale, non pregiudica la regolarità la regolarità dal punto catastale dell'unità e la sua vendibilità. Ben diversa è invece la non conformità urbanistica dovuta al frazionamento non autorizzato che dovrà essere sanata<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Al fine di risparmiare sui costi di sanatoria, si consiglia la redazione di un'unica pratica relativa ai sub 4-5-6.

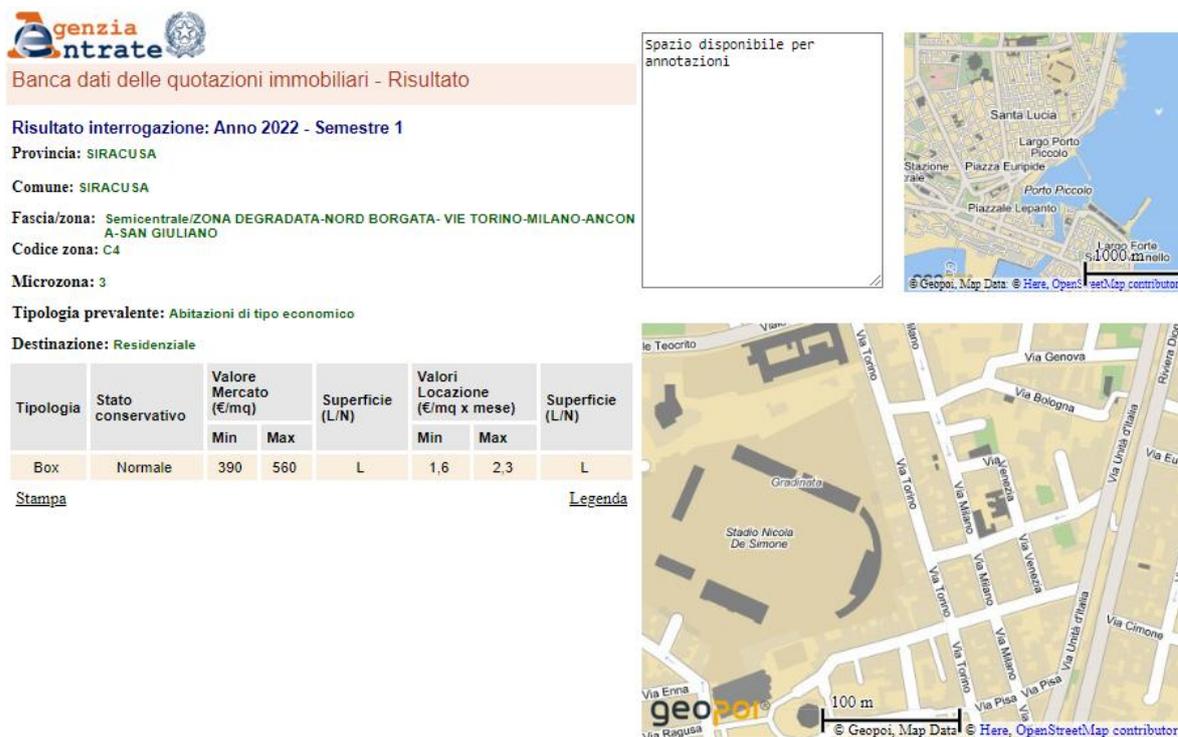
### **QUESITO VIII: Esistenza APE**

L'unità pignorata risulta essere un'unità immobiliare non residenziale destinata a garage, pertanto non rientra nell'elenco degli immobili per cui occorre redigere l'APE.

### **QUESITO IX: Valutazione dei beni**

L'unità immobiliare viene valutata utilizzando il metodo della comparazione diretta, ovvero sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie commerciale dell'unità immobiliare.

L'OMI (osservatorio del mercato italiano) per il primo semestre dell'anno 2022, per i box ubicati in una zona vicinore e comunque simile a quella in cui è ubicato l'oggetto di stima, fornisce un valore minimo pari a €/mq. 390,00 ed un valore massimo pari ad €/mq 560,00, mentre per le locazioni fornisce un valore minimo pari a €/mq. mese 1,60 ed un valore massimo pari ad €/mq 2,30.



Valori OMI per la zona in esame

Considerato che l'unità oggetto di stima è ubicata in zona residenziale nella quale vi è carenza di parcheggi, il garage in questione risulta essere appetibile; pertanto, è possibile affermare che la

predetta unità abitativa abbia un valore unitario pari al massimo previsto dall'OMI, ovvero €/mq 560,00.

Il valore di mercato cercato è quindi dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale, ovvero:

$$\text{Valore garage} \quad \text{€/mq } 560,00 \times \text{mq } 26,91 = \text{€ } 15.069,60$$

ovvero in cifra tonda € 15.100,00. A tale somma vanno quindi detratte le spese di sanatoria in precedenza quantificate in € 2.500,00

#### **GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA**

Premesso quanto sin qui esposto, si dichiara che il lotto B2 costituito da un garage sito in Siracusa via Venezia n. 32 (scala A, piano terra), meglio censito in catasto al Fg 46 particella 844 subalterno 4, ha, salvo elementi allo scrivente sconosciuti, come più probabile valore di mercato la complessiva somma di € 15.100,00 a cui vanno sottratte le spese per la regolarizzazione urbanistica (stimata in € 2.500,00), ovvero un valore pari ad € 12.600,00.

#### **VALORE LOCATIVO**

In base a quanto in precedenza affermato, l'OMI per le locazioni fornisce un valore minimo pari a €/mq. mese 1,60 ed un valore massimo pari ad €/mq 2,30. In funzione delle considerazioni svolte circa l'appetibilità dell'unità; è possibile considerare anche in questo caso il valore massimo pari ad €/mq 2,30, pertanto è possibile considerare un valore locativo pari a €/mese 61,89, ovvero in cifra tonda pari ad €/mese 65,00.

#### **QUESITO XI: Nuda Proprietà, Usufrutto, Diritto di superficie:**

La società esecutata X risulta essere titolare del diritto di piena proprietà per 1/1 del bene pignorato, pertanto relativamente ai diritti sopra elencati non vi sono quote da stimare.

## 8 - LOTTO B3

### **QUESITO I: Individuazione dei beni**

L'unità, oggetto del pignoramento, è costituita da un garage, ubicato in:

- Comune: Siracusa;
- Località: quartiere Santa Lucia detto anche Borgata
- Via Venezia n. 32 (edificio A - piano terra)
- Dati catastali: Comune Siracusa – Foglio di mappa n. 46 particella 844 sub 5
- Coordinate GPS<sup>4</sup>: Latitudine 37° 4'29.56"N Longitudine 15°17'37.11"E

Dalle risultanze degli atti catastali detto appartamento confina:

- a nord-est con cortile condominiale (sub 31);
- a sud-est con garage di proprietà della stessa ditta (sub 6);
- a sud-ovest con androne e vano scala condominiale (sub 29);
- a nord-ovest con garage di proprietà della stessa ditta (sub 4).

### **QUESITO II: Descrizione dei beni**

**Descrizione sintetica:** trattasi di un garage (con un posto auto e due posti moto) facente parte di un complesso condominiale composto da due corpi di fabbrica (edificio A ed edificio B).

L'unità immobiliare ha una superficie utile circa pari a 22.74 mq ed un'altezza di circa 2.70 m.

**Descrizione complessiva:** come già anticipato l'unità, oggetto del pignoramento, è un garage posto al piano terra di un complesso condominiale, di recente costruzione, sito in Siracusa, nel quartiere Santa Lucia (comunemente noto anche come Borgata), ovvero nella zona territoriale omogena del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo B1.2 normata dall'articolo 16 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., di cui si si riporta uno stralcio:

**“articolo 16 Tessuti consolidati di valore ambientale: Borgata S. Lucia e zona stazione - Zona B1.2**

#### 5. Descrizione ed obiettivi

I tessuti consolidati di valore ambientale sono la parte dell'abitato di successiva espansione rispetto al quartiere Umbertino, edificati dal 1885 e successivamente oggetto del Piano Regolatore Cristina del 1917. I tessuti presentano tipologie disomogenee e destinazioni d'uso prevalentemente residenziali. La zona, compresa fra il tessuto del Corso Umberto I e il Borgo S. Antonio, comprende il quartiere della Borgata di Santa

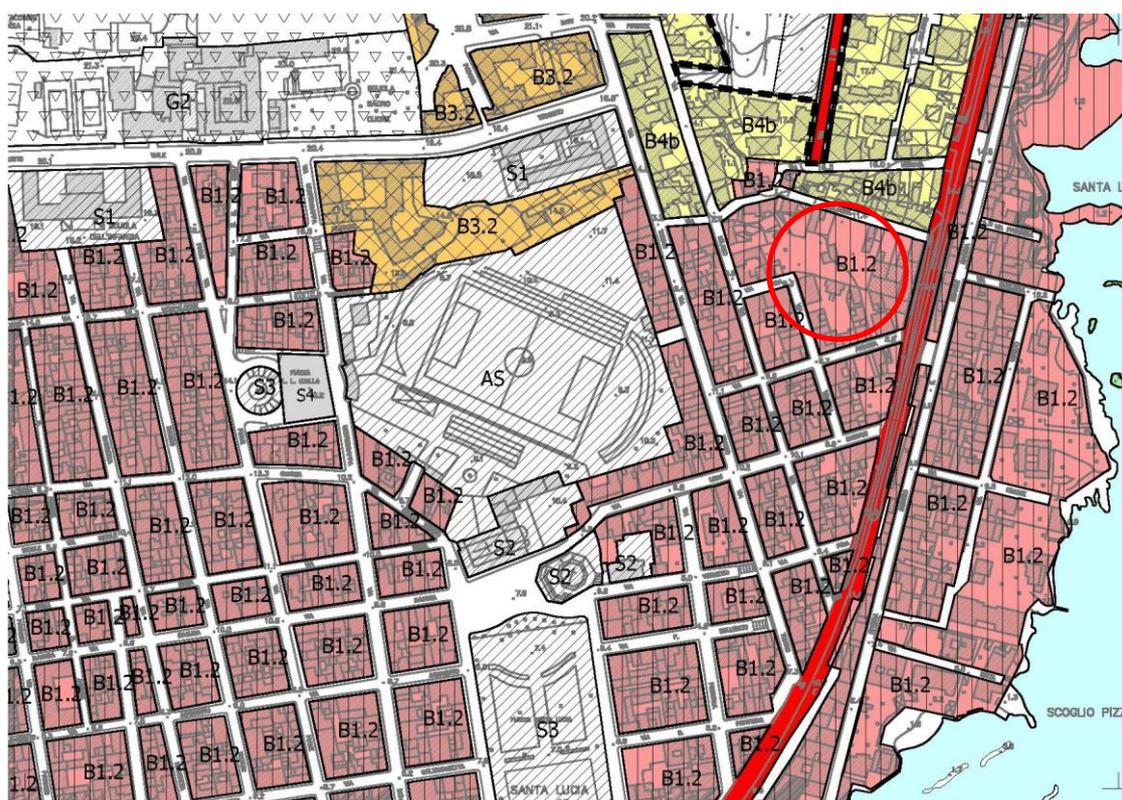
---

<sup>4</sup> Coordinate estratte dal software Google Earth.

Lucia, il tessuto lineare di via Arsenale e il completamento nel tratto limitrofo alla stazione fra p.zzale Marconi, via Ermocrate e via Elorina. L'area è oggetto di Normativa particolareggiata per la riqualificazione dei tessuti consolidati di valore ambientale di cui all'Allegato A del PRG, finalizzata alla conservazione delle regole morfologico-insediative dei tessuti e alla tutela dei caratteri tipologici ed architettonici degli edifici. Tale Normativa è costruita sul riconoscimento attento dei caratteri tipo-morfologici, della qualità architettonica, dello stato di conservazione e delle destinazioni d'uso attuali di ciascun edificio, e disciplina, per le singole unità edilizie, i diversi tipi di intervento e gli usi ammissibili in funzione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli stessi e delle loro pertinenze. La Normativa individua inoltre le aree e gli edifici da destinare alla realizzazione dei Servizi a scala di quartiere e di interesse comune al fine di garantire una migliore qualità urbana e di vita ai residenti attuali e futuri.

#### 6. Modalità di attuazione

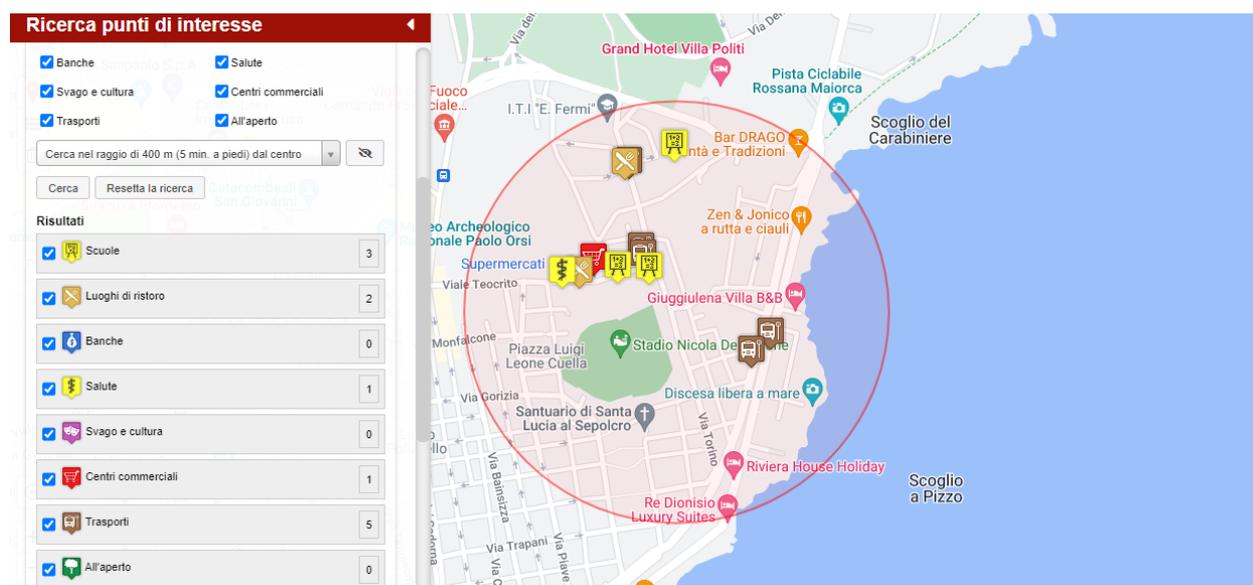
Le previsioni del Piano per la zona si attuano attraverso l'intervento diretto secondo le prescrizioni della Normativa particolareggiata per la riqualificazione dei tessuti consolidati di valore ambientale: Borgata S. Lucia e zona stazione, contenute negli elaborati di Piano All. AP, All. AN, All. AF cui si rimanda.”



**Stralcio del PRG**

Come precedentemente evidenziato, l'immobile è ubicato in una zona residenziale della città di Siracusa il quartiere Santa Lucia o Borgata, il quale rappresenta il secondo quartiere Storico di Siracusa (fino al 2018 era dotato di una propria circoscrizione). Il predetto quartiere è

particolarmente predisposto al turismo religioso, infatti nello stesso sorgono la Chiesa di Santa Lucia al Sepolcro (ubicata nell'omonima piazza ove la leggenda narra avvenire il martirio di Santa Lucia, da cui il nome del quartiere), la casetta di via degli Orti di San Giorgio (ove nel 1953 avvenne la lacrimazione di un'effigie mariana), nonché il Santuario della Madonna delle Lacrime. Altresì nelle immediate vicinanze sorge anche il museo archeologico regionale Paolo Orsi. Questi elementi rappresentano un'importante risorsa per un quartiere che, sebbene venga riconosciuto come la prosecuzione del centro storico di Siracusa e quindi di Ortigia, rispetto a quest'ultimo si trova in una condizione di marginalità, di abbandono, di degrado, nonché di progressivo spopolamento. Oltre ai predetti punti di attrazione turistica, all'interno del quartiere, in un intorno di circa 400 m dall'unità oggetto di stima (ovvero con un percorso di circa 5 minuti a piedi) sono presenti ulteriori punti di interesse soprattutto per i residenti, quali ad esempio: alcuni istituti scolastici, lo stadio comunale, farmacia, mezzi pubblici, ecc.



**Indicazione dei punti di interesse in un raggio di 400 m (5 minuti a piedi)**

Altresì detta zona è ubicata nei pressi della odierna via dell'Unità d'Italia (ovvero dell'ex tracciato ferroviario) che collega la Borgata con il quartiere Grottasanta.

La viabilità nei dintorni del fabbricato ove è ubicata l'unità di che trattasi, spesso risulta essere di normale entità, di contro si riscontra una carenza di parcheggi: le auto vengono in genere

parcheggiata a bordo strada, spesso anche su entrambi i lati con notevole restringimento della carreggiata, già non molto ampia.

L'area, di forma irregolare, in cui sorge il complesso condominiale ove è ubicata l'unità oggetto di stima, occupa buona parte del comparto urbanistico denominato "isolato di via Bologna", ricompreso tra le vie Bologna, Milano, Zara, Venezia ed Ancona.

All'interno della predetta area sono presenti n. 2 edifici di tipo condominiale, realizzati con struttura portante in cemento armato, ciascuno composto da 4 elevazioni fuori terra: piano terra, primo, secondo e terzo (piano sottotetto). L'unità oggetto di stima è ubicata nell'edificio A (o scala A). La stessa è composta da un garage avente forma rettangolare (circa 4.45x5.11 m) di superficie pari a circa mq 22.74 ed altezza pari a 2.70 m. Considerate le dimensioni medie di un'autovettura è possibile parcheggiare n. 2 auto di dimensioni medio-piccole oppure n. 1 auto di grandi dimensioni e n. 2 moto. Il garage internamente risulta rifinito con intonaco civile e pavimento. Il serramento d'ingresso è del tipo basculante, con pannello a doghe verticali, colore marrone, dotato di feritoie aeranti poste in alto ed in basso sugli elementi del pannello. Si precisa che rispetto alla planimetria catastale manca il tramezzo di separazione con l'adiacente sub 6.

L'accesso al garage avviene dal cortile condominiale; a quest'ultimo si accede sia da via Verona (civico n. 32) che da via Bologna (senza numero civico).

La superficie commerciale dell'unità, data dalla sommatoria delle superficie lorda per il rispettivo coefficiente mercantile, risulta pari a:

Descrizione	Superficie lorda	coefficiente	Sup. comm.le
Garage	mq 26,41	pari a 1	= mq 26,41
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>mq 26,41</b>

Si precisa che la superficie lorda totale risulta essere comprensiva della superficie dei tramezzi e dei muri perimetrali, questi ultimi conteggiati al 50% se comuni ad altre unità.

L'unità immobiliare è censita presso l'agenzia delle entrate sezione territorio della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
46	844	5	C/06	4	23 mq	Euro 138,98

La destinazione d'uso dell'unità, sotto il profilo urbanistico e catastale, risulta essere conforme allo stato dei luoghi. Si riscontra però una non conformità dovuta a frazionamento dell'unità rispetto a quella del progetto urbanistico. Di tale difformità e della possibilità di sanatoria si parlerà più approfonditamente in appresso.

**QUESITO III: Stato di possesso**

Al momento del sopraluogo l'unità oggetto di pignoramento risulta di proprietà e nel pieno possesso della società esecutata:

**QUESITI IV-V: Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente e/o saranno cancellati**

A carico dell'acquirente non rimarranno oneri e/o vincoli, se non quelli di natura urbanistica, paesaggistica, archeologica e/o condominiale.

Le formalità che saranno cancellate al momento della vendita sono tutte le ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli indicate nella relazione notarile e che di seguito si riportano:

- TRASCRIZIONE n. 17889/9505 del 27/06/2006, domanda giudiziale derivante da dichiarazione di annullamento atti rep 1527 del 21/06/2006 del Tribunale civile di Siracusa  
a favore di X  
contro X
- TRASCRIZIONE n. 4398/3610 del 05/03/2019, verbale di pignoramento rep 454 del 12/02/2019 emesso dal Tribunale civile di Siracusa  
a favore di X  
contro X

Circa le ulteriori informazioni per l'acquirente, si fa presente che:

- relativamente all'esistenza di censi o livelli, dalle ricerche effettuate non sono stati riscontrati tali oneri;
- le spese di natura condominiale ammontano ad € 68,36 annui (salvo conguaglio), ovvero € 5,70 mensili;
- al 25/09/2022 risultano quote non pagate per un importo pari ad € 15,27.

#### **QUESITI VI: Verifica regolarità urbanistica ed edilizia**

Il complesso condominiale ove è ubicata l'unità oggetto di stima, fu realizzato con concessione edilizia n. 113/2003 del 27/05/2003 (giusta pratica edilizia n. 2568/S) e successive varianti: autorizzazione n. 4958 del 22/10/2004 (giusta pratica n. 3130/S) e concessione edilizia n. 026/05 (giusta pratica n. 3175/S).

Si precisa che la prima variante (autorizzazione del 2004) rispetto al progetto originario prevede la non tramezzatura dei box attualmente contraddistinti dai subalterni catastali 4, 5 e 6. Nel progetto del 2004, anziché n. 3 box singoli (di varie dimensioni) ognuno con accesso proprio, era prevista un'unica grande autorimessa dotata complessivamente di n. 3 accessi.

L'ultima variante (concessione edilizia del 2005), invece, non ha interessato il garage di che trattasi.

Rispetto al progetto di variante del 2004, si riscontra pertanto un parziale frazionamento di fatto (il sub 5 risulta separato dal sub 4 ma non dal sub 6) ed un frazionamento catastale completo (il sub 5 risulta separato sia dal sub 4 che dal 6), manca quindi il frazionamento urbanistico. Tale abuso può essere sanato ai sensi dell'art 36 del D.P.R. 380/2001 così come recepito dinamicamente dall'art. 14 della L.R. n. 16/2016.

Ai fini di una probabile sanatoria occorre pertanto presentare al comune di Siracusa apposita pratica di sanatoria (cila), per la quale occorre effettuare i seguenti pagamenti:

- versamento di diritti istruttori circa € 50,00;
- versamento diritti di segreteria circa € 30,00;
- versamento sanzione pecuniaria circa € 1.000,00
- versamento del doppio degli oneri concessori.

A seguito della presentazione della pratica di sanatoria, il doppio degli oneri concessori verrà così determinato dall'Ufficio Tecnico: quota pari al 20% computo metrico relativo ai lavori eseguiti in mancanza di idoneo titolo abilitativo, redatto in funzione del prezzario vigente al

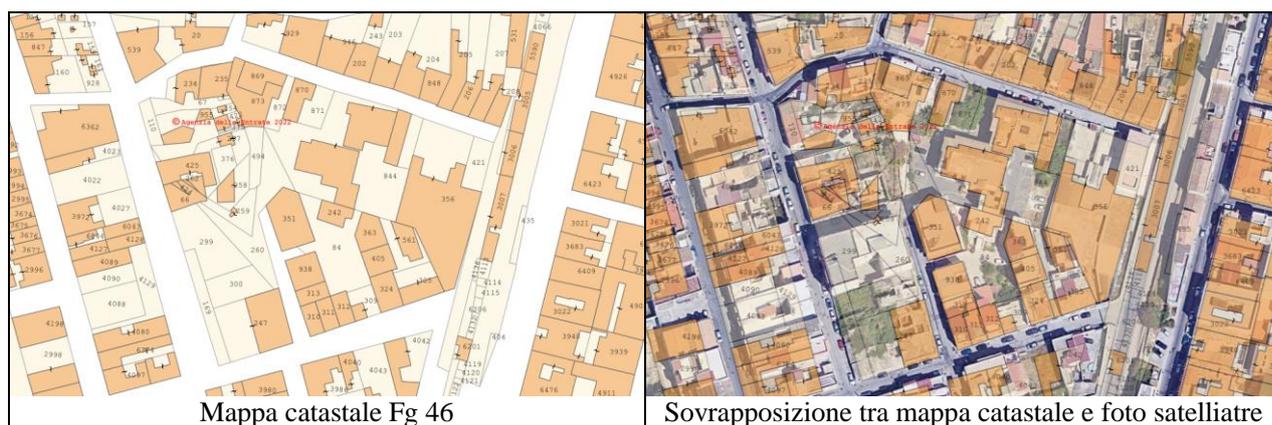
momento di presentazione della pratica (lavori stimati dallo scrivente circa pari ad € 1841,11 da cui discende una quota complessiva da versare circa pari a € 368,22).

A tali somme dovranno altresì aggiungersi:

- le spese i lavori di separazione tra il sub 5 ed il sub 6 già stimati in € 1841,11 oltre iva di legge;
- le spese tecniche per la redazione della CILA, stimate circa pari a € 800,00 oltre iva ed oneri di legge;

Considerando l'iva pari al 22% e la cassa previdenziale pari al 4%, le spese per sanare l'immobile complessivamente si stimano pari ad € 4.677,73, ovvero in cifra tonda € 4.700,00, salvo migliori conteggi in sede di effettiva presentazione della pratica. Tale somma andrà suddivisa al 50% con l'adiacente sub 6<sup>5</sup>, pertanto la quota parte di competenza dell'unità di che trattasi ammonta ad € 2.350,00.

Si precisa infine che, sebbene l'unità immobiliare pignorata sia correttamente censita nel database catastale, sia dotata di propria planimetria, e risulti correttamente individuata dall'elaborato planimetrico; la sagoma dell'intera particella 844 non risulta correttamente rappresentata nella mappa catastale. Infatti, sembrerebbe che porzione dell'area condominiale comune (individuata con il subalterno 31) sconfini all'interno di particelle limitrofe (vedasi il confronto tra mappa catastale con la sovrapposizione della stessa mappa con foto satellitare della zona di seguito riportato).



---

<sup>5</sup> Al fine di risparmiare sui costi di sanatoria, si consiglia la redazione di un'unica pratica relativa ai sub 4-5-6.

Questa non corretta a rappresentazione, a parere dello scrivente non è dovuta a sconfinamento, ma a mancato aggiornamento della mappa catastale, infatti:

- la via Zara non risulta né rappresentata né individuata e/o frazionata;
- alcuni fabbricati limitrofi alla particella esaminata, hanno sagoma difforme dallo stato reale

Ai fini della vendita, la predetta non corretta rappresentazione della mappa catastale, non pregiudica la regolarità la regolarità dal punto catastale dell'unità e la sua vendibilità. Ben diversa è invece la non conformità urbanistica dovuta al frazionamento non autorizzato che dovrà essere sanata.

#### **QUESITO VIII: Esistenza APE**

L'unità pignorata risulta essere un'unità immobiliare non residenziale destinata a garage, pertanto non rientra nell'elenco degli immobili per cui occorre redigere l'APE.

#### **QUESITO IX: Valutazione dei beni**

L'unità immobiliare viene valutata utilizzando il metodo della comparazione diretta, ovvero sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie commerciale dell'unità immobiliare.

L'OMI (osservatorio del mercato italiano) per il primo semestre dell'anno 2022, per i box ubicati in una zona vicinore e comunque simile a quella in cui è ubicato l'oggetto di stima, fornisce un valore minimo pari a €/mq. 390,00 ed un valore massimo pari ad €/mq 560,00, mentre per le locazioni fornisce un valore minimo pari a €/mq. mese 1,60 ed un valore massimo pari ad €/mq 2,30.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA DEGRADATA-NORD BORGATA- VIE TORINO-MILANO-ANCONA-SAN GIULIANO

Codice zona: C4

Microzona: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	Normale	390	560	L	1,6	2,3	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Valori OMI per la zona in esame

Considerato che l'unità oggetto di stima è ubicata in zona residenziale nella quale vi è carenza di parcheggi, il garage in questione risulta essere appetibile; pertanto, è possibile affermare che la predetta unità abitativa abbia un valore unitario pari al massimo previsto dall'OMI, ovvero €/mq 560,00.

Il valore di mercato cercato è quindi dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale, ovvero:

$$\text{Valore garage} \quad \text{€/mq } 560,00 \times \text{mq } 26,41 = \text{€ } 14.789,60$$

ovvero in cifra tonda € 14.800,00. A tale somma vanno quindi detratte le spese di sanatoria in precedenza quantificate in € 2.350,00

### GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sin qui esposto, si dichiara che il lotto B3 costituito da un garage sito in Siracusa via Venezia n. 32 (scala A, piano terra), meglio censito in catasto al Fg 46 particella 844 subalterno 5, ha, salvo elementi allo scrivente sconosciuti, come più probabile valore di mercato la complessiva somma di € 14.800,00 a cui vanno sottratte le spese per la regolarizzazione urbanistica (stimata in € 2.350,00), ovvero un valore pari ad € 12.450,00.

### **VALORE LOCATIVO**

In base a quanto in precedenza affermato, l'OMI per le locazioni fornisce un valore minimo pari a €/mq. mese 1,60 ed un valore massimo pari ad €/mq 2,30. In funzione delle considerazioni svolte circa l'appetibilità dell'unità; è possibile considerare anche in questo caso il valore massimo pari ad €/mq 2,30, pertanto è possibile considerare un valore locativo pari a €/mese 60,74, ovvero in cifra tonda pari ad €/mese 65,00.

### **QUESITO XI: Nuda Proprietà, Usufrutto, Diritto di superficie:**

La società esecutata X risulta essere titolare del diritto di piena proprietà per 1/1 del bene pignorato, pertanto relativamente ai diritti sopra elencati non vi sono quote da stimare.

## 9 - LOTTO B4

### **QUESITO I: Individuazione dei beni**

L'unità, oggetto del pignoramento, è costituita da un garage, ubicato in:

- Comune: Siracusa;
- Località: quartiere Santa Lucia detto anche Borgata
- Via Venezia n. 32 (edificio A - piano terra)
- Dati catastali: Comune Siracusa – Foglio di mappa n. 46 particella 844 sub 6
- Coordinate GPS<sup>6</sup>: Latitudine 37° 4'29.46"N Longitudine 15°17'37.46"E

Dalle risultanze degli atti catastali detto appartamento confina:

- a nord-est con cortile condominiale (sub 31);
- sud-est con cortile condominiale (sub 31);
- a sud-ovest con garage di proprietà di altra ditta (sub 7);
- a nord-ovest con garage di proprietà della stessa ditta (sub 5).

### **QUESITO II: Descrizione dei beni**

**Descrizione sintetica:** trattasi di un garage (con tre posti auto e un posto moto) facente parte di un complesso condominiale composto da due corpi di fabbrica (edificio A ed edificio B).

L'unità immobiliare ha una superficie utile circa pari a 45.22 mq ed un'altezza di circa 3.00 m.

**Descrizione complessiva:** come già anticipato l'unità, oggetto del pignoramento, è un garage posto al piano terra di un complesso condominiale, di recente costruzione, sito in Siracusa, nel quartiere Santa Lucia (comunemente noto anche come Borgata), ovvero nella zona territoriale omogenea del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo B1.2 normata dall'articolo 16 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., di cui si si riporta uno stralcio:

**“articolo 16 Tessuti consolidati di valore ambientale: Borgata S. Lucia e zona stazione - Zona B1.2**

7. Descrizione ed obiettivi

I tessuti consolidati di valore ambientale sono la parte dell'abitato di successiva espansione rispetto al quartiere Umbertino, edificati dal 1885 e successivamente oggetto del Piano Regolatore Cristina del 1917. I tessuti presentano tipologie disomogenee e destinazioni d'uso prevalentemente residenziali. La zona, compresa fra il tessuto del Corso Umberto I e il Borgo S. Antonio, comprende il quartiere della Borgata di Santa

---

<sup>6</sup> Coordinate estratte dal software Google Earth.

Lucia, il tessuto lineare di via Arsenale e il completamento nel tratto limitrofo alla stazione fra p.zzale Marconi, via Ermocrate e via Elorina. L'area è oggetto di Normativa particolareggiata per la riqualificazione dei tessuti consolidati di valore ambientale di cui all'Allegato A del PRG, finalizzata alla conservazione delle regole morfologico-insediative dei tessuti e alla tutela dei caratteri tipologici ed architettonici degli edifici. Tale Normativa è costruita sul riconoscimento attento dei caratteri tipo-morfologici, della qualità architettonica, dello stato di conservazione e delle destinazioni d'uso attuali di ciascun edificio, e disciplina, per le singole unità edilizie, i diversi tipi di intervento e gli usi ammissibili in funzione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli stessi e delle loro pertinenze. La Normativa individua inoltre le aree e gli edifici da destinare alla realizzazione dei Servizi a scala di quartiere e di interesse comune al fine di garantire una migliore qualità urbana e di vita ai residenti attuali e futuri.

#### 8. Modalità di attuazione

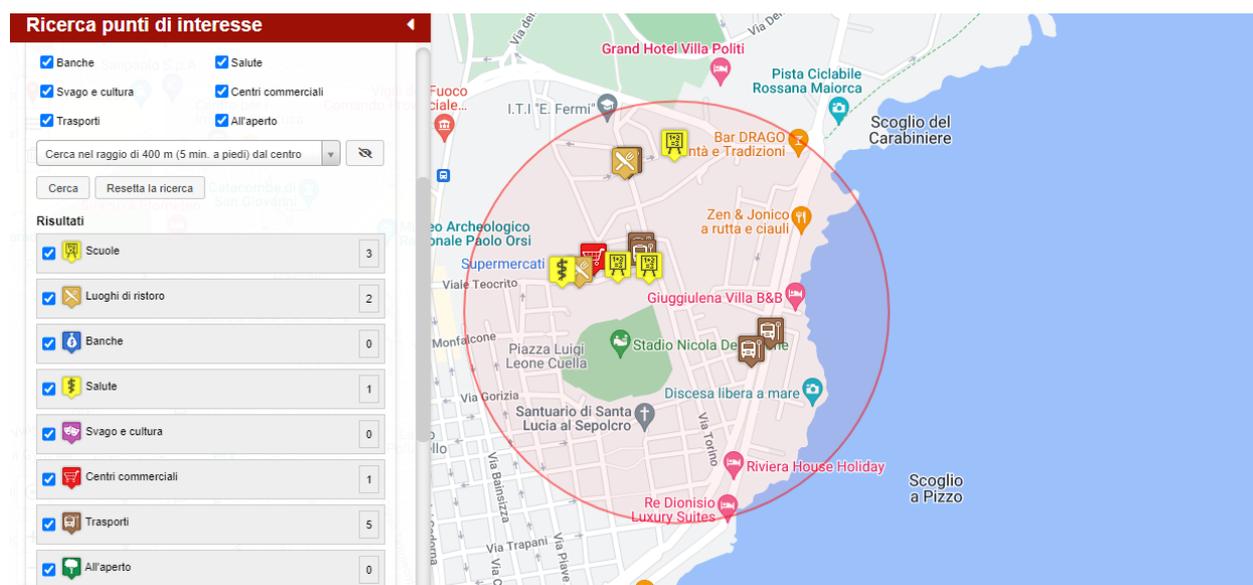
Le previsioni del Piano per la zona si attuano attraverso l'intervento diretto secondo le prescrizioni della Normativa particolareggiata per la riqualificazione dei tessuti consolidati di valore ambientale: Borgata S. Lucia e zona stazione, contenute negli elaborati di Piano All. AP, All. AN, All. AF cui si rimanda.”



**Stralcio del PRG**

Come precedentemente evidenziato, l'immobile è ubicato in una zona residenziale della città di Siracusa il quartiere Santa Lucia o Borgata, il quale rappresenta il secondo quartiere Storico di Siracusa (fino al 2018 era dotato di una propria circoscrizione). Il predetto quartiere è

particolarmente predisposto al turismo religioso, infatti nello stesso sorgono la Chiesa di Santa Lucia al Sepolcro (ubicata nell'omonima piazza ove la leggenda narra avvenire il martirio di Santa Lucia, da cui il nome del quartiere), la casetta di via degli Orti di San Giorgio (ove nel 1953 avvenne la lacrimazione di un'effigie mariana), nonché il Santuario della Madonna delle Lacrime. Altresì nelle immediate vicinanze sorge anche il museo archeologico regionale Paolo Orsi. Questi elementi rappresentano un'importante risorsa per un quartiere che, sebbene venga riconosciuto come la prosecuzione del centro storico di Siracusa e quindi di Ortigia, rispetto a quest'ultimo si trova in una condizione di marginalità, di abbandono, di degrado, nonché di progressivo spopolamento. Oltre ai predetti punti di attrazione turistica, all'interno del quartiere, in un intorno di circa 400 m dall'unità oggetto di stima (ovvero con un percorso di circa 5 minuti a piedi) sono presenti ulteriori punti di interesse soprattutto per i residenti, quali ad esempio: alcuni istituti scolastici, lo stadio comunale, farmacia, mezzi pubblici, ecc.



**Indicazione dei punti di interesse in un raggio di 400 m (5 minuti a piedi)**

Altresì detta zona è ubicata nei pressi della odierna via dell'Unità d'Italia (ovvero dell'ex tracciato ferroviario) che collega la Borgata con il quartiere Grottasanta.

La viabilità nei dintorni del fabbricato ove è ubicata l'unità di che trattasi, spesso risulta essere di normale entità, di contro si riscontra una carenza di parcheggi: le auto vengono in genere

parcheggiata a bordo strada, spesso anche su entrambi i lati con notevole restringimento della carreggiata, già non molto ampia.

L'area, di forma irregolare, in cui sorge il complesso condominiale ove è ubicata l'unità oggetto di stima, occupa buona parte del comparto urbanistico denominato "isolato di via Bologna", ricompreso tra le vie Bologna, Milano, Zara, Venezia ed Ancona.

All'interno della predetta area sono presenti n. 2 edifici di tipo condominiale, realizzati con struttura portante in cemento armato, ciascuno composto da 4 elevazioni fuori terra: piano terra, primo, secondo e terzo (piano sottotetto). L'unità oggetto di stima è ubicata nell'edificio A (o scala A). La stessa è composta da un garage avente forma rettangolare (circa 8.85x5.11 m) di superficie pari a circa mq 45.22 ed altezza pari a 3.00 m. Il garage internamente risulta rifinito con intonaco civile e pavimento. Il serramento d'ingresso è del tipo basculante, con pannello a doghe verticali, colore marrone, dotato di feritoie aeranti poste in alto ed in basso sugli elementi del pannello. Si precisa che rispetto alla planimetria catastale manca il tramezzo di separazione con l'adiacente sub 5.

L'accesso al garage avviene dal cortile condominiale; a quest'ultimo si accede sia da via Verona (civico n. 32) che da via Bologna (senza numero civico).

La superficie commerciale dell'unità, data dalla sommatoria delle superficie lorda per il rispettivo coefficiente mercantile, risulta pari a:

Descrizione	Superficie lorda	coefficiente	Sup. comm.le
Garage	mq 51,71	pari a 1	= mq 51,71
<b>Superficie Commerciale</b>			mq 51,71

Si precisa che la superficie lorda totale risulta essere comprensiva della superficie dei tramezzi e dei muri perimetrali, questi ultimi conteggiati al 50% se comuni ad altre unità.

L'unità immobiliare è censita presso l'agenzia delle entrate sezione territorio della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
46	844	6	C/06	4	43 mq	Euro 259,83

La destinazione d'uso dell'unità, sotto il profilo urbanistico e catastale, risulta essere conforme allo stato dei luoghi. Si riscontra però una non conformità dovuta a frazionamento dell'unità rispetto a quella del progetto urbanistico. Di tale difformità e della possibilità di sanatoria si parlerà più approfonditamente in appresso.

**QUESITO III: Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo l'unità oggetto di pignoramento risulta di proprietà e nel pieno possesso della società esecutata:

**QUESITI IV-V: Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente e/o saranno cancellati**

A carico dell'acquirente non rimarranno oneri e/o vincoli, se non quelli di natura urbanistica, paesaggistica, archeologica e/o condominiale.

Le formalità che saranno cancellate al momento della vendita sono tutte le ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli indicate nella relazione notarile e che di seguito si riportano:

- TRASCRIZIONE n. 17889/9505 del 27/06/2006, domanda giudiziale derivante da dichiarazione di annullamento atti rep 1527 del 21/06/2006 del Tribunale civile di Siracusa  
a favore di X  
contro X
- TRASCRIZIONE n. 4398/3610 del 05/03/2019, verbale di pignoramento rep 454 del 12/02/2019 emesso dal Tribunale civile di Siracusa  
a favore di X  
contro X

Circa le ulteriori informazioni per l'acquirente, si fa presente che:

- relativamente all'esistenza di censi o livelli, dalle ricerche effettuate non sono stati riscontrati tali oneri;
- le spese di natura condominiale ammontano ad € 120,27 annui (salvo conguaglio), ovvero € 10,02 mensili;
- al 25/09/2022 risultano quote non pagate per un importo pari ad € 90,20.

### **QUESITI VI: Verifica regolarità urbanistica ed edilizia**

Il complesso condominiale ove è ubicata l'unità oggetto di stima, fu realizzato con concessione edilizia n. 113/2003 del 27/05/2003 (giusta pratica edilizia n. 2568/S) e successive varianti: autorizzazione n. 4958 del 22/10/2004 (giusta pratica n. 3130/S) e concessione edilizia n. 026/05 (giusta pratica n. 3175/S).

Si precisa che la prima variata (autorizzazione del 2004) rispetto al progetto originario prevede la non tramezzatura dei box attualmente contraddistinti dai subalterni catastali 4, 5 e 6. Nel progetto del 2004, anziché n. 3 box singoli (di varie dimensioni) ognuno con accesso proprio, era prevista un'unica grande autorimessa dotata complessivamente di n. 3 accessi.

L'ultima variante (concessione edilizia del 2005), invece, non ha interessato il garage di che trattasi.

Rispetto al progetto di variante del 2004, si riscontra pertanto un parziale frazionamento di fatto (il sub 5 risulta separato dal sub 4 ma non dal sub 6) ed un frazionamento catastale completo (il sub 5 risulta separato sia dal sub 4 che dal 6) , manca quindi il frazionamento urbanistico. Tale abuso può essere sanato ai sensi dell'art 36 del D.P.R. 380/2001 così come recepito dinamicamente dall'art. 14 della L.R. n. 16/2016.

Ai fini di una probabile sanatoria occorre pertanto presentare al comune di Siracusa apposita pratica di sanatoria (cila), per la quale occorre effettuare i seguenti pagamenti:

- versamento di diritti istruttori circa € 50,00;
- versamento diritti di segreteria circa € 30,00;
- versamento sanzione pecuniaria circa € 1.000,00
- versamento del doppio degli oneri concessori.

A seguito della presentazione della pratica di sanatoria, Il doppio degli oneri concessori verrà così determinato dall'Ufficio Tecnico: quota pari al 20% computo metrico relativo ai lavori eseguiti in mancanza di idoneo titolo abilitativo, redatto in funzione del prezzario vigente al momento di presentazione della pratica (lavori stimati dallo scrivente circa pari ad € 1841,11 da cui discende una quota complessiva da versare circa pari a € 368,22).

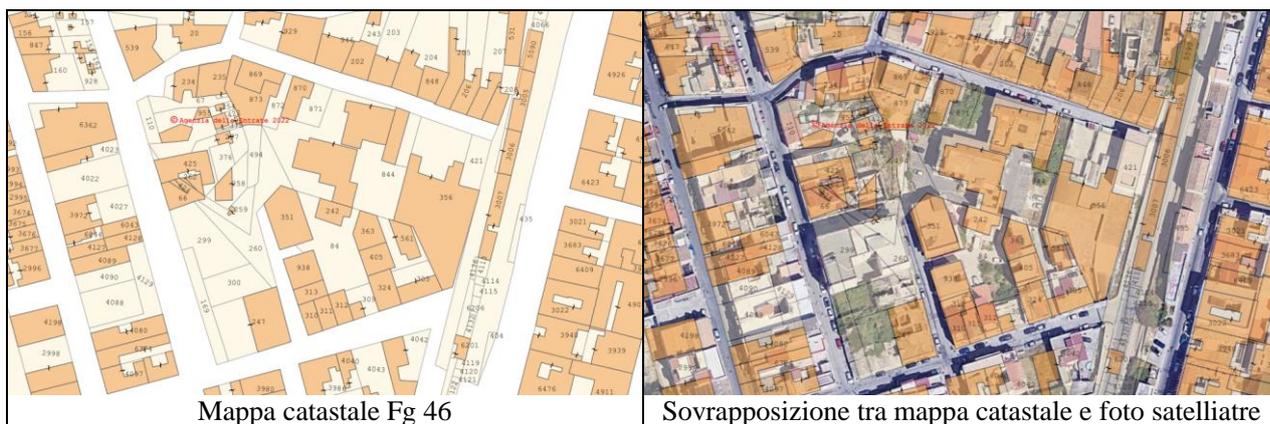
A tali somme dovranno altresì aggiungersi:

- le spese i lavori di separazione tra il sub 5 ed il sub 6 già stimati in € 1841,11 oltre iva di legge;

- le spese tecniche per la redazione della CILA, stimate circa pari a € 800,00 oltre iva ed oneri di legge;

Considerando l'iva pari al 22% e la cassa previdenziale pari al 4%, le spese per sanare l'immobile complessivamente si stimano pari ad € 4.677,73, ovvero in cifra tonda € 4.700,00, salvo migliori conteggi in sede di effettiva presentazione della pratica. Tale somma andrà suddivisa al 50% con l'adiacente sub 5<sup>7</sup>, pertanto la quota parte di competenza dell'unità di che trattasi ammonta ad € 2.350,00.

Si precisa infine che, sebbene l'unità immobiliare pignorata sia correttamente censita nel database catastale, sia dotata di propria planimetria, e risulti correttamente individuata dall'elaborato planimetrico; la sagoma dell'intera particella 844 non risulta correttamente rappresentata nella mappa catastale. Infatti, sembrerebbe che porzione dell'area condominiale comune (individuata con il subalterno 31) sconfini all'interno di particelle limitrofe (vedasi il confronto tra mappa catastale con la sovrapposizione della stessa mappa con foto satellitare della zona di seguito riportato).



Questa non corretta a rappresentazione, a parere dello scrivente non è dovuta a sconfinamento, ma a mancato aggiornamento della mappa catastale, infatti:

- la via Zara non risulta né rappresentata né individuata e/o frazionata;
- alcuni fabbricati limitrofi alla particella esaminata, hanno sagoma difforme dallo stato reale

Ai fini della vendita, la predetta non corretta rappresentazione della mappa catastale, non pregiudica la regolarità la regolarità dal punto catastale dell'unità e la sua vendibilità. Ben

---

<sup>7</sup> Al fine di risparmiare sui costi di sanatoria, si consiglia la redazione di un'unica pratica relativa ai sub 4-5-6.

diversa è invece la non conformità urbanistica dovuta al frazionamento non autorizzato che dovrà essere sanata.

### **QUESITO VIII: Esistenza APE**

L'unità pignorata risulta essere un'unità immobiliare non residenziale destinata a garage, pertanto non rientra nell'elenco degli immobili per cui occorre redigere l'APE.

### **QUESITO IX: Valutazione dei beni**

L'unità immobiliare viene valutata utilizzando il metodo della comparazione diretta, ovvero sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie commerciale dell'unità immobiliare.

L'OMI (osservatorio del mercato italiano) per il primo semestre dell'anno 2022, per i box ubicati in una zona vicinore e comunque simile a quella in cui è ubicato l'oggetto di stima, fornisce un valore minimo pari a €/mq. 390,00 ed un valore massimo pari ad €/mq 560,00, mentre per le locazioni fornisce un valore minimo di €/mq. mese 1,60 ed un valore massimo di €/mq 2,30.

  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1  
Provincia: SIRACUSA  
Comune: SIRACUSA  
Fascia/zona: Semicentrale/ZONA DEGRADATA-NORD BORGATA- VIE TORINO-MILANO-ANCONA-SAN GIULIANO  
Codice zona: C4  
Microzona: 3  
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	Normale	390	560	L	1,6	2,3	L

[Stampa](#) [Legenda](#)



Valori OMI per la zona in esame

Considerato che l'unità oggetto di stima è ubicata in zona residenziale nella quale vi è carenza di parcheggi, il garage in questione risulta essere appetibile; pertanto, è possibile affermare che la predetta unità abitativa abbia un valore unitario pari al massimo previsto dall'OMI, ovvero €/mq 560,00.

Il valore di mercato cercato è quindi dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale, ovvero:

$$\text{Valore garage} \quad \text{€/mq } 560,00 \times \text{mq } 51,71 = \text{€ } 28.957,60$$

ovvero in cifra tonda € 29.000,00. A tale somma vanno quindi detratte le spese di sanatoria in precedenza quantificate in € 2.350,00

#### **GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA**

Premesso quanto sin qui esposto, si dichiara che il lotto B4 costituito da un garage sito in Siracusa via Venezia n. 32 (scala A, piano terra), meglio censito in catasto al Fg 46 particella 844 subalterno 6, ha, salvo elementi allo scrivente sconosciuti, come più probabile valore di mercato la complessiva somma di € 29.000,00 a cui vanno sottratte le spese per la regolarizzazione urbanistica (stimata in € 2.350,00), ovvero un valore pari ad € 26.650,00.

#### **VALORE LOCATIVO**

In base a quanto in precedenza affermato, l'OMI per le locazioni fornisce un valore minimo pari a €/mq. mese 1,60 ed un valore massimo pari ad €/mq 2,30. In funzione delle considerazioni svolte circa l'appetibilità dell'unità; è possibile considerare anche in questo caso il valore massimo pari ad €/mq 2,30, pertanto è possibile considerare un valore locativo pari a €/mese 118,93, ovvero in cifra tonda pari ad €/mese 120,00.

#### **QUESITO XI: Nuda Proprietà, Usufrutto, Diritto di superficie:**

La società esecutata C e C General Services srl risulta essere titolare del diritto di piena proprietà per 1/1 del bene pignorato, pertanto relativamente ai diritti sopra elencati non vi sono quote da stimare.

## 10 - LOTTO B5

### **QUESITO I: Individuazione dei beni**

L'unità, oggetto del pignoramento, è costituita da un garage, ubicato in:

- Comune: Siracusa;
- Località: quartiere Santa Lucia detto anche Borgata
- Via Bologna (edificio B - piano terra)
- Dati catastali: Comune Siracusa – Foglio di mappa n. 46 particella 844 sub 10
- Coordinate GPS<sup>8</sup>: Latitudine 37° 4'29.92"N Longitudine 15°17'38.09"E

Dalle risultanze degli atti catastali detto appartamento confina:

- a nord-est con via Bologna;
- sud-est con fabbricato di proprietà di altra ditta (particella 401);
- a sud-ovest in parte con garage di proprietà di altra ditta (sub 11) ed in parte con androne e vano scala edificio B (sub 30);
- a nord-ovest con portico edificio B (sub 30).

### **QUESITO II: Descrizione dei beni**

**Descrizione sintetica:** trattasi di un garage facente parte di un complesso condominiale composto da due corpi di fabbrica (edificio A ed edificio B), con ingresso diretto da via Bologna.

L'unità immobiliare ha una superficie utile circa pari a 51.61 mq ed un'altezza di circa 3.00 m.

**Descrizione complessiva:** come già anticipato l'unità, oggetto del pignoramento, è un garage posto al piano terra di un complesso condominiale, di recente costruzione, sito in Siracusa, nel quartiere Santa Lucia (comunemente noto anche come Borgata), ovvero nella zona territoriale omogenea del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo B1.2 normata dall'articolo 16 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., di cui si si riporta uno stralcio:

#### **“articolo 16 Tessuti consolidati di valore ambientale: Borgata S. Lucia e zona stazione - Zona B1.2**

##### 9. Descrizione ed obiettivi

I tessuti consolidati di valore ambientale sono la parte dell'abitato di successiva espansione rispetto al quartiere Umbertino, edificati dal 1885 e successivamente oggetto del Piano Regolatore Cristina del 1917. I tessuti presentano tipologie disomogenee e destinazioni d'uso prevalentemente residenziali. La zona, compresa fra il tessuto del

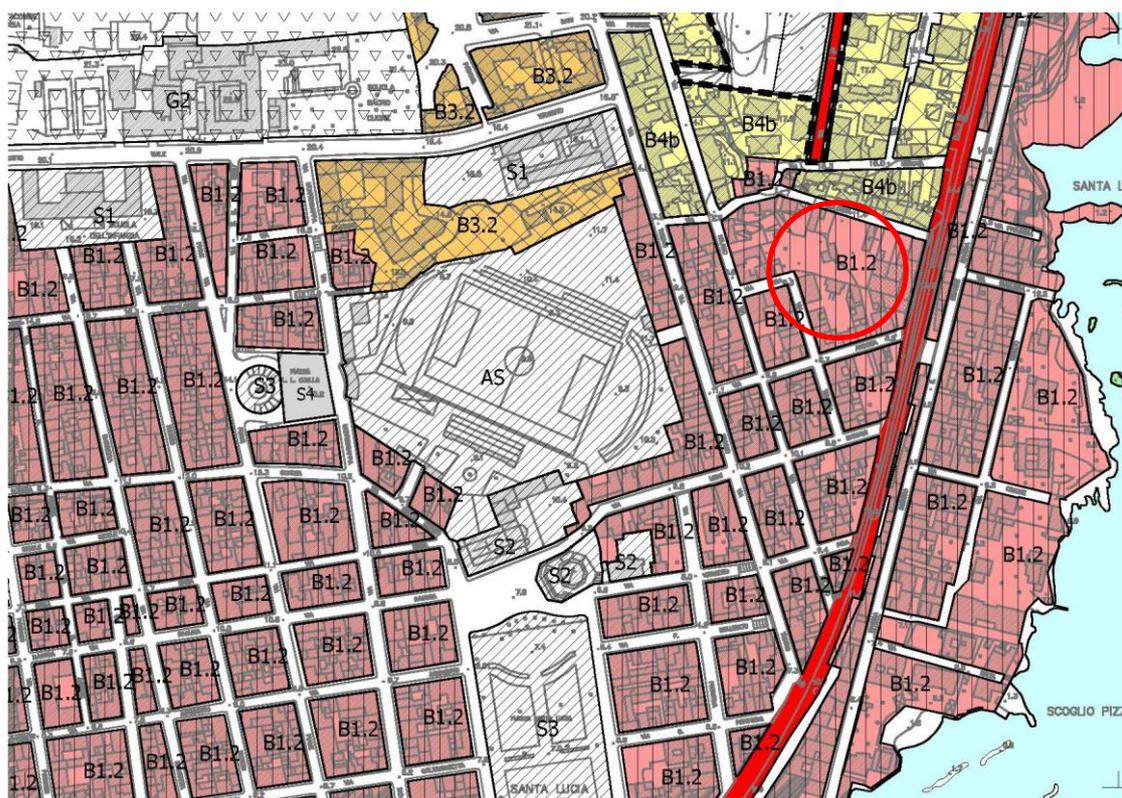
---

<sup>8</sup> Coordinate estratte dal software Google Earth.

Corso Umberto I e il Borgo S. Antonio, comprende il quartiere della Borgata di Santa Lucia, il tessuto lineare di via Arsenale e il completamento nel tratto limitrofo alla stazione fra p.zzale Marconi, via Ermocrate e via Elorina. L'area è oggetto di Normativa particolareggiata per la riqualificazione dei tessuti consolidati di valore ambientale di cui all'Allegato A del PRG, finalizzata alla conservazione delle regole morfologico-insediative dei tessuti e alla tutela dei caratteri tipologici ed architettonici degli edifici. Tale Normativa è costruita sul riconoscimento attento dei caratteri tipo-morfologici, della qualità architettonica, dello stato di conservazione e delle destinazioni d'uso attuali di ciascun edificio, e disciplina, per le singole unità edilizie, i diversi tipi di intervento e gli usi ammissibili in funzione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli stessi e delle loro pertinenze. La Normativa individua inoltre le aree e gli edifici da destinare alla realizzazione dei Servizi a scala di quartiere e di interesse comune al fine di garantire una migliore qualità urbana e di vita ai residenti attuali e futuri.

#### 10. Modalità di attuazione

Le previsioni del Piano per la zona si attuano attraverso l'intervento diretto secondo le prescrizioni della Normativa particolareggiata per la riqualificazione dei tessuti consolidati di valore ambientale: Borgata S. Lucia e zona stazione, contenute negli elaborati di Piano All. AP, All. AN, All. AF cui si rimanda.”



**Stralcio del PRG**

Come precedentemente evidenziato, l'immobile è ubicato in una zona residenziale della città di Siracusa il quartiere Santa Lucia o Borgata, il quale rappresenta il secondo quartiere



parcheggiata a bordo strada, spesso anche su entrambi i lati con notevole restringimento della carreggiata, già non molto ampia.

L'area, di forma irregolare, in cui sorge il complesso condominiale ove è ubicata l'unità oggetto di stima, occupa buona parte del comparto urbanistico denominato "isolato di via Bologna", ricompreso tra le vie Bologna, Milano, Zara, Venezia ed Ancona.

All'interno della predetta area sono presenti n. 2 edifici di tipo condominiale, realizzati con struttura portante in cemento armato, ciascuno composto da 4 elevazioni fuori terra: piano terra, primo, secondo e terzo (piano sottotetto). L'unità oggetto di stima fa parte dell'edificio B (o scala B), ma si accede direttamente da via Bologna. La stessa è composta da un garage avente forma ad L rettangolare (circa 8.80x4.60+3.95x2.70 m) di superficie pari a circa mq 51.61 ed altezza pari a 3.00 m. Il garage internamente risulta rifinito con intonaco civile e pavimento. Il serramento d'ingresso è del tipo basculante, con pannello a doghe verticali, colore marrone, dotato di feritoie aeranti poste in alto ed in basso sugli elementi del pannello..

La superficie commerciale dell'unità, data dalla sommatoria delle superficie lorda per il rispettivo coefficiente mercantile, risulta pari a:

Descrizione	Superficie lorda	coefficiente	Sup. comm.le
Garage	mq 59,10	pari a 1	= mq 59,10
<b>Superficie Commerciale</b>			mq 59,10

Si precisa che la superficie lorda totale risulta essere comprensiva della superficie dei tramezzi e dei muri perimetrali, questi ultimi conteggiati al 50% se comuni ad altre unità.

L'unità immobiliare è censita presso l'agenzia delle entrate sezione territorio della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
46	844	10	C/06	4	53 mq	Euro 320,26

La destinazione d'uso dell'unità, sotto il profilo urbanistico e catastale, risulta essere conforme allo stato dei luoghi.

**QUESITO III: Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo l'unità oggetto di pignoramento risulta di proprietà e nel pieno possesso della società esecutata X:

**QUESITI IV-V: Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente e/o saranno cancellati**

A carico dell'acquirente non rimarranno oneri e/o vincoli, se non quelli di natura urbanistica, paesaggistica, archeologica e/o condominiale.

Le formalità che saranno cancellate al momento della vendita sono tutte le ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli indicate nella relazione notarile e che di seguito si riportano:

- TRASCRIZIONE n. 17889/9505 del 27/06/2006, domanda giudiziale derivante da dichiarazione di annullamento atti rep 1527 del 21/06/2006 del Tribunale civile di Siracusa  
a favore di X  
contro X
- TRASCRIZIONE n. 4398/3610 del 05/03/2019, verbale di pignoramento rep 454 del 12/02/2019 emesso dal Tribunale civile di Siracusa  
a favore di X  
contro X

Circa le ulteriori informazioni per l'acquirente, si fa presente che:

- relativamente all'esistenza di censi o livelli, dalle ricerche effettuate non sono stati riscontrati tali oneri;
- le spese di natura condominiale ammontano ad € 171,49 annui (salvo conguaglio), ovvero € 14,29 mensili;
- al 25/09/2022 risultano quote non pagate per un importo pari ad € 128,62.

**QUESITI VI: Verifica regolarità urbanistica ed edilizia**

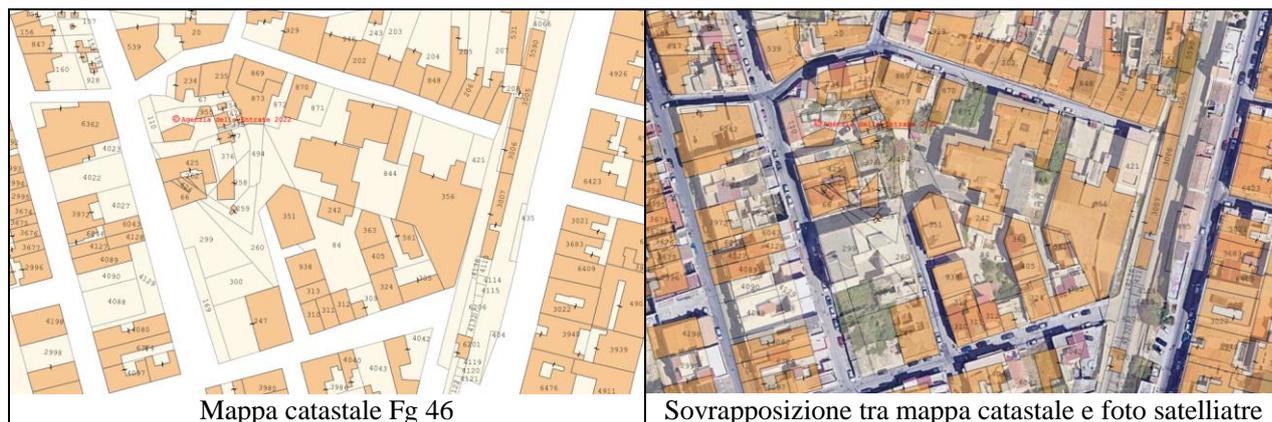
Il complesso condominiale ove è ubicata l'unità oggetto di stima, fu realizzato con concessione edilizia n. 113/2003 del 27/05/2003 (giusta pratica edilizia n. 2568/S) e successive varianti: autorizzazione n. 4958 del 22/10/2004 (giusta pratica n. 3130/S) e concessione edilizia n. 026/05 (giusta pratica n. 3175/S).

Si precisa che la prima variate (autorizzazione del 2004) rispetto al progetto originario prevede il frazionamento dell'unico garage previsto nell'edificio B in n. 2 unità indipendenti.

L'ultima variante (concessione edilizia del 2005), invece, non ha interessato il garage di che trattasi.

Lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo, risulta conforme allo documentale urbanistico e catastale

Si precisa infine che, sebbene l'unità immobiliare pignorata sia correttamente censita nel database catastale, sia dotata di propria planimetria, e risulti correttamente individuata dall'elaborato planimetrico; la sagoma dell'intera particella 844 non risulta correttamente rappresentata nella mappa catastale. Infatti, sembrerebbe che porzione dell'area condominiale comune (individuata con il subalterno 31) sconfini all'interno di particelle limitrofe (vedasi il confronto tra mappa catastale con la sovrapposizione della stessa mappa con foto satellitare della zona di seguito riportato).



Questa non corretta a rappresentazione, a parere dello scrivente non è dovuta a sconfinamento, ma a mancato aggiornamento della mappa catastale, infatti:

- la via Zara non risulta né rappresentata né individuata e/o frazionata;
- alcuni fabbricati limitrofi alla particella esaminata, hanno sagoma difforme dallo stato reale

Ai fini della vendita, la predetta non corretta rappresentazione della mappa catastale, non pregiudica la regolarità la regolarità dal punto catastale dell'unità e la sua vendibilità.

### **QUESITO VIII: Esistenza APE**

L'unità pignorata risulta essere un'unità immobiliare non residenziale destinata a garage, pertanto non rientra nell'elenco degli immobili per cui occorre redigere l'APE.

### **QUESITO IX: Valutazione dei beni**

L'unità immobiliare viene valutata utilizzando il metodo della comparazione diretta, ovvero sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie commerciale dell'unità immobiliare.

L'OMI (osservatorio del mercato italiano) per il primo semestre dell'anno 2022, per i box ubicati in una zona vicinore e comunque simile a quella in cui è ubicato l'oggetto di stima, fornisce un valore minimo pari a €/mq. 390,00 ed un valore massimo pari ad €/mq 560,00, mentre per le locazioni fornisce un valore minimo di €/mq. mese 1,60 ed un valore massimo di €/mq 2,30.

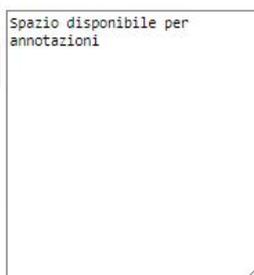


**agenzia entrate**  
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1**  
 Provincia: SIRACUSA  
 Comune: SIRACUSA  
 Fascia/zona: Semicentrale/ZONA DEGRADATA-NORD BORGATA- VIE TORINO-MILANO-ANCONA-SAN GIULIANO  
 Codice zona: C4  
 Microzona: 3  
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	Normale	390	560	L	1,6	2,3	L

[Stampa](#) [Legenda](#)



Valori OMI per la zona in esame

Considerato che l'unità oggetto di stima è ubicata in zona residenziale nella quale vi è carenza di parcheggi, il garage in questione risulta essere appetibile; pertanto, è possibile affermare che la predetta unità abitativa abbia un valore unitario pari al massimo previsto dall'OMI, ovvero €/mq 560,00.

Il valore di mercato cercato è quindi dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale, ovvero:

$$\text{Valore garage} \quad \text{€/mq } 560,00 \times \text{mq } 59,10 = \text{€ } 33.096,00$$

ovvero in cifra tonda € 33.100,00.

#### **GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA**

Premesso quanto sin qui esposto, si dichiara che il lotto B5 costituito da un garage sito in Siracusa via Venezia n. 32 (scala A, piano terra), meglio censito in catasto al Fg 46 particella 844 subalterno 10, ha, salvo elementi allo scrivente sconosciuti, come più probabile valore di mercato la complessiva somma di € 33.100,00.

#### **VALORE LOCATIVO**

In base a quanto in precedenza affermato, l'OMI per le locazioni fornisce un valore minimo pari a €/mq. mese 1,60 ed un valore massimo pari ad €/mq 2,30. In funzione delle considerazioni svolte circa l'appetibilità dell'unità; è possibile considerare anche in questo caso il valore massimo pari ad €/mq 2,30, pertanto è possibile considerare un valore locativo pari a €/mese 135,93, ovvero in cifra tonda pari ad €/mese 140,00.

#### **QUESITO XI: Nuda Proprietà, Usufrutto, Diritto si superficie:**

La società esecutata X risulta essere titolare del diritto di piena proprietà per 1/1 del bene pignorato, pertanto relativamente ai diritti sopra elencati non vi sono quote da stimare.

## 11 - LOTTO B6

### **QUESITO I: Individuazione dei beni**

L'unità, oggetto del pignoramento, è costituita da un deposito (sottotetto), ubicato in:

- Comune: Siracusa;
- Località: quartiere Santa Lucia detto anche Borgata
- Via Venezia n. 32 (edificio B - piano terzo)
- Dati catastali: Comune Siracusa – Foglio di mappa n. 46 particella 844 sub 27
- Coordinate GPS<sup>9</sup>: Latitudine 37° 4'29.82"N Longitudine 15°17'37.59"E

Dalle risultanze degli atti catastali detto appartamento confina:

- a nord-est con deposito (sottotetto) di proprietà di altra ditta (sub 37);
- sud-est con vano scala edificio B (sub 30);
- a sud-ovest con abitazione di proprietà di altra ditta (sub 34);
- a nord-ovest con area libera.

### **QUESITO II: Descrizione dei beni**

**Descrizione sintetica:** trattasi di un sottotetto non abitabile, ma agibile, con annesso terrazzino, facente parte di un complesso condominiale composto da due corpi di fabbrica (edificio A ed edificio B), ubicato al terzo piano dell'edificio B.

L'unità immobiliare ha una superficie utile circa pari a 44.79 mq ed un'altezza di variabile da circa 2.62 m a 1.40 m. Nella predetta risultano in essere diverse tipologie di abusi, di cui si parlerà più ampiamente nel seguito della presente relazione.

**Descrizione complessiva:** come già anticipato l'unità, oggetto del pignoramento, è un sottotetto non abitabile, ma agibile, posto al piano terzo scala B di un complesso condominiale, di recente costruzione, sito in Siracusa, nel quartiere Santa Lucia (comunemente noto anche come Borgata), ovvero nella zona territoriale omogena del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo B1.2 normata dall'articolo 16 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., di cui si si riporta uno stralcio:

---

<sup>9</sup> Coordinate estratte dal software Google Earth.

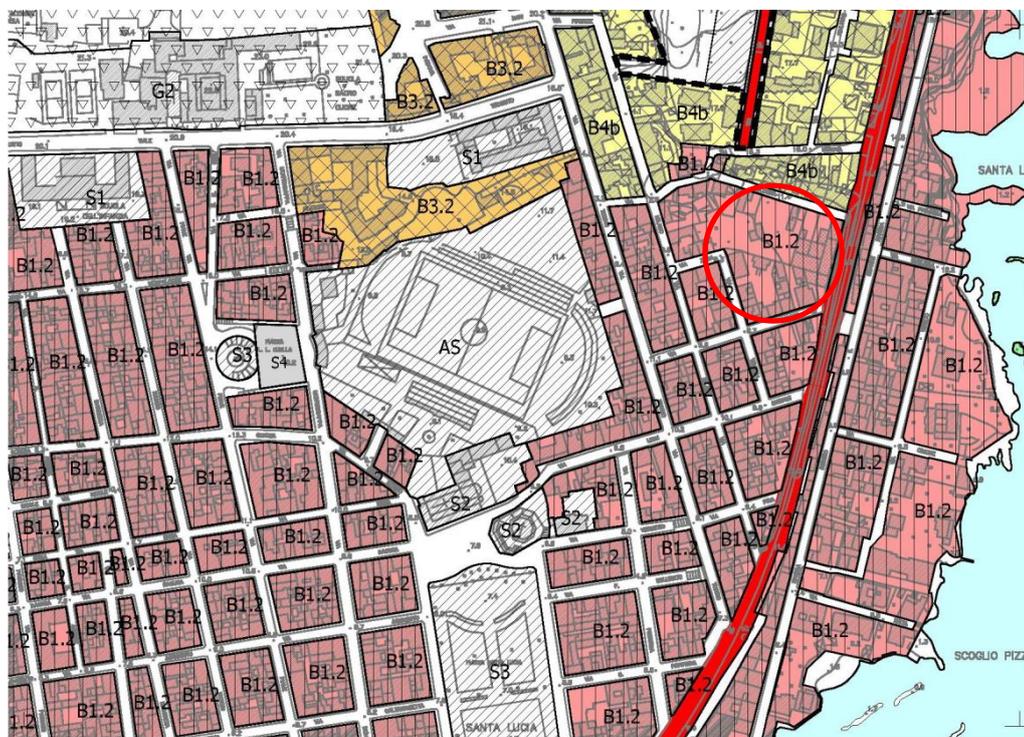
## “articolo 16 Tessuti consolidati di valore ambientale: Borgata S. Lucia e zona stazione - Zona B1.2

### 11. Descrizione ed obiettivi

I tessuti consolidati di valore ambientale sono la parte dell'abitato di successiva espansione rispetto al quartiere Umbertino, edificati dal 1885 e successivamente oggetto del Piano Regolatore Cristina del 1917. I tessuti presentano tipologie disomogenee e destinazioni d'uso prevalentemente residenziali. La zona, compresa fra il tessuto del Corso Umberto I e il Borgo S. Antonio, comprende il quartiere della Borgata di Santa Lucia, il tessuto lineare di via Arsenale e il completamento nel tratto limitrofo alla stazione fra p.zzale Marconi, via Ermocrate e via Elorina. L'area è oggetto di Normativa particolareggiata per la riqualificazione dei tessuti consolidati di valore ambientale di cui all'Allegato A del PRG, finalizzata alla conservazione delle regole morfologico-insediative dei tessuti e alla tutela dei caratteri tipologici ed architettonici degli edifici. Tale Normativa è costruita sul riconoscimento attento dei caratteri tipo-morfologici, della qualità architettonica, dello stato di conservazione e delle destinazioni d'uso attuali di ciascun edificio, e disciplina, per le singole unità edilizie, i diversi tipi di intervento e gli usi ammissibili in funzione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli stessi e delle loro pertinenze. La Normativa individua inoltre le aree e gli edifici da destinare alla realizzazione dei Servizi a scala di quartiere e di interesse comune al fine di garantire una migliore qualità urbana e di vita ai residenti attuali e futuri.

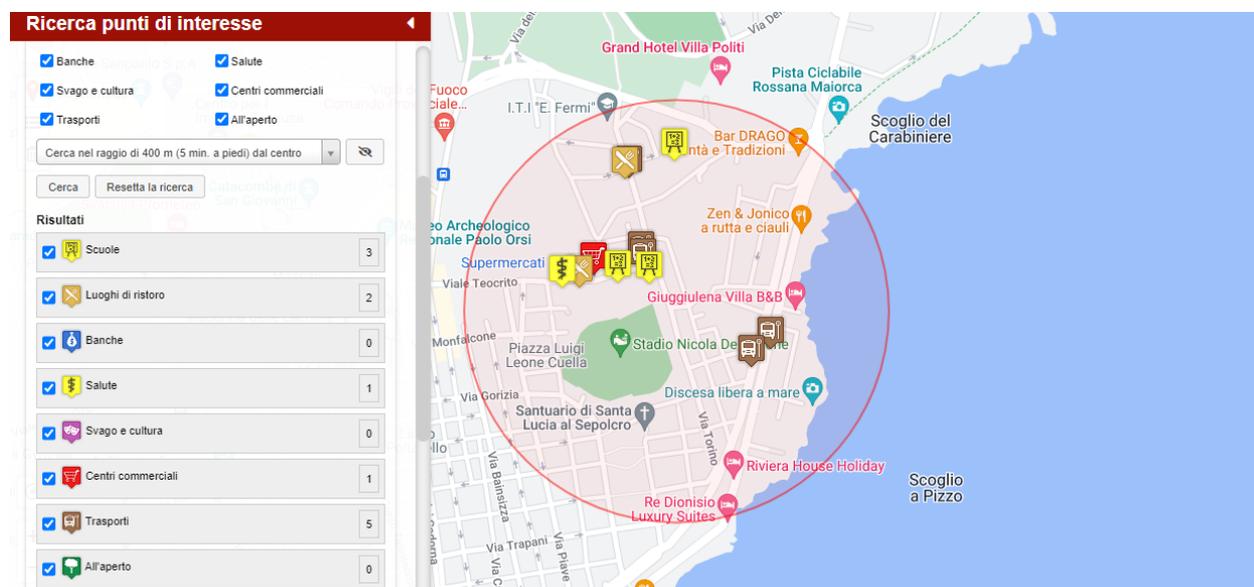
### 12. Modalità di attuazione

Le previsioni del Piano per la zona si attuano attraverso l'intervento diretto secondo le prescrizioni della Normativa particolareggiata per la riqualificazione dei tessuti consolidati di valore ambientale: Borgata S. Lucia e zona stazione, contenute negli elaborati di Piano All. AP, All. AN, All. AF cui si rimanda.”



**Stralcio del PRG**

Come precedentemente evidenziato, l'immobile è ubicato in una zona residenziale della città di Siracusa il quartiere Santa Lucia o Borgata, il quale rappresenta il secondo quartiere Storico di Siracusa (fino al 2018 era dotato di una propria circoscrizione). Il predetto quartiere è particolarmente predisposto al turismo religioso, infatti nello stesso sorgono la Chiesa di Santa Lucia al Sepolcro (ubicata nell'omonima piazza ove la leggenda narra avvenire il martirio di Santa Lucia, da cui il nome del quartiere), la casetta di via degli Orti di San Giorgio (ove nel 1953 avvenne la lacrimazione di un'effigie mariana), nonché il Santuario della Madonna delle Lacrime. Altresì nelle immediate vicinanze sorge anche il museo archeologico regionale Paolo Orsi. Questi elementi rappresentano un'importante risorsa per un quartiere che, sebbene venga riconosciuto come la prosecuzione del centro storico di Siracusa e quindi di Ortigia, rispetto a quest'ultimo si trova in una condizione di marginalità, di abbandono, di degrado, nonché di progressivo spopolamento. Oltre ai predetti punti di attrazione turistica, all'interno del quartiere, in un intorno di circa 400 m dall'unità oggetto di stima (ovvero con un percorso di circa 5 minuti a piedi) sono presenti ulteriori punti di interesse soprattutto per i residenti, quali ad esempio: alcuni istituti scolastici, lo stadio comunale, farmacia, mezzi pubblici, ecc.



**Indicazione dei punti di interesse in un raggio di 400 m (5 minuti a piedi)**

Altresì detta zona è ubicata nei pressi della odierna via dell'Unità d'Italia (ovvero dell'ex tracciato ferroviario) che collega la Borgata con il quartiere Grottasanta.

La viabilità nei dintorni del fabbricato ove è ubicata l'unità di che trattasi, spesso risulta essere di normale entità, di contro si riscontra una carenza di parcheggi: le auto vengono in genere parcheggiate a bordo strada, spesso anche su entrambi i lati con notevole restringimento della carreggiata, già non molto ampia.

L'area, di forma irregolare, in cui sorge il complesso condominiale ove è ubicata l'unità oggetto di stima, occupa buona parte del comparto urbanistico denominato "*isolato di via Bologna*", ricompreso tra le vie Bologna, Milano, Zara, Venezia ed Ancona.

All'interno della predetta area sono presenti n. 2 edifici di tipo condominiale, realizzati con struttura portante in cemento armato, ciascuno composto da 4 elevazioni fuori terra: piano terra, primo, secondo e terzo (piano sottotetto). L'unità oggetto di stima è ubicata nell'edificio B (o scala B). La stessa è composta da un sottotetto non abitabile, ma agibile, con annesso terrazzino avente una superficie utile di circa 44.79 mq ed altezza di variabile da un massimo di circa 2.62 m ad un minimo di circa 1.40 m. Nella predetta risultano in essere diverse tipologie di abusi, di seguito elencate:

- ampliamento del terrazzino;
- l'annessione di una porzione dell'adiacente sub 37 (anch'essi sottotetto non abitabile), aventi superficie complessiva circa pari a 33.52 mq ed altezza variabile da m 2.40 a m 1.05, di proprietà di altra ditta;
- cambio d'uso non autorizzato, del sub 27 (oggetto di stima) e della porzione del sub 37 sopracitato, in mini-appartamento per civile abitazione, con contestuali opere di interne consistenti in:
  - a) realizzazione di n. 2 camere da letto nella porzione del sub 37;
  - b) realizzazione di un vano WC, un angolo cottura ed un ampio soggiorno nel sub 27;
  - c) posa in opera di un pergolato con struttura in legno e copertura con incannucciato, in una porzione del terrazzino.

Considerando che le opere realizzate, in questa fase non sono sanabili (potrebbero esserlo in parte successivamente previo ripristino dello stato dei luoghi), nel prosieguo l'unità verrà considerata con destinazione d'uso a sottotetto non abitabile e non come abitazione. In tal caso, escludendo la porzione del sub 37 (in quanto di proprietà di altra ditta), la superficie commerciale dell'unità, data dalla sommatoria delle superficie lorda per il rispettivo coefficiente mercantile, risulta pari a:

Descrizione	Superficie lorda	coefficiente	Sup. comm.le
Garage	mq	48,56 pari a 1	= mq 48.56
Terrazza	mq	31,32 Pari a 0,30	= mq 9.40
<b>Superficie Commerciale</b>			mq 57,96

Si precisa che la superficie lorda totale risulta essere comprensiva della superficie dei tramezzi e dei muri perimetrali, questi ultimi conteggiati al 50% se comuni ad altre unità.

L'unità immobiliare è censita presso l'agenzia delle entrate sezione territorio della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
46	844	27	C/02	4	45 mq	Euro 185,92

**QUESITO III: Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo l'unità oggetto di pignoramento risulta di proprietà possesso della società esecutata:

ma occupata dalla sig.ra X, così come riferito dal sig. X (nella qualità di delegato) che in sede di sopralluogo permette l'accesso all'immobile. Lo stesso durante il sopralluogo non ha fornito alcun contratto di locazione, comodato d'uso, ecc., che giustifichi l'occupazione da parte della sig. X; altresì non ha indicato alcuna data prevista per il rilascio dell'immobile.

**QUESITI IV-V: Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente e/o saranno cancellati**

A carico dell'acquirente non rimarranno oneri e/o vincoli, se non quelli di natura urbanistica, paesaggistica, archeologica e/o condominiale.

Le formalità che saranno cancellate al momento della vendita sono tutte le ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli indicate nella relazione notarile e che di seguito si riportano:

- TRASCRIZIONE n. 17889/9505 del 27/06/2006, domanda giudiziale derivante da dichiarazione di annullamento atti rep 1527 del 21/06/2006 del Tribunale civile di Siracusa  
a favore di X  
contro X
- TRASCRIZIONE n. 4398/3610 del 05/03/2019, verbale di pignoramento rep 454 del 12/02/2019 emesso dal Tribunale civile di Siracusa  
a favore di x  
contro x

Circa le ulteriori informazioni per l'acquirente, si fa presente che relativamente all'esistenza di censi o livelli, dalle ricerche effettuate non sono stati riscontrati tali oneri.

#### **QUESITI VI: Verifica regolarità urbanistica ed edilizia**

Il complesso condominiale ove è ubicata l'unità oggetto di stima, fu realizzato con concessione edilizia n. 113/2003 del 27/05/2003 (giusta pratica edilizia n. 2568/S) e successive varianti: autorizzazione n. 4958 del 22/10/2004 (giusta pratica n. 3130/S) e concessione edilizia n. 026/05 (giusta pratica n. 3175/S).

Si precisa che la prima variante (autorizzazione del 2004) rispetto al progetto originario prevedeva modifiche interne ad alcune unità al fine di soddisfare le esigenze dei vari acquirenti. Relativamente all'unità di che trattasi il progetto rimase immutato. L'ultima variante (concessione edilizia del 2005), invece, ha interessato una porzione dell'edificio A.

Rispetto al progetto di variante del 2004, si riscontrano gli abusi sopra elencati, che di seguito si riepilogano:

- ampliamento del terrazzino;
- sconfinamento dell'unità pignorata all'interno di una porzione dell'adiacente sub 37 di proprietà di terzi, con annessione di fatto della citata porzione all'unità oggetto di stima;
- cambio d'uso da sottotetto ad abitazione del complesso sub 27 - porzione sub 37, con contestuali opere interne.

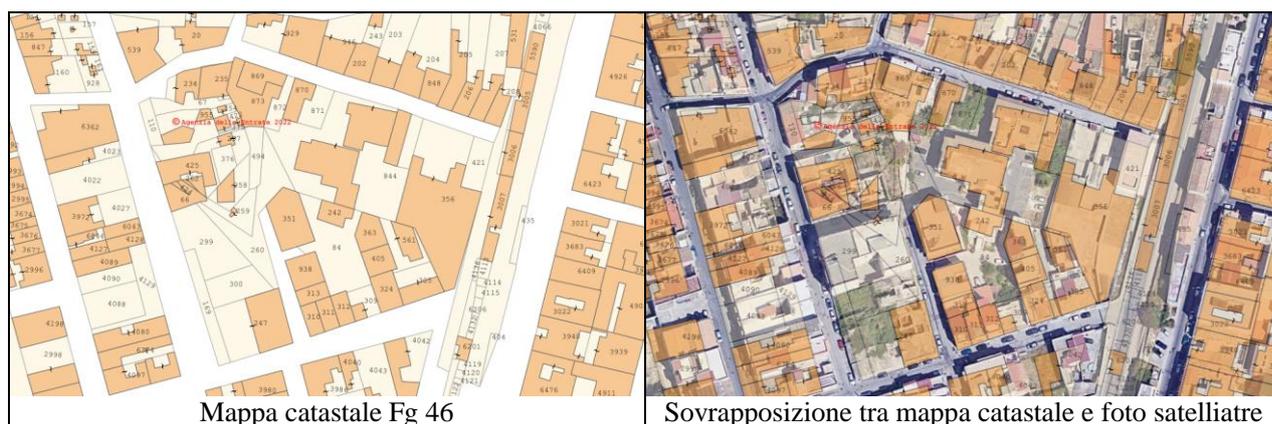
Relativamente allo sconfinamento, la lesione della proprietà altrui viene confermata dall'accesso agli atti catastali (a seguito di apposita autorizzazione del G.E.) dell'unità contraddistinta dal sub 37. Si precisa che la planimetria del sub 37 risulta essere conforme al progetto urbanistico del

2003 e del 2004. Occorre, pertanto, procedere ad eliminare i tramezzi in cartongesso tra le due unità, nonché le porte di collegamento, e ripristinare una muratura più consistente come, ad esempio, la muratura a cassa vuota in modo tale da ripristinare lo stato originario del progetto urbanistico.

Successivamente, considerato che all'epoca dell'abuso il mini-appartamento non era conforme agli strumenti urbanistici non risulta possibile sanare l'unità immobiliare ai sensi dell'art 36 del D.P.R. 380/2001 così come recepito dinamicamente dall'art. 14 della L.R. n. 16/2016 che prevede la doppia conformità (al momento dell'abuso ed al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria). Alla luce di ciò l'unico intervento possibile è il ripristino delle condizioni progettuali di sottotetto non abitabile.

Successivamente al ripristino dello stato dei luoghi come da progetto urbanistico, se ne sussistono i requisiti e prevedendo una riorganizzazione funzionale degli spazi interni sarebbe possibile procedere al recupero ai fini abitativi ai sensi dell'art 5 della LR 16/2016.

Si precisa infine che, sebbene l'unità immobiliare pignorata sia correttamente censita nel database catastale, sia dotata di propria planimetria, e risulti correttamente individuata dall'elaborato planimetrico; la sagoma dell'intera particella 844 non risulta correttamente rappresentata nella mappa catastale. Infatti, sembrerebbe che porzione dell'area condominiale comune (individuata con il subalterno 31) sconfini all'interno di particelle limitrofe (vedasi il confronto tra mappa catastale con la sovrapposizione della stessa mappa con foto satellitare della zona di seguito riportato).



Questa non corretta rappresentazione, a parere dello scrivente non è dovuta a sconfinamento, ma a mancato aggiornamento della mappa catastale, infatti:

- la via Zara non risulta né rappresentata né individuata e/o frazionata;

- alcuni fabbricati limitrofi alla particella esaminata, hanno sagoma difforme dallo stato reale

Ai fini della vendita, la predetta non corretta rappresentazione della mappa catastale, non pregiudica la regolarità la regolarità dal punto catastale dell'unità e la sua vendibilità. Ben diversa è invece la non conformità urbanistica dovuta allo sconfinamento ed alla variazione di destinazione d'uso che non potendo essere sanata (causa mancanza doppia conformità urbanistica) dovrà essere eliminata ripristinando l'originario stato progettuale dei luoghi.

#### **QUESITO VIII: Esistenza APE**

L'unità pignorata risulta essere un'unità immobiliare non residenziale destinata a sottotetto, pertanto non rientra nell'elenco degli immobili per cui occorre redigere l'APE. Altresì, l'attuale destinazione non autorizzata (abitazione), sebbene di tipo residenziale risulta essere abusiva e non sanabile, pertanto anche in questo caso l'APE non viene redatto.

#### **QUESITO IX: Valutazione dei beni**

L'unità immobiliare viene valutata utilizzando il metodo della comparazione diretta, ovvero sono stati ricercati i valori ordinari di recente compra-vendita di alcuni immobili simili con quello da valutare. Il parametro utilizzato è la superficie commerciale dell'unità immobiliare.

L'OMI (osservatorio del mercato italiano) per il primo semestre dell'anno 2022, per i magazzini ubicati in una zona vicinore e comunque simile a quella in cui è ubicato l'oggetto di stima, fornisce un valore minimo pari a €/mq. 330,00 ed un valore massimo pari ad €/mq 480,00, mentre per le locazioni fornisce un valore minimo di €/mq. mese 1,60 ed un valore massimo di €/mq 2,30.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA

Comune: SIRACUSA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA DEGRADATA-NORD BORGATA- VIE TORINO-MILANO-ANCONA-SAN GIULIANO

Codice zona: C4

Microzona: 3

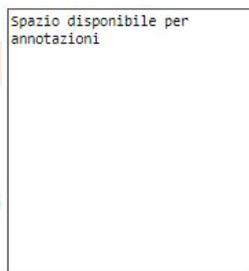
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	330	480	L	1,6	2,3	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Valori OMI per la zona in esame

Considerato che l'unità oggetto di stima è un sottotetto non abitabile, ubicata al terzo piano di un edificio di tipo condominiale dotato di ascensore, si ritiene congruo considerare un valore unitario pari alla media dei valori previsti dall'OMI, ovvero €/mq 405,00.

Il valore di mercato cercato è quindi dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale, ovvero:

$$\text{Valore garage} \quad \text{€/mq } 405,00 \times \text{mq } 57,96 = \text{€ } 23.473,80$$

ovvero in cifra tonda € 23.500,00. A tale somma vanno quindi detratte le spese di per i lavori di ripristino dell'unità allo stato di progetto, stimati forfettariamente in € 5.000,00

### GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sin qui esposto, si dichiara che il lotto B6 costituito da un sottotetto non abitabile sito in Siracusa via Venezia n. 32 (scala B, piano terzo), meglio censito in catasto al Fg 46 particella 844 subalterno 27 ha, salvo elementi allo scrivente sconosciuti, come più probabile valore di mercato la complessiva somma di € 23.500,00 a cui vanno sottratte le spese per i lavori di ripristino (stimata in € 5.000,00), ovvero un valore pari ad € 18.500,00.

### **VALORE LOCATIVO**

In base a quanto in precedenza affermato, l'OMI per le locazioni fornisce un valore minimo pari a €/mq. mese 1,60 ed un valore massimo pari ad €/mq 2,30. In funzione delle considerazioni svolte circa l'appetibilità dell'unità; è possibile considerare anche in questo caso il valore massimo pari ad €/mq 2,30, pertanto è possibile considerare un valore locativo pari a €/mese 133,31, ovvero in cifra tonda pari ad €/mese 135,00.

### **QUESITO XI: Nuda Proprietà, Usufrutto, Diritto di superficie:**

La società esecutata x risulta essere titolare del diritto di piena proprietà per 1/1 del bene pignorato, pertanto relativamente ai diritti sopra elencati non vi sono quote da stimare.

### **12 - LOTTO B7**

### **QUESITO I: Individuazione dei beni**

L'unità, oggetto del pignoramento, è costituita da un terreno, costituito da una porzione di area inedificata all'interno di un complesso condominiale costituito da n. 2 edifici per civile abitazione. Il predetto terreno è ubicato in:

- Comune: Siracusa;
- Località: quartiere Santa Lucia detto anche Borgata
- Via Venezia n. 32 (piano terra)
- Dati catastali: Comune Siracusa – Foglio di mappa n. 46 particella 844 sub 32
- Coordinate GPS<sup>10</sup>: Latitudine 37° 4'28.88"N Longitudine 15°17'38.04"E

Dalle risultanze degli atti catastali detto appartamento confina:

- a nord-est in parte con fabbricato di proprietà di altra ditta (particella 401) ed in parte con terreno di proprietà di altra ditta (particella 400);
- sud-est con fabbricato di proprietà di altra ditta (particella 356);
- a sud-ovest in parte con stradella privata ed in parte con fabbricato di proprietà di altra ditta (particella 363);
- a nord-ovest con cortile condominiale (sub 31).

### **QUESITO II: Descrizione dei beni**

---

<sup>10</sup> Coordinate estratte dal software Google Earth.

**Descrizione sintetica:** trattasi di un'area urbana di mq 214, facente parte di un lotto ove sorge un complesso condominiale costituito da n. 2 edifici per civile abitazione (edificio A ed edificio B).

**Descrizione complessiva:** come già anticipato l'unità, oggetto del pignoramento, è un'area urbana costituita da un terreno ineditato (avente una superficie di mq 214), facente parte di un lotto ove insiste un complesso condominiale (composto da n. 2 edifici per civile abitazione), sito in Siracusa, nel quartiere Santa Lucia (comunemente noto anche come Borgata), ovvero nella zona territoriale omogena del vigente P.R.G. contrassegnata con il simbolo B1.2 normata dall'articolo 16 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., di cui si si riporta uno stralcio:

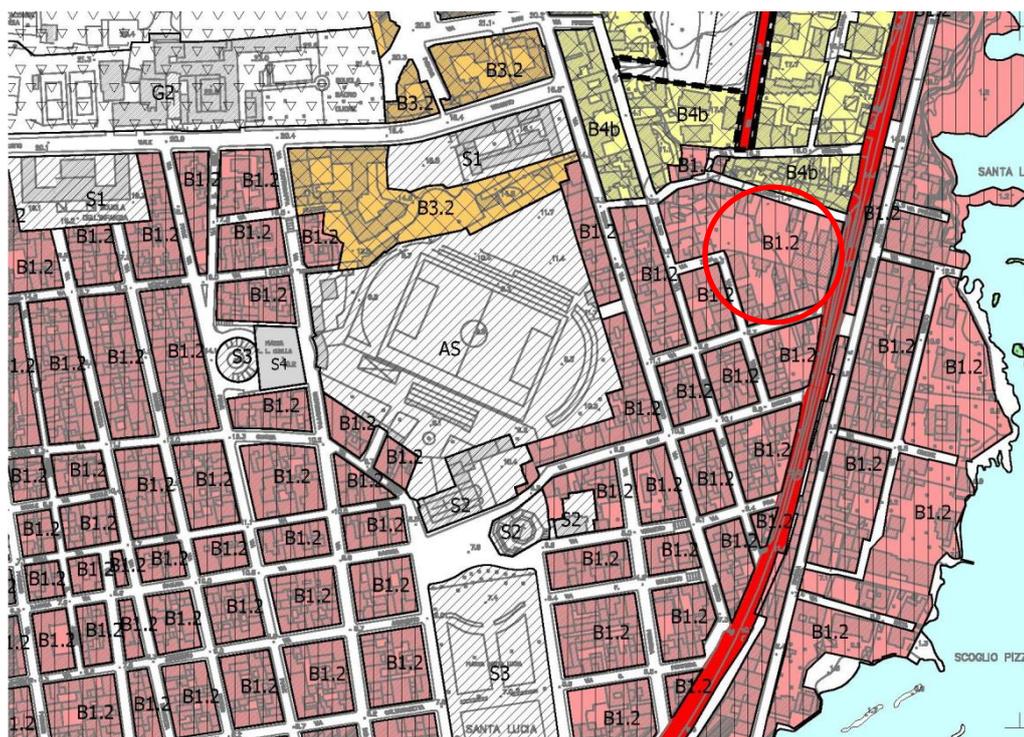
**“articolo 16 Tessuti consolidati di valore ambientale: Borgata S. Lucia e zona stazione - Zona B1.2**

13. Descrizione ed obiettivi

I tessuti consolidati di valore ambientale sono la parte dell'abitato di successiva espansione rispetto al quartiere Umbertino, edificati dal 1885 e successivamente oggetto del Piano Regolatore Cristina del 1917. I tessuti presentano tipologie disomogenee e destinazioni d'uso prevalentemente residenziali. La zona, compresa fra il tessuto del Corso Umberto I e il Borgo S. Antonio, comprende il quartiere della Borgata di Santa Lucia, il tessuto lineare di via Arsenale e il completamento nel tratto limitrofo alla stazione fra p.zzale Marconi, via Ermocrate e via Elorina. L'area è oggetto di Normativa particolareggiata per la riqualificazione dei tessuti consolidati di valore ambientale di cui all'Allegato A del PRG, finalizzata alla conservazione delle regole morfologico-insediative dei tessuti e alla tutela dei caratteri tipologici ed architettonici degli edifici. Tale Normativa è costruita sul riconoscimento attento dei caratteri tipo-morfologici, della qualità architettonica, dello stato di conservazione e delle destinazioni d'uso attuali di ciascun edificio, e disciplina, per le singole unità edilizie, i diversi tipi di intervento e gli usi ammissibili in funzione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli stessi e delle loro pertinenze. La Normativa individua inoltre le aree e gli edifici da destinare alla realizzazione dei Servizi a scala di quartiere e di interesse comune al fine di garantire una migliore qualità urbana e di vita ai residenti attuali e futuri.

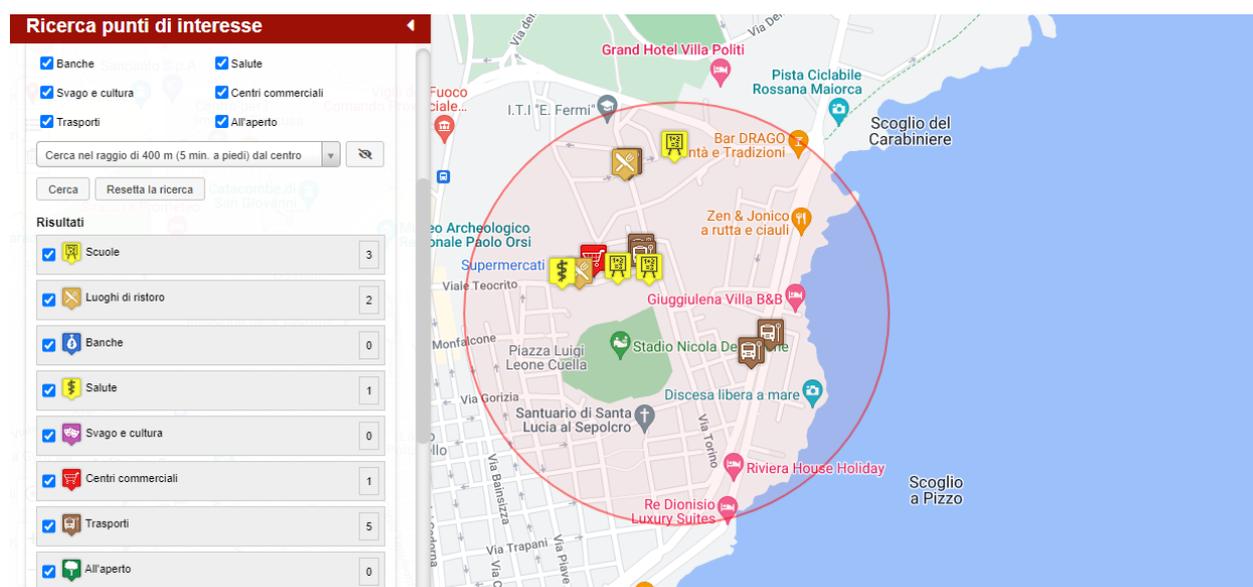
14. Modalità di attuazione

Le previsioni del Piano per la zona si attuano attraverso l'intervento diretto secondo le prescrizioni della Normativa particolareggiata per la riqualificazione dei tessuti consolidati di valore ambientale: Borgata S. Lucia e zona stazione, contenute negli elaborati di Piano All. AP, All. AN, All. AF cui si rimanda.”



**Stralcio del PRG**

Come precedentemente evidenziato, l'immobile è ubicato in una zona residenziale della città di Siracusa il quartiere Santa Lucia o Borgata, il quale rappresenta il secondo quartiere Storico di Siracusa (fino al 2018 era dotato di una propria circoscrizione). Il predetto quartiere è particolarmente predisposto al turismo religioso, infatti nello stesso sorgono la Chiesa di Santa Lucia al Sepolcro (ubicata nell'omonima piazza ove la leggenda narra avvenire il martirio di Santa Lucia, da cui il nome del quartiere), la casetta di via degli Orti di San Giorgio (ove nel 1953 avvenne la lacrimazione di un'effigie mariana), nonché il Santuario della Madonna delle Lacrime. Altresì nelle immediate vicinanze sorge anche il museo archeologico regionale Paolo Orsi. Questi elementi rappresentano un'importante risorsa per un quartiere che, sebbene venga riconosciuto come la prosecuzione del centro storico di Siracusa e quindi di Ortigia, rispetto a quest'ultimo si trova in una condizione di marginalità, di abbandono, di degrado, nonché di progressivo spopolamento. Oltre ai predetti punti di attrazione turistica, all'interno del quartiere, in un intorno di circa 400 m dall'unità oggetto di stima (ovvero con un percorso di circa 5 minuti a piedi) sono presenti ulteriori punti di interesse soprattutto per i residenti, quali ad esempio: alcuni istituti scolastici, lo stadio comunale, farmacia, mezzi pubblici, ecc.



**Indicazione dei punti di interesse in un raggio di 400 m (5 minuti a piedi)**

Altresì detta zona è ubicata nei pressi della odierna via dell'Unità d'Italia (ovvero dell'ex tracciato ferroviario) che collega la Borgata con il quartiere Grottasanta.

La viabilità nei dintorni del fabbricato ove è ubicata l'unità di che trattasi, spesso risulta essere di normale entità, di contro si riscontra una carenza di parcheggi: le auto vengono in genere parcheggiate a bordo strada, spesso anche su entrambi i lati con notevole restringimento della carreggiata, già non molto ampia.

L'area, di forma irregolare, in cui sorge il complesso condominiale ove è ubicata l'unità oggetto di stima, occupa buona parte del comparto urbanistico denominato "isolato di via Bologna", ricompreso tra le vie Bologna, Milano, Zara, Venezia ed Ancona.

All'interno della predetta area sono presenti n. 2 edifici di tipo condominiale, realizzati con struttura portante in cemento armato, ciascuno composto da 4 elevazioni fuori terra: piano terra, primo, secondo e terzo (piano sottotetto). L'unità oggetto di stima è quindi ubicata ai margini del cortile condominiale facente parte del lotto in cui insistono i due edifici sopracitati.

Al momento del sopralluogo, l'area di che trattasi si presentava priva di asfalto, con terreno vegetale a vista con presenza di qualche albero. La stessa veniva utilizzata sporadicamente come parcheggio. La superficie commerciale da considerare come riferimento ai fini della stima corrisponde alla superficie reale del lotto, così come riscontrato in sede di sopralluogo.

Descrizione	Superficie lorda	coefficiente	Sup. comm.le
Area urbana	mq	214 pari a 1	= mq 214,00
<b>Superficie Commerciale</b>			mq 214,00

L'unità immobiliare è censita presso l'agenzia delle entrate sezione territorio della Provincia di Siracusa:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
46	844	32	F/01	-	214 mq	-

**QUESITO III: Stato di possesso**

Al momento del sopraluogo l'unità oggetto di pignoramento risulta di proprietà possesso della società esecutata:

**QUESITI IV-V: Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente e/o saranno cancellati**

A carico dell'acquirente non rimarranno oneri e/o vincoli, se non quelli di natura urbanistica, paesaggistica, archeologica e/o condominiale.

Le formalità che saranno cancellate al momento della vendita sono tutte le ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli indicate nella relazione notarile e che di seguito si riportano:

- TRASCRIZIONE n. 17889/9505 del 27/06/2006, domanda giudiziale derivante da dichiarazione di annullamento atti rep 1527 del 21/06/2006 del Tribunale civile di Siracusa  
a favore di x  
contro x
- TRASCRIZIONE n. 4398/3610 del 05/03/2019, verbale di pignoramento rep 454 del 12/02/2019 emesso dal Tribunale civile di Siracusa  
a favore di x  
contro x

Circa le ulteriori informazioni per l'acquirente, si fa presente che relativamente all'esistenza di censi o livelli, dalle ricerche effettuate non sono stati riscontrati tali oneri.

**QUESITI VI: Verifica regolarità urbanistica ed edilizia**

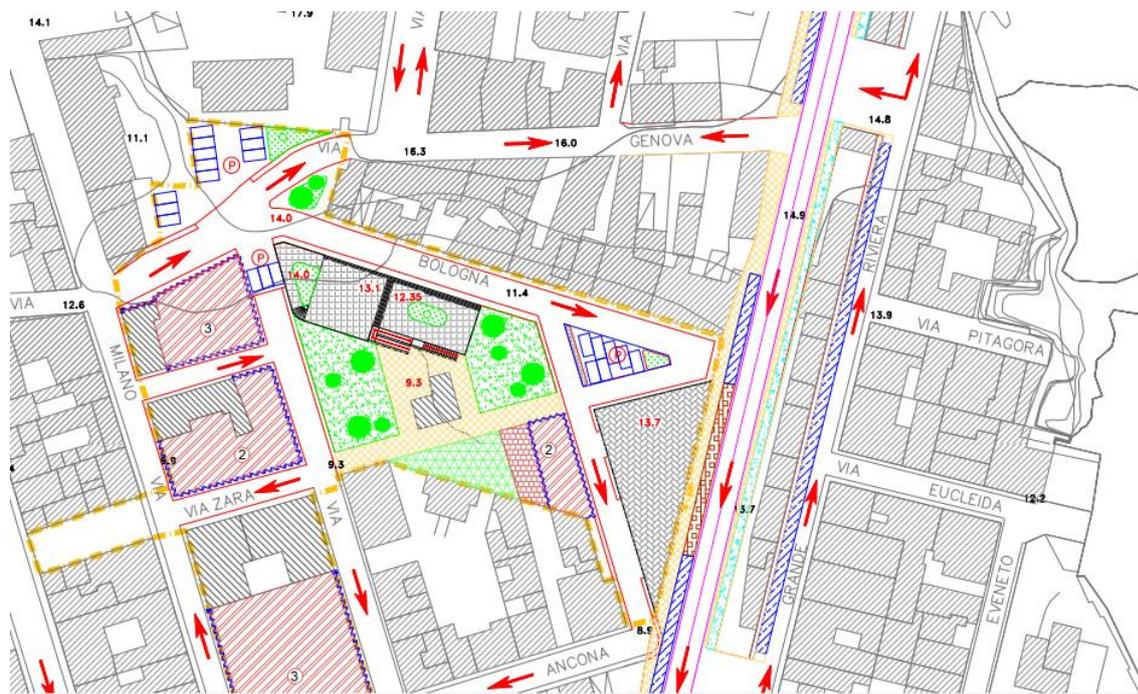
Il complesso condominiale ove è ubicata l'unità oggetto di stima, fu realizzato con concessione edilizia n. 113/2003 del 27/05/2003 (giusta pratica edilizia n. 2568/S) e successive varianti: autorizzazione n. 4958 del 22/10/2004 (giusta pratica n. 3130/S) e concessione edilizia n. 026/05 (giusta pratica n. 3175/S).

Dalla documentazione acquisita si evince che complessivamente la capacità edificatoria del lotto era la seguente:

	Realizzabile	Realizzato
Superficie	1.197,71 mq	1.119,38 mq
Volume	4.403,35 mc	3.358,16 mc

Ne consegue una superficie residua realizzabile ed un volume residuo realizzabile pari rispettivamente a mq 78,33 e mc 1.045,19.

Dall'analisi costituenti il piano particolareggiato della Borgata, si nota che nelle stesse è sempre rappresentato il lotto di terreno ed il fabbricato ivi esistente ante l'intervento edificatorio del 2003. In particolare il predetto piano particolareggiato prevede la ristrutturazione del fabbricato a suo tempo esistente ed oggi demolito, a seguito della concessione edilizia del 2003. Lo stesso prevede inoltre la realizzazione di un percorso pedonale, un giardino botanico ed una nuova strada che collega via Bologna con via Ancona,



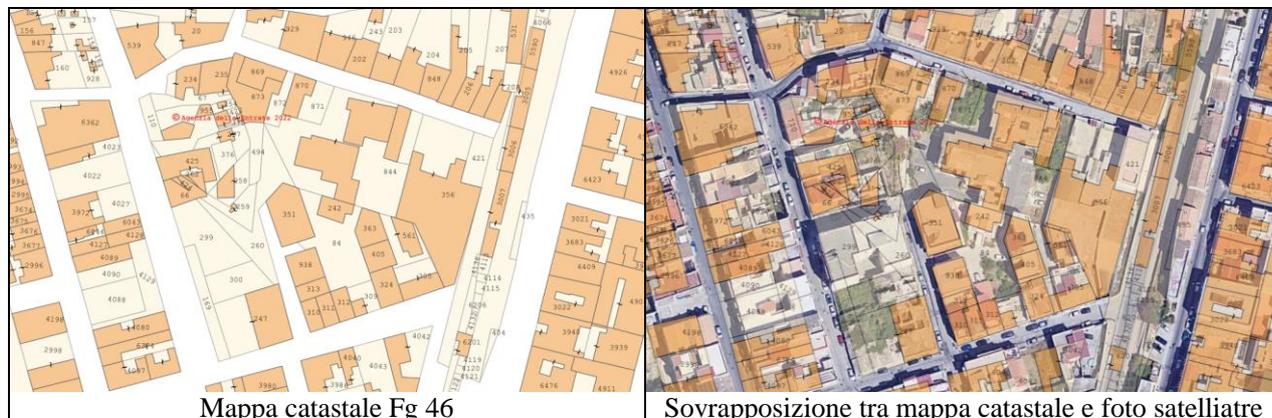
Perimetro comparto	
ZCV (con numero piani f.t.)	
Pertinenze ZCV di progetto	
Volumetrie esistenti da mantenere	
Allineamento	
Percorso pedonale	
Verde pubblico	
Giardino orto botanico	
Serra orto botanico	
Spazio fermata autobus	
Pista ciclabile	
Area attrezzabile con elementi di arredo urbano (chioschi, panchine, fontanelle, pubblica illuminazione)	
Area attrezzabile con elementi di arredo urbano (chioschi, panchine, fontanelle, pubblica illuminazione, pensilina terminal autobus, rampe di collegamento verticale)	
Parcheggio	
Sensi di marcia strade	
Quote stato di fatto	14.7
Quote in progetto	14.0

### Stralcio Piano Particolareggiata Borgata

Dato atto della demolizione dell'edificio esistente e dell'edificazione del complesso condominiale, il piano particolareggiato nell'isolato in esame risulta essere inattuabile; restano comunque efficaci i vincoli derivanti dallo stesso, per cui non si ritiene che nell'area urbana sia possibile sfruttare la superficie ed il volume residuo per la realizzazione di un nuovo fabbricato da erigere sull'area urbana.

Si precisa infine che, sebbene l'unità immobiliare pignorata sia correttamente censita nel database catastale e risulti correttamente individuata dall'elaborato planimetrico; la sagoma dell'intera particella 844 non risulta correttamente rappresentata nella mappa catastale. Infatti, sembrerebbe che porzione dell'area condominiale comune (individuata con il subalterno 31)

sconfini all'interno di particelle limitrofe (vedasi il confronto tra mappa catastale con la sovrapposizione della stessa mappa con foto satellitare della zona di seguito riportato).



Questa non corretta a rappresentazione, a parere dello scrivente non è dovuta a sconfinamento, ma a mancato aggiornamento della mappa catastale, infatti:

- la via Zara non risulta né rappresentata né individuata e/o frazionata;
- alcuni fabbricati limitrofi alla particella esaminata, hanno sagoma difforme dallo stato reale

Ai fini della vendita, la predetta non corretta rappresentazione della mappa catastale, non pregiudica la regolarità la regolarità dal punto catastale dell'unità e la sua vendibilità.

#### **QUESITO VIII: Esistenza APE**

Per l'unità pignorata, essendo un area libera, non risulta possibile redigere l'APE, in quanto la procedura di calcolo prevede l'esistenza di un fabbricato.

#### **QUESITO IX: Valutazione dei beni**

L'unità immobiliare risulta di difficile valutazione in quanto nella zona non sono presenti terreni simili oggetto di compravendita. Sono stati riscontrati alcuni atti di compravendita risalenti a circa un ventennio fa relativi ad un lotto di terreno edificabile. Considerata la vetustà degli atti i questione e considerata altresì la mancata possibilità di utilizzo della capacità edificatoria residua del lotto, non si ritiene idoneo l'utilizzo dei predetti atti ai fini della stima.

Considerato che l'area urbana in questione risulta libera, in attesa di un eventuale esproprio si potrebbe utilizzare come ulteriore parcheggio nonché come area a verde.

Pensando a tale destinazione, sentite anche alcune agenzie immobiliari, lo scrivente ritiene congruo assegnare all'unità pignorata un valore unitario forfettario pari ad €/mq 50,00.

Il valore di mercato cercato è quindi dato dal prodotto del valore unitario per la superficie commerciale, ovvero:

$$\text{Valore garage} \quad \text{€/mq } 50,00 \times \text{mq } 214,00 = \text{€ } 10.700,00$$

#### **GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA**

Premesso quanto sin qui esposto, si dichiara che il lotto B7 costituito da un'area urbana sita in Siracusa via Venezia n. 32 (piano terra), meglio censito in catasto al Fg 46 particella 844 subalterno 33 ha, salvo elementi allo scrivente sconosciuti, come più probabile valore di mercato la complessiva somma di € 10.700,00.

#### **QUESITO XI: Nuda Proprietà, Usufrutto, Diritto si superficie:**

La società esecutata x risulta essere titolare del diritto di piena proprietà per 1/1 del bene pignorato, pertanto relativamente ai diritti sopra elencati non vi sono quote da stimare.

---

Avendo espletato il mandato ricevuto si consegna la presente relazione che si compone di n. 93 pagine fino alla firma oltre allegati. Si resta a completa disposizione, anche dell'ill.mo G.E., per ogni eventuale chiarimento in merito.

Carlentini, li 05-12-2022

L'Esperto Estimatore  
Ing. Francesco Grillo