



# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



**Tribunale:** Civile di Siracusa  
**Sezione:** Esecuzioni immobiliari  
**Registro Gen. Esec. Imm.:** 187/2024  
**Giudice relatore:** Dott.ssa CULTRERA Concita



**Esecuzione promossa da:** PRISMA SPV S.R.L.



**Contro:** //////////////////////////////////////



**Consulente Tecnico d'Ufficio:** Arch. Luca GARRO



**Data:** 12/11/2024



**INDICE**

1.	PREMESSA	pag. 2
2.	RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO	pag. 5
2.1	Quesiti 3.I - 3.II - 3.III <i>3.I individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali</i> <i>3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali ...</i> <i>3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, ....</i>	pag. 5
2.2	Quesiti 4.I - 4.II <i>4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto, ....</i> <i>4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni</i>	pag. 5
2.3	Quesito 4.III <i>4.III individuazione dello stato di possesso degli immobili ....</i>	pag. 7
2.4	Quesiti 4.IV - 4.V <i>4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...</i> <i>4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...</i>	pag. 7
2.5	Quesiti 4.VI - 4.VII <i>4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...</i> <i>4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...</i>	pag. 8
2.6	Quesito 4.VIII <i>4.VIII 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</i>	pag. 9
2.7	Quesiti 4.IX - 4.X - 4.XI <i>4.IX valutazione dei beni ...</i> <i>4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...</i> <i>4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...</i>	pag. 9
3.	CONCLUSIONI	pag. 13

**1. PREMESSA**

Con Decreto di nomina dell'Esperto Stimatore emesso l'1.09.2024 e successivo Verbale di Giuramento del 2.09.2024, l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Cultrera Concita, del Tribunale di Siracusa, ha conferito al sottoscritto arch. Garro Luca, con studio a Canicattini Bagni in Via Vittorio Emanuele n° 307, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Siracusa al n° 442, l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti relativi alla "Procedura Esecutiva Immobiliare n° 187/2024 R. G. Es. promossa da **Prisma SPV S.r.l.**, con sede legale a Roma - Codice fiscale e P.IVA 05028250263 **contro** //, nato a //, per la piena proprietà di:

**IMMOBILE 1:** Villino (A/7) sito a Siracusa, C.da Plemmirio, Via Capo Teulada n° 19, P. T. Censito nel Catasto Fabbricati di Siracusa al **foglio 133, p.lla 1120, sub 1**, consistenza vani 4

- 3.I provveda all'individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 3.II provveda 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;*
- 3.III provveda 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:*
- 4.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;*

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 187/2024: Prisma SPV S.r.l. contro //

**4.II** una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare:

2 – la trascrizione della convenzione;

1 – Il contenuto della convenzione (producendo in atti nel fascicolo telematico della procedura);

3 – i limiti indicati nella convenzione (ad Es. il prezzo massimo di cessione, il divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, ecc.);

4 – la sussistenza di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis, dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal decreto Legge del 23 ottobre n. 119);

5 – i costi dell'affrancazione dei vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al decreto 28 settembre 2020 n. 151 del 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

**4.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 a 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;

**4.IV** l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

**4.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) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) 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 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 condominiali 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;
- presenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

**4.VI** la verifica della regolarità edilizia ed 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; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

**4.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 istanza 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;

**4.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. 1 e 3 co. 1 lettera a) del D. Lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre 500,00 Euro) 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;

4.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 correzione 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 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 locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordina 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;

4.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;

4.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.

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio l'1 Ottobre 2024, alle ore 15:30, presso l'unità immobiliare oggetto della procedura sita in tenere di Siracusa, C.da Plemmirio, Via Capo Teulada n° 19, alla presenza del custode giudiziario avv. Blandizzi Roberta.

Nel corso del sopralluogo è stato stilato un verbale che si allega.

- Il sottoscritto C.T.U. ha preso visione della documentazione dell'immobile esistente agli atti ed ha consultato telematicamente la banca dati catastale ed ipocatastale attraverso la piattaforma tecnologica *Sister* dell'Agenzia delle Entrate;
- si è recato presso l'Archivio Notarile di Siracusa per rilascio copia Atti di Compravendita;
- si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa per l'effettuazione di ricerche.

Operate tutte le indagini ritenute necessarie per la definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della valutazione, il sottoscritto ritiene opportuno individuare **un unico lotto di vendita** e di poter esporre quanto appresso.



**Immagine 1. Individuazione Immobile su Google Earth**

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 187/2024: Prisma SPV S.r.l. contro //

## 2. RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO

- 2.1 Quesiti**
- 3.I individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali
  - 3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; ...
  - 3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, ....

### **LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) a Siracusa, Via Capo Teulada 19. C. F. fg 133, p.lla 1120, sub 1**

Abitazione in villino sito in territorio di Siracusa, contrada Plemmirio, Via Capo Teulada n° 19, piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati di Siracusa al **foglio 133, particella 1120, sub 1**, zona censuaria 1, categoria A/7, classe 1, vani 4, superficie catastale totale 77 mq, superficie escluse aree scoperte 57 mq, rendita Euro 371,85, indirizzo Via Capo Teulada n° 19, piano terra, piano T, in ditta a ///, nato a /// ///, proprietà per 1/1.

Il lotto di terreno su cui sussiste l'immobile in oggetto confina con Via Capo Teulada, con proprietà /// e con proprietà /// o loro rispettivi aventi causa.

*Dati derivanti da:*

- *Variatione nel classamento del 7.11.2017 – Pratica n. SR0099551 in atti dal 7.11.2017 – Variazione di classamento (n. 19598.1/2017);*
- *Variazione del 4.11.2016 - Pratica n. SR0093272 in atti dal 7.11.2016 – Ampliamento variazione di toponomastica (n. 20423.1/2016);*
- *Variazione di Toponomastica del 16.09.2014 - Pratica SR0116474 in atti dal 16.09.2014 – Variazione di toponomastica (n. 56759.1/2014);*
- *Variazione del quadro tariffario dell'1.01.1992;*
- *Variazione del 9.12.1991 in atti dal 20.03.1995 – Variazione in seguito a sopralluogo e come da dec. C.ne tributaria di 1 grado n. 16/92 (n. 833.1/1991);*
- *Costituzione del 9.12.1991 in atti dal 9.12.1991 (n. 883.1/1991).*

- 2.2 Quesiti**
- 4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto, ....
  - 4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni

### **Calcolo della superficie commerciale dell'immobile**

La superficie commerciale del bene in esame è stata calcolata in conformità alle "Linee guida per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie" dell'ABI, individuando i "rapporti mercantili superficiali" ossia i rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie ed il prezzo unitario della superficie principale dell'immobile. Tenendo conto:

- delle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare" (allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate redatte ai sensi del D.P.R. 138/98 (Norme per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria);
- della Norma UNI 10750/2005 che, anche se sostituita dalla Norma UNI 15733/2011, costituisce ancora un riferimento per le perizie di stima,

sono stati scelti i seguenti rapporti mercantili per le pertinenze dell'immobile oggetto di perizia:

- aree scoperte: 0,10 fino alla superficie dell'unità immobiliare e 0,02 per la quota eccedente.

Nella determinazione della superficie commerciale il criterio di misurazione utilizzato è stato quello della *Superficie esterna lorda (SEL)* integrata dalle superfici ponderate delle pertinenze: i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, mentre i muri in comune nella misura del 50 per cento.

Si specifica, inoltre, che il calcolo della consistenza dell'immobile in esame è stato effettuato a seguito di accurato rilievo metrico e successiva restituzione in CAD della planimetria.

## Descrizione analitica dell'immobile

### **LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) a Siracusa, Via Capo Teulada 19. C. F. fg 133, p.lla 1120, sub 1**

Abitazione in villino sito in territorio di Siracusa, contrada Plemmirio, Via Capo Teulada n° 19, piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati al **foglio 133, particella 1120, sub 1**, categoria A/7, classe 1, vani 4, superficie catastale totale 77 mq, rendita Euro 371,85, confinante con Via Capo Teulada, con proprietà // e con proprietà // o loro rispettivi aventi causa.

Coordinate GPS: latitudine 37.006381, longitudine 15.331011.

L'immobile in oggetto ha una superficie utile netta di 42,10 mq oltre alla superficie scoperta (giardino e percorsi esterni) pari a 944,30 mq circa, per una superficie commerciale complessiva di 79,00 mq.

L'altezza netta interna dell'immobile varia da 2,25 m a 3,45 m.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello, piano terra, ed è composta da cucina di 11,30 mq, bagno di 4,30 mq (completo di mobile-lavabo, tazza, bidet e vasca, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 20 cm, con decorazione "simil-mosaico" nelle tonalità del verde, posto in opera fino all'altezza di 1,60 m), soggiorno di 14,20 mq e camera di 12,30 mq.

E' presente un ripostiglio di 6,00 mq non dichiarato nella Concessione Edilizia in Sanatoria presentata al Comune di Siracusa ed indicato come vano tecnico nella planimetria catastale, che non essendo sanabile dovrà essere demolito e non sarà, quindi, computato nella superficie commerciale dell'immobile. Sono presenti, inoltre, sul lato sud del villino, due pilastri in legno che costituiscono i resti di un pergolato in legno (presente nella planimetria catastale).

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, delle dimensioni di 30 x 30 cm, nella tonalità del marrone "simil cotto".

L'infisso interno del bagno è in legno smaltato color bianco. L'infisso interno del soggiorno è in legno sbiancato a doppia anta. Gli infissi esterni sono in legno color noce e vetro con scuri.

Gli impianti sono funzionanti e sottotraccia. Il sistema di illuminazione è composto da lampadari. E' presente uno scaldacqua nel bagno.

Il fabbricato è stato realizzato in muratura portante e tetto a due falde costituito da travi tipo fiume, perlinato, impermeabilizzazione e tegole tipo coppo siciliano.

Il grado delle finiture è discreto. Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto mentre in pessime condizioni è il giardino, la recinzione ed il cancello d'ingresso al lotto.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

#### *SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:*

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Camera	Terra	m 4,25 x m 2,90	mq 12,30	mq 15,90
Cucina	Terra	m 3,40 x m 3,35	mq 11,30	mq 15,10
Soggiorno-Pranzo	Terra	m 3,30 x m 4,25	mq 14,20	mq 17,80
Bagno	Terra	m 1,70 x m 2,55	mq 4,30	mq 6,90
		<b>Totale superficie</b>	<b>mq 42,10</b>	<b>mq 55,70</b>

#### *SUPERFICIE SCOPERTA: GIARDINO E AREE SCOPERTE*

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Giardino e aree scoperte	Terra	1.000 mq (sup. lotto) - 55,70 (sup. coperta) = 944,30 mq	mq 944,30	mq 944,30
		<b>Totale superficie</b>	<b>mq 944,30</b>	<b>mq 944,30</b>



Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 2 agosto 2006 ai numeri 21254/11627, da potere di //, nata a //, per i diritti pari a 12/18 di piena proprietà, //, nata //, per i diritti pari a 2/18 di piena proprietà, //, nata a //, per i diritti pari a 2/18 di piena proprietà, e //, nato a //, per i diritti pari a 2/18 di piena proprietà.

- A //, nata //, per i diritti pari a 2/18 di piena proprietà, //, nata a //, per i diritti pari a 2/18 di piena proprietà, //, nato a //, per i diritti pari a 2/18 di piena proprietà, //, nata a //, per i diritti pari a 3/18 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per **Atto di accettazione tacita di eredita del 24 luglio 2006**, rogato dal notaio Fragna Anna Luisa, rep. n. 18885/9744, e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 2 agosto 2006 ai numeri 21255/11628, da potere di //, nato a //, per i diritti pari a 9/18 di piena proprietà (deceduto il //).

- A //, nata a //, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, e //, nato a //, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, l'immobile è pervenuto per **Atto di Compravendita del 21 gennaio 1982** rogato dal Notaio Francesco Grasso e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Siracusa il 26 gennaio 1982 ai numeri 1634/1347, da potere di //, nato a // per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

**2.5 Quesiti** 4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...  
4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...

**LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) a Siracusa, Via Capo Teulada 19. C. F. fg 133, p.lla 1120, sub 1**

- Il Comune di Siracusa – 13° Settore “Pianificazione ed Edilizia Privata” – Ufficio Speciale Sanatoria ha rilasciato la **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 006-06-2 del 17 gennaio 2006** (Pratica n° 614/P) alla ditta // (quali eredi di //, intestatario dell'istanza di Sanatoria presentata il 29.06.1987, Prot. Gen. n° 59882) per il corpo di fabbrica composto da tre vani più servizi ed accessori sito in Contrada Murro di Porco, censito in Catasto al foglio 133, p.la 1120.

- Lo stato dei fatti dell'unità immobiliare in oggetto non rispecchia il progetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 006-06-2 rilasciata il 17 gennaio 2006 dal Comune di Siracusa per la presenza del ripostiglio adiacente al bagno.

- Lo stato dei fatti dell'unità immobiliare in oggetto non rispecchia la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali per l'accesso al ripostiglio-locale tecnico che nella planimetria è indicato dall'esterno mentre avviene dalla camera e per il pergolato sul prospetto sud presente nella planimetria catastale che è in gran parte crollato.

- Nel vigente **P.R.G. del Comune di Siracusa**, approvato con D. Dir. A.R.T.A. n° 669 del 3.08.2007, l'immobile in oggetto sito in Contrada Plemmirio, Via Capo Teulada n° 19, ricade

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 187/2024: Prisma SPV S.r.l. contro //

nella **Zona VN – Aree di Verde Naturalistico**, normata dall'art. 102 delle norme Tecniche di Attuazione di seguito riportato:

**articolo 102 Aree di Verde Naturalistico - Zona VN**

1. Sono le parti del territorio del Plemmirio, di Ognina e di Belvedere caratterizzate da forti peculiarità morfologiche, paesaggistiche e vegetazionali che si intende sottoporre a tutela.
2. In tali aree non sono ammessi interventi di nuova costruzione (Nc) né di modificazione del suolo, a meno degli adeguamenti alla viabilità esistente finalizzati a rendere più funzionale l'accesso alle abitazioni esistenti. In tali aree non si applica l'articolo 101. Con esclusione delle aree ricadenti entro i 150 mt dalla battigia, nelle zone di V. N. individuata nella tavola normativa all'interno del perimetro tratteggiato, posta a sud del porticciolo di Ognina, sono ammessi minimi, controllati e reversibili interventi di modificazione del suolo che consentano la realizzazione dei cosiddetti links (campo naturalistico atto al giuoco del golf) nell'assoluto rispetto della vegetazione ed orografia naturale e con esclusione di qualunque manufatto edilizio.
3. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr) e ristrutturazione di tipo B (Rie B). Per tali edifici è ammesso il cambio di destinazione d'uso con destinazioni compatibili con la residenza, purchè queste non necessitino di modificazioni del suolo o di adeguamenti della viabilità non compatibili con i caratteri del territorio.

**2.6 Quesito 4.VIII** 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

**LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) a Siracusa, Via Capo Teulada 19. C. F. fg 133, p.lla 1120, sub 1**

Classe energetica globale dell'edificio: **G**. Prestazione energetica Globale **71,94 kWh/mq anno**. A.P.E. redatto dal sottoscritto arch. Garro Luca. Codice identificativo: 20241103-089009-93520 del 03.11.2024 nel Sistema Informativo della Regione Sicilia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli edifici.

- 2.7 Quesiti**
- 4.IX valutazione dei beni ...
  - 4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...
  - 4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...

**CRITERIO E METODO DI STIMA**

Durante il sopralluogo si è presa diretta visione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle condizioni dell'immobile individuandone gli elementi necessari per una corretta stima. Come è noto, la scelta del metodo di stima da adottare è subordinata allo scopo della stessa. Nel caso specifico, lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto alla data odierna al fine di una congrua vendita. Si è ritenuto opportuno (in conformità alle "Linee guida ABI per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie" - ed. 14.12.2015 nonché al "Codice Tecnoborsa delle Valutazioni Immobiliari", IV edizione ed al "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI)" edito nel 2011 dell'Agenzia del Territorio") non adottare unicamente i metodi di stima basati sul reddito, in quanto in particolari occasioni si sono rivelati inaffidabili per la differente valutazione dovuta al mercato, ma si è proceduto ad una stima analitica e di confronto per assicurare agli immobili una valutazione il più possibile reale ed attendibile. Si è, quindi, proceduto ad una *Stima in funzione del mercato immobiliare e della capitalizzazione del reddito*, assumendo, quale più probabile valore venale, quello corrispondente alla media aritmetica dei risultati ottenuti.

**GIUDIZIO DI STIMA**

**A) Valore di stima in funzione del mercato immobiliare**

Il metodo si basa sull'applicazione del criterio di comparazione e consiste nel riportare i prezzi "normali" o "medi" di mercato nelle compravendite di cespiti simili riferiti alla microarea in cui ricade l'immobile ad un parametro tecnico di riferimento: il valore unitario per mq di superficie commerciale.

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 187/2024: Prisma SPV S.r.l. contro //

Al valore "medio" o "ordinario" di mercato ricavato si apportano le eventuali relative aggiunte o detrazioni, riferite alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo immobile, per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare nel momento della stima.

Si determinerà il valore dell'immobile con il procedimento sintetico comparativo diretto attraverso le seguenti fasi:

**I** - individuazione del valore zonale dell'immobile di riferimento, definito "*medio*", in base alle indagini di mercato su compravendite avvenute nella zona dell'immobile oggetto di valutazione;

**II** - definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco e relativi coefficienti incrementali o decrementali che caratterizzano l'immobile e comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento "*medio*";

**III** - trasposizione di tali differenze in termini economici per ottenere il valore dell'immobile oggetto di stima.

Il dato ottenuto risulta così fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.

### **Fonti di informazioni utilizzati per la stima**

Per la determinazione del valore "*medio*" di compravendita si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo di annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili al bene oggetto di stima) che *indirette* (Quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare - a cura dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2024 - I Semestre; Borsino immobiliare).

### **LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) a Siracusa, Via Capo Teulada 19. C. F. fg 133, p.lla 1120, sub 1**

#### **I Fase - Stima sintetico-comparativa**

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori medi di mercato di riferimento:

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale prezzo medio di vendita di villini siti nella zona suburbana di Siracusa in esame è di circa **€/mq 1.200,00**;

- I valori OMI riportati per ville e villini siti nella zona suburbana di Siracusa in esame, in condizioni normali variano per la vendita da un minimo di € 960,00 ad un massimo di € 1.200,00 di superficie lorda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 1.080,00**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Novembre 2024, per la zona suburbana di Siracusa in esame e per la tipologia di ville e villini, varia per la vendita da un minimo di €/mq 847,00 ad un massimo di €/mq 1.143,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 995,00**.

Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento: **€/mq (1.200,00 + 1.080,00 + 995,00)/3 = €/mq 1.092,00**

#### **II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco**

Per la definizione del parametro di correzione del prezzo medio di riferimento rilevato si tiene conto dei seguenti fattori:

- il fabbricato è situato nell'area di alto valore paesaggistico e di residenza stagionale del Plemmirio ( $Kz = \text{parametro zonale: coefficiente} = 1,10$ );

- l'immobile non è urbanisticamente conforme; non vi è esatta corrispondenza con la planimetria catastale ( $Ku = \text{parametro urbanistico: coefficiente} = 0,95$ );

- l'immobile ha caratteristiche strutturali, distributive e di finitura "discreti", lo stato di

conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "sufficienti" ( $K_c = \text{parametro costruttivo: coefficiente} = 0,95$ ).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale* ( $K_t$ ) pari a:  
 $K_t = 1,10 \times 0,95 \times 0,95 = 0,99$

### **III Fase - Trasposizione in termini economici**

Applicando il coefficiente totale  $K_t$  ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 1.092,00 si ottiene: Euro/mq  $1.092,00 \times 0,99 = \text{€/mq } 1.081,00$

#### **Si passa, quindi, alla stima dell'immobile:**

#### **LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) a Siracusa, Via Capo Teulada 19. C. F. fg 133, p.lla 1120, sub 1**

Destinazione d'uso = civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 79,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 1.081,00

Valore Totale = Euro 85.399,00

Stima valore dell'immobile = **Euro 85.399,00**

(Euro ottantacinquemilatrecenovanove/00)

#### **B) Valore medio di riferimento per la stima in funzione del reddito**

Il metodo, detto anche "indiretto" o "analitico", è quello che perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dal bene in esame.

In pratica, si calcola il reddito lordo annuo, che viene individuato per comparazione sulla base di valori medi per mq assunti dalle fonti, applicando le opportune aggiunte o detrazioni in funzione della specificità del bene in esame, si detraggono le spese medie annue a carico della proprietà, calcolate in percentuali. Le spese da detrarre sono quelle necessarie per la conservazione del bene (manutenzioni, ammortamento, assicurazioni, ecc.), per servizi al locatario, di amministrazione, per sfritti e insolvenze, per oneri tributari, ecc. Nel caso in esame, si ritiene di applicare una detrazione media per spese pari al 30% del reddito lordo prodotto dal singolo bene.

Al reddito netto annuo così ottenuto si applica un saggio di capitalizzazione, in percentuale, calcolato in funzione delle caratteristiche specifiche del bene, del periodo di riferimento e del rischio d'investimento. Valori più bassi si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio di investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc; valori più elevati si registrano per immobili a basso prestigio, ubicate in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione o di altra natura.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame, si è scelto il seguente saggio di capitalizzazione: 3,5%.

Per la determinazione del valore unitario di locazione da applicare al bene in oggetto si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili ai beni oggetto di stima) che *indirette* (Banca dati tenuta nel sito dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, riportanti per la zona in esame i dati medi del primo semestre 2024, Borsino immobiliare).

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori di riferimento:

**LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) a Siracusa, Via Capo Teulada 19. C. F. fg 133, p.lla 1120, sub 1**

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale valore locativo di mercato medio di villini siti nella zona suburbana di Siracusa in oggetto è di circa €/mq x mese **6,00**;

- I valori di locazione OMI riportati per ville e villini siti nella zona suburbana di Siracusa in oggetto, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 4,20 ad un massimo di €/mq x mese 6,20 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **5,20**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Novembre 2024, per la zona suburbana di Siracusa in esame, per ville e villini variano da un minimo di €/mq x mese 3,86 ad un massimo di €/mq x mese 5,26 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **4,56**,

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento: €/mq x mese  $(6,00 + 5,20 + 4,56)/3 =$  €/mq x mese **5,25**

**II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco**

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti precedentemente individuati (*zonale, urbanistico e costruttivo*), si ottiene il seguente coefficiente totale (*Kt*):  $Kt = 1,10 \times 0,95 \times 0,95 =$  **0,99**

**II Fase - Trasposizione in termini economici**

Applicando il *coefficiente totale Kt* ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad €/mq x mese 5,25, si ottiene: €/mq x mese  $5,25 \times 0,99 =$  €/mq **5,20**

**Si procede, quindi, alla stima dell'immobile:**

**LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) a Siracusa, Via Capo Teulada 19. C. F. fg 133, p.lla 1120, sub 1**

Destinazione d'uso: civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 79,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 5,20

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 4.930,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 1.479,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 3.451,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 3,5% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 3.451,00 / 0,035 = Euro 98.600,00 (Euro novantottomilaseicento/00)

**Media dei valori**

Il valore di stima dell'immobile oggetto della presente relazione tecnica è dato dalla media dei valori scaturiti dalle due stime anzi riportate in funzione del mercato immobiliare di zona e del reddito; pertanto si ha:

**LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) a Siracusa, Via Capo Teulada 19. C. F. fg 133, p.lla 1120, sub 1**

**Euro  $(85.399,00 + 98.600,00) / 2 =$  Euro 91.999,50, arrotondato = Euro 92.000,00**

**Adeguamenti e correzioni della stima**

**LOTTO 1. IMM 1: Villino (A/7) a Siracusa, Via Capo Teulada 19. C. F. fg 133, p.lla 1120, sub 1**

Al valore di mercato del LOTTO 1 ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- aggiornamento catastale, stimati in Euro 500,00  
- demolizione ripostiglio, stimati in Euro 2.000,00;  
- sistemazione area esterna, stimati in Euro 4.500,00,

quindi il **VALORE FINALE del LOTTO 1, al netto delle spese, sarà:**

**Euro 92.000,00 – 500,00 – 2.000,00 – 4.500,00 = Euro 85.000,00**  
**(Euro ottantacinquemila/00)**

Per la stima del valore di mercato locativo del **LOTTO 1** si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 5,20 €/mq per mese, ovvero di 400,00 Euro mensili, pertanto:  
**il VALORE LOCATIVO del LOTTO 1 è pari a 400,00 Euro mensili, ovvero 4.800,00 Euro annui.**

### 3. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, composta da n° 13 pagine dattiloscritte oltre i seguenti allegati:

All. A - Verbale di sopralluogo operazioni peritali;

All. B - Ricevute invio Relazione CTU;

All. 1 - Rilievo fotografico;

All. 2 - Rilievo planimetrico;

All. 3 - Visure e planimetrie catastali;

All. 4 - Copia atti di provenienza;

All. 5 - Ispezioni ipo-catastali;

All. 6.1 - Stralcio P.R.G.

All. 6.2 - Concessione Edilizia in Sanatoria;

All. 7 - APE;

All. 8 - Schema di Parcella,

il C.T.U. ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e, ringraziando la S. V. ill.ma per la fiducia accordata, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità. In conformità alle specifiche ministeriali relative al deposito telematico degli atti di competenza del CTU nei Tribunali in cui è attivo il Processo Civile Telematico a valore legale per le Esecuzioni, la presente relazione, firmata digitalmente con uso di specifico applicativo ed insieme agli allegati della perizia ed una doppia versione con omesse le generalità del debitore e dei soggetti terzi menzionati, imbustati nella cd. "busta telematica" sono depositati telematicamente in Cancelleria ed una copia inviata a mezzo PEC o raccomandata A/R a ciascuno delle parti, le quali sono invitate a fare pervenire eventuali note entro quindici giorni prima dell'udienza.

Canicattini Bagni, 12 novembre 2024

Il C.T.U.  
*Arch. Luca Garro*