



TRIBUNALE DI SIRACUSA – ESECUZIONI IMMOBILIARI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE N. 209/2024

GIUDICE DOTT.SSA CONCITA CULTRERA



Cred. procedente:

[REDACTED]

rappresentata da:

[REDACTED]



Debitori:

[REDACTED]

[REDACTED]



Custode dell'imm.: Avv.ssa Cristina ITALIANO



C.T.U. incaricato: Arch. Alessandro MAURO



Siracusa, 14.04.2025



Arch. Alessandro MAURO



alessandro mauro architetto

+39.340.2998635

alessandro.mauro@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1 | Premessa

1.1 Nomina del C.T.U.

1.2 Inizio delle operazioni peritali

1.3 Individuazione del lotto di vendita



2 | Relazione di Stima del *Lotto unico*

2.1 Identificazione del bene pignorato

2.2 Descrizione analitica del bene pignorato

2.3 Stato di possesso del bene pignorato

2.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

2.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico

2.6 Stima del bene pignorato

2.7 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale



3 | Disegni e immagini

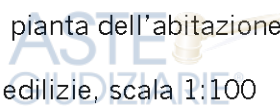
disegno 1, *Lotto unico*, planimetria generale con individuazione dell'immobile

disegno 2, *Lotto unico*, pianta dell'abitazione, scala 1:100

disegno 3, *Lotto unico*, planimetria dell'abitazione, scala 1:200

disegno 4, *Lotto unico*, pianta dell'abitazione con evidenziate le difformità urbanistico-edilizie, scala 1:100

immagini 1/7, *Lotto unico*



**4 | Allegati**

4.1 Decreto di nomina dell'esperto stimatore del 03.09.2024

4.2 Visura storica per immobile relativa al Foglio 132, Particella 311, Comune di Siracusa (04.09.2024)

4.3 Estratto di mappa relativo al Foglio 132, Particella 311, Comune di Siracusa (04.09.2024)

4.4 Planimetria catastale relativa al Foglio 132, Particella 311, Comune di Siracusa (04.09.2024)

4.5 Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, Foglio 132, Particella 311, Comune di Siracusa (21.10.2024)

4.6 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione del 03.05.2007

4.7 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione del 03.05.2007

4.8 Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione del 21.04.2023

4.9 Copia dell'Atto di Compravendita della notaio Luisa COSTANZA di Siracusa, del 24.04.2007

4.10 Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica relativa all'immobile in oggetto, 04.12.2024

4.11 Copia del Modello 47/85-R, per la richiesta di Condonò, richiedente [REDACTED], 18.03.1986

4.12 Copia delle attestazioni di due versamenti, di: 216.095 lire e 210.850 lire, del 11.03.1986

4.13 Copia della lettera del settore Pianificazione ed edilizia privata del Comune di Siracusa, inviata il 31.03.2006, alla signora [REDACTED]

4.14 Copia della lettera del settore Pianificazione ed edilizia privata del Comune di Siracusa, inviata il 07.10.2006, alla signora [REDACTED]



4.15 Lettera di trasmissione al Comune di Siracusa, del 23.11.2006,
della signora [REDACTED]

4.16 Lettera di trasmissione del Comune di Siracusa, del 11.10.2006,
alla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Siracusa

4.17 Copia dei disegni dell'immobile oggetto di richiesta di sanatoria



1 | Premessa

1.1 Nomina del C.T.U.

Con provvedimento del 03.09.2024, la Giudice, dott.ssa Concita CULTRERA, nominava lo scrivente, architetto Alessandro MAURO (iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Siracusa con il numero 838, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa) Esperto Stimatore del procedimento n.209/2024 (Allegato 4.1).

In data 05.09.2024 il C.T.U. depositava telematicamente il giuramento e accettava l'incarico assegnatogli.

Il C.T.U. ha fatto richiesta, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa e presso l'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa, di documenti relativi all'immobile oggetto di procedura. In dettaglio:

- Visura storica per immobile, estratto di mappa e planimetria catastale relativi all'immobile oggetto di questa procedura, rilasciati dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegati 4.2/4.4).
- Ispezione ipotecaria per immobile, catasto fabbricati, relativa al Foglio 132, Particella 311, del Comune di Siracusa, rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.5).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.11118, Registro particolare n.7248 del 03.05.2007), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.6).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di iscrizione (Registro generale n.11119, Registro particolare n.2415 del 03.05.2007), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.7).
- Ispezione ipotecaria per titolo, Nota di trascrizione (Registro generale n.7884, Registro particolare n.6044 del 21.04.2023), rilasciata dall'ufficio del Catasto dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa (Allegato 4.8).
- Copia dell'Atto di Compravendita della notaio Luisa COSTANZA di Siracusa, del 24.04.2007 (Allegato 4.9).
- Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica relativa all'immobile in oggetto, 04.12.2024 (Allegato 4.10).
- Copia del Modello 47/85-R, per la richiesta di Condono, richiedente [REDACTED], 18.03.1986 (Allegato 4.11).

- Copia delle attestazioni di due versamenti, di: 216.095 lire e 210.850 lire, del 11.03.1986 (Allegato 4.12).
- Copia della lettera del settore Pianificazione ed edilizia privata del Comune di Siracusa, inviata il 31.03.2006, alla signora [REDACTED] (Allegato 4.13).
- Copia della lettera del settore Pianificazione ed edilizia privata del Comune di Siracusa, inviata il 07.10.2006, alla signora [REDACTED] (Allegato 4.14).
- Lettera di trasmissione al Comune di Siracusa, del 23.11.2006, della signora [REDACTED] (Allegato 4.15).
- Lettera di trasmissione del Comune di Siracusa, del 11.10.2006, alla Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Siracusa (Allegato 4.16).
- Copia dei disegni dell'immobile oggetto di richiesta di sanatoria (Allegato 4.17).

1.2 Inizio delle operazioni peritali

In data 27.09.2024 l'Esperto Stimatore, dopo accordi intercorsi con la Custode degli immobili, avv.ssa Cristina ITALIANO, ha effettuato le operazioni peritali, accedendo all'immobile pignorato ed effettuando rilievo metrico e fotografico.

1.3 Individuazione del lotto di vendita

Il sottoscritto C.T.U. ha individuato un unico lotto di vendita:

Lotto unico:

- Abitazione in villino, Via Capo Passero, 5, piano T, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 132, Particella 311, Comune di Siracusa.

2 | Relazione di Stima del *Lotto unico*

2.1 Identificazione del bene pignorato

Il bene pignorato è un villino sito a Siracusa, in una zona denominata Plemmirio, a Sud del centro abitato, e precisamente in Via Capo Passero (disegno 1, foto 1). L'area è classificata dal P.R.G. come zona CR1d: «aree di riordino urbanistico di tipo d».

Alla data del 04.09.2024, giorno in cui è stata effettuata la visura storica dell'immobile, il bene risultava censito al N.C.E.U. al Foglio 132, Particella 311, del Comune di Siracusa; appartenente alla categoria A/7 (abitazioni in villini), Classe 3, Consistenza 7 vani, per una Rendita di 921,88 euro (Allegato 4.2, Allegato 4.3, Allegato 4.4).

Le coordinate G.P.S. sono: latitudine = 37,0195; longitudine = 15,3160.

2.2 Descrizione analitica del bene pignorato

Si accede al villino attraversando un portico, all'interno del quale è collocata la porta d'ingresso (foto 2). Com'è possibile verificare dal disegno e dalle immagini allegate, l'abitazione è composta da quattro vani e due bagni (disegno 2). Varcando la porta d'accesso si entra su un ampio locale (A2 | soggiorno-cucina), di circa 53 m², dotato, oltre alla porta d'accesso, di due finestre e di una portafinestra (foto 3-4).

Dall'ingresso-soggiorno si può accedere a tutte le altre stanze dell'abitazione. La cucina (A3 | cucina), è un locale di quasi 19 m², dotato degli allacci necessari alla installazione di una cucina, di una finestra, e di una portafinestra che consente l'accesso al portico (foto 5).

L'ambiente successivo è un bagno (A4 | bagno), di quasi 6 m², dotato di un lavatoio, un vaso igienico, un bidet, gli allacci necessari alla installazione di una lavatrice e di una finestra (foto 6).

Di fianco al bagno vi è una stanza di quasi 19 m² (A5 | camera), dotata di una finestra (foto 7).

È poi presente il secondo bagno (A6 | bagno) di 10,20 m², dotato di lavabo incassato, vaso igienico, bidet, un'ampia doccia e una finestra (foto 8).

L'ultima camera dell'abitazione (A7 | camera) è ampia quasi 19 m², ed è dotata di una finestra (foto 9).

L'abitazione è, all'interno, in ottimo stato di conservazione. Tutte le stanze sono pavimentate con piastrelle, compresi i bagni, piastrellati anche nelle pareti. Le porte interne hanno una finitura a effetto legno, marrone chiaro, mentre gli infissi esterni sono di

alluminio, con vetrocamera. Il bene è attualmente allacciato alla rete elettrica e idrica (per lo scarico delle acque nere esiste una fossa Imhoff), e presenta tre climatizzatori.

All'esterno dell'abitazione, sull'angolo Nord, è presente una scala di calcestruzzo che consente l'accesso al terrazzo di copertura (foto 10-11).

L'abitazione è inoltre dotata di un terreno di pertinenza (foto 12-13) sul lato Nord-Ovest del quale è presente un piccolo magazzino esterno, realizzato con struttura metallica e termocopertura (foto 14).

2.3 Stato di possesso del bene pignorato

Il bene in oggetto risulta, alla data del 04.09.2024, intestato a: [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno e in regime di comunione dei beni.

I signori [REDACTED] e [REDACTED] sono entrati in possesso del bene a seguito di un Atto di Compravendita formalizzato nello studio della Notaio Luisa COSTANZA di Siracusa il 24.04.2007 (Repertorio 28200/19153), registrato il 03.05.2007 ai numeri: 11118 (registro generale) e 7248 (registro particolare) (Allegato 4.6, Allegato 4.9).

A favore:

Contro:

Oggetto: Abitazione in villino, Via Capo Passero, n.5, piano T, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 132, Particella 311, Comune di Siracusa.

Prima dell'acquisizione del 2007, l'immobile era entrato nella disponibilità della signora [REDACTED] a seguito di un Atto di Compravendita, formalizzato nello studio della Notaio Giuseppa ZOCCO di Siracusa il 30.05.1987, registrato il 13.06.1987 al numero 7231.

A favore:

Contro:



Oggetto: Abitazione in villino, Contrada Maeggio Spinagallo, piano T, Siracusa; censito al N.C.E.U. al Foglio 135, Particella 364, Subalterno 1, Comune di Siracusa.

2.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato

Dalle ispezioni ipotecarie non si rilevano, per il bene oggetto di pignoramento, relativamente all'ultimo ventennio, l'esistenza di formalità pregiudizievoli, ad eccezione, naturalmente, di quelle relative al presente pignoramento immobiliare (Allegato 4.5). È invece presente una formalità non pregiudizievole: l'Atto di compravendita, descritto al paragrafo precedente, che ha consentito agli attuali proprietari di entrare in possesso del bene (Allegato 4.6).

2.5 Verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio e urbanistico

Il terreno all'interno del quale sorge il villino è classificato dal P.R.G. di Siracusa come Zona CR1d: «Aree di riordino urbanistico di tipo d». L'area è inoltre sottoposta a vincolo paesaggistico con livello di tutela 4. Il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 4.10) descrive dettagliatamente tutti i vincoli e le possibili categorie d'intervento.

Da controlli effettuati presso l'U.T.C. di Siracusa è emerso che il villino presente all'interno del terreno in oggetto è stato edificato abusivamente. È però stata presentata, il 18.03.1986, una richiesta di Condono (Modello 47/85-R, ai sensi della Legge 28.02.1985, n.47, prat. n.103/S) intestata al signor [REDACTED]. Presso l'U.T.C. di Siracusa è stata verificata l'esistenza di questa richiesta di condono ma non è stato trovato il fascicolo con la documentazione. Non potendo visionare la documentazione non è possibile stabilire se l'immobile è effettivamente sanabile concludendo l'iter. L'Atto di compravendita del 24.04.2007 della Notaio Luisa COSTANZA (Allegato 4.9), citato al paragrafo 2.3, chiarisce che sono stati effettuati tutti i pagamenti richiesti e che l'immobile non è soggetto a «vincoli ostativi di cui all'art.2, comma 44, Legge 662/96».

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha ottenuto dai debitori della documentazione riguardante l'iter burocratico della richiesta di condono. Tramite questa documentazione sarebbe possibile tentare la ricostruzione del fascicolo che, qualora non si palesassero ostacoli normativi, potrebbe portare anche all'ottenimento del Condono a suo tempo richiesto.

La documentazione in possesso ai debitori consta di quattro facciate relative al Modello 47/85-R, per la richiesta di Condonò (Allegato 4.11); una facciata con l'attestazione di due versamenti, di: 216.095 lire e 210.850 lire (Allegato 4.12); è poi presente una lettera del settore Pianificazione ed edilizia privata del Comune di Siracusa, inviata il 31.03.2006 alla signora [REDACTED], successiva intestataria della pratica (Allegato 4.13). In questa lettera l'ufficio richiede i seguenti documenti a integrazione della pratica di Condonò edilizio:

- A – attestazione dei versamenti eseguiti, in originale;
- B – dichiarazione relativa all'epoca della costruzione, alla condizione di prima abitazione, ecc...;
- C – visura catastale;
- D – certificato di residenza storico;
- E – certificato di idoneità statica e relazione geologica;
- F – titolo di proprietà;
- G – copie del progetto quotato, ecc...;
- H – richiesta di voltura del nuovo proprietario;
- I – dichiarazione di un tecnico sulla conformità degli elaborati grafici, sulla distanza non inferiore a 1000 metri da discariche, 200 metri da cimiteri, 200 metri da pozzi trivellati potabili e 50 metri da elettrodotti;
- L – autorizzazione allo scarico dei reflui e allaccio alla pubblica fognatura.

Fra la documentazione fornita dai debitori non è presente una risposta a questa lettera da parte della signora [REDACTED]

Il 07.10.2006, il settore Pianificazione ed edilizia privata del Comune di Siracusa invia un'altra lettera all'intestatario della pratica (Allegato 4.14), con la quale si chiedono i seguenti documenti:

- A – codici fiscali di tutti i proprietari;
- B – attestazioni per due versamenti per contributo sul costo di costruzione e oneri di urbanizzazione;
- C – certificato di idoneità statica e relazione geologica;
- D – titolo di proprietà;
- E – dichiarazione di un tecnico sulla conformità degli elaborati grafici, sulla distanza non inferiore a 1000 metri da discariche, 200 metri da cimiteri, 200 metri da pozzi trivellati potabili e 50 metri da elettrodotti;

Il 23.11.2006, la signora [REDACTED] (Allegato 4.15), come risposta alla precedente richiesta del Comune di Siracusa del 07.10.2006, trasmette la seguente documentazione:

- attestazione di versamento degli oneri concessori;
- certificato di idoneità sismica e relazione geologica;
- dichiarazione del tecnico;
- elaborati grafici.

Nella documentazione dei debitori non sono presenti gli allegati di questa lettera ma, da quanto scritto, se ne deduce che il materiale consegnato dalla signora [REDACTED] soddisfa le richieste del Comune di Siracusa nominate con le lettere: B, C ed E. Per quanto riguarda le rimanenti richieste (A – codici fiscali di tutti i proprietari; D – titolo di proprietà; F – attestazione di versamento per diritti di segreteria; G – attestazione di versamento per trascrizione; e H – due marche da bollo da 14,60 euro e due marche da bollo da 0,52 euro per ogni elaborato presentato), si tratta di documenti facilmente trasmissibili e cifre mancanti molto basse, dunque la loro mancata consegna non è ostativa all'ottenimento della Concessione edilizia.

È stata successivamente effettuata una richiesta di accesso agli atti presso la Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Siracusa, per verificare l'eventuale esistenza di una pratica, e dunque della documentazione relativa all'immobile. D'altronde, nella lettera del 07.10.2006, del settore Pianificazione ed edilizia privata del Comune di Siracusa, si fa riferimento a una richiesta di parere già presentata.

Presso la Soprintendenza è stata trovata una pratica, non ancora evasa, che presenta una lettera di trasmissione del Comune di Siracusa, del 11.10.2006 – nella quale è specificato che «per l'aspetto urbanistico non vi sono motivi ostativi al rilascio della concessione edilizia in sanatoria per le opere per le quali la ditta ha avanzato istanza» (Allegato 4.16) – nonché la copia dei disegni dell'immobile oggetto di richiesta di sanatoria (Allegato 4.17). La copia dei disegni è un importante documento, perché consente di verificare la richiesta di condono a quale stato dell'immobile si riferiva. Il disegno di pianta è uguale alla planimetria catastale, che d'altronde è stata caricata il 13.04.2007, e presenta alcune differenze con lo stato attuale dell'immobile (disegno 4). Sul portico d'ingresso (A1|veranda) la richiesta di sanatoria riporta due tamponature che ritagliano una porzione del portico, che diviene l'ingresso all'abitazione. Il tramezzo che separa il soggiorno (A2|ingresso-soggiorno) dalle stanze denominate A7|camera e A6|bagno, nei disegni della richiesta di sanatoria è allineato al tramezzo che delimita parte del bagno. Sempre all'interno del soggiorno nei disegni sono presenti alcuni tramezzi che delimitano una

stanza, denominata “studio” (disegno 4). Queste differenze fra lo stato attuale dell’immobile e quanto riportato nei disegni in fase di richiesta di condono edilizio tuttavia non inficiano la possibilità di ottenere la sanatoria. Si tratta infatti di diversa distribuzione interna, che non altera la volumetria abitabile. La variazione presente sul portico d’ingresso, che invece riguarda la volumetria esterna, non comporta un aumento di volumetria ma una sua diminuzione. Da un confronto con i tecnici della Soprintendenza è emerso che, da quanto appare dalla documentazione, non ci sarebbero ostacoli all’ottenimento del parere positivo da parte della Soprintendenza. Naturalmente, per avere certezza sarebbe necessario avviare la pratica e raccogliere tutti i documenti mancanti, poiché potrebbe sempre emergere qualche ostacolo che non ne consenta la sanabilità.

Come specificato al paragrafo 2.2, il villino non è attualmente allacciato alla rete fognaria ma è fornito di fossa biologica tipo Imhoff. Il sottoscritto esperto stimatore, contattando la società gestrice dell’acqua pubblica, ha potuto verificare l’esistenza della rete fognaria in Via Capo Passero a Siracusa. Per l’ottenimento della Sanatoria sarà dunque necessario effettuare l’allaccio fognario oggi mancante.

La planimetria catastale, come precedentemente evidenziato, presenta le stesse incongruenze dei disegni allegati alla richiesta di condono. La planimetria dunque non corrisponde all’immobile e sarà necessaria un suo aggiornamento.

Con riferimento all’Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), l’art. 6, comma 5, del D. Lgs. 192/05 prevede che una copia del libretto degli impianti debba essere allegato all’Attestato di Prestazione Energetica. Il soggetto certificatore, fermo restando quanto stabilito dal suddetto comma, deve trasmettere, obbligatoriamente, il libretto di impianto compilato anche nella parte dell’eventuale rapporto di controllo di efficienza energetica in caso di presenza di rete di alimentazione attiva.

Poiché per gli impianti presenti all’interno dell’immobile non è stato possibile reperire il libretto di impianto, il sottoscritto C.T.U. non ha potuto provvedere alla redazione dell’Attestazione di Prestazione Energetica con conseguente registrazione al Catasto Energetico Regionale. La redazione dell’A.P.E. potrà essere effettuata soltanto entrando in possesso del libretto di impianto. Nel caso lo stesso non sia stato rilasciato, o non risulti aggiornato, la compilazione spetta al responsabile dell’impianto, cioè il proprietario, oppure un eventuale terzo designato dal proprietario stesso.

In conclusione: l'immobile è stato realizzato abusivamente ed è stata presentata una richiesta di condono edilizio non conclusa. Il condono edilizio pare comunque ottenibile presentando la documentazione burocratica mancante presso l'U.T.C. del Comune di Siracusa e presso la Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Siracusa. È inoltre necessario procedere all'allaccio idrico-fognario dell'immobile e all'aggiornamento catastale.

2.6 Stima del bene pignorato

Per la valutazione dell'immobile pignorato il C.T.U. si è avvalso di due metodi di stima: il *metodo analitico* (o per capitalizzazione del reddito) e il *metodo sintetico-comparativo*. Per giungere alla stima ultima del bene verrà effettuata la media fra i due risultati ottenuti.

Prima di applicare i metodi individuati è necessario calcolare la superficie commerciale dei locali. Il calcolo è stato effettuato secondo le istruzioni dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici dei vani principali e accessori, e dalle pertinenze esclusive (di ornamento e accessorie). La superficie dei vani principali e accessori del villino è pari a 142,81 m². Il villino presenta inoltre, come pertinenze di ornamento di uso esclusivo, la veranda, il terrazzo di copertura e l'area esterna. La veranda ha una superficie di 23,23 m²; il terrazzo di copertura ha una superficie di 133,40 m², mentre l'area esterna ha un'estensione di 274 m².

La superficie della veranda va calcolata al 30% fino a 25 mq, e al 10% la superficie eccedente; pertanto la superficie utile al fine dell'ottenimento della superficie commerciale è pari a: 6,97 m².

La superficie del terrazzo, essendo non direttamente collegata all'unità immobiliare, va calcolata al 15% fino a 25 mq, e al 5% la superficie eccedente; pertanto la superficie utile al fine dell'ottenimento della superficie commerciale è pari a: $3,75 + 5,42 = \underline{9,17 \text{ m}^2}$.

L'area esterna di pertinenza del bene è pari a 274 m², e la superficie utile ai fini dell'ottenimento della superficie commerciale va calcolata al 10% fino al quintuplo della superficie totale del villino, e al 2% la superficie eccedente. Pertanto la superficie utile ai fini del calcolo è pari a: $2,86 + 4,91 = \underline{7,77 \text{ m}^2}$.

La superficie totale commerciale sarà dunque pari a: $142,81 + 6,97 + 9,17 + 7,77 = 166,72$.

La **superficie totale commerciale** è dunque pari a **166,72 m²**.

Stima mediante metodo analitico

Questo metodo di stima è basato sulla ipotetica rendita che il bene è in grado di produrre.

La stima si ricava dall'applicazione della seguente formula: $V_m = R_n / r$.

In base alle informazioni reperite presso le agenzie immobiliari del comune di Siracusa, ai valori forniti dall'O.M.I., e a quelli forniti dal Borsino Immobiliare, il prezzo medio di locazione per immobili aventi caratteristiche tipologiche e stato di consistenza pari al bene in oggetto, e situati nella medesima zona della città – considerando anche una riduzione determinata dalla attuale condizione di immobile abusivo – è di circa 600,00 € mensili.

Al valore individuato vanno decurtate le spese di manutenzione e gestione del bene, che vengono valutate nel 20% del valore, dunque:

$$R_n = 480 \text{ €} \times 12 \text{ mensilità} = 5.760,00 \text{ €}$$

dividendo per $r = 0,038$ si ottiene il valore analitico dell'immobile:

$$V_1 = 5.760,00 / 0,038 = 151.578,95 \text{ €}$$

Stima mediante metodo sintetico-comparativo

Questo metodo consiste nell'individuazione del costo al metro quadrato di immobili con simili caratteristiche, stato di conservazione, e area d'ubicazione. Il prezzo di mercato per l'immobile in oggetto, ottenuto consultando i valori indicati dall'O.M.I., il Borsino Immobiliare, e varie agenzie immobiliari, è stato stabilito in 900,00 €/mq.

Il valore del bene secondo tale metodo di stima è:

$$V_2 = 900,00 \text{ (€)} \times 166,72 \text{ (m}^2\text{)} = 150.048,00 \text{ €}$$

Facendo una media fra il primo e il secondo valore individuato ricaveremo la stima del bene;

$$V_{\text{immob.}} = (V_1 + V_2)/2$$

$$V_{\text{immob.}} = (151.578,95 + 150.048,00)/2 = 150.813,48 \text{ €}$$

$$V_{\text{immob.}} = 150.813,48 \text{ €}$$

2.7 Costi di regolarizzazione del bene e stima finale

Il villino oggetto di pignoramento immobiliare, come specificato al paragrafo 2.5, è abusivo ma sanabile. È pertanto necessario calcolare: il costo della parcella del tecnico per il disbrigo dell'iter burocratico per l'ottenimento del condono edilizio; il costo della sanzione per la mancata comunicazione delle opere interne effettuate; il costo per l'allaccio idrico-fognario; il costo per la nuova planimetria catastale e il costo per la Segnalazione Certificata di Agibilità.

Parcella del tecnico per iter burocratico condono edilizio	1.000,00 €
Sanzione per mancata comunicazione opere interne	1.000,00 €
Costo per allaccio idrico-fognario	672,51 €
Versamento per aggiornamento planimetria catastale	50,00 €
Parcella del tecnico per aggiornamento catastale	600,00 €
Parcella del tecnico per S.C.A.	800,00 €
Diritti di segreteria Comune di Siracusa	36,00 €
Diritti esame progetti Comune di Siracusa	120,00 €

Marca da bollo	16,00 €
Costo per certificati di conformità impianti (forfettario)	300,00 €
Totale	<u>4.594,51 €</u>

Dunque:

Valore venale dell'immobile 150.813,48 €

Costo per la regolarizzazione
dell'immobile 4.594,51 €

Valore finale del bene 146.218,97 €