

Tribunale:

Civile di Siracusa

Sezione:

Esecuzioni immobiliari

Registro Gen. Esec. Imm.:

250/2023

Giudice relatore:

Dott.ssa Cultrera Concita

Esecuzione promossa da:

PRISMA SPV S.R.L.

Contro:

////////////////////////////////////

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Luca GARRO

Data:

22/07/2025



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. 10
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. 10
3.	CONCLUSIONI	pag. 14

1. PREMESSA

Con Decreto di nomina dell'Esperto Stimatore emesso il 25.02.2025 e successivo Verbale di
Giuramento del 27.02.2025, l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Cultrera Concita, del
Tribunale di Siracusa, ha conferito al sottoscritto arch. Garro Luca, con studio a
/, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti P. P. e C.
della provincia di Siracusa al n° /, l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti relativi alla
“Procedura Esecutiva Immobiliare n° 250/2023 R. G. Es. promossa da **Prisma SPV S.r.l.**
con sede a Roma - C. F.: 05028250263, **contro** /, nato
/, e /, nata
/, per ½ (un mezzo) della piena proprietà ciascuno, in
regime di comunione legale dei beni, di:

IMMOBILE 1: Appartamento (A/3) sito a Siracusa in Via Romagna n° 51, P. 3°, int. 6
Censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 32, particella 3181, sub 70**, 7 vani

3.I *provveda all'identificazione 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;

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 LACP, 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. I e 3 co. II 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;

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: Appartamento (A/3) a Siracusa, Via Romagna 51, P 3. C. F. fg 32, p.lla 3181, sub 70

Abitazione di tipo economico (A/3) sita a Siracusa in Via Romagna n° 51, piano 3°, interno 6, distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al **foglio 32, particella 3181, sub 70**, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie totale 126 mq, superficie totale escluse aree scoperte 118 mq, rendita catastale Euro 650,74, indirizzo Via Romagna n° 51, piano 3°, interno 6, in ditta a //, nato //, 1/2 (un mezzo) piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e //, nata //, 1/2 (un mezzo) piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Confinante con Via Romagna, con vano scala, con area condominiale e con proprietà // o loro aventi causa.

Dati derivanti da:

- *Variazione dell'8/11/2013 - costituita dalla soppressione della particella censita al **foglio 32, p.lla 1581, sub 24** per allineamento mappe - Pratica n. SR0115800 in atti dall'8/11/2013 - bonifica identificativo catastale (n. 31478.1/2013);*
- *Superficie di Impianto pubblicata il 9/11/2015.*

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:

- pertinenze esclusive di ornamento quali verande, balconi, terrazze e simili comunicanti:

- 0,30 fino a mq 25,00 e 0,10 per la quota eccedente 25,00 mq.

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: Appartamento (A/3) a Siracusa, Via Romagna 51, P 3. C. F. fg 32, p.lla 3181, sub 70

Abitazione di tipo economico (A/3) sita a Siracusa in Via Romagna n° 51, piano 3°, interno 6, distinta nel Catasto Fabbricati al **foglio 32, p.lla 3181, sub 70**, (*ex foglio 32, p.lla 1581, sub 24*) categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie totale 126 mq, rendita catastale Euro

650,74, confinante con Via Romagna, con vano scala, con area condominiale e con proprietà // o loro aventi causa.

Coordinate GPS: latitudine 37.084640, longitudine 15.299201.

L'immobile in oggetto ha una superficie utile netta di 109,00 mq oltre alle pertinenze esclusive di ornamento (balconi) pari a 26,80 mq, per una superficie commerciale complessiva di 133,00 mq.

L'altezza netta interna dell'appartamento è di 3,00 m.

L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello, piano terzo, e si compone di ingresso di 6,10 mq, soggiorno di 33,50 mq, tre camere (di 10,30, 11,00 e 17,60 mq), disimpegno di 6,60 mq, cucina di 14,40 mq, bagno di 6,00 mq (completo di lavabo, tazza, bidet e vasca, rivestimento in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 25 cm, nelle tonalità del grigio, posto in opera fino all'altezza di 2,00 m) oltre al ripostiglio di 1,40 mq e al wc/lavanderia di 2,10 mq dotata di tazza, pilozza ed allaccio per lavabiancheria.

La pavimentazione è in piastrelle di scaglie in marmo, delle dimensioni di 30 x 30 cm circa, nella tonalità del beige/marrone.

Gli infissi interni sono in legno color noce. La porta d'ingresso all'appartamento è blindato. Gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili oscuranti in pvc.

Gli impianti sono funzionanti e sottotraccia. Il sistema di illuminazione è composto da lampadari e applique a tetto. E' presente una scaldabagno elettrico ad accumulo nella lavanderia per la produzione di acqua calda sanitaria e un condizionatore, tipo split a muro, nella camera matrimoniale.

Il grado delle finiture è sufficiente. Lo stato di manutenzione è sufficiente: in alcuni vani sono presenti macchie di condensa ed sono presenti piccole lesioni nell'intonaco della camera 2 e del bagno.

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 1	Terzo	m 3,65 x m 3,00	mq 11,00	mq 13,00
Camera 2	Terzo	m 2,55 x m 4,05	mq 10,30	mq 11,90
Camera matrim.	Terzo	m 4,35 x m 4,05	mq 17,60	mq 20,10
Soggiorno	Terzo	m 4,35 x m 7,70	mq 33,50	mq 37,10
Cucina	Terzo	m 3,45 x m 2,60	mq 14,40	mq 16,40
Bagno	Terzo	m 1,50 x m 4,05	mq 6,00	mq 7,10
Disimpegno	Terzo	m 1,20 x m 5,55	mq 6,60	mq 7,40
Ingresso	Terzo	m 1,35 x m 2,85	mq 6,10	mq 7,50
Ripostiglio	Terzo	m 1,75 x m 3,50	mq 1,40	mq 1,70
WC/Lavanderia	Terzo	m 1,00 x m 2,15	mq 2,10	mq 2,80
Totale superficie			mq 109,00	mq 125,00

SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO COMUNICANTI: BALCONI

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
Balcone 1	Terzo	m 1,25 x m 3,70	mq 4,60	mq 4,60
Balcone 2	Terzo	m 1,00 x m 3,10	mq 3,10	mq 3,30
Balcone 3	Terzo	m 1,75 x m 12,00	mq 19,10	mq 19,10
Totale superficie			mq 26,80	mq 27,00

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	<i>mq</i> 125,00	<i>mq</i> 125,00
SUP. PERT. ESCL. ORNAMENTO COM.: BALCONI		
- rapp. mercantile: 0,30 fino a mq 25,00	<i>mq</i> 25,00	<i>mq</i> 7,50
- rapp. mercantile: 0,10 quota eccedente i mq 25,00	<i>mq</i> 2,00	<i>mq</i> 0,20
TOTALE SUPERF. COMMERCIALE COMPLESSIVA		<i>mq</i> 132,70
TOTALE SUPERF. COMM. COMPLESSIVA arrotondata		<i>mq</i> 133,00

2.3 Quesito 4.III individuazione dello stato di possesso degli immobili

LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/3) a Siracusa, Via Romagna 51, P 3. C. F. fg 32, p.lla 3181, sub 70

L'unità immobiliare sita a Siracusa in Via Romagna n° 51, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 32, p.lla 3181, sub 70, alla data del sopralluogo, risultava essere abitata dagli esecutati // e dal proprio nucleo familiare.

2.4 Quesiti 4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ... **4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...**

Si riportano di seguito le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, gravanti sull'immobile in oggetto, pubblicate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- **Iscrizione nn. 7720/790 del 2 maggio 2022, Ipoteca in Rinnovazione** nascente da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 31 maggio 2002, rep. n° 20263, a favore di **Credito Italiano S.p.A.** con sede a Milano - C. F.: 12931320159 e contro //, nato // e //, nata //, capitale € 77.500,00, ipoteca totale € 155.000,00, gravante sull'immobile sito a Siracusa in Via Romagna n° 51, censito al foglio 32, part.la 3181, sub 70 (*precedentemente identificata con foglio 32, particella 1581, sub 24*);

- **Iscrizione nn. 26958/7458 dell'11 novembre 2004, Ipoteca volontaria** nascente da Concessione a garanzia di mutuo del 10 novembre 2004, rep. n° 21719/10121, a favore di **Unicredit Banca S.p.A.** con sede a Bologna - C. F.: 12931320159 e contro //, nato // e //, //, capitale € 30.000,00, ipoteca totale € 60.000,00, durata 15 anni, gravante sull'immobile sito a Siracusa in Via Romagna n° 51, censito al foglio 32, part.la 1581, sub 24 (*oggi foglio 32, p.la 3181, sub 70*);

- **Trascrizione nn. 19930/15612 del 20 ottobre 2023 nascente da Verbale di Pignoramento** immobili del 27 settembre 2023, rep. n° 3684, emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Siracusa a favore di **Prisma SPV S.r.l.**, con sede a Roma - C. F.: 05028250263 e contro //, nato // e //, nata //, gravante sull'immobile sito a Siracusa in Via Romagna n° 51, censito al foglio 32, part.la 3181, sub 70 (*precedentemente identificato con foglio 32, particella 1581, sub 24*).

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

- A //, la quota pari a 1/2 (un mezzo) ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito a Siracusa in Via

Tribunale Civile di SR - Proc. Esco. Imm. n° 250/23: Prisma SPV S.r.l. contro //

Romagna n° 51, censito al foglio 32, particella 1581, sub 24 (*oggi particella 3181, sub 70*) è pervenuta per **Atto di Compravendita** rogato dal dott. De Luca Annio, notaio in Siracusa, il **31 maggio 2002**, rep. n° 20262, trascritto il 5 giugno 2002 ai nn. 9883/7680, da potere di *//////////*, nata *//////////*, *//////////*, nato *//////////*, e *//////////*, nata *//////////*.

MILLESIMI CONDOMINIALI

LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/3) a Siracusa, Via Romagna 51, P 3. C. F. fg 32, p.lla 3181, sub 70

Il geom. *//////////*, amministratore del condominio “Romagna” sito a Siracusa in Via Romagna n° 51 di cui l’immobile in oggetto è parte, ha comunicato che i millesimi di proprietà generale relativi all’unità immobiliare di proprietà di *//////////*, censita in Catasto Fabbricato al foglio 32, p.lla 3181, sub 70, sono 100,00. La rata ordinaria mensile delle spese fisse di gestione ammonta ad Euro 55,00; dalla situazione rateale del Condominio trasmessa dall’amministratore geom. *//////////* risulta che, alla data del 31 marzo 2025, sono da versare quote arretrate, relativi agli ultimi due anni, per un ammontare di **Euro 2.823,49**, di cui Euro 922,94 quale quota straordinaria relativa ai lavori dell’ascensore come deliberato nell’assemblea del 20 novembre 2024.

NOTA. Il condominio “Romagna” è intervenuto come creditore nell’Esecuzione immobiliare oggetto della presente relazione di stima, rappresentata dall’avv. Marco Miano, contro gli esecutati *//////////* avendo maturato una esposizione debitoria pari ad Euro 3.348,11.

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: Appartamento (A/3) a Siracusa, Via Romagna 51, P 3. C. F. fg 32, p.lla 3181, sub 70

Nell’**Atto di Compravendita** rogato dal dott. De Luca Annio, notaio in Siracusa, il **31 maggio 2002**, col quale *//////////*, nata *//////////*, *//////////*, e *//////////*, nata *//////////* vendono agli esecutati *//////////* l’immobile in oggetto sito a Siracusa in Via Romagna n° 51, censito al foglio 32, particella 1581, sub 24 (*oggi particella 3181, sub 70*), la parte alienante dichiara che “*la costruzione dell’immobile oggetto dell’Atto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967*” e “*che successivamente lo stesso immobile non è stato oggetto di interventi edilizi che avrebbero richiesto il rilascio di concessioni o licenze*”.

- Il Comune di Siracusa – Ufficio di Igiene e Sanità, ha rilasciato l’**Autorizzazione di Abitabilità Prot. n° 3090/Ig del 12 maggio 1969** all’*Impresa* *//////////* per n° 2 edifici di nuova costruzione siti a Siracusa in **Via Romagna nn. 47, 49, 51 (int. dal n° 1 al n° 10)**, 53, 55, 57, 59, 61, 63 (int. dal n° 1 al n° 12), 65 e 67 e Via Sicilia n° 22 (int. dal n° 1 al n° 15), n° 24 (int. dal n° 1 al n° 15) e n° 22 (int. dal n° 1 al n° 16), costituiti da n° 67 appartamenti di complessive n° 277 stanze (vani utili), n° 268 vani accessori e n° 18 altri vani, le cui opere sono state eseguite in conformità al *Progetto approvato il 2 marzo 1964 in testa a* *//////////* *ed il 28 aprile 1965, 13 aprile 1966 e 28 dicembre 1968 in testa alla ditta* *//////////*.

- Il Comune di Siracusa, con **Attestazione dell’11 aprile 2025, Prot. 0092363**, in merito alla richiesta di accesso agli atti amministrativi (Concessioni Edilizie) relativi all’immobile in

Tribunale Civile di SR - Proc. Esec. Imm. n° 250/23: Prisma SPV S.r.l. contro *//////////*

ASTE GIUDIZIARIE

oggetto sito a Siracusa in Via Romagna n° 51 trasmessa dal sottoscritto CTU, ha comunicato che *“dopo aver eseguito approfondite ricerche negli archivi di questo settore con i dati resi disponibili dal richiedente, **negli archivi comunali è stato rinvenuto esclusivamente il certificato di Abitabilità n° 3090/Ig del 12/05/1969 che si allega in copia”***.

- Dalla documentazione in possesso si può presumere che l'unità immobiliare in oggetto è urbanisticamente conforme.

- 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 la diversa distribuzione dell'ingresso al wc/lavanderia. Per la regolarizzazione catastale sarà necessario un aggiornamento tramite Docfa.

- 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 a Siracusa in Via Romagna n° 51 ricade nella sottozona omogenea **"B3.2" - Tessuto edificato denso**, normata dall'art. 21 delle norme Tecniche di Attuazione di seguito riportato:

articolo 21 Tessuto edificato denso - Zona B3.2

1. Descrizione ed obiettivi

Si tratta delle aree dense che costituiscono la gran parte del tessuto centrale della città ad oriente di viale Scala Greca. Localizzate lungo viale Tunisi, via Grottasanta, viale Tica, viale Tisia, viale Zecchino, tali parti urbane, ad uso residenziale, sono cresciute per saturazione e sostituzione progressiva di un tessuto preesistente a bassa densità e si presentano attualmente costituite prevalentemente da edifici alti misti a case basse isolate su piccoli lotti. Al fine di migliorare la qualità urbana, sia dal punto di vista morfologico che funzionale, in queste aree sono previsti anche interventi di Ristrutturazione urbanistica, di iniziativa pubblica o privata, di parti urbane opportunamente dimensionate. Tali interventi sono incentivati dalle particolari condizioni previste per le superfici e destinazioni d'uso ammesse.

2. Modalità di attuazione

2.1. Autorizzazione e concessione edilizia.

2.2. La concessione edilizia per gli interventi di Nuova costruzione (Nc) nei lotti liberi non compresi nei Comparti di intervento e per gli interventi di Demolizione con ricostruzione (Dr) di Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e comunque per tutti gli interventi che comportino nuova SLA complessiva, è assoggettata agli obblighi di cui al punto 6.2 del presente articolo.

2.3. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica di cui al punto 4.2 del presente articolo sono attuabili attraverso Piano Attuativo convenzionato, esteso ad una superficie idonea ad accogliere le necessarie attrezzature pubbliche, con le prescrizioni di cui al punto 6.3.

3. Destinazioni ammesse (art. 10)

La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (RE).

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo Turistica e Ricettiva (TR) quali alberghi (6.1), residence (6.2) ed ostelli (6.3); Commerciale e Direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre destinazioni di cui al punto (5.8); attività Produttive di tipo B (PB) ad esclusione di quelle al punto (4.3); Attrezzature Territoriali, anche private, di cui ai punti (8.2) e (8.3); Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti (9.1), (9.2) e (9.4).

Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale di cui al precedente comma, quando superiori alla quota del 20% della SLA complessiva, sono ammesse solo a condizione che siano rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi stabilite all'art. 96 delle presenti Norme.

Fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del PRG, le medie strutture di vendita (CD 5.3) sono realizzabili solo attraverso gli interventi di Ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata, finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente definite.

4. Categorie d'intervento

4.1. Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc).

4.2. Sono ammessi interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente dimensionate previo piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica o privata, secondo le prescrizioni di cui al punto 6.3.

5. Parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione fondiaria(Uf): 0,76 mq/mq

Altezza massima (H max): 16,80 m

6. Disposizioni particolari

6.1. L'edilizia esistente, se eccedente l'indice di zona, dovrà mantenere la superficie lorda ed il perimetro attuale e per essa saranno consentiti soltanto interventi di Mo, Ms e Rie di tipo B. In caso di demolizione, la ricostruzione è consentita sino alla SLA massima consentita dagli indici di zona ovvero sino al 70% della superficie lorda esistente nei casi in cui questa risulti eccedente rispetto agli indici di zona; detta riduzione non si applica se l'intervento di demolizione e ricostruzione viene attuato dalle cooperative edilizie e/o dalle imprese titolari di finanziamenti pubblici che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà.

Le cooperative edilizie e le imprese, titolari di finanziamenti pubblici, che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà site all'interno della zona omogenea, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici previsti, possono beneficiare di un incremento del 20 % dell'indice di utilizzazione fondiaria.

6.2. Gli interventi di cui al punto 2.2 sono obbligati alla monetizzazione per l'acquisizione di aree a servizi nella misura di 9 mq per ogni 30 mq di SLA realizzata.

6.3. I Piani Particolareggiati per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane edificate possono essere formati a condizione che: siano previsti insediamenti di forma urbana regolare, siano garantiti spazi pubblici in misura di mq 9 per ogni 30 mq di SLA residenziale da edificare eccedente la superficie lorda esistente e la dotazione parcheggi pertinenziali (art. 96) prioritariamente ricavati all'interno dell'area d'intervento. Gli interventi oggetto di P.P. convenzionato possono beneficiare di un incremento di 0,15 mq/mq di utilizzazione fondiaria rispetto all'indice di zona.

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: Appartamento (A/3) a Siracusa, Via Romagna 51, P 3. C. F. fg 32, p.lla 3181, sub 70

Non è stato possibile redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica ed individuare la classe energetica globale dell'edificio e la relativa prestazione energetica globale in quanto, durante il sopralluogo, non sono stati reperiti i documenti (libretti di impianto e rapporto di controllo di efficienza energetica) da allegare obbligatoriamente nella nuova piattaforma **"APE-R 21 Sicilia"** utilizzata per la trasmissione degli Attestati di Prestazione Energetica da giugno 2021.

Si rileva, inoltre, che il rilascio della suddetta documentazione necessaria per la redazione dell'APE risulta eccessivamente onerosa.

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 ...

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 rapportare 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.

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 - II Semestre; Borsino immobiliare).

LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/3) a Siracusa, Via Romagna 51, P 3. C. F. fg 32, p.lla 3181, sub 70

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 immobili di tipo economico siti nella zona periferica di Siracusa in esame è di circa **€/mq 1.000,00**;
- I valori OMI riportati per immobili destinati ad abitazioni di tipo economico siti nella zona periferica di Siracusa in esame, in condizioni normali variano per la vendita da un minimo di € 620,00 ad un massimo di € 890,00 di superficie lorda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 755,00**;
- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Luglio 2025, per la zona periferica di Siracusa in esame e per la tipologia di abitazioni in stabili di fascia media, varia per la vendita da un minimo di €/mq 749,00 ad un massimo di €/mq 1.055,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 902,00**.

Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento: $\text{€/mq } (1.000,00 + 755,00 + 902,00)/3 = \text{€/mq } \underline{\underline{886,00}}$

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 in una zona periferica di Siracusa, vicina ai servizi e dotata di parcheggi ($K_z = \text{parametro zonale: coefficiente} = 0,95$);
- l'immobile è urbanisticamente conforme; non vi è esatta corrispondenza con la planimetria catastale ($K_u = \text{parametro urbanistico: coefficiente} = 0,95$);
- l'immobile ha caratteristiche strutturali, distributive e di finitura "sufficienti", lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità sono "sufficienti" ($K_c = \text{parametro costruttivo: coefficiente} = 0,90$).

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:

$$K_t = 0,95 \times 0,95 \times 0,90 = \underline{\underline{0,81}}$$

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale K_t ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 886,00 si ottiene: $\text{Euro/mq } 886,00 \times 0,81 = \text{€/mq } \underline{\underline{718,00}}$

Si passa, quindi, alla stima dell'immobile:

LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/3) a Siracusa, Via Romagna 51, P 3. C. F. fg 32, p.lla 3181, sub 70

Destinazione d'uso = civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 133,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 718,00

Valore Totale = Euro 95.494,00

Stima valore dell'immobile = **Euro 95.494,00** (Euro novantacinquemilaquattrocentonovantaquattro/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 sfiti 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 secondo 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: Appartamento (A/3) a Siracusa, Via Romagna 51, P 3. C. F. fg 32, p.lla 3181, sub 70

- 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 immobili con destinazione d'uso di abitazione di tipo economico siti nella zona periferica di Siracusa in oggetto è di circa €/mq x mese **5,00**;

- I valori di locazione OMI riportati per la tipologia di abitazioni di tipo economico siti nella zona periferica di Siracusa in oggetto, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 3,50 ad un massimo di €/mq x mese 5,00 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **4,25**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Luglio 2025, per la zona periferica di Siracusa in esame, per la tipologia di abitazioni in stabili di fascia media, variano da un minimo di €/mq x mese 3,75 ad un massimo di €/mq x mese 5,23 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **4,49**,

Tribunale Civile di SR - Proc. Esco. Imm. n° 250/23: Prisma SPV S.r.l. contro //

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento:
 $\text{€/mq} \times \text{mese} (5,00 + 4,25 + 4,49)/3 = \text{€/mq} \times \text{mese} \mathbf{4,58}$

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 (K_t): $K_t = 0,95 \times 0,95 \times 0,90 = \mathbf{0,81}$

II Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il *coefficiente totale* K_t ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad $\text{€/mq} \times \text{mese} 4,58$, si ottiene: $\text{€/mq} \times \text{mese} 4,58 \times 0,81 = \mathbf{\text{€/mq} 3,71}$

Si procede, quindi, alla stima dell'immobile:

LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/3) a Siracusa, Via Romagna 51, P 3. C. F. fg 32, p.lla 3181, sub 70

Destinazione d'uso: civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 133,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 3,71

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 5.921,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 1.776,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 4.145,00

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 4.145,00 / 0,035 = **Euro 118.429,00** (Euro centodiciottomilaquattrocentoventinove/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: Appartamento (A/3) a Siracusa, Via Romagna 51, P 3. C. F. fg 32, p.lla 3181, sub 70

Euro (95.494,00 + 118.429,00) / 2 = Euro 106.961,50, arrotondato = **Euro 107.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO 1. IMM 1: Appartamento (A/3) a Siracusa, Via Romagna 51, P 3. C. F. fg 32, p.lla 3181, sub 70

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:

- ripristino lesioni camera e bagno, lavori di pitturazione e manutenzione ordinaria, stimati sinteticamente in Euro 3.650,00;

- aggiornamento catastale, stimati in Euro 500,00;

- somme dovute al Condominio, pari ad Euro 2.823,49, arrotondati in Euro 2.850,00,

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

Euro 107.000,00 – 3.650,00 – 500,00 – 2.850,00 = **Euro 100.000,00** (Euro centomila/00)

Per la stima del valore di mercato locativo del **LOTTO 1** si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 3,71 €/mq per mese, ovvero di 490,00 Euro mensili, pertanto:

il VALORE LOCATIVO del LOTTO 1 è pari a 490,00 Euro mensili, ovvero 5.880,00 Euro annui.

3. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, composta da n° 14 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 - Stralcio P.R.G.;

All. 7 - Comunicazione inizio operazioni peritali;

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, 22 luglio 2025

Il C.T.U.

Arch. Luca Garro