



TRIBUNALE DI SIRACUSA

SECONDA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI



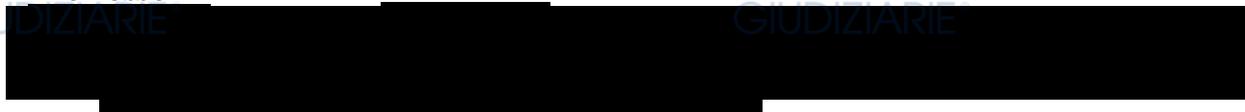
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 323/2024 R.G.E.I.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Concita Cultrera

PROMOSSO DA



NEI CONFRONTI DI



BENI PIGNORATI:

COMUNE DI SIRACUSA

Appartamento per civile abitazione identificato al Catasto Fabbrica F. 34 p.IIa 1355 sub 15

Appartamento per civile abitazione identificato al Catasto Fabbrica F. 34 p.IIa 1355 sub 16

Garage identificato al Catasto Fabbricati F. 34 p.IIa 1355 sub 6

Garage identificato al Catasto Fabbricati F. 34 p.IIa 1355 sub 7

RELAZIONE TECNICA DEL CTU

CTU

ING. CIANCI CORRADO

Via Amendola n.68 - 96010 Solarino (SR)

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa n. 1666/A

Cell. 3286235120

corrado Cianci@libero.it

Ing. Corrado Cianci CTU



Sommario

1. L'incarico	4
2. I Quesiti	4
3. LE OPERAZIONI PERITALI	9
4. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	12
5. DISCORDANZE CATASTALI	12
6. FORMAZIONE LOTTI	12
LOTTO DI VENDITA N.1	18
6.1.1. Identificazione, localizzazione e descrizione	18
6.1.2. Stato di proprietà e di possesso	22
6.1.3. Formalità, vincoli ed oneri giuridici	23
6.1.4. Pratiche edilizie; regolarità urbanistica e catastale	25
6.1.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378	27
6.1.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)	27
6.1.7. Valutazione dell'Immobile	27
6.1.7.1 Stima per confronto	27
6.1.7.2 Stima per capitalizzazione del reddito	28
6.1.7.3 Consistenza immobile e indici di ragguaglio	28
6.1.7.4 Stima per confronto V_{c1}	29
6.1.7.5 Stima per capitalizzazione del reddito V_{c2}	30
6.1.7.6 Stima del più probabile valore dell'immobile V_{Lotto1}	30
6.1.8. Stima del più probabile valore locativo	30
6.1.9. Conclusioni- lotto 1	31
6.1.10. Foto immobile rilevato	31
LOTTO DI VENDITA N.2	39
6.2.1. Identificazione, localizzazione e descrizione	39
6.2.2. Stato di proprietà e di possesso	41
6.2.3. Formalità, vincoli ed oneri giuridici	43
6.2.4. Pratiche edilizie; regolarità urbanistica e catastale	44
6.2.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378	46
6.2.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)	46
6.2.7. Valutazione dell'Immobile	47
6.2.7.1 Stima per confronto	47
6.2.7.2 Stima per capitalizzazione del reddito	47
6.2.7.3 Consistenza immobile e indici di ragguaglio	48
6.2.7.4 Stima per confronto V_{c1}	49
6.2.7.5 Stima per capitalizzazione del reddito V_{c2}	49
6.2.7.6 Stima del più probabile valore dell'immobile V_{Lotto2}	50
6.2.8. Stima del più probabile valore locativo	50

Ing. Corrado Cianci CTU



6.2.9. Conclusioni - lotto 2	50
6.2.10. Foto tato immobile rilevato	51
LOTTO DI VENDITA N.3	57
6.3.1. Identificazione, localizzazione e descrizione	57
6.3.2. Stato di proprietà e di possesso	59
6.3.3. Formalità, vincoli ed oneri giuridici	60
6.3.4. Pratiche edilizie; regolarità urbanistica e catastale	62
6.3.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378	64
6.3.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)	64
6.3.7. Valutazione dell'Immobile	64
6.3.7.1 Stima per confronto	64
6.3.7.2 Stima per capitalizzazione del reddito	65
6.3.7.3 Consistenza immobile e indici di ragguglio	65
6.3.7.4 Stima per confronto V_{c1}	66
6.3.7.5 Stima per capitalizzazione del reddito V_{c2}	66
6.3.7.6 Stima del più probabile valore dell'immobile V_{Lotto3}	67
6.3.8. Stima del più probabile valore locativo	67
6.3.9. Conclusioni – lotto 3	67
6.3.10. Foto immobile rilevato	67
LOTTO DI VENDITA N.4	71
6.4.1. Identificazione, localizzazione e descrizione	71
6.4.2. Stato di proprietà e di possesso	73
6.4.3. Formalità, vincoli ed oneri giuridici	74
6.4.4. Pratiche edilizie; regolarità urbanistica e catastale	76
6.4.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378	78
6.4.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)	78
6.4.7. Valutazione dell'Immobile	78
6.4.7.1 Stima per confronto	78
6.4.7.2 Stima per capitalizzazione del reddito	79
6.4.7.3 Consistenza immobile e indici di ragguglio	79
6.4.7.4 Stima per confronto V_{c1}	80
6.4.7.5 Stima per capitalizzazione del reddito V_{c2}	80
6.4.7.6 Stima del più probabile valore dell'immobile V_{Lotto4}	81
6.4.8. Stima del più probabile valore locativo	81
6.4.9. Conclusioni – lotto 4	81
6.4.10. Foto tato immobile rilevato	81
7. Riepilogo Valutazione Esecuzione 323/2024	84
8. Chiusura lavori	85
9. Elenco allegati	86

Ing. Corrado Cianci CTU



1. L'incarico

In data 31 dicembre 2024 veniva notificata dalla cancelleria che l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa Concita Cultrera, nominava il sottoscritto Ing. Corrado Cianci, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Siracusa al n. 1666/A e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura esecutiva n.323/2024 R.G.E.I., relativa alla vendita forzata dei beni pignorati siti in Siracusa identificati in catasto fabbricati del Comune di Siracusa al foglio n. 34 p.lla 1355 sub 15, foglio 34 p.lla 1355 sub 16, foglio 34 p.lla 1355 sub 6, foglio 34 p.lla 1355 sub 7.



2. I Quesiti

l'Ill.ma Dott.ssa Concita Cultrera G.E. affidava al sottoscritto C.T.U. l'incarico di cui sopra ponendo i seguenti quesiti:

- 1) **CONTROLLARE** la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c.;
- 2) **COMUNICARE** alle parti l'inizio delle operazioni peritali previo accordo con il custode giudiziario nominato;
- 3) **PROVEDERE:**
 - I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;
 - III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;
- 4) **REDIGERE** quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:
 - I. L'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero



interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

- II. Una descrizione complessiva e sintetica dei beni; specificando se i beni rientrano nella nozione di edilizia convenzionata e agevolata e in caso di esito positivo indicare: 1- Il contenuto della convenzione (producendola in atti nel fascicolo telematico della procedura); 2- la trascrizione della convenzione; 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 2018 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);
- III. L'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);
- V. l'individuazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:
- i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*
- *domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni;*
 - *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
 - *altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;*
- ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:*
- *iscrizioni di ipoteche;*
 - *trascrizioni di pignoramenti;*
- iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:*
- *l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale*

avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà

- *ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *pendenze di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; la verifica dell'esistenza di vincoli di qualunque natura (es. storico, artistico, paesaggistico, culturale), e l'indicazione del vincolo in ipotesi riscontrato;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili, ovvero nel caso in cui il rilascio dell'attestazione risulti eccessivamente oneroso (con un costo di oltre euro 500,00) 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 3^{ter}; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute
- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

5) **ALLEGARE** a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;

- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;
- visure catastali storiche;

- 6) **DEPOSITARE** la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16**bis** del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita; provveda l'esperto a depositare una doppia versione della relazione omettendo nella seconda - mediante l'inserimento della dicitura *omissis* - le generalità del debitore e dei soggetti terzi eventualmente menzionati, quali, a titolo esemplificativo, proprietari di immobili confinanti, conduttori e terzi titolari di diritti sui beni pignorati; provveda l'esperto ad effettuare l'invio della busta telematica specificando il valore di stima, al fine di garantire la corretta implementazione del fascicolo telematico; invii in file separato, opportunamente denominato, l'istanza di liquidazione di spese e compensi;
- 7) **INVIARE**, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori precedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; alleghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;
- 8) **RIFERIRE** tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;
- 9) **RIFERIRE** inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà - da motivarsi specificamente - di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, alleghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

3. LE OPERAZIONI PERITALI

Come disposto dal G.E., il sottoscritto ha, per primo, provveduto a verificare la completezza della documentazione ipotecaria e catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c., constatando la presenza in atti della Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge 203/1998, a firma del Dott. [REDACTED], attestante le risultanze dei registri catastali ed immobiliari.

In data 15.01.2025 il sottoscritto ha avuto un primo contatto con il custode giudiziario nominato, [REDACTED], con il quale si è concordato per le vie brevi una data utile per il primo accesso negli immobili oggetto della procedura. Al fine di contattare per tempo l'esecutato, al momento non ancora costituito tramite pec, si è stabilito di procedere con il primo accesso ai luoghi in data 29 gennaio 2025. Quindi il sottoscritto comunica alle parti la data del primo accesso ai luoghi, tramite raccomandata A. R. all'esecutato ([allegato 2.1](#)) non ancora costituito tramite pec e al ricorrente procedente tramite pec ([allegato 2.2](#)).

Prima di procedere al sopralluogo il sottoscritto aveva già provveduto a recuperare la documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa cominciando ad effettuare le prime verifiche dalle quali risulta che gli immobili de quo appartengono ad un fabbricato/codominio costituito da 7 unità abitative e da 8 box/garage siti in Via Grotta Santa n. 17 a Siracusa ed in particolare si tratta di due box garage a piano terra, fronte strada e di due immobile ad uso abitativo ubicati a terzo e quarto piano.

[REDACTED]
[REDACTED] proprio legale, [REDACTED]. Nella stessa data non è stato possibile effettuare accesso agli immobili in quanto tutti risultavano occupati e gli occupanti non erano stati contattati dall'esecutato che riferiva di essere il proprietario degli immobili ma di non averne il possesso e neanche le chiavi di accesso, riferendo inoltre che il possessore di tutti gli immobili in oggetto era il [REDACTED]. Rimanendo nell'androne dello stabile, con il custode giudiziario, aspettiamo di intercettare qualcuno degli occupanti per poter avvisare e programmare eventuale sopralluogo; riusciamo ad incontrare il [REDACTED] e il [REDACTED] occupanti rispettivamente degli immobili al terzo e quarto piano e di un box, i quali dichiarano di non essere a conoscenza di nulla riguardo la procedura e di essere



disponibili ad un sopralluogo programmato ed eventualmente a liberare gli immobili. Lasciando la possibilità agli occupanti di organizzarsi e/o lasciare gli immobili, con il custode giudiziario, rinviando il sopralluogo al 19.02.2025 alle ore 15:00 ([allegato 1.1](#)). Infine, durante l'incontro l'avvocato [REDACTED] fa presente che gli stessi immobili sono stati già oggetto di

[REDACTED]

Riscossione, sportello di via Santa Panagia n.141 di Siracusa per avere informazione in merito sia all'esito della procedura che al rapporto di stima fatto in tale occasione per capire se potessero esistere cause di scarso gradimento degli immobili.

Allo sportello dell'agenzia l'operatore riferisce di non poter dare notizie in merito alle istanze del sottoscritto invitandolo a rivolgersi all'agenzia – sezione procedure cautelari tramite pec, quindi il sottoscritto in data 23.02.2025 contatta, tramite pec, l'agenzia alla sezione procedure cautelari, la quale risponde, in data 24.02.2025, che in merito al rapporto di stima non è stata fatta alcuna valutazione in quanto si è proceduto secondo l'art. 79 del D.P.R. 602/1973 ([allegato 3.2](#)) e, a riguardo all'esito della procedura in data 31.03.2025, comunica che è in corso la cancellazione del pignoramento ([allegato 3.3](#)).

Alla stessa data del 19.02.2025 alle ore 15:00 il sottoscritto, con il custode giudiziario, si recano in via Grotta Santa n.17, Siracusa dove è stato possibile effettuare sopralluogo con rilievi geometrici e fotografici; prima nell'immobile al terzo piano in quanto liberato; quindi nell'immobile a quarto piano, in presenza [REDACTED], occupante dell'immobile con contratto di locazione (locatore [REDACTED]) ([allegato 3.4](#)), il quale chiede circa la possibilità di poter avere continuità della locazione magari stipulando nuovo contratto con la procedura. Per ultimo è stato fatto accesso in uno dei due box/garage a piano terra. Non è stato possibile accedere al secondo garage in quanto occupato dal [REDACTED] che al momento non disponeva delle chiavi. Non potendo accedere all'ultimo immobile il sopralluogo veniva rinviato a data da destinarsi ([allegato 1.2](#)).

Il 26.02.2025 in orario antimeridiano, il sottoscritto ha provveduto a recarsi all'Agenzia delle Entrate – Registrazione Contratti, sportello di via Turchia 2/4 di Siracusa per accertare la presenza di contratti di locazione per gli immobili pignorati; all'istanza del sottoscritto l'operatore risponde che con i dati catastali degli immobili non esistono contratti di locazione

in essere ad eccezione del contratto di locazione del Sub 16 (allegato 3.4).

Sempre il 26.02.2025 alle ore 15:30, in presenza del custode giudiziario e del [REDACTED], occupante del secondo garage a piano terra, il sottoscritto procede al rilievo geometrico e fotografico dell'ultimo immobile. In tale occasione anche il [REDACTED] chiede circa la possibilità di continuità della locazione (allegato 1.3).

Il 24.03.2025 il sottoscritto viene contattato dal custode giudiziario il quale riferisce che contrariamente alla volontà espressa prima, il [REDACTED] ha deciso di liberare l'immobile, per cui in data 28.03.2025, alle ore 16:00 è stato fatto un nuovo accesso all'immobile del quarto piano con nuovo rilievo geometrico e fotografico con immobile libero di qualsiasi arredo.

Le operazioni sono continuate con ispezioni presso:

- Agenzia del Territorio di Siracusa - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Elenco Formalità in cui è presente l'immobile.
- Agenzia del Territorio di Siracusa – estratto mappale, visure catastali e planimetrie degli immobili.
- Richiesta accesso agli atti indirizzata al Comune di Siracusa (SR), Agenzia delle Entrate – Riscossione Sicilia, Catasto Energetico Regione Sicilia.
- Ufficio Tecnico Comunale, con la supervisione del Responsabile del Servizio, accesso agli atti inerente i beni ed estrazione in copia di tutti gli atti autorizzativi necessari alla Relazione di CTU.

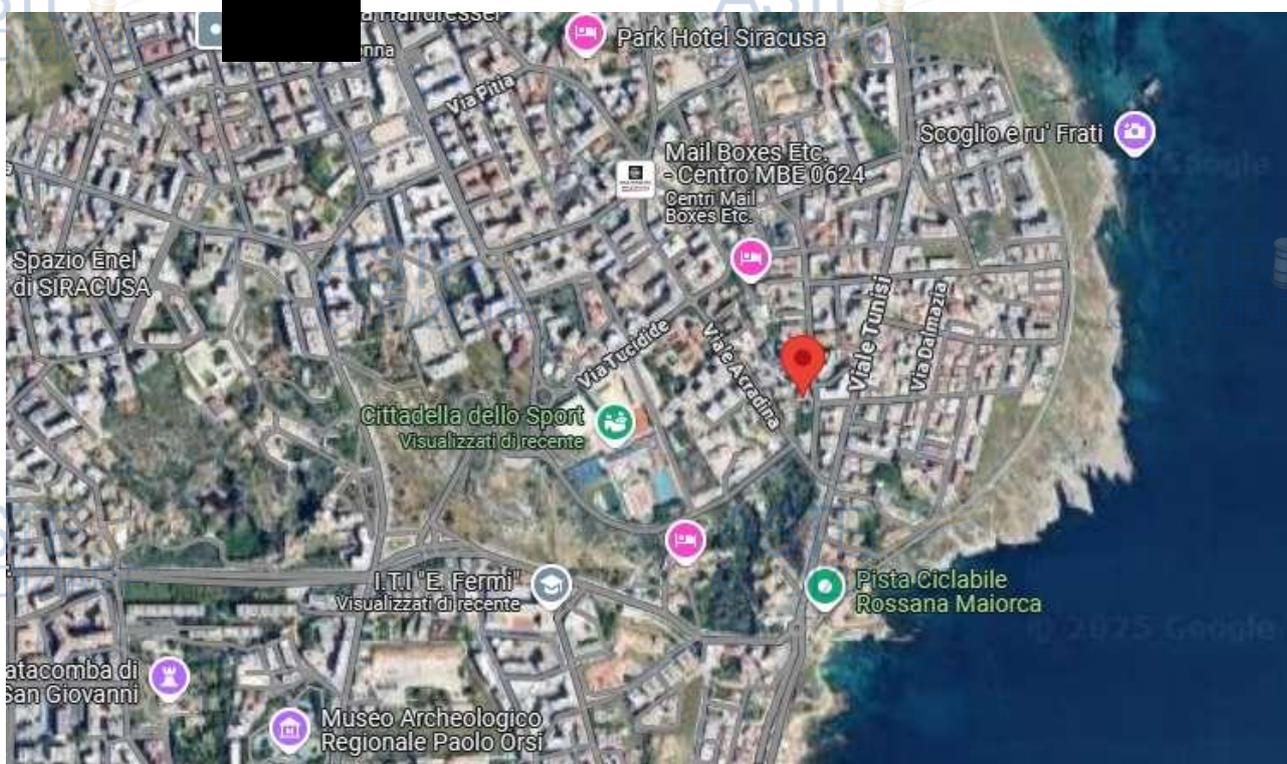
Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E.

4. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Dagli estremi dell'atto di pignoramento, emerge che i predetti beni pignorati consistono in:
diritto immobiliare di piena proprietà, sulla consistenza immobiliare sita in Siracusa (SR),

- via Grotta Santa n.17, piano terzo Cat. A3 cl. 3 Vani 4 Rendita €. 371,85;
- via Grotta Santa n.17, piano quarto Cat. A3 cl. 3 Vani 3,5 Rendita €. 325,37;
- via Grotta Santa n.17, piano terra Cat. C6 cl. 4 consistenza 14 mq. Rendita €. 84,60;
- via Grotta Santa n.17, piano terra Cat. C6 cl. 4 consistenza 15 mq. Rendita €. 90,64;

Tali immobili fanno parte di un condominio costituito da 7 unità abitative ad uso residenziale e di 8 garage a piano terra.



Vista aerea della zona di ubicazione edificio in oggetto

5. DISCORDANZE CATASTALI

Non vi è discordanza catastale tale da necessitare aggiornamento, tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto riportato in planimetria ed in visure, vedi planimetrie e visure allegate (allegati 4.1 – 4.8).

6. FORMAZIONE LOTTI

Considerando che gli immobili sono già sia strutturalmente che catastalmente separati è possibile suddividerli in 4 lotti di vendita e in particolare:

- LOTTO 1

Immobile ad uso residenziale posto al terzo piano, z.c. 1 Cat. A3 cl. 3 Vani 4 Rendita €. 371,85 – identificato in catasto fabbricati al Foglio 34, particella 1355, Sub 15;

- LOTTO 2

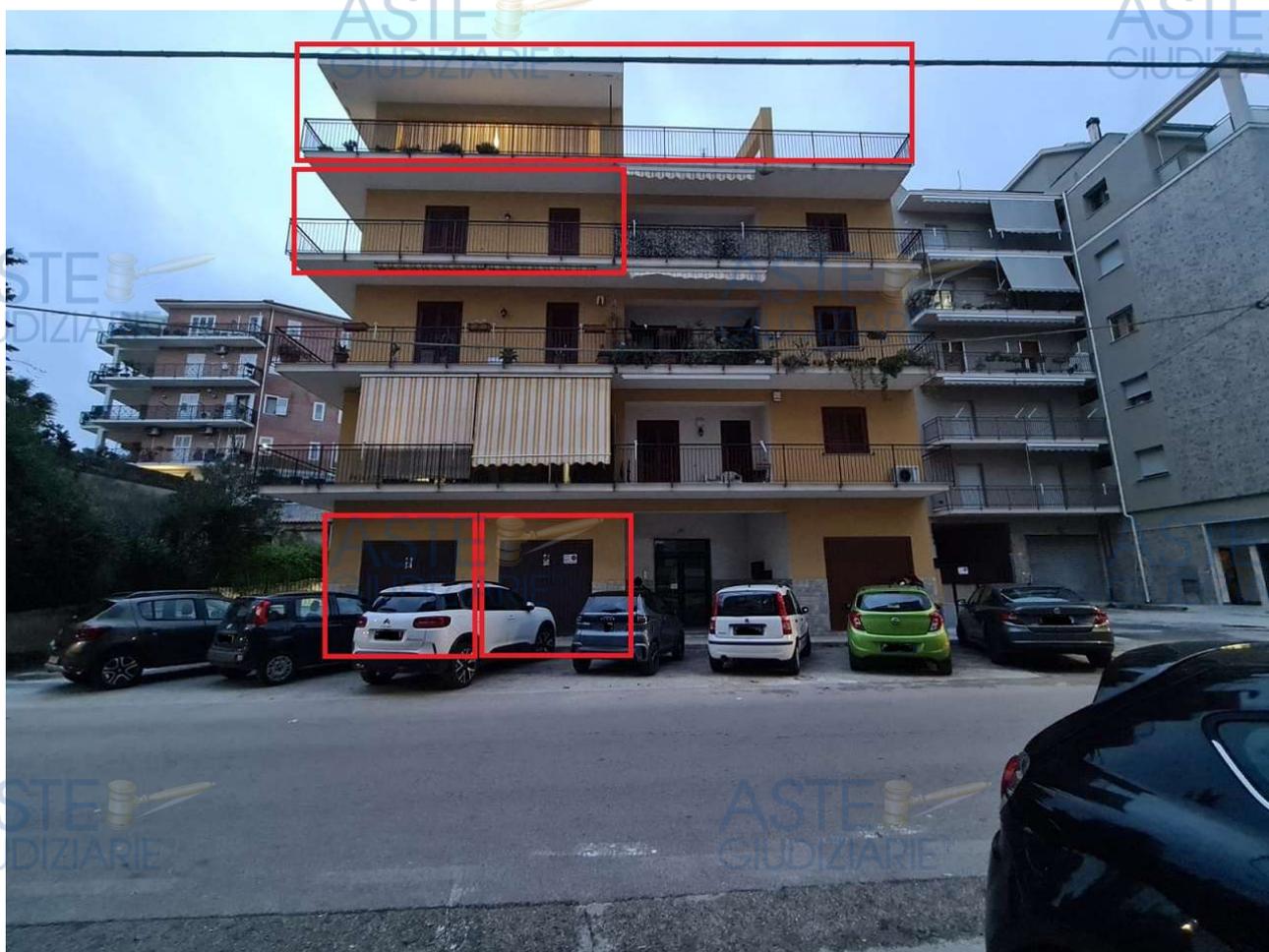
Immobile ad uso residenziale posto al quarto piano, z.c. 1 Cat. A3 cl. 3 Vani 3,5 Rendita €. 325,37 – identificato in catasto fabbricati al Foglio 34, particella 1355, Sub 16;

- LOTTO 3

Garage a piano terra, lato strada, z.c. 1 Cat. C6 cl. 4 consistenza 14 mq. Rendita €. 84,60 – identificato in catasto fabbricati al Foglio 34, particella 1355, Sub 6;

- LOTTO 4

Garage a piano terra, lato strada, z.c. 1 Cat. C6 cl. 4 consistenza 15 mq. Rendita €. 90,64 – identificato in catasto fabbricati al Foglio 34, particella 1355, Sub 7.



Prospetto principale di via Grotta Santa – individuazione immobili



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetto lato Sud Edificio



Prospetto lato nord Edificio



Prospetto principale Edificio





Prospetto Est lato cortile interno Edificio





Foglio mappa identificazione lotto terreno



Particolare Identificazione Edificio



ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria Intero lotto con evidenza cortile interno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Zona di rispetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Grotta Santa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





LOTTO DI VENDITA N.1



APPARTAMENTO IN SIRACUSA VIA GROTTA SANTA N.17, INT. 5 PIANO TERZO, FOGLIO 34 P.LLA 1355 SUB 15



6.1.1. Identificazione, localizzazione e descrizione

L'immobile oggetto di stima si trova nel territorio del comune di Siracusa, in via Grotta Santa n.17; consiste in un appartamento ubicato al terzo piano di una palazzina tipo mini condominio denominato "Condominio via Grotta Santa 17", censito al foglio 34, particella 1355, sub 15 ([allegato 4.1](#)); urbanisticamente ricade nella zona "B3.2 – tessuto edificato a media densità di tipo b" le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel titolo terzo capitolo IV art. 21 delle norme tecniche di attuazione allegate al piano regolatore generale vigente nel comune di Siracusa.

Il condominio comprendente l'appartamento in esame sorge nella zona Nord-Est del comune di Siracusa, zona dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie e ben servita ed è inoltre distante pochi metri dal Viale Tunisi. Per raggiungerlo, partendo da punti noti della città come "piazza dei cappuccini", raggiungibile da "via Maria Politi Laudien" o da "via dell'Unità d'Italia", è sufficiente proseguire per via Puglia, svoltando a sinistra alla prima rotonda e subito dopo svoltando a destra ci si trova in via Grotta Santa dove a circa 120 metri si trova il civico 17.

Coordinate GPS del sito: Latitudine 37° 04' 52,591" N, - Longitudine 15° 17' 44,442" E. (GD 37.0812752, 15.2956786)

L'edificio condominiale:

- è di recente costruzione a seguito di C.E. n. [REDACTED] e successiva variante in C.E. n. [REDACTED], con data ultimazione lavori del 08/01/2013 e richiesta di agibilità del 03.12.2019 con definitivo esito positivo del 07.12.2020 ([allegati 6.1 – 6.7](#));
- è stato edificato su un lotto di terreno già identificato al catasto in foglio 34 particelle 218 (soppressa) ora 1366 a seguito di demolizione di vecchio immobile che insisteva sul lotto ed edificazione del condominio in oggetto realizzato con struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato, solai in laterocemento, tamponamenti in forati da 30 e coibentazione in polistirene da 3 cm di spessore;
 - è dotato di ascensore;
 - è dotato di accesso pedonale da portoncino condominiale che immette in un piccolo ingresso da dove si può accedere alle scale o all'ascensore, e di un ingresso carrabile situato sul lato

18

Ing. Corrado Cianci CTU



nord dove è possibile accedere al cortile interno che immette anch'esso tramite una porta al vano scale e ascensore;

- si presenta rifinito con materiali e manufatti di media qualità commerciale e si trova ancora in discreto stato di manutenzione generale.

L'appartamento oggetto di stima:

- è adibito a civile abitazione, è accessibile da portone principale di via Grotta Santa n.17 o da porta sul retro nel cortile condominiale che portano a scale o ascensore;
- occupa l'intero lato sud del terzo piano dell'edificio (interno 5);
- a sud e a ovest si affaccia su area condominiale interna, a est su strada, sul lato nord confina con altro appartamento di proprietà ██████████, identificata catastalmente al foglio 34 p.la1355 sub 14 con la quale condivide il pianerottolo scale/ascensore di accesso;

Planimetria Piano Terzo



- all'appartamento si accede dal pianerottolo scale tramite portoncino che immette su un ingresso che forma un unico ambiente con il locale salone/cucina di circa 29 mq, dal quale tramite due porta-finestra su lato strada si può accedere al balcone di pertinenza che comunque si estende per tutto il perimetro sud ed est dell'appartamento per un totale di 27 mq. Sempre dall'ingresso è possibile accedere ad una camera da letto di circa 9,5 mq dotata di finestra a sud sul balcone; sul lato ovest dell'ingresso vi è una porta che immette in un piccolo disimpegno dal quale è possibile accedere ad un bagno di circa 4 mq, un doppio servizio di 3,7 mq e ad un'altra camera da letto di circa 13,5 mq, tutte e tre con finestra di affaccio a sud sul balcone di pertinenza.
- L'appartamento è dotato di impianto idrico, impianto fognario e di impianto elettrico regolarmente allacciati alle relative reti, tutti sottotraccia, ma non è stato possibile verificarne il funzionamento in quanto al momento del sopralluogo non erano attivi;
- è dotato anche di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio che al momento del sopralluogo era evidente che non fosse utilizzato in quanto un radiatore era totalmente smontato e messo da parte; non è presente caldaia a gas funzionante sia per acqua calda sanitaria che per riscaldamento. Dal sopralluogo è emerso che l'occupante provvedeva a produrre acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico installato in locale cucina da cui si può notare traccia di allaccio. Non sono state esibite le dichiarazioni di conformità degli impianti, ma dalle indagini svolte e dall'accesso agli atti dell'ufficio tecnico il sottoscritto ha ritrovato dichiarazione di avvenuto deposito delle dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti ([allegato 6.3](#)).
- Finiture: pareti e soffitti sono intonacate e imbiancate a civile con materiali di media scelta commerciale; le pareti presentano evidenti tracce di infiltrazione probabilmente provenienti da cattivo funzionamento degli impianti di scarico dei bagni che alla data attuale sembrano risolte in quanto pareti e pitturazioni, se pur deteriorate, sono asciutte. Il pavimento in ceramica comune è in scadente stato di conservazione e manutenzione in quanto si notano evidenti lesioni della pavimentazione, soprattutto in locale cucina, dovute a distacco delle mattonelle dal solaio o per scarsa adesione con massetto o per cattiva posa con diverse zone di non perfetta planarità. Il pavimento andrebbe sostituito, almeno per il locale cucina-soggiorno e la parte ingresso e camera contigui così come le pareti di tali ambienti andrebbero imbiancate. I bagni sono entrambi pavimentati e rivestiti con ceramica comune con tracce di muffe di condensa nel vano doccia, i sanitari sono in scarso stato di conservazione e di manutenzione e andrebbero sostituiti o trattati per un utilizzo secondo le migliori condizioni di igiene e salubrità. Le porte interne sono in discrete condizioni ad eccezione di quelle dei bagni che andrebbero revisionate. Gli infissi esterni sono a taglio

termico con telaio in legno, vetrocamera e oscuranti con veneziane anch'esse con telaio in legno e si trovano in discreto stato di conservazione e manutenzione.

- Da quanto sopra esposto si è provveduto a fare una stima delle attività di riparazione che andrebbero eseguite per rendere l'unità fruibile e accogliente e cioè: la sostituzione del pavimento delle zone citate, la pitturazione delle pareti, la sostituzione dei sanitari e il ripristino delle porte dei bagni; utilizzando il prezziario dei lavori pubblici della regione Sicilia.

Num.ORD. Tariffa	Designazione dei Lavori	Dimensioni				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	Lung.	Larg.	H/peso		Prezzo €	Totale €
1 21.1.24	Rimozione di apparecchi igienico - sanitari (cad) Sanitari bagno Sanitari WC	4 2				6	23,68	142,08
2 21.1.24	Demolizione di pavimenti e rivestimenti interni od esterni Rimozione pavimento cucina-soggiorno, ingresso e camera (m ²)	40				40	11,71	468,40
3 21.1.9	Demolizione di massetti di malta, calcestruzzi magri, gretonati e simili, di qualsiasi spessore, compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta spess. m ² xcm (max 5 cm)	40			5	200,00	2,17	434,00
4 5.1.10	Massetto di sottofondo per pavimentazioni (m ²)	40				40	21,71	868,40
5 5.1.6	Fornitura, trasporto e posa in opera di pavimentazione in piastrelle in monocottura di 1 ^a scelta (m ²)	40				40	60,62	2424,80
6 15.1.4.2	Fornitura e collocazione di piatto per doccia in grès porcellanato, con gruppo miscelatore a regola d'arte. delle dimensioni di 80x80cm – per Bagno cad	1				1	310,05	310,05
7 15.1.5	Fornitura e collocazione di lavabo a colonna in porcellana Per bagno e WC (cad)	2				2	373,19	746,38
8 15.1.6	Fornitura e collocazione di bidet in porcellana vetrificata a pianta ovale - solo bagno (cad)	1				1	286,09	286,09
9 15.1.8	Fornitura e collocazione di vaso igienico in porcellana vetrificata a pianta ovale e collocazione di cassetta esterna di scarico – per bagno e WC (cad)	2				2	364,78	729,56
10 21.8.1	Smontaggio, riparazione (con sostituzione di legname fino al 15% del totale dell'infisso) e ricollocazione di infissi in legno sia esterni che interni – per	2	0,8		2,20	3,52	157,68	555,03

21

Ing. Corrado Cianci CTU

	porte Bagno e WC (cad)							
11 24.2.4	Fornitura e collocazione di elemento scaldante in alluminio pressofuso – ripristino radiatore Camera ripristino radiatore cucina/soggiorno	6 10				16	37,12	593,92
12 11.1.3	Tinteggiatura per interni con pittura antimuffa data in due mani (m ²) Pareti Cucina-salone-ingresso Pareti Camera	70 35				105	10,44	1096,20
13 24.2.4	Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori (m ³)	6				6	38,71	232,26
	TOTALE							8887,17

Che arrotondando per eccesso si attestano a € **8.900,00** per ripristinare l'immobile nelle piene funzionalità, somma che sarà decurtata al valore finale.

6.1.2. Stato di proprietà e di possesso

Proprietà

L'immobile pignorato risulta in piena proprietà alla [REDACTED] (esecutato), con sede in [REDACTED] - per i diritti pari a 1/1 di proprietà, così come si evince dalla certificazione notarile allegata agli atti, secondo la quale l'immobile è pervenuto alla società proprietaria con atto di acquisto ([allegato 6.10](#)) a ministero [REDACTED], rep. n. 4309, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 15.04.2010 Reg. gen. n. 9266 Reg. part. n. 6117 dai [REDACTED], ai quali detto immobile era pervenuto come meglio appresso specificato:

- In parte per successione legittima alla morte [REDACTED] [REDACTED] come da denuncia di successione all'Ufficio del Registro di Ciriè al n. 17/1213, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 17.11.2006, Reg. gen. N. 30316 Reg. part. N. 17280, alla quale, a sua volta la proprietà era pervenuta:
 - In parte per successione legittima dalla [REDACTED] [REDACTED] come da denuncia di successione all'ufficio del Registro di Siracusa al n. 189 Vol. 306 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 05/08/1985, Reg. gen. n. 12411 Reg. part. n. 10049;
 - In parte in virtù di successione devoluta in forza di testamento a [REDACTED] [REDACTED], rep, n. 20767, trascritto alla Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Siracusa il 29.04.1981, Reg. gen. N. 7138 Reg. part. N. 6093, alla morte [REDACTED],
come da denuncia di successione all'ufficio del Registro di Siracusa al n. 133 Vol. 294
trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 05.01.1982, Reg. gen.
n. 169 Reg. part. n. 166;

- In parte per successione legittima alla morte di [REDACTED]
[REDACTED] come da denuncia di successione all'ufficio del Registro
di Siracusa al n. 189 Vol. 306 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa
il 05/08/1985, Reg. gen. n. 12411 Reg. part. n. 10049;

In parte in virtù di successione devoluta in forza di testamento a firma del [REDACTED]
[REDACTED], trascritto alla Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Siracusa il 29.04.1981, Reg. gen. n. 7138 Reg. part. n. 6093, alla morte [REDACTED]
[REDACTED], come da
denuncia di successione all'ufficio del Registro di Siracusa al n. 133 Vol. 294 trascritto alla
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 05.01.1982, Reg. gen. n. 169 Reg. part.
n. 166.

Come prima specificato l'appartamento fa parte di un edificio edificato su terreno acquistato dalla
[REDACTED] già identificato a catasto da foglio 34 particella 219 dove insisteva
anche una villa, sub 1 e un garage sub 3, demoliti per edificare quanto sopra ora identificato al foglio
34 particella 1355.

Possesso

Alla data del primo sopralluogo l'amministratore della [REDACTED] dichiarava di non
averne il possesso e che il possessore dell'immobile era [REDACTED], ma agli atti non è
emerso nulla a riguardo, inoltre l'immobile era occupato senza contratto, ma alla data della redazione
della presente relazione l'immobile è stato liberato e non risulta in atti alcun titolo e/o contratto di
locazione per cui l'immobile è libero.

6.1.3. Formalità, vincoli ed oneri giuridici

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Nessuna domanda giudiziale;
- Nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura.

Vincoli che saranno regolarizzati con la vendita: dalle risultanze dalla certificazione notarile e, dalle
ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa, non vi sono altri vincoli ad
eccezione dei seguenti ([Allegato 5.1](#)):

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo condizionato a ministero [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
ministero [REDACTED] n. 8919, annotato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 31.05.2013, Reg. gen. n. 8604 Reg. part. n. 1031 con il quale agli immobili distinti con le particelle 1355 sub 15 e sub 6 è stata attribuita una quot

- **Ipoteca legale**

Conservatoria dei
n. 2384 in favore
nei confronti della

- **Pignoramento e**

presso la Conserv
reg. part. n. 35

- **Pignoramento im**

la Conservatoria d
n. 9611 a favore

confronti della [REDACTED]

- **Pignoramento im**

la Conservatoria d
n. 1557011 a favo

confronti della [REDACTED]

Gli oneri da sostenere per la cancellazione dei gravami sono i seguenti:

- **tassa ipotecaria** di € 35,00 (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n.347);
- **imposta ipotecaria** dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile costituita dal prezzo di aggiudicazione (art. 44 del DPR 26.04.1986 – Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) e comunque non inferiore alla misura fissa di € 200,00 (art. 15 della tariffa allegata al dpr 347/1990);
- **imposta di bollo** di € 59,00 (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al dpr 642/1972).

Altre informazioni utili per l'acquirente:

- risulta costituito il condominio "Via Grotta Santa, 17" e, sulla scorta di quanto riferito

24

Ing. Corrado Cianci CTU

dall'amministratore protempore, [REDACTED] risulta:

- spese insolute a carico del terzo piano int. 5:
 - € 191,30 anno 2022 (inquilino [REDACTED] locatore [REDACTED]);
 - € 715,60 anno 2024 (inquilino [REDACTED], locatore [REDACTED]);
 - € 304,01 al 31/03/2025 (inquilino [REDACTED], locatore [REDACTED]);
 - Il bilancio di previsione per l'anno 2025 è di € 686,98;
 - Sono disponibili regolamento e tabelle millesimali del condominio dai quali risultano 148/1000 di proprietà generale ([allegato 6.9](#)).

La documentazione ipotecaria e catastale allegata agli atti è completa.

6.1.4. Pratiche edilizie; regolarità urbanistica e catastale

Il lotto di terreno su cui sorge il condominio che comprende l'unità immobiliare pignorata ricade nella zona omogenea "B3.2 – tessuto edificato denso" le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Titolo Terzo capitolo IV art. 21 delle Norme Tecniche di attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Siracusa.

La zona "B3.2" riguarda le aree dense che costituiscono la gran parte del tessuto centrale della città ad oriente di viale Scala Greca. Localizzate lungo viale Tunisi, via Grotta Santa, 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. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, ma sono ammesse anche altre quali: turistico e ricettiva, commerciale e direzionale, studi professionali e uffici, pubblici esercizi, attività produttive di tipo B (PB) e altre, si veda in dettaglio l'allegato al P.R.G. Nella zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento e conservazione, ristrutturazione edilizia di tipo B, demolizioni e ricostruzioni e interventi di nuova costruzione.



Stralcio PRG Comune di Siracusa – identificazione lotto edificato

I parametri urbanistici vigenti sono:

- indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,76 m²/m²;
- altezza massima (Hmax) = 16,80 m.

Al fine di verificare la regolarità urbanistico - edilizia dell'immobile lo scrivente ha provveduto a fare richiesta di accesso agli atti alle pratiche edilizie dell'ufficio tecnico del comune di Siracusa dalle quali è emerso:

- in data 25.05.2010 viene rilasciata concessione edilizia n. [REDACTED] per la realizzazione di un edificio di 7 appartamenti ad uso residenziale e di 8 box/garage di cui 2 staccati dal corpo fabbrica principale, "[REDACTED]" ([allegato 6.1](#));
- in data 03.01.2013 viene rilasciata concessione edilizia per variante in corso d'opera n. [REDACTED] ([allegato 6.2](#));
- in data 20.08.2012 vengono iscritti a catasto tutti gli immobili costituenti l'edificio ([allegato 6.4](#));
- in data 10.01.2013 viene protocollata comunicazione di fine lavori avvenuta il 08.01.2013 ([allegato 6.5](#));
- in data 10.03.2014 viene trasmesso certificato di collaudo opere ultimate ([allegato 6.6](#));
- in data 03.12.2019 viene presentata SCA per richiesta agibilità di tutti gli immobili facenti parte l'edificio compreso il presente oggetto di pignoramento ([allegato 6.7](#));
- in data 07.12.2020 viene rilasciata comunicazione esito SCA – agibilità ([allegato 6.8](#)).

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune e dell'ufficio del Territorio di

Siracusa non risultano irregolarità edilizie e catastali, anche le planimetrie catastali sono conformi con quanto rilevato nei sopralluoghi.

6.1.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378

In base agli accertamenti eseguiti, all'immobile pignorato non va applicata la normativa di cui all'art.1 cc.376, 377 e 378 della Legge n.178/2020 (Legge di Bilancio 2021).

6.1.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Durante le operazioni peritali il sottoscritto ha chiesto sia all'occupante dell'immobile, [REDACTED] che all'amministratore della [REDACTED], circa la presenza di APE, ma nessuno degli interlocutori aveva notizie in merito riferendo di non averne mai visto e richiesto. Dalla documentazione estratta presso l'ufficio Comunale è emerso la presenza di un APE a firma dell'Ing. [REDACTED] in data maggio 2013, ma che alla data odierna non ha validità in quanto trascorsi ormai 10 anni e comunque non vi è traccia della trasmissione al Catasto Energetico Regionale. Non avendo recuperato il documento, in data 25.02.2025 a mezzo PEC, si è provveduto a contattare il "Dipartimento Regionale dell'Energia – Servizio 1" della Regione Sicilia al fine di verificare se per l'immobile oggetto di stima sia stato redatto e trasmesso Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica. In data 26.02.2025 e con prot. n.8049 il predetto Dipartimento, a mezzo PEC, ha comunicato l'esistenza negli archivi del Catasto Energetico Fabbricati di "APE di classe E" - 60,90 kWh/m²anno, (allegati 7.1 e 7.2).

6.1.7. Valutazione dell'Immobile

La stima dell'immobile è eseguita in base a due criteri, come meglio specificato, assumendo infine, come valore dell'immobile la media aritmetica dei due risultati ottenuti, qualora la loro differenza in valore assoluto non risulti superiore al 20%, diversamente si ricorrerà ad un ulteriore criterio di stima.

6.1.7.1 Stima per confronto

Tale metodo consiste nell'individuare per un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili tramite informazioni desunte da compravendite effettuate per immobili simili in zone adiacenti, di cui si è a conoscenza del valore di mercato in funzione di tale parametro.

Quindi si determina il valore dell'immobile in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto e si perfeziona tramite opportuni coefficienti correttivi "δ_i" che tengono conto delle peculiarità dell'immobile.

Coefficienti di ragguaglio specifici dell'immobile sono legati:

- δ_s – ai servizi di zona (ben. Servita:1,10 – servita:1,0 – poco servita: 0,9 – non servita 0,8);
- δ_{ed} – all'edificio (di pregio: 1,2 – civile: 1,0 – economico: 0,95 – popolare: 0,90 – altro: 0,85);
- δ_d – alla destinazione principale (res.: 1,0 – comm.:1,3 – uffici.:1,1 – mag/lab.:0,9 lastrici:0,2);
- δ_o – all'orientamento predominante (nord: 0,90 – est:1,0 – sud:1,10 – ovest: 0,95);
- δ_p – al piano (Ps:0,80 – Pt:0,90 – P1:1,00 – P>2:1,10 – attico:1,15) con ascensore;
- δ_h – altezza utile media ($h>2,7$:1,0 – $2,4<h<2,7$:0,95 – $1,5<h<2,4$: 0,9).
- δ_{tec} – impianti tecnologici (ottima:1,05; - buona: 1,00 – sufficiente: 0,90 – insufficiente: 0,80).
- δ_{cm} – conserv./man. (ottima:1,05 – sufficiente: 0,90 – insufficiente: 0,80 – scadente: 0,60).
- δ_{ig} – servizi igienici. (uno: 0,95 – due: 1,00 – più di due: 1,05)

Nei casi in cui i detti coefficienti non sono applicabili perché privi di significato estimativo si considerano pari all'unità.

Il valore base che verrà assunto con tale stima viene desunto da ricerche di mercato, consultazione agenzie immobiliari, pubblicazioni dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) e da esperienze personali del sottoscritto.

6.1.7.2 Stima per capitalizzazione del reddito

In base al mercato dei fitti di immobili simili si determina il reddito lordo di questi; tale valore viene successivamente decurtato di una percentuale del 20% per spese di manutenzione, ammortamento, affitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazioni etc., ottenendo così il reddito annuo netto.

Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio specifico dei beni che si ottiene dividendo il saggio medio commerciale per idonei coefficienti correttivi che tengono conto delle specificità dei beni.

6.1.7.3 Consistenza immobile e indici di ragguaglio

L'immobile si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq 86,21 così distribuita:

58,07 mq – superficie residenziale comprese le murature;

28,14 – balcone.

Abitazione tipo economico: Foglio 34 particella 1355 Sub 15				
Piano	Destinazione	Sup. reale [m ²]	Coeff.	Sup. commerciale [m ²]
3°	Cucina	14,20	1,00	14,20
	Ingresso-Soggiorno	15,78	1,00	15,78
	Disimpegno	3,77	1,00	3,77

28

Ing. Corrado Cianci CTU

Camera da letto	13,55	1,00	13,55
Camera da letto	9,50	1,00	9,50
Bagno	4,17	1,00	4,17
WC	3,74	1,00	3,74
Balcone < 25 mq	25,00	0,30	7,50
Balcone > 25 mq	3,14	0,10	0,31
Veranda Coperta < 25 mq	0	0,30	0,00
Veranda Coperta > 25 mq	0	0,10	0,00
Terrazza esclusiva < 25 mq	0	0,30	0,00
Terrazza esclusiva > 25 mq	0	0,10	0,00
Muri perimetrali s = 33 cm Tramezzi s = 10 cm Altezza locali h = 2,95	13,69	1,00	13,69
Totale superficie commerciale Sc =			86,21

Calcolati secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n.138/89.

Coefficienti di ragguglio	δ_i	-
Servizi di zona	δ_s	1,10
Tipologia edificio	δ_{ed}	0,95
Destinazione principale	δ_d	1,00
Altezza di piano con ascensore	δ_p	1,10
Orientamento predominante	δ_o	1,10
Altezza utile media	δ_h	1,00
Dotazione impianti	δ_{tec}	0,90
Stato conservazione e manutenzione	δ_{cm}	0,80
Numero servizi igienici	δ_{ig}	1,00
	δ_t	0,910

Il coefficiente di ragguglio totale sarà: $\delta_t = 1,10 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,10 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,80 \times 1,00 = 0,910$.

6.1.7.4 Stima per confronto V_{c1}

Considerate le caratteristiche dell'immobile, la collocazione urbana, le indagini svolte, le quotazioni OMI del secondo semestre 2024, le compravendite e gli annunci immobiliari di immobili simili, il più probabile prezzo unitario, V_m , è pari a: €/m² 850,00.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	740	1100	L	4,1	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	720	1050	L	3,6	5	L
Box	NORMALE	570	850	L	3,1	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	910	1250	L	4,6	6,4	L

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, V_{c1} , sarà dato dalla relazione: $V_{c1} = \delta_t \times V_m \times S_c$, con S_c – superficie commerciale, per cui sarà: $V_{c1} = 0,910 \times 850,00 \text{ €/mq} \times 86,21 \text{ mq} = \text{€ } 66.683,43$

6.1.7.5 Stima per capitalizzazione del reddito V_{c2}

Da indagini di mercato sui fitti e da analisi di contratti di locazione in essere nelle zone adiacenti si stima un reddito annuo lordo di € 5400,00; considerando una detrazione del 20% si ha:

Reddito annuo lordo (RL)	€ 5.400,00
Detrazioni per sfitti, inesigibilità etc., 20%	€ 1.080,00
Reddito annuo netto (Rn)	€ 4.320,00

Utilizzando un saggio di capitalizzazione medio r_m pari al 5,85% ed assumendo ancora il coefficiente di ragguglio $\delta_t = 0,910$ si ottiene un saggio di capitalizzazione specifico del bene pari a: $r_s = r_m / \delta_t = 6,428\%$ per cui il valore per capitalizzazione del reddito V_{c2} sarà:

$$V_{c2} = R_n \times 100 / r_s = 4.320 \times 100 / 6,428 = \text{€ } 67.205,97.$$

6.1.7.6 Stima del più probabile valore dell'immobile V_{Lotto1}

Considerati i due valori avuti con i diversi criteri si ottiene, tramite media aritmetica, il più probabile valore dell'immobile del lotto 1, ad esclusione di decurtazione per lavori di ripristino.

$$\text{- Lotto 1: } (\text{€ } 66.683,43 + \text{€ } 67.205,97) / 2 = \text{€ } 66.944,70 \text{ in cifra tonda € } 66.900,00$$

Differenza tra i due valori: $\Delta = | \text{€ } 66.683,43 - \text{€ } 67.205,97 | = \text{€ } 522,54 < \text{del } 20\% \text{ di } 66.900,00 = \text{€ } 13.380,00$ per cui non necessita utilizzare altri criteri estimativi.

6.1.8. Stima del più probabile valore locativo

Partendo dal valore di mercato di cui sopra e, procedendo a ritroso il metodo di stima per capitalizzazione del reddito, si riesce a determinare il più probabile valore locativo.

Utilizzando il saggio di capitalizzazione specifico del bene prima determinato e, noto il valore di mercato si può determinare il reddito annuo netto. A tale valore verrà sommata una percentuale dello stesso per tenere conto delle spese di manutenzione, ammortamento, sfitto ed inesigibilità,

assicurazioni, insolvenze, etc., si arriva al reddito annuo lordo che si può assumere come il valore locativo cercato.

Procedendo nei calcoli si ha:

valore di mercato (V)	€ 66.900,00;
saggio di capitalizzazione specifico r_s	6,428%;
reddito annuo netto R_n =	€ 66.900,00x6,428/100 = € 4.300,33;
spese per manutenzione etc.,	20%
reddito annuo lordo RL =	€ 4.300,33x1,20 = € 5.160,40 €.

In cifra tonda **€ 5100,00.**

6.1.9. Conclusioni- lotto 1

Il valore finale dell'immobile al netto delle decurtazioni stimate in:

- Valore di stima dell'immobile V	€ 66.900,00
- decurtazioni per:	
- Lavori di ripristino:	- € 8.900,00
- Spese condominiali insolute	- € 1210,91
- Assenza garanzia ex art. 2922 c.c. (10%)	- € 6.690,00
	<u>€ 50.099,00</u>

E pertanto, il prezzo arrotondato per difetto a € 50 - 100 da porre a base della vendita forzata sarà pari a: € 50.000,00.

6.1.10. Foto immobile rilevato

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Da pianerottolo di accesso



Ingresso-Soggiorno



Salone-Ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE





Cucina – salone – ingresso – da interno salone



Cucina – salone – da interno cucina





Camera principale vista 1



Camera principale vista 2



Bagno



Doppio servizio – WC



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

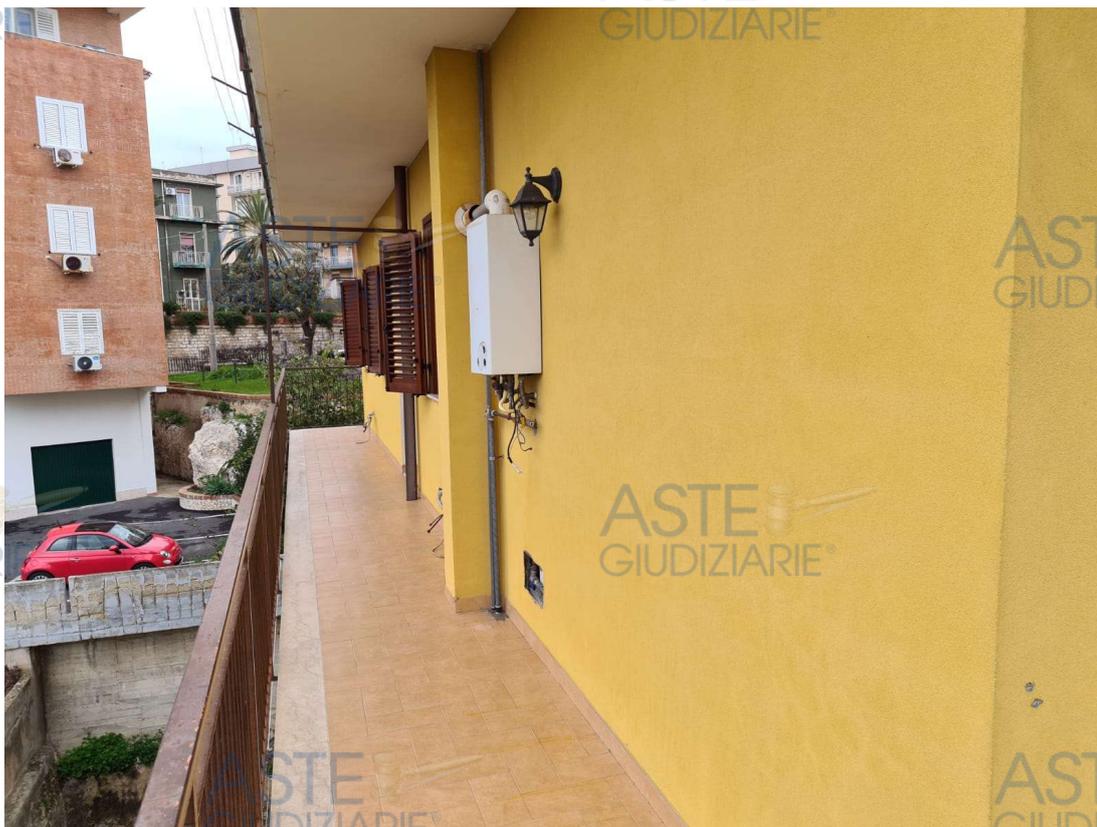
ASTE
GIUDIZIARIE

Camera 2

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE





Balcone lato Sud



Balcone lato est su via Grotta Santa



APPARTAMENTO IN SIRACUSA

VIA GROTTA SANTA N.17, INT. 7

PIANO QUARTO, FOGLIO 34 P.LLA 1355 SUB 16

6.2.1. Identificazione, localizzazione e descrizione

L'immobile oggetto di stima si trova nel territorio del comune di Siracusa, in via Grotta Santa n.17; consiste in un appartamento ubicato al quarto piano di una palazzina tipo mini condominio denominato "Condominio via Grotta Santa 17", censito al foglio 34, particella 1355, sub 16 ([allegato 4.2](#)); urbanisticamente ricade nella zona "B3.2 – tessuto edificato a media densità di tipo b" le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel titolo terzo capitolo IV art. 21 delle norme tecniche di attuazione allegate al piano regolatore generale vigente nel comune di Siracusa.

Il condominio comprendente l'appartamento in esame sorge nella zona Nord-Est del comune di Siracusa, zona dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie e ben servita ed è inoltre distante pochi metri dal Viale Tunisi. Per raggiungerlo, partendo da punti noti della città come "piazza dei cappuccini", raggiungibile da "via Maria politi Laudien" o da "via dell'Unità d'Italia", è sufficiente proseguire per via Puglia, svoltando a sinistra alla prima rotonda e subito dopo svoltando a destra ci si trova in via Grotta Santa dove a circa 120 metri si trova il civico 17.

Coordinate GPS del sito: Latitudine 37° 04' 52,591" N, - Longitudine 15° 17' 44,442" E. (GD 37.0812752, 15.2956786)

L'edificio condominiale:

- è di recente costruzione a seguito di con C.E. n. [REDACTED] e successiva variante in C.E. n. [REDACTED], con data ultimazione lavori del 08/01/2013 e richiesta di agibilità del 03.12.2019 con definitivo esito positivo del 07.12.2020;
- è stato edificato su un lotto di terreno già identificato al catasto in foglio 34 particelle 218 (soppressa) ora particella 1366 a seguito di demolizione di vecchio immobile che insisteva sul lotto ed edificazione del condominio in oggetto realizzato con struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato, solai in laterocemento, tamponamenti in forati da 30 cm e coibentazione in polistirene da 3 cm di spessore;
- è dotato di ascensore;
- è dotato di accesso pedonale da portoncino condominiale che immette in un piccolo ingresso da dove si può accedere alle scale o all'ascensore e di un ingresso carrabile situato sul lato nord dove è possibile accedere al cortile interno che immette anch'esso, tramite una porta,



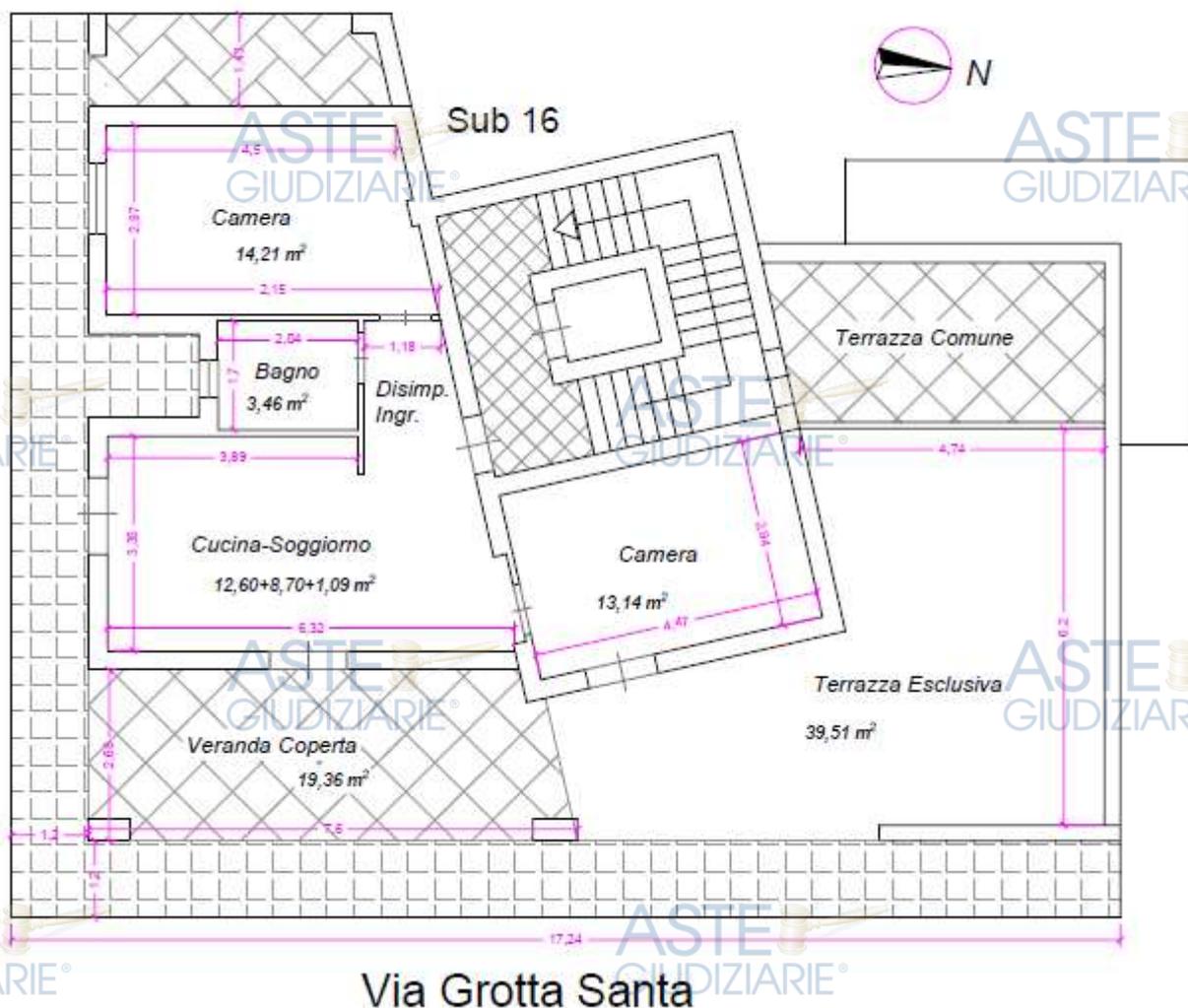
al vano scale e ascensore;

- si presenta rifinito con materiali e manufatti di media qualità commerciale e si trova ancora in discreto stato di manutenzione generale.

L'appartamento oggetto di stima:

- è adibito a civile abitazione, è accessibile da portone principale di via Grotta Santa n.17 o da porta sul retro nel cortile condominiale che immettono alle scale o ascensore (interno 7);
- occupa il quarto piano che è anche l'ultimo piano dell'edificio, trattasi di attico con porzione di terrazzo esclusivo, accessibile da più vani dell'immobile;
- a sud, ovest e nord si affaccia su area condominiale interna, a est su strada, confina solo con vano scala-ascensore e in parte ad ovest con piccolo terrazzo ad uso comune;

Planimetria Piano Quarto



- all'appartamento si accede dal pianerottolo scale tramite portoncino che immette su un

ingresso che forma un unico ambiente con il locale soggiorno/cucina di circa 22 mq dal quale, tramite due porta-finestra, si può accedere dal lato sud al balcone che affaccia su cortile interno e dal lato est alla veranda coperta su lato strada di circa 19 mq da dove si può proseguire sia al terrazzo esclusivo che al balcone lato sud. Dalla cucina-soggiorno è possibile accedere ad una camera di circa 13 mq dotata di porta-finestra, a est, che immette sul terrazzo esclusivo di circa 40 mq con esposizione est, lato strada e a nord su cortile interno. Sul lato ovest dell'ingresso vi è un piccolo disimpegno dal quale è possibile accedere ad un bagno di circa 3,5 mq e ad un'altra camera da letto di circa 14 mq, entrambe con finestra di affaccio a sud sul balcone di pertinenza.

- L'appartamento è dotato di impianto idrico, impianto fognario e di impianto elettrico regolarmente allacciati alle relative reti, tutti sottotraccia, tutti funzionanti al momento del primo sopralluogo quando l'immobile era ancora occupato dal [REDACTED];
- è dotato anche di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio in buone condizioni ma non è presente caldaia per riscaldamento. Al momento del primo sopralluogo era presente solo uno scaldacqua istantaneo alimentato a GPL solo per acqua sanitaria. Nell'ultimo sopralluogo, quando, l'immobile è stato liberato non era più presente scaldacqua a GPL.
- oltre all'impianto di riscaldamento con radiatori di alluminio sono presenti tre climatizzatori a pompa di calore utilizzati per riscaldamento visto l'assenza di una caldaia che alimentasse i radiatori. Non sono state esibite le dichiarazioni di conformità degli impianti, ma dalle indagini svolte e dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Siracusa il sottoscritto ha ritrovato dichiarazione di avvenuto deposito delle dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti, depositati all'ufficio sorveglianza impianti del comune ([allegato 6.3](#)).
- Finiture: pareti e soffitti sono intonacate e imbiancate a civile con materiali di media scelta commerciale e comunque si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione. Il pavimento seppur totalmente integro presenta in alcune parti non perfetta adesione al solaio (forse per non perfetta posa), che comunque non ne pregiudica l'utilizzo e non necessita intervento di ristrutturazione ma che se ne terrà conto nello stato di conservazione;
- È presente un solo bagno con pavimenti e rivestimenti con ceramica comune con sanitari e accessori in buono stato.
- porte interne e infissi sono in discrete condizioni, gli infissi esterni sono a taglio termico con telaio in legno, vetrocamera e oscuranti con veneziane anch'esse con telaio in legno e si trovano in discreto stato di conservazione e manutenzione.

6.2.2. Stato di proprietà e di possesso

41

Ing. Corrado Cianci CTU

Proprietà

L'immobile pignorato risulta in piena proprietà alla [REDACTED] (esecutato), con sede in [REDACTED] - per i diritti pari a 1/1 di proprietà così come si evince dalla certificazione notarile allegata agli atti, secondo la quale l'immobile è pervenuto alla società proprietaria con atto di acquisto ([allegato 6.10](#)) a ministero [REDACTED] rep. n. 4309, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 15.04.2010 Reg. gen. n. 9266 Reg. part. n. 6117 dai signori [REDACTED]

[REDACTED] ai quali detto immobile era pervenuto come meglio appresso specificato:

- In parte per successione legittima alla [REDACTED] [REDACTED] come da denuncia di successione all'Ufficio del Registro di Ciriè al n. 17/1213, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 17.11.2006, Reg. gen. N. 30316 Reg. part. N. 17280, alla quale, a sua volta la proprietà era pervenuta:
 - In parte per successione [REDACTED] [REDACTED] come da denuncia di successione all'ufficio del Registro di Siracusa al n. 189 Vol. 306 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 05/08/1985, Reg. gen. n. 12411 Reg. part. n. 10049;
 - In parte in virtù di successione [REDACTED] [REDACTED], rep, n. 20767, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 29.04.1981, Reg. gen. N. 7138 Reg. part. N. 6093, alla [REDACTED], come da denuncia di successione all'ufficio del Registro di Siracusa al n. 133 Vol. 294 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 05.01.1982, Reg. gen. n. 169 Reg. part. n. 166;
- In parte per successione [REDACTED] [REDACTED] come da denuncia di successione all'ufficio del Registro di Siracusa al n. 189 Vol. 306 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 05/08/1985, Reg. gen. n. 12411 Reg. part. n. 10049;
- In parte in virtù di successione d [REDACTED] [REDACTED] rep, n. 20767, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 29.04.1981, Reg. gen. n. 7138 Reg. part. n. 6093, alla [REDACTED] [REDACTED], come da denuncia di successione all'ufficio del Registro di Siracusa al n. 133 Vol. 294 trascritto alla

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 05.01.1982, Reg. gen. n. 169 Reg. part. n. 166.

Come prima specificato l'appartamento fa parte di un edificio edificato su terreno acquistato dalla [REDAZIONE] già identificato a catasto da foglio 34 particella 218 dove insisteva anche una villa, sub 1 e un garage sub 3, demoliti per edificare quanto sopra ora identificato al foglio 34 particella 1355.

Possesso

Alla data del primo sopralluogo [REDAZIONE] dichiarava di non averne il possesso e che il possessore dell'immobile era [REDAZIONE], ma agli atti non è emerso nulla a riguardo, inoltre l'immobile era locato con contratto ([REDAZIONE]), esibito dall'occupante in occasione del secondo sopralluogo. Nelle indagini svolte dal sottoscritto presso l'Agenzia delle entrate di Siracusa è stata confermata la presenza di un contratto di locazione ([allegato 3.4](#)) stipulato in data 19.02.2019 con scadenza il 31.03.2022 rinnovabile che alla data dell'accesso all'ufficio non risultava essere rinnovato e per tanto non più in essere ([allegato 8.1](#)). Nonostante l'intenzione di proseguire con la locazione [REDAZIONE], il 28.03.2025 in occasione del quarto sopralluogo aveva già liberato l'immobile. Non essendoci altri contratti in essere alla data della redazione della presente relazione l'immobile è libero.

6.2.3. Formalità, vincoli ed oneri giuridici

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Nessuna domanda giudiziale;
- Nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura.

Vincoli che saranno regolarizzati con la vendita: dalle risultanze dalla certificazione notarile e, dalle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa, non vi sono altri vincoli ad eccezione dei seguenti ([allegato 5.2](#)):

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo condizionato a ministero [REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE] rep. n. 8919, annotato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 31.05.2013, Reg. gen. n. 8604 Reg. part. n. 1031 con il quale agli immobili distinti con le particelle 1355 sub 15 e sub 6 è stata attribuita una quota di mutuo [REDAZIONE] di ipoteca di € 200.000,00;

- **Ipoteca legale** emessa da [REDAZIONE] 17.10.2017, iscritta presso la

43

Ing. Corrado Cianci CTU

- Conservatoria dei n. 2384 in favore [REDACTED] en. n.16249 Reg. part. sempre nei confronti della [REDACTED]
- **Pignoramento e** [REDACTED] il 04.03.2019, trascritto presso la Conser [REDACTED] 019 Reg. gen. n. 4333 reg. part. n. 35 [REDACTED] onfronti della [REDACTED]; - (in corso di cancellazione)
 - **Pignoramento immobiliare** notificato dal Tribunale di Siracusa il 24.05.2023, trascritto presso la Conservatoria d [REDACTED] rt. n. 9611 a favore [REDACTED] ei confronti della [REDACTED]
 - **Pignoramento im** [REDACTED] o la Conservatoria d [REDACTED] rt. n. 1557011 a favor [REDACTED] ei confronti della [REDACTED]

Gli oneri da sostenere per la cancellazione dei gravami sono i seguenti:

- tassa ipotecaria di € 35,00 (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n.347);
- imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile costituita dal prezzo di aggiudicazione (art. 44 del DPR 26.04.1986 – Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) e comunque non inferiore alla misura fissa di € 200,00 (art. 15 della tariffa allegata al dpr 347/1990);
- imposta di bollo d € 59,00 (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al dpr 642/1972).

Altre informazioni utili per l'acquirente:

- risulta costituito il condominio "Via Grotta Santa, 17" e, sulla scorta di quanto riferito dall'amministratore protempore, [REDACTED] risulta:
- non sono presenti spese insolute a carico del quarto piano int. 7:
 - inoltre si comunica che il bilancio di previsione per l'anno 2025 è di € 1.052,16;
 - Sono disponibili regolamento e tabelle millesimali del condominio dai quali risultano 192/1000 di proprietà generale (allegato 6.9).

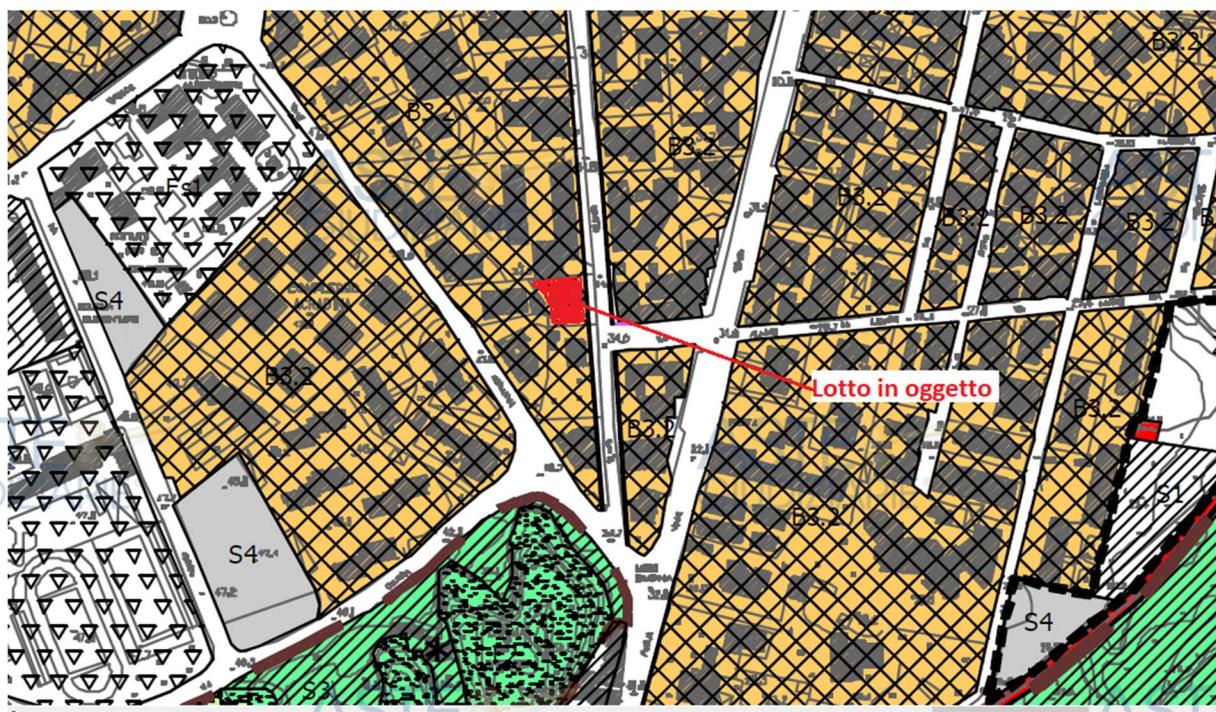
La documentazione ipotecaria e catastale allegata agli atti è completa.

6.2.4. Pratiche edilizie; regolarità urbanistica e catastale

Il lotto di terreno su cui sorge il condominio che comprende l'unità immobiliare pignorata ricade nella

zona omogenea "B3.2 – tessuto edificato denso" le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Titolo Terzo capitolo IV art. 21 delle Norme Tecniche di attuazione allegato al Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Siracusa.

La zona "B3.2" riguarda le aree dense che costituiscono la gran parte del tessuto centrale della città ad oriente di viale Scala Greca. Localizzate lungo viale Tunisi, via Grotta Santa, 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. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, ma sono ammesse anche altre quali: turistico e ricettiva, commerciale e direzionale, studi professionali e uffici, pubblici esercizi, attività produttive di tipo B (PB) e altre si veda in dettaglio l'allegato al P.R.G. Nella zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento e conservazione, ristrutturazione edilizia di tipo B, demolizioni e ricostruzioni e interventi di nuova costruzione.



Stralcio PRG Comune di Siracusa – identificazione lotto edificato

I parametri urbanistici vigenti sono:

- indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,76 m²/m²;
- altezza massima (Hmax) = 16,80 m.

Al fine di verificare la regolarità urbanistico- edilizia dell'immobile lo scrivente ha provveduto a fare richiesta di accesso agli atti alle pratiche edilizie dell'ufficio tecnico de comune di Siracusa dalle quali è emerso:

- in data 25.05.2010 viene rilasciata concessione edilizia n. [REDACTED] per la realizzazione di un edificio di 7 appartamenti ad uso residenziale e di 8 box/garage di cui 2 staccati dal corpo

45

Ing. Corrado Cianci CTU

fabbrica principale, "Prat. Edili. [REDACTED]" (allegato 6.1);

- in data 03.01.2013 viene rilasciata concessione edilizia per variante in corso d'opera n. [REDACTED] concessa variante (allegato 6.2);
- in data 20.08.2012 vengono iscritti a catasto tutti gli immobili costituenti l'edificio (allegato 6.4)
- in data 10.01.2013 viene protocollata comunicazione di fine lavori avvenuta il 08.01.2013 (allegato 6.5);
- in data 10.03.2014 viene trasmesso certificato di collaudo opere ultimate;
- in data 03.12.2019 viene presentata SCA per richiesta agibilità di tutti gli immobili facenti parte l'edificio compreso il presente oggetto di pignoramento (allegato 6.7);
- in data 07.12.2020 viene rilasciata comunicazione esito SCA – agibilità (allegato 6.8).

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune e dell'ufficio del Territorio di Siracusa non risultano irregolarità edilizie e catastali, anche le planimetrie catastali sono conformi con quanto rilevato nei sopralluoghi.

6.2.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378

In base agli accertamenti eseguiti, all'immobile pignorato non va applicata la normativa di cui all'art.1 cc.376, 377 e 378 della Legge n.178/2020 (Legge di Bilancio 2021).

6.2.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Durante le operazioni peritali il sottoscritto ha chiesto sia all'occupante dell'immobile, [REDACTED] che all'amministratore della [REDACTED], circa la presenza di APE, ma nessuno degli interlocutori aveva notizie in merito. Ciò è confermato dal fatto che alla copia del contratto di locazione non era allegato alcun APE. Dalla documentazione estratta presso l'ufficio Comunale è emerso la presenza di un APE a firma [REDACTED] in data maggio 2013, ma che alla data odierna non ha validità in quanto trascorsi ormai 10 anni e comunque non vi è traccia della trasmissione al Catasto Energetico Regionale. Non avendo recuperato il documento, in data 25.02.2025 a mezzo PEC, si è provveduto a contattare il "Dipartimento Regionale dell'Energia – Servizio 1" della Regione Sicilia al fine di verificare se per l'immobile oggetto di stima sia stato redatto e trasmesso Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica. In data 26.02.2025 e con prot. n.8049 il predetto Dipartimento, a mezzo PEC, ha comunicato che nei propri archivi, per l'immobile in oggetto, Foglio 34, particella 1355, Sub 16 non era presente alcun APE (allegato 7.1). Per tanto il sottoscritto ha provveduto a redigere nuovo attestato di Prestazione Energetica e a trasmetterlo al Catasto Energetico Fabbricati della Regione dal quale emerge "APE di classe C" - 181,90 kWh/m²anno, (allegato 8.2).

6.2.7. Valutazione dell'Immobile

La stima dell'immobile è eseguita in base a due criteri, come meglio specificato, assumendo infine, come valore dell'immobile la media aritmetica dei due risultati ottenuti qualora la loro differenza in valore assoluto non risulti superiore al 20%, diversamente si ricorrerà ad un ulteriore criterio di stima.

6.2.7.1 Stima per confronto

Tale metodo consiste nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili tramite informazioni desunte da compravendite effettuate per immobili simili in zone adiacenti, di cui si è a conoscenza del valore di mercato, in funzione di tale parametro.

Quindi si determina il valore dell'immobile in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto e si perfeziona tramite opportuni coefficienti correttivi "δ_i" che tengono conto delle peculiarità dell'immobile.

Coefficienti di ragguglio specifici dell'immobile sono legati:

- δ_s – ai servizi di zona (ben. Servita:1,10 – servita:1,0 – poco servita: 0,9 – non servita:0,8);
- δ_{ed} – all'edificio (di pregio: 1,2 – civile: 1,0 – economico: 0,95 – popolare: 0,90 – altro: 0,85);
- δ_d – alla destinazione principale (res.: 1,0 – comm.:1,3 – uffici.:1,1 – mag/lab.:0,9 lastrici:0,2);
- δ_o – all'orientamento predominante (nord: 0,90 – est:1,0 – sud:1,10 – ovest: 0,95);
- δ_p – al piano (Ps:0,80 – Pt:0,90 – P1:1,00 – P>2:1,05 – attico:1,15) con ascensore;
- δ_h – altezza utile media (h>2,7:1,0 – 2,4<h<2,7:0,95 – 1,5<h<2,4: 0,9).
- δ_{tec} – impianti tecnologici (ottima:1,05; - buona: 1,00 – sufficiente: 0,90 – insufficiente: 0,80).
- δ_{cm} – conserv./man. (ottima:1,05 – sufficiente: 0,90 – insufficiente: 0,80 – scadente: 0,60).
- δ_{ig} – servizi igienici. (uno: 0,95 – due: 1,00 – più di due: 1,05)

Nei casi in cui i detti coefficienti non sono applicabili perché privi di significato estimativo si considerano pari all'unità.

Il valore base che verrà assunto con tale stima viene desunto da ricerche di mercato, consultazione agenzie immobiliari, pubblicazioni dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) e da esperienze personali del sottoscritto.

6.2.7.2 Stima per capitalizzazione del reddito

In base al mercato dei fitti di immobili simili si determina il reddito lordo di questi; tale valore viene successivamente decurtato di una percentuale del 20÷25% per spese di manutenzione, ammortamento, affitto ed inesigibilità, insolvenze, assicurazioni etc., attenendo così il reddito annuo



netto.

Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio specifico dei beni che si ottiene dividendo il saggio medio commerciale per idonei coefficienti correttivi che tengono conto delle specificità dei beni.

6.2.7.3 Consistenza immobile e indici di ragguaglio

L'immobile si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq 82,00 così distribuita:

58,34 mq – superficie residenziale comprese le murature;

45,94 mq – balcone;

19,36 mq – veranda coperta;

39,51 mq – terrazzo.

Abitazione tipo economico: Foglio 34 particella 1355 Sub 15				
Piano	Destinazione	Sup. reale [m ²]	Coeff.	Sup. commerciale [m ²]
3°	Cucina	12,60	1,00	12,60
	Ingresso-Soggiorno	8,70	1,00	8,70
	Disimpegno	1,09	1,00	1,09
	Camera da letto	14,21	1,00	14,21
	Camera da letto	13,14	1,00	13,14
	Bagno	3,46	1,00	3,46
	WC	0,00	1,00	0,00
	Balcone < 25 mq	25,00	0,30	7,50
	Balcone > 25 mq	20,94	0,10	2,09
	Veranda Coperta < 25 mq	0,00	0,30	0,00
	Veranda Coperta > 25 mq	19,36	0,10	1,94
	Terrazza esclusiva < 25 mq	0,00	0,30	0,00
	Terrazza esclusiva > 25 mq	39,51	0,10	3,95
	Muri perimetrali s = 33 cm Tramezzi s = 10 cm Altezza locali h = 2,95	13,32	1,00	13,32
Totale superficie commerciale Sc =				82,00

Calcolati secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n.138/89.

Coefficienti di ragguaglio	δ_i	-
Servizi di zona	δ_s	1,10
Tipologia edificio	δ_{ed}	0,95

Destinazione principale	δ_d	1,00
Altezza di piano con ascensore	δ_p	1,15
Orientamento predominante	δ_o	1,10
Altezza utile media	δ_h	1,00
Dotazione impianti	δ_{tec}	1,00
Stato conservazione e manutenzione	δ_{cm}	0,90
Numero servizi igienici	δ_{ig}	0,95
	δ_t	1,130

Il coefficiente di ragguglio totale sarà: $\delta_t = 1,10 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,15 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95 = 1,130$.

6.2.7.4 Stima per confronto V_{c1}

Considerate le caratteristiche dell'immobile, la collocazione urbana, le indagini svolte, le quotazioni OMI del secondo semestre 2024 le compravendite e gli annunci immobiliari di immobili simili, il più probabile prezzo unitario, V_m , è pari a: €/m² 850,00.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	740	1100	L	4,1	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	720	1050	L	3,6	5	L
Box	NORMALE	570	850	L	3,1	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	910	1250	L	4,6	6,4	L

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, V_{c1} , sarà dato dalla relazione: $V_{c1} = \delta_t \times V_m \times Sc$, con Sc – superficie commerciale, per cui sarà: $V_{c1} = 1,130 \times 850,00 \text{ €/mq} \times 82,00 \text{ mq} = \text{€ } 78.761,00$.

6.2.7.5 Stima per capitalizzazione del reddito V_{c2}

Da indagini di mercato sui fitti e da analisi di contratti di locazione in essere nelle zone adiacenti si stima un reddito annuo lordo di € 6000,00; considerando una detrazione del 25% anziché il 20% considerando che si tratta di attico e comporta maggiori spese, si ha:

Reddito annuo lordo (RL)	€ 6.000,00
Detrazioni per sfitti, inesigibilità etc., 25%	€ 1.500,00
Reddito annuo netto (Rn)	€ 4.500,00

Utilizzando un saggio di capitalizzazione medio r_m pari al 5,85% ed assumendo ancora il coefficiente di ragguglio $\delta_t = 1,130$ si ottiene un saggio di capitalizzazione specifico del bene pari a: $r_s = r_m / \delta_t = 5,177\%$ per cui il valore per capitalizzazione del reddito V_{c2} sarà:

$$V_{c2} = R_n \times 100 / r_s = 4.500 \times 100 / 5,177 = \text{€ } 86.922,93.$$

6.2.7.6 Stima del più probabile valore dell'immobile V_{Lotto2}

Considerati i due valori ottenuti con i diversi criteri si ottiene, tramite media aritmetica il più probabile valore dell'immobile del lotto 2, ad esclusione di decurtazione.

$$\text{- Lotto 2: } (\text{€ } 78.761,00 + \text{€ } 86.922,93) / 2 = \text{€ } 82.841,96 \text{ in cifra tonda € } 82.800,00$$

Differenza tra i due valori: $\Delta = | \text{€ } 78.761,00 - \text{€ } 86.922,93 | = \text{€ } 8.161,93 < \text{del } 20\% \text{ di } 82.800,00 = \text{€ } 16.560,00$ per cui non necessita utilizzare altri criteri estimativi.

6.2.8. Stima del più probabile valore locativo

Partendo dal valore di mercato di cui sopra e, procedendo a ritroso il metodo di stima per capitalizzazione del reddito, si riesce a determinare il più probabile valore locativo.

Utilizzando il saggio di capitalizzazione specifico del bene prima determinato e, noto il valore di mercato si può determinare il reddito annuo netto. A tale valore verrà sommata una percentuale dello stesso per tenere conto delle spese di manutenzione, ammortamento, affitto ed inesigibilità, assicurazioni, insolvenze, etc., si arriva al reddito annuo lordo che si può assumere come il valore locativo cercato.

Procedendo nei calcoli si ha:

valore di mercato (V)	€ 82.800,00;
saggio di capitalizzazione specifico r_s	5,177%;
reddito annuo netto R_n =	€ 82.800,00 x 5,177/100 = € 4.286,56;
spese per manutenzione etc.,	25%
reddito annuo lordo RL =	€ 4.286,56 x 1,25 = € 5.358,20.

In cifra tonda **€ 5300,00**.

6.2.9. Conclusioni - lotto 2

Il valore finale dell'immobile al netto delle decurtazioni stimate in:

- Valore di stima dell'immobile V	€ 82.800,00
- decurtazioni per:	
- Lavori di ripristino:	- € 0,00
- Spese condominiali insolute	- € 0,00
- Assenza garanzia ex art. 2922 c.c. (10%)	- € 8.280,00
	€ 74.520,00

E, pertanto il prezzo arrotondato per difetto a € 50 - 100 da porre a base della vendita forzata sarà pari a: **€ 74.500,00**.



6.2.10. Foto tato immobile rilevato



Ingresso da pianerottolo



Ingresso – soggiorno vista dalla cucina



Cucina



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Bagno



Viste di insieme Cucina – Soggiorno – Ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Balcone lato sud



Terrazzo



Veranda coperta



BOX/GARAGE IN SIRACUSA

VIA GROTTA SANTA N.17

PIANO TERRA, Esterno 1, FOGLIO 34 P.LLA 1355 SUB 6

6.3.1. Identificazione, localizzazione e descrizione

L'immobile oggetto di stima si trova nel territorio del comune di Siracusa, in via Grotta Santa n.17; consiste in un box/garage ubicato al piano terra di una palazzina tipo mini condominio denominato "Condominio via Grotta Santa 17", censito al foglio 34, particella 1355, sub 6 ([allegato 4.3](#)); urbanisticamente ricade nella zona "B3.2 – tessuto edificato a media densità di tipo b" le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel titolo terzo capitolo IV art. 21 delle norme tecniche di attuazione allegate al piano regolatore generale vigente nel comune di Siracusa.

Il condominio comprendente il Box in esame sorge nella zona Nord-Est del comune di Siracusa, zona dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie e ben servita ed è inoltre distante pochi metri dal Viale Tunisi. Per raggiungerlo, partendo da punti noti della città come "piazza dei cappuccini", raggiungibile da "via Maria Politi Laudien" o da "via dell'Unità d'Italia", è sufficiente proseguire per via Puglia, svoltando a sinistra alla prima rotonda e subito dopo svoltando a destra ci si trova in via Grotta Santa dove a circa 120 metri si trova il civico 17.

Coordinate GPS del sito: Latitudine 37° 04' 52,591" N, - Longitudine 15° 17' 44,442" E. (GD 37.0812752, 15.2956786)

L'edificio condominiale:

- è di recente costruzione a seguito di con C.E. n. [REDACTED] e successiva variante in C.E. n. [REDACTED], con data ultimazione lavori del 08/01/2013 e richiesta di agibilità del 03.12.2019 con definitivo esito positivo del 07.12.2020 ([allegati 6.1 - 6.8](#));
- è stato edificato su un lotto di terreno già identificato al catasto in foglio 34 particelle 218 (soppressa) ora 1366 a seguito di demolizione di vecchio immobile che insisteva sul lotto ed edificazione del condominio in oggetto realizzato con struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato, solai in laterocemento, tamponamenti in forati da 30 e coibentazione in polistirene da 3 cm di spessore;
- è dotato di ascensore;
- è dotato di accesso pedonale da portoncino condominiale che immette in un piccolo ingresso da dove si può accedere alle scale o all'ascensore, e di un ingresso carrabile situato sul lato nord dove è possibile accedere al cortile interno che immette anch'esso tramite una porta al



vano scale e ascensore;

- si presenta rifinito con materiali e manufatti di media qualità commerciale e si trova ancora in discreto stato di manutenzione generale.

L'immobile oggetto di stima:

- è adibito a box/garage di circa 14 mq, con accesso indipendente direttamente dalla pubblica via con portone/saracinesca a ribalta, posto all'angolo dell'edificio affianco ad un altro box/garage adiacente al portone principale del condominiale;
- anche se facente parte dell'edificio condominiale non è necessario attraversare parti comuni del condomino per accedere al box, avendo ingresso diretto su strada, secondo portone/saracinesca a sinistra del portone principale del condominio;

Planimetria Piano Terra



- confina a sud con cortile interno del condominio dove non ha affaccio, a est confina con via

Grotta Santa (lato Ingresso), a ovest confina con altro box identificato al Foglio 34, particella 1355, sub 5, proprietà [REDACTED]; a nord confina con altro box identificato al Foglio 34, particella 1355, sub 7 (Lotto 4);

- è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico regolarmente allacciati alle relative reti, tutti sottotraccia, tutti funzionanti al momento del sopralluogo. Non sono state esibite le dichiarazioni di conformità degli impianti, ma dalle indagini svolte e dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Siracusa il sottoscritto ha ritrovato dichiarazione di avvenuto deposito delle dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti del condominio, depositati all'ufficio sorveglianza impianti del comune ([allegato 6.3](#));
- Finiture: pareti e soffitti sono intonacate e imbiancate a civile con materiali di media scelta commerciale e comunque si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione;
- Unico infisso, il portone di accesso, è funzionante e in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

6.3.2. Stato di proprietà e di possesso

Proprietà

L'immobile pignorato risulta in piena proprietà [REDACTED] (esecutato), con sede in [REDACTED] - per i diritti pari a 1/1 di proprietà così come si evince dalla certificazione notarile allegata agli atti, secondo la quale l'immobile è pervenuto alla società proprietaria con atto di acquisto ([allegato 6.10](#)) a ministero [REDACTED] rep. n. 4309, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 15.04.2010 Reg. gen. n. 9266 Reg. part. n. 6117 dai [REDACTED]

[REDACTED], ai quali detto immobile era pervenuto come meglio appresso specificato:

- In parte per successione legittima alla [REDACTED] [REDACTED] come da denuncia di successione all'Ufficio del Registro di Ciriè al n. 17/1213, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 17.11.2006, Reg. gen. N. 30316 Reg. part. N. 17280, alla quale, a sua volta la proprietà era pervenuta:
 - In parte per successione [REDACTED] [REDACTED] come da denuncia di successione all'ufficio del Registro di Siracusa al n. 189 Vol. 306 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 05/08/1985, Reg. gen. n. 12411 Reg. part. n. 10049;
 - In parte in virtù di successione [REDACTED]

██████████, rep, n. 20767, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 29.04.1981, Reg. gen. N. 7138 Reg. part. N. 6093, alla morte ██████████, come da denuncia di successione all'ufficio del Registro di Siracusa al n. 133 Vol. 294 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 05.01.1982, Reg. gen. n. 169 Reg. part. n. 166;

- In parte per successione ██████████
██████████ come da denuncia di successione all'ufficio del Registro di Siracusa al n. 189 Vol. 306 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 05/08/1985, Reg. gen. n. 12411 Reg. part. n. 10049;
- In parte in virtù di successione ██████████
██████████, rep, n. 20767, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 29.04.1981, Reg. gen. n. 7138 Reg. part. n. 6093, alla morte ██████████, come da denuncia di successione all'ufficio del Registro di Siracusa al n. 133 Vol. 294 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 05.01.1982, Reg. gen. n. 169 Reg. part. n. 166.

Come prima specificato il box fa parte di un edificio edificato su terreno acquistato dalla ██████████. già identificato a catasto da foglio 34 particella 218 dove insisteva anche una villa, sub 1 e un garage sub 3, demoliti per edificare quanto sopra ora identificato al foglio 34 particella 1355.

Possesso

Alla data del primo sopralluogo ██████████ dichiarava di non averne il possesso e che il possessore dell'immobile era il ██████████, ma agli atti non è emerso nulla a riguardo, inoltre l'immobile era occupato, senza contratto, dal ██████████ (██████████) il quale ha chiesto di poter continuare ad occupare l'immobile con contratto da stipulare con la procedura e, che comunque in caso di diniego è disponibile a liberare quanto prima il locale.

6.3.3. Formalità, vincoli ed oneri giuridici

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Nessuna domanda giudiziale;
- Nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura.

Vincoli che saranno regolarizzati con la vendita; dalle risultanze dalla certificazione notarile e, dalle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa, non vi sono altri vincoli ad

60

Ing. Corrado Cianci CTU

eccezione dei seguenti (allegato 5.3):

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo condizionato a ministero [REDACTED]
[REDACTED], rep. n.5647, iscritta presso la Conservatoria dei Registri
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ministero [REDACTED] rep. n. 8919, annotato presso
la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 31.05.2013, Reg. gen. n. 8604 Reg.
part. n. 1031 con il quale agli immobili distinti con le particelle 1355 sub 15 e sub 6 è stata
attribuita una quota di mutuo di € 99.149,00 con relativa quota di ipoteca di € 200.000,00;
- **Ipoteca legale** [REDACTED] la
Conservatoria dei [REDACTED] rt.
n. 2384 in favore [REDACTED] re
nei confronti della [REDACTED]
- **Pignoramento e** [REDACTED] to
presso la Conserv [REDACTED] 3
reg. part. n. 35 [REDACTED]
- **Pignoramento im** [REDACTED] o
la Conservatoria d [REDACTED] rt.
n. 9611 a favore [REDACTED] ei
- **Pignoramento im** [REDACTED] o
la Conservatoria d [REDACTED] rt.
n. 1557011 a favo [REDACTED] ei
confronti della [REDACTED]

Gli oneri da sostenere per la cancellazione dei gravami sono i seguenti:

- taxa ipotecaria di € 35,00 (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n.347);
- imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile costituita dal prezzo di aggiudicazione (art. 44 del DPR 26.04.1986 – Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) e comunque non inferiore alla misura fissa di € 200,00 (art. 15 della tariffa allegata al dpr 347/1990);
- imposta di bollo d € 59,00 (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al dpr 642/1972).

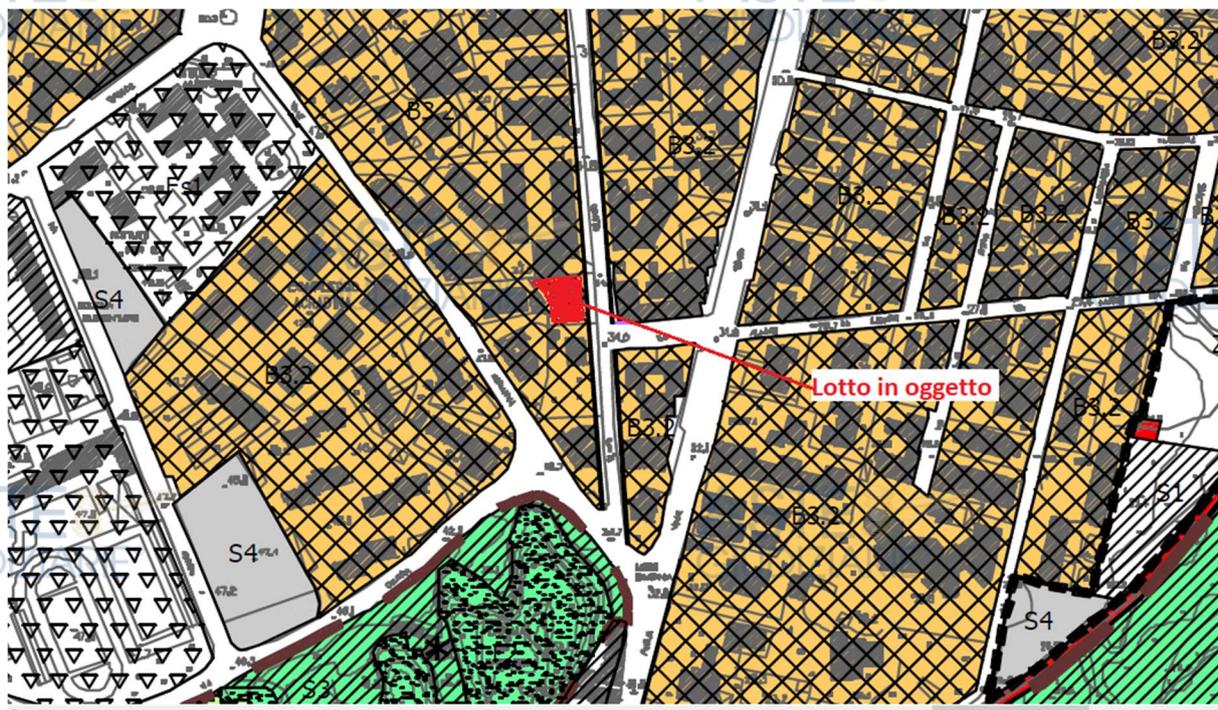
Altre informazioni utili per l'acquirente:

- risulta costituito il condominio "Via Grotta Santa, 17" e, sulla scorta di quanto riferito dall'amministratore protempore, [REDACTED] risulta:
- spese insolute a carico del box piano terra esterno 1, sub 6:
 - € 93,40 anno 2024 (occupante [REDACTED], locatore [REDACTED]);
 - € 16,50 al 31/03/2025 (occupante [REDACTED], locatore [REDACTED]);
 - Il bilancio di previsione per anno 2025 è di € 62,46;
 - Sono disponibili regolamento e tabelle millesimali del condominio dai quali risultano 17/1000 di proprietà generale (allegato 6.9).
 - La documentazione ipotecaria e catastale allegata agli atti è completa.

6.3.4. Pratiche edilizie; regolarità urbanistica e catastale

Il lotto di terreno su cui sorge il condominio che comprende l'unità immobiliare pignorata ricade nella zona omogenea "B3.2 – tessuto edificato denso" le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Titolo Terzo capitolo IV art. 21 delle Norme Tecniche di attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Siracusa.

La zona "B3.2" riguarda le aree dense che costituiscono la gran parte del tessuto centrale della città ad oriente di viale Scala Greca. Localizzate lungo viale Tunisi, via Grotta Santa, 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. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, ma sono ammesse anche altre quali: turistico e ricettiva, commerciale e direzionale, studi professionali e uffici, pubblici esercizi, attività produttive di tipo B (PB) e altre, si veda in dettaglio l'allegato al P.R.G. Nella zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento e conservazione, ristrutturazione edilizia di tipo B, demolizioni e ricostruzioni e interventi di nuova costruzione.



Stralcio PRG Comune di Siracusa – identificazione lotto edificato

I parametri urbanistici vigenti sono:

- indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,76 m²/m²;
- altezza massima (Hmax) = 16,80 m.

Al fine di verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile lo scrivente ha provveduto a fare richiesta di accesso agli atti alle pratiche edilizie dell'ufficio tecnico del comune di Siracusa dalle quali è emerso:

- in data 25.05.2010 viene rilasciata concessione edilizia n. [REDACTED] per la realizzazione di un edificio di 7 appartamenti ad uso residenziale e di 8 box/garage di cui 2 staccati dal corpo fabbrica principale, "Prat. Edili. n° [REDACTED]" ([allegato 6.1](#));
- in data 03.01.2013 viene rilasciata concessione edilizia per variante in corso d'opera n. [REDACTED] concessa variante ([allegato 6.2](#));
- in data 20.08.2012 vengono iscritti a catasto tutti gli immobili costituenti l'edificio ([allegato 6.4](#));
- in data 10.01.2013 viene protocollata comunicazione di fine lavori avvenuta il 08.01.2013 ([allegato 6.5](#));
- in data 10.03.2014 viene trasmesso certificato di collaudo opere ultimate ([allegato 6.6](#));
- in data 03.12.2019 viene presentata SCA per richiesta agibilità di tutti gli immobili facenti parte dell'edificio compreso il presente oggetto di pignoramento ([allegato 6.7](#));
- in data 07.12.2020 viene rilasciata comunicazione esito SCA – agibilità ([allegato 6.8](#)).

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune e dell'ufficio del Territorio di

Siracusa non risultano irregolarità edilizie e catastali, anche le planimetrie catastali sono conformi con quanto rilevato nei sopralluoghi.

6.3.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378

In base agli accertamenti eseguiti, all'immobile pignorato non va applicata la normativa di cui all'art.1 cc.376, 377 e 378 della Legge n.178/2020 (Legge di Bilancio 2021).

6.3.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Trattandosi di Box/Garage non è necessario produrre APE come da art.3 D.Lgs. 192/2005 s.m.i.

6.3.7. Valutazione dell'Immobile

La stima dell'immobile è eseguita in base a due criteri, come meglio specificato, assumendo infine, come valore dell'immobile la media aritmetica dei due risultati ottenuti, qualora la loro differenza in valore assoluto non risulti superiore al 20%, diversamente si ricorgerà ad un ulteriore criterio di stima.

6.3.7.1 Stima per confronto

Tale metodo consiste nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili tramite informazioni desunte da agenzie immobiliari, parametri OMI e compravendite effettuate per immobili simili in zone adiacenti, di cui si è a conoscenza del valore di mercato in funzione di tale parametro.

Quindi si determina il valore dell'immobile in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto e si perfeziona tramite opportuni coefficienti correttivi " δ_i " che tengono conto delle peculiarità dell'immobile.

Coefficienti di ragguaglio specifici dell'immobile sono legati:

- δ_s – ai servizi di zona (ben. Servita:1,10 – servita:1,0 – poco servita: 0,9 – non servita 0,8);
- δ_{ed} – all'edificio (di pregio: 1,2 – civile: 1,0 – economico: 0,95 – popolare: 0,90 – altro: 0,85);
- δ_d – alla destinazione principale (box.: 1,0 – comm: 1,2 – uffici.:1,1 – mag/lab :0,9);
- δ_o – all'orientamento predominante (nord: 0,90 – est:1,0 – sud:1,10 – ovest: 0,95);
- δ_p – al piano (Ps: 0,95 – Pt: 1,00 – Pr: 1,10);
- δ_h – altezza utile media ($h > 3,50$:1,05 – $2,70 < h < 3,50$: 1,00 – $1,50 < h < 2,75$: 0,9).
- δ_{tec} – impianti tecnologici (ottima:1,05; - buona: 1,00 – sufficiente: 0,90 – insufficiente: 0,80).
- δ_{cm} – conserv./man. (ottima:1,05 – buono: 1,00 – mediocre: 0,90 – scadente: 0,70).
- δ_{ig} – servizi igienici/punto acqua. (presente: 1,10 – predisposto: 1,00 –assente: 0,95)

Nei casi in cui i detti coefficienti non sono applicabili perché privi di significato estimativo si considerano pari all'unità.

Il valore base che verrà assunto con tale stima viene desunto da ricerche di mercato, consultazione agenzie immobiliari, pubblicazioni dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) e da esperienze personali del sottoscritto.

6.3.7.2 Stima per capitalizzazione del reddito

In base al mercato dei fitti di immobili simili si determina il reddito lordo di questi; tale valore viene successivamente decurtato di una percentuale del 20% per spese di manutenzione, ammortamento, sfritto ed inesigibilità, insolvenze, etc., ottenendo così il reddito annuo netto.

Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio specifico dei beni che si ottiene dividendo il saggio medio commerciale per idonei coefficienti correttivi che tengono conto delle specificità dei beni.

6.3.7.3 Consistenza immobile e indici di ragguaglio

L'immobile si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq 17,72 così distribuita:

14,52 mq – superficie utile escluse le murature;

Box/garage: Foglio 34 particella 1355 Sub 6				
Piano	Destinazione	Sup. reale [m ²]	Coeff.	Sup. commerciale [m ²]
Terra	Box	14,57	1,00	14,57
	Muri perimetrali s = 33 cm Tramezzi s = 20 cm Altezza locali h = 3,53	3,20	1,00	3,20
Totale superficie commerciale Sc =				17,77

Calcolati secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n.138/89.

Coefficienti di ragguaglio	δ_i	-
Servizi di zona	δ_s	1,10
Tipologia edificio	δ_{ed}	0,95
Destinazione principale	δ_d	1,00
Altezza di piano con ascensore	δ_p	1,00
Orientamento predominante	δ_o	1,00
Altezza utile media	δ_h	1,05
Dotazione impianti	δ_{tec}	1,00

Stato conservazione e manutenzione	δ_{cm}	1,00
Presenza servizi igienici	δ_{ig}	0,95
	δ_t	1,042

Il coefficiente di ragguaglio totale sarà: $\delta_t = 1,10 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 = 1,042$.

6.3.7.4 Stima per confronto V_{c1}

Considerate le caratteristiche dell'immobile, la collocazione urbana, le indagini svolte, le quotazioni OMI del secondo semestre 2024 e, considerato la zona ad alta densità di automobili con necessità di parcheggio e la notevole richiesta di box/garage, è lecito riferirsi alla soglia massima delle quotazioni OMI per cui il più probabile prezzo unitario di immobili tipologicamente simili, V_m , è pari a: €/m² 850,00.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	740	1100	L	4,1	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	720	1050	L	3,6	5	L
Box	NORMALE	570	850	L	3,1	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	910	1250	L	4,6	6,4	L

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, V_{c1} , sarà dato dalla relazione: $V_{c1} = \delta_t \times V_m \times Sc$, con Sc – superficie commerciale, per cui sarà: $V_{c1} = 1,042 \times 850,00 \text{ €/mq} \times 17,77 \text{ mq} = \text{€ } 15.738,89$.

6.3.7.5 Stima per capitalizzazione del reddito V_{c2}

Da indagini di mercato sui fitti e da analisi di contratti di locazione in essere nelle zone adiacenti si stima un reddito annuo lordo di € 1200,00; considerando una detrazione del 20% si ha:

Reddito annuo lordo (RL)	€ 1.200,00
Detrazioni per sfitti, inesigibilità etc., 20%	€ 240,00
Reddito annuo netto (Rn)	€ 960,00

Utilizzando un saggio di capitalizzazione medio r_m pari al 5,85% ed assumendo ancora il coefficiente di ragguaglio $\delta_t = 1.042$ si ottiene un saggio di capitalizzazione specifico del bene pari a: $r_s = r_m / \delta_t = 5,614\%$ per cui il valore per capitalizzazione del reddito V_{c2} sarà:

$$V_{c2} = Rn \times 100 / r_s = 960 \times 100 / 5,614 = \text{€ } 17.100,11.$$

4.3.7.6 Stima del più probabile valore dell'immobile V_{Lotto3}

Considerati i due valori ottenuti con i diversi criteri si ottiene, tramite media aritmetica, il più probabile valore dell'immobile del lotto 3, ad esclusione di decurtazione per lavori di ripristino etc.

$$\text{- Lotto 3: } (\text{€ } 15.738,89 + \text{€ } 17.100,11) / 2 = \text{€ } 16.419,50 \text{ in cifra tonda € } 16.400,00$$

Differenza tra i due valori: $\Delta = | \text{€ } 15.738,89 - \text{€ } 17.100,11 | = \text{€ } 1.361,22 < \text{del } 20\% \text{ di } 16.400,00 = \text{€ } 3.280,00$ per cui non necessita utilizzare altri criteri estimativi.

6.3.8. Stima del più probabile valore locativo

Partendo dal valore di mercato di cui sopra e, procedendo a ritroso il metodo di stima per capitalizzazione del reddito, si riesce a determinare il più probabile valore locativo.

Utilizzando il saggio di capitalizzazione specifico del bene prima determinato e, noto il valore di mercato si può determinare il reddito annuo netto. A tale valore verrà sommata una percentuale dello stesso per tenere conto delle spese di manutenzione, ammortamento, sfritto ed inesigibilità, assicurazioni, insolvenze, etc., si arriva al reddito annuo lordo che si può assumere come il valore locativo cercato.

Procedendo nei calcoli si ha:

valore di mercato (V)	€ 16.400,00;
saggio di capitalizzazione specifico r_s	5,614%;
reddito annuo netto R_n	€ 16.400,00 x 5,614/100 = € 920,70;
spese per manutenzione etc.,	20%
reddito annuo lordo RL	€ 920,70 x 1,20 = € 1.104,84.
In cifra tonda	€ 1100,00.

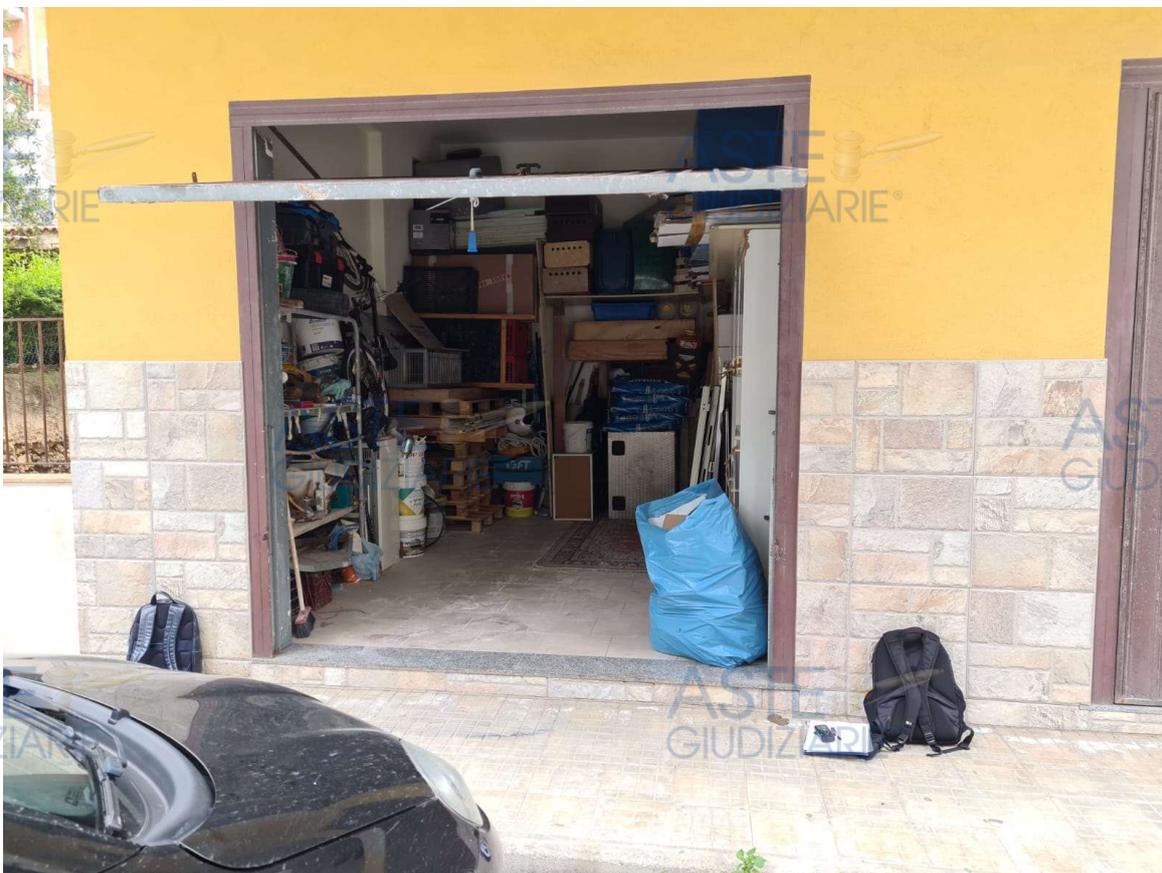
6.3.9. Conclusioni – lotto 3

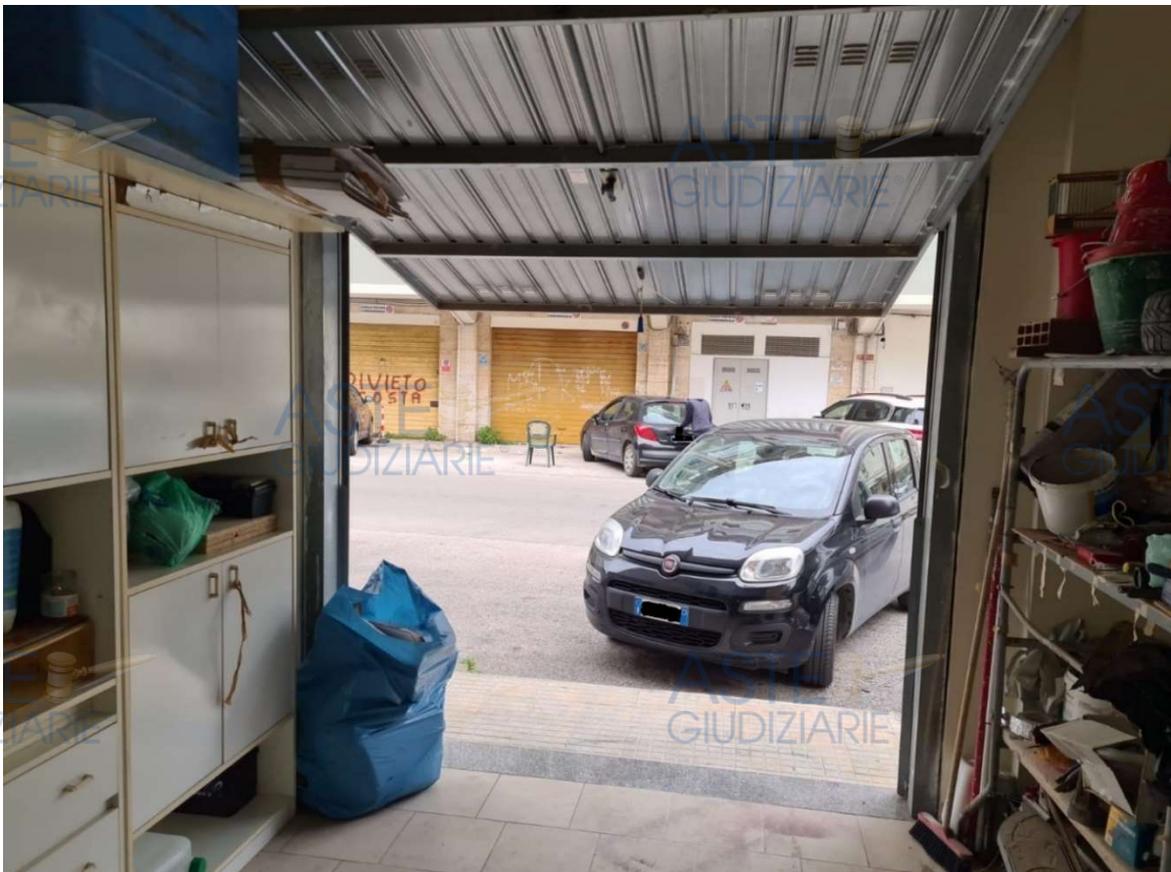
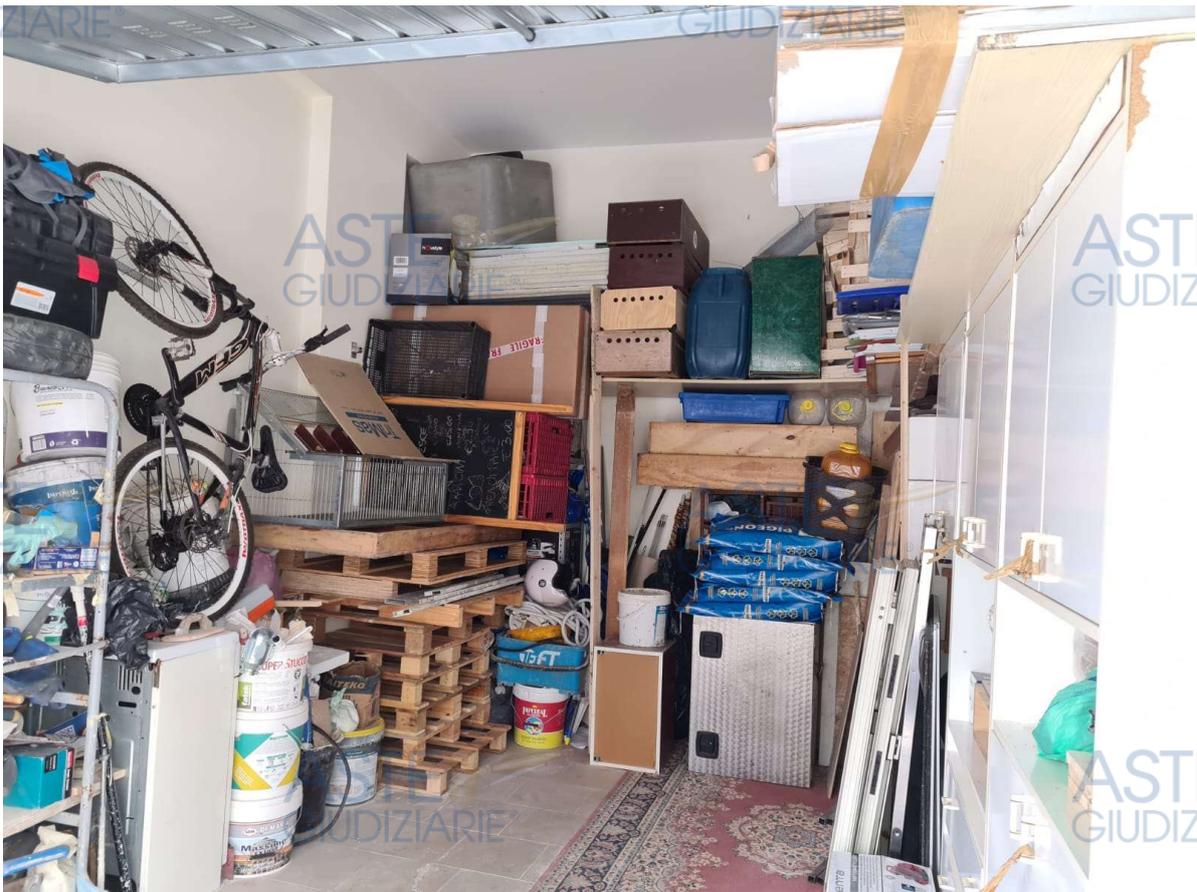
Il valore finale dell'immobile al netto delle decurtazioni stimate sarà:

- Valore di stima dell'immobile V	€ 16.400,00
- decurtazioni per:	
- Lavori di ripristino:	- € 0,00
- Spese condominiali insolute	- € 109,90
- Assenza garanzia ex art. 2922 c.c. (10%)	- € 1.640,00
	<u>€ 14.651,00</u>

E, pertanto il prezzo arrotondato per difetto a € 50 - 100 da porre a base della vendita forzata sarà pari a: € 14.600,00.

6.3.10. Foto immobile rilevato







BOX/GARAGE IN SIRACUSA

VIA GROTTA SANTA N.17

PIANO TERRA, Esterno 2, FOGLIO 34 P.LLA 1355 SUB 7

6.4.1. Identificazione, localizzazione e descrizione

L'immobile oggetto di stima si trova nel territorio del comune di Siracusa, in via Grotta Santa n.17; consiste in un box/garage ubicato al piano terra di una palazzina tipo mini condominio denominato "Condomini via Grotta Santa 17", censito al foglio 34, particella 1355, sub 7 ([allegato 4.4](#)); urbanisticamente ricade nella zona "B3.2 – tessuto edificato a media densità di tipo b" le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel titolo terzo capitolo IV art. 21 delle norme tecniche di attuazione allegate al piano regolatore generale vigente nel comune di Siracusa.

Il condominio comprendente il box in esame sorge nella zona Nord-Est del comune di Siracusa, zona dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie e ben servita ed è inoltre distante pochi metri dal Viale Tunisi. Per raggiungerlo, partendo da punti noti della città come "piazza dei cappuccini", raggiungibile da "via Maria Politi Laudien" o da "via dell'Unità d'Italia", è sufficiente proseguire per via Puglia, svoltando a sinistra alla prima rotonda e subito dopo svoltando a destra ci si trova in via Grotta Santa dove a circa 120 metri si trova il civico 17.

Coordinate GPS del sito: Latitudine 37° 04' 52,591" N, - Longitudine 15° 17' 44,442" E. (GD 37.0812752, 15.2956786)

L'edificio condominiale:

- è di recente costruzione a seguito di con C.E. n. [REDACTED] e successiva variante in C.E. n. [REDACTED], con data ultimazione lavori del 08/01/2013 e richiesta di agibilità del 03.12.2019 con definitivo esito positivo del 07.12.2020 ([allegati 6.1 - 6.8](#));
- è stato edificato su un lotto di terreno già identificato al catasto in foglio 34 particelle 218 (soppressa) ora 1366 ([allegato 6.10](#)), a seguito di demolizione di vecchio immobile che insisteva sul lotto ed edificazione del condominio in oggetto realizzato con struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato, solai in laterocemento, tamponamenti in forati da 30 e coibentazione in polistirene da 3 cm di spessore;
- è dotato di ascensore;
- è dotato di accesso pedonale da portoncino condominiale che immette in un piccolo ingresso da dove si può accedere alle scale o all'ascensore, e di un ingresso carrabile situato sul lato nord dove è possibile accedere al cortile interno che immette anch'esso tramite una porta al



vano scale a ascensore;

- si presenta rifinito con materiali e manufatti di media qualità commerciale e si trova ancora in discreto stato di manutenzione generale.

Planimetria Piano Terra



Via Grotta Santa

L'immobile oggetto di stima:

- è adibito a box/garage di circa 14 mq, con accesso indipendente direttamente dalla pubblica via con portone/saracinesca a ribalta, adiacente al portone principale dell'edificio condominiale;
- anche se facente parte dell'edificio condominiale non è necessario attraversare parti comuni del condomino per accedere al box, avendo ingresso diretto su strada alla sinistra del portone principale del condominio;
- confina a sud con altro Box identificato al Foglio 34, particella 1355, sub 6 (lotto 3), a est confina con via Grotta Santa (lato Ingresso), a ovest confina con altro Box identificato al

Foglio 34, particella 1355, sub 5, proprietà [REDACTED]; a nord confina con l'androne dell'ingresso del condominio;

- è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico regolarmente allacciati alle relative reti, tutti sottotraccia, ma non è stato possibile verificarne il funzionamento al momento del sopralluogo. Non sono state esibite le dichiarazioni di conformità degli impianti, ma dalle indagini svolte e dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Siracusa il sottoscritto ha ritrovato dichiarazione di avvenuto deposito delle dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti del condominio depositati all'ufficio sorveglianza impianti del comune di Siracusa ([allegato 6.3](#)).;
- Finiture: pareti e soffitti sono intonacate e imbiancate a civile con materiali di media scelta commerciale e comunque si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione;
- Unico infisso, il portone di accesso, è funzionante e in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

6.4.2. Stato di proprietà e di possesso

Proprietà

L'immobile pignorato risulta in piena proprietà alla [REDACTED] (esecutato), con sede in [REDACTED] - per i diritti pari a 1/1 di proprietà così come si evince dalla certificazione notarile allegata agli atti, secondo la quale l'immobile è pervenuto alla società proprietaria con atto di acquisto ([allegato 6.10](#)) a ministero [REDACTED], rep. n. 4309, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 15.04.2010 Reg. gen. n. 9266 Reg. part. n. 6117 dai signori [REDACTED]

[REDACTED], ai quali detto immobile era pervenuto come meglio appresso specificato:

- In parte per successione [REDACTED] [REDACTED] come da denuncia di successione all'Ufficio del Registro di Ciriè al n. 17/1213, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 17.11.2006, Reg. gen. N. 30316 Reg. part. N. 17280, alla quale, a sua volta la proprietà era pervenuta:
 - In parte per successione [REDACTED] [REDACTED] come da denuncia di successione all'ufficio del Registro di Siracusa al n. 189 Vol. 306 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 05/08/1985, Reg. gen. n. 12411 Reg. part. n. 10049;
 - In parte in virtù di successione [REDACTED]

██████████, rep, n. 20767, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 29.04.1981, Reg. gen. N. 7138 Reg. part. N. 6093, alla morte ██████████, come da denuncia di successione all'ufficio del Registro di Siracusa al n. 133 Vol. 294 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 05.01.1982, Reg. gen. n. 169 Reg. part. n. 166;

- In parte per successione ██████████
██████████ come da denuncia di successione all'ufficio del Registro di Siracusa al n. 189 Vol. 306 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 05/08/1985, Reg. gen. n. 12411 Reg. part. n. 10049;
- In parte in virtù di successione ██████████
██████████, rep, n. 20767, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 29.04.1981, Reg. gen. n. 7138 Reg. part. n. 6093, alla ██████████
██████████, come da denuncia di successione all'ufficio del Registro di Siracusa al n. 133 Vol. 294 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 05.01.1982, Reg. gen. n. 169 Reg. part. n. 166.

Come prima specificato il box fa parte di un edificio edificato su terreno acquistato dalla ██████████
██████████. già identificato a catasto da foglio 34 particella 218 dove insisteva anche una villa, sub 1 e un garage sub 3, demoliti per edificare quanto sopra ora identificato al foglio 34 particella 1355.

Possesso

Alla data del primo sopralluogo ██████████. dichiarava di non averne il possesso e che il possessore dell'immobile era il ██████████, ma agli atti non è emerso nulla a riguardo, inoltre l'immobile era occupato senza contratto ma alla data della redazione della presente relazione l'immobile è stato liberato e non risulta in atti alcun titolo e/o contratto di locazione per cui l'immobile è libero.

6.4.3. Formalità, vincoli ed oneri giuridici

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Nessuna domanda giudiziale;
- Nessun atto di asservimento urbanistico o di cessione di cubatura.

Vincoli che saranno regolarizzati con la vendita; dalle risultanze dalla certificazione notarile e, dalle ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa, non vi sono altri vincoli ad eccezione dei seguenti (allegato 5.4):

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo condizionato a ministero [REDACTED]
[REDACTED], rep. n.5647, iscritta presso la Conservatoria dei Registri

[REDACTED] ministero [REDACTED] rep. n. 8919, annotato presso
la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa il 31.05.2013, Reg. gen. n. 8604 Reg.
part. n. 1031 con il quale agli immobili distinti con le particelle 1355 sub 15 e sub 6 è stata
attribuita una quota di mutuo di € 99.149,00 con relativa quota di ipoteca di € 200.000,00;

- **Ipoteca legale** [REDACTED] il 17.10.2017, iscritta presso la
Conservatoria dei [REDACTED] 017 Reg. gen. n.16249 Reg. part.
n. 2384 in favore [REDACTED] Siracusa, c.f. [REDACTED] sempre
nei confronti della società propriet

- **Pignoramento esattoriale** notificato [REDACTED] il 04.03.2019, trascritto
presso la Conservatoria dei Regis [REDACTED] 019 Reg. gen. n. 4333
reg. part. n. 3554 a favore di [REDACTED] confronti della [REDACTED]
[REDACTED]; - (in corso di

- **Pignoramento immobiliare** notificato dal Tribunale di Siracusa il 24.05.2023, trascritto presso
la Conservatoria d [REDACTED] rt.
n. 9611 a favore [REDACTED] ei
confronti della [REDACTED]

- **Pignoramento im** [REDACTED] o
la Conservatoria d [REDACTED] rt.
n. 1557011 a favo [REDACTED] ei
confronti della [REDACTED]

Gli oneri da sostenere per la cancellazione dei gravami sono i seguenti:

- taxa ipotecaria di € 35,00 (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n.347);
- imposta ipotecaria dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile costituita dal prezzo di aggiudicazione (art. 44 del DPR 26.04.1986 – Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) e comunque non inferiore alla misura fissa di € 200,00 (art. 15 della tariffa allegata al dpr 347/1990);
- imposta di bollo d € 59,00 (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata al dpr 642/1972).

Altre informazioni utili per l'acquirente:

- risulta costituito il condominio "Via Grotta Santa, 17" e, sulla scorta di quanto riferito

75

Ing. Corrado Cianci CTU

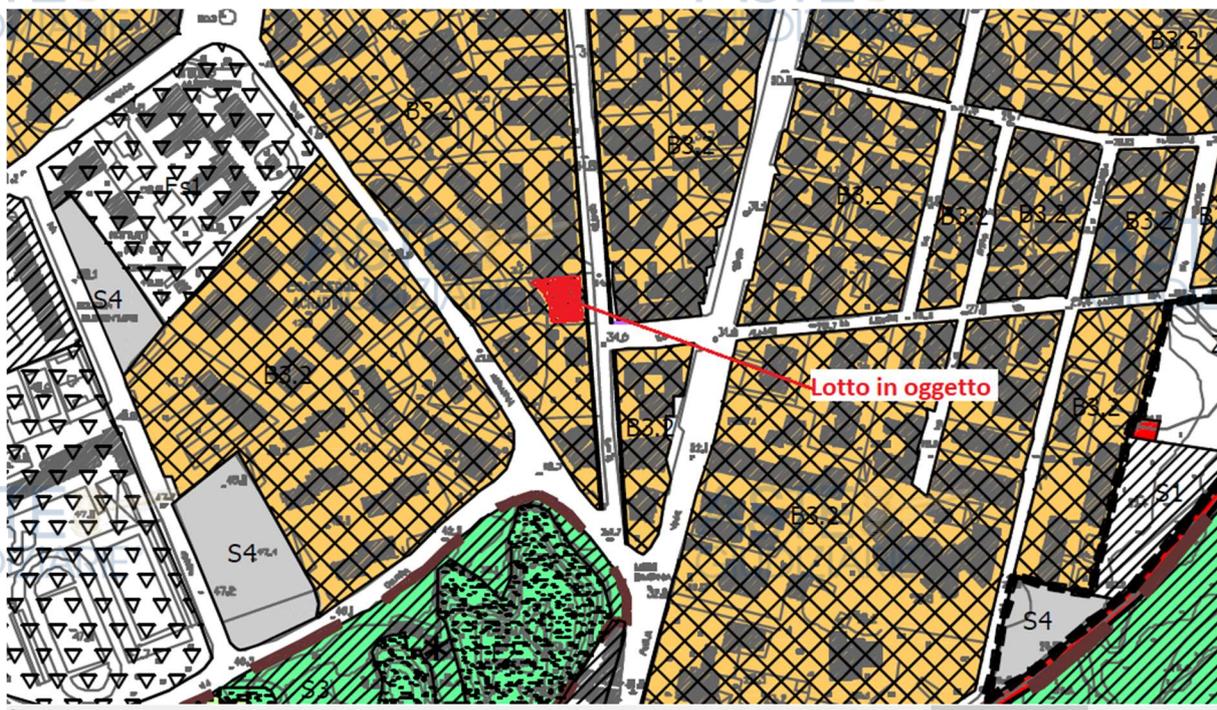
dall'amministratore protempore, [REDACTED] risulta:

- spese insolute a carico del box piano terra esterno 1, sub 6:
 - € 93,40 anno 2024 (inquilino [REDACTED], locatore [REDACTED]);
 - € 16,50 al 31/03/2025 (inquilino [REDACTED], locatore [REDACTED]);
 - Il bilancio di previsione per anno 2025 è di € 62,46;
 - Sono disponibili regolamento e tabelle millesimali del condominio dai quali risultano 17/1000 di proprietà generale ([allegato 6.9](#)).
- La documentazione ipotecaria e catastale allegata agli atti è completa.

6.4.4. Pratiche edilizie; regolarità urbanistica e catastale

Il lotto di terreno su cui sorge il condominio che comprende l'unità immobiliare pignorata ricade nella zona omogenea "B3.2 – tessuto edificato denso" le cui prescrizioni sono elencate e descritte nel Titolo Terzo capitolo IV art. 21 delle Norme Tecniche di attuazione allegate al Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Siracusa.

La zona "B3.2" riguarda le aree dense che costituiscono la gran parte del tessuto centrale della città ad oriente di viale Scala Greca. Localizzate lungo viale Tunisi, via Grotta Santa, 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. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, ma sono ammesse anche altre quali: turistico e ricettiva, commerciale e direzionale, studi professionali e uffici, pubblici esercizi, attività produttive di tipo B (PB) e altre, si veda in dettaglio l'allegato al P.R.G. Nella zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento e conservazione, ristrutturazione edilizia di tipo B, demolizioni e ricostruzioni e interventi di nuova costruzione.



Stralcio PRG Comune di Siracusa – identificazione lotto edificato

I parametri urbanistici vigenti sono:

- indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,76 m²/m²;
- altezza massima (Hmax) = 16,80 m.

Al fine di verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile lo scrivente ha provveduto a fare richiesta di accesso agli atti alle pratiche edilizie dell'ufficio tecnico de comune di Siracusa dalle quali è emerso:

- in data 25.05.2010 viene rilasciata concessione edilizia n. [REDACTED] per la realizzazione di un edificio di 7 appartamenti ad uso residenziale e di 8 box/garage di cui 2 staccati dal corpo fabbrica principale, "Prat. Edili. n° [REDACTED]" (allegato 6.1);
- in data 03.01.2013 viene rilasciata concessione edilizia per variante in corso d'opera n. [REDACTED] concessa variante (allegato 6.2);
- in data 20.08.2012 vengono iscritti a catasto tutti gli immobili costituenti l'edificio (allegato 6.4)
- in data 10.01.2013 viene protocollata comunicazione di fine lavori avvenuta il 08.01.2013 (vedi allegato 6.5);
- in data 10.03.2014 viene trasmesso certificato di collaudo opere ultimate (allegato 6.6);
- in data 03.12.2019 viene presentata SCA per richiesta agibilità di tutti gli immobili facenti parte l'edificio compreso il presente oggetto di pignoramento (allegato 6.7);
- in data 07.12.2020 viene rilasciata comunicazione esito SCA – agibilità (allegato 6.8).

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune e dell'ufficio del Territorio di

Siracusa non risultano irregolarità edilizie e catastali, anche le planimetrie catastali sono conformi con quanto rilevato nei sopralluoghi.

6.4.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378

In base agli accertamenti eseguiti, all'immobile pignorato non va applicata la normativa di cui all'art.1 cc.376, 377 e 378 della Legge n.178/2020 (Legge di Bilancio 2021).

6.4.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Trattandosi di Box/Garage non è necessario produrre APE come da art.3 D.Lgs. 192/2005 s.m.i.

6.4.7. Valutazione dell'Immobile

La stima dell'immobile è eseguita in base a due criteri, come meglio specificato, assumendo infine, come valore dell'immobile la media aritmetica dei due risultati ottenuti, qualora la loro differenza in valore assoluto non risulti superiore al 20%, diversamente si ricorrerà ad un ulteriore criterio di stima.

6.4.7.1 Stima per confronto

Tale metodo consiste nell'individuare un parametro di confronto unitario tra l'immobile da stimare ed altri immobili di caratteristiche simili tramite informazioni desunte da agenzie immobiliari, parametri OMI e compravendite effettuate per immobili simili in zone adiacenti, di cui si è a conoscenza del valore di mercato in funzione di tale parametro.

Quindi si determina il valore dell'immobile in base alla sua consistenza rispetto al parametro di confronto prescelto e si perfeziona tramite opportuni coefficienti correttivi " δ_i " che tengono conto delle peculiarità dell'immobile.

Coefficienti di ragguglio specifici dell'immobile sono legati:

- δ_s – ai servizi di zona (ben. Servita:1,10 – servita:1,0 – poco servita: 0,9 – non servita 0,8);
- δ_{ed} – all'edificio (di pregio: 1,2 – civile: 1,0 – economico: 0,95 – popolare: 0,90 – altro: 0,85);
- δ_d – alla destinazione principale (box.: 1,0 – comm: 1,2 – uffici.:1,1 – mag/lab :0,9);
- δ_o – all'orientamento predominante (nord: 0,90 – est:1,0 – sud:1,10 – ovest: 0,95);
- δ_p – al piano (Ps: 0,95 – Pt: 1,00 – Pr: 1,10);
- δ_h – altezza utile media ($h > 3,25$:1,10 – $2,70 < h < 3,25$: 1,00 – $1,50 < h < 2,75$: 0,9).
- δ_{tec} – impianti tecnologici (ottima:1,05; - buona: 1,00 – sufficiente: 0,90 – insufficiente: 0,80).
- δ_{cm} – conserv./man. (ottima:1,05 – buono: 1,00 – mediocre: 0,90 – scadente: 0,70).
- δ_{ig} – servizi igienici/punto acqua. (presente: 1,10 – predisposto: 1,00 – non assente: 0,95)

Nei casi in cui i detti coefficienti non sono applicabili perché privi di significato estimativo si considerano pari all'unità.

Il valore base che verrà assunto con tale stima viene desunto da ricerche di mercato, consultazione agenzie immobiliari, pubblicazioni dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (OMI) e da esperienze personali del sottoscritto.

6.4.7.2 Stima per capitalizzazione del reddito

In base al mercato dei fitti di immobili simili si determina il reddito lordo di questi; tale valore viene successivamente decurtato di una percentuale del 20% per spese di manutenzione, ammortamento, sfritto ed inesigibilità, insolvenze, etc., ottenendo così il reddito annuo netto.

Quest'ultimo viene infine capitalizzato ad un saggio specifico dei beni che si ottiene dividendo il saggio medio commerciale per idonei coefficienti correttivi che tengono conto delle specificità dei beni.

6.4.7.3 Consistenza immobile e indici di ragguaglio

L'immobile si sviluppa per una superficie commerciale totale di mq 17,52 così distribuita:

14,60 mq – superficie utile escluse le murature;

Box/garage: Foglio 34 particella 1355 Sub 6				
Piano	Destinazione	Sup. reale [m ²]	Coeff.	Sup. commerciale [m ²]
Terra	Box	14,60	1,00	14,60
	Muri perimetrali s = 33 cm Tramezzi s = 20 cm Altezza locali h = 3,55	2,92	1,00	2,92
Totale superficie commerciale Sc =				17,52

Calcolati secondo le indicazioni fornite dall'Allegato C al D.P.R. n.138/89.

Coefficienti di ragguaglio	δ_i	-
Servizi di zona	δ_s	1,10
Tipologia edificio	δ_{ed}	0,95
Destinazione principale	δ_d	1,00
Altezza di piano con ascensore	δ_p	1,00
Orientamento predominante	δ_o	1,00
Altezza utile media	δ_h	1,05
Dotazione impianti	δ_{tec}	1,00

Stato conservazione e manutenzione	δ_{cm}	1,00
Numero servizi igienici	δ_{ig}	0,95
	δ_t	1,042

Il coefficiente di ragguglio totale sarà: $\delta_t = 1,10 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 = 1,042$.

6.4.7.4 Stima per confronto V_{c1}

Considerate le caratteristiche dell'immobile, la collocazione urbana, le indagini svolte, le quotazioni OMI del secondo semestre 2024 e, considerato la zona ad alta densità di automobili con necessità di parcheggio e la notevole richiesta di box/garage, è lecito riferirsi alla soglia massima delle quotazioni OMI per cui il più probabile prezzo unitario di immobili tipologicamente simili, V_m , è pari a: €/m² 850,00.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	740	1100	L	4,1	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	720	1050	L	3,6	5	L
Box	NORMALE	570	850	L	3,1	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	910	1250	L	4,6	6,4	L

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, V_{c1} , sarà dato dalla relazione: $V_{c1} = \delta_t \times V_m \times Sc$, con Sc – superficie commerciale, per cui sarà: $V_{c1} = 1,042 \times 850,00 \text{ €/mq} \times 17,52 \text{ mq} = \text{€ } 15.517,46$.

6.4.7.5 Stima per capitalizzazione del reddito V_{c2}

Da indagini di mercato sui fitti e da analisi di contratti di locazione in essere nelle zone adiacenti si stima un reddito annuo lordo di € 1200,00; considerando una detrazione del 15% si ha:

Reddito annuo lordo (RL)	€ 1.200,00
Detrazioni per sfitti, inesigibilità etc., 20%	€ 240,00
Reddito annuo netto (Rn)	€ 960,00

Utilizzando un saggio di capitalizzazione medio r_m pari al 5,85% ed assumendo ancora il coefficiente di ragguglio $\delta_t = 1.042$ si ottiene un saggio di capitalizzazione specifico del bene pari a: $r_s = r_m / \delta_t = 5,614\%$ per cui il valore per capitalizzazione del reddito V_{c2} sarà:

$$V_{c2} = Rn \times 100 / r_s = 960 \times 100 / 5,614 = \text{€ } 17.100,11.$$

6.4.7.6 Stima del più probabile valore dell'immobile V_{Lotto4}

Considerati i due valori ottenuti con i diversi criteri si ottiene, tramite media aritmetica, il più probabile valore dell'immobile del lotto 3, ad esclusione di decurtazione per lavori di ripristino etc.

$$\text{- Lotto 4: } (\text{€ } 15.517,46 + \text{€ } 17.100,11) / 2 = \text{€ } 16.308,78 \text{ in cifra tonda € } 16.300,00$$

Differenza tra i due valori: $\Delta = | \text{€ } 15.517,46 - \text{€ } 17.100,11 | = \text{€ } 1.582,65 < \text{del } 20\% \text{ di } 16.300,00 = \text{€ } 3.260,00$ per cui non necessita utilizzare altri criteri estimativi.

6.4.8. Stima del più probabile valore locativo

Partendo dal valore di mercato di cui sopra e, procedendo a ritroso il metodo di stima per capitalizzazione del reddito, si riesce a determinare il più probabile valore locativo.

Utilizzando il saggio di capitalizzazione specifico del bene prima determinato e, noto il valore di mercato si può determinare il reddito annuo netto. A tale valore verrà sommata una percentuale dello stesso per tenere conto delle spese di manutenzione, ammortamento, affitto ed inesigibilità, assicurazioni, insolvenze, etc., si arriva al reddito annuo lordo che si può assumere come il valore locativo cercato.

Procedendo nei calcoli si ha:

valore di mercato (V)	€ 16.300,00;
saggio di capitalizzazione specifico r_s	5,614%;
reddito annuo netto Rn =	€ 16.300,00 x 5,614 / 100 = € 915,08;
spese per manutenzione etc.,	20%
reddito annuo lordo RL =	€ 914,77 x 1,20 = € 1098,10 €.
In cifra tonda	€ 1100,00.

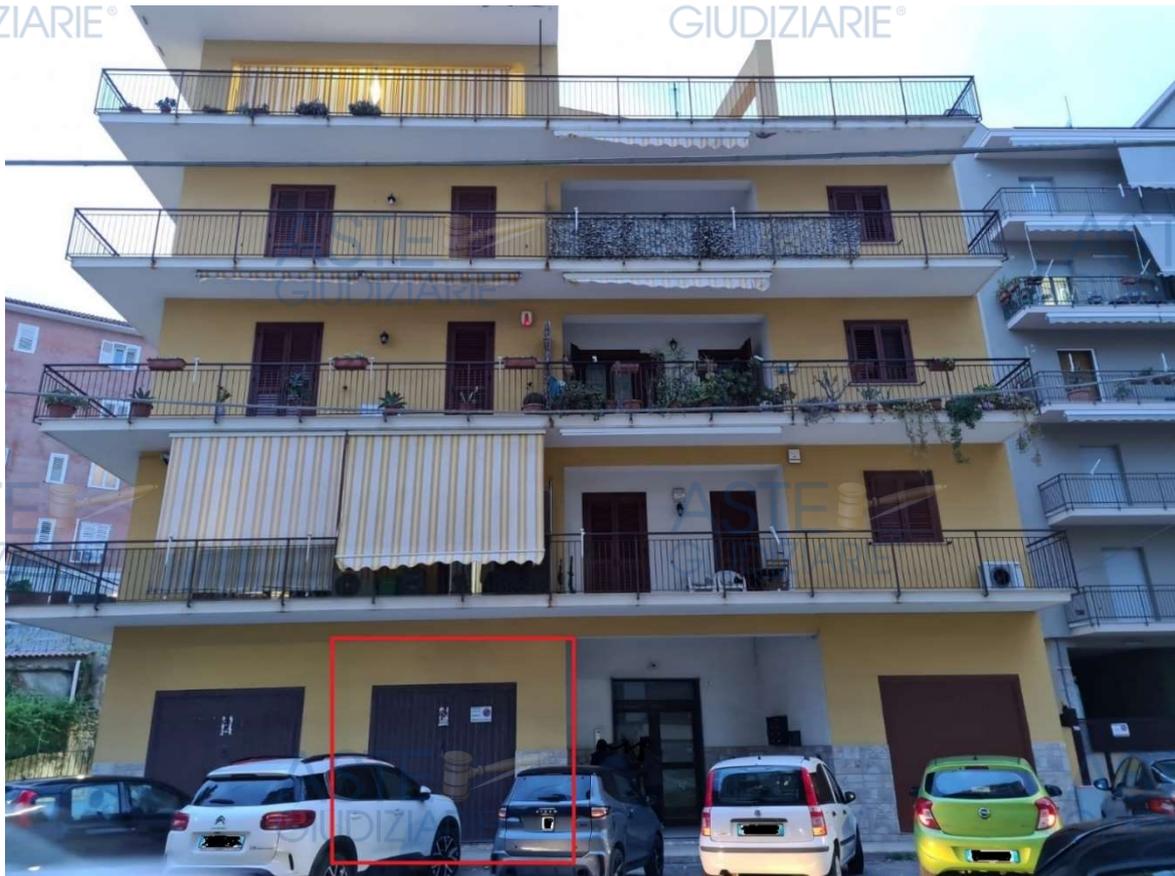
6.4.9. Conclusioni – lotto 4

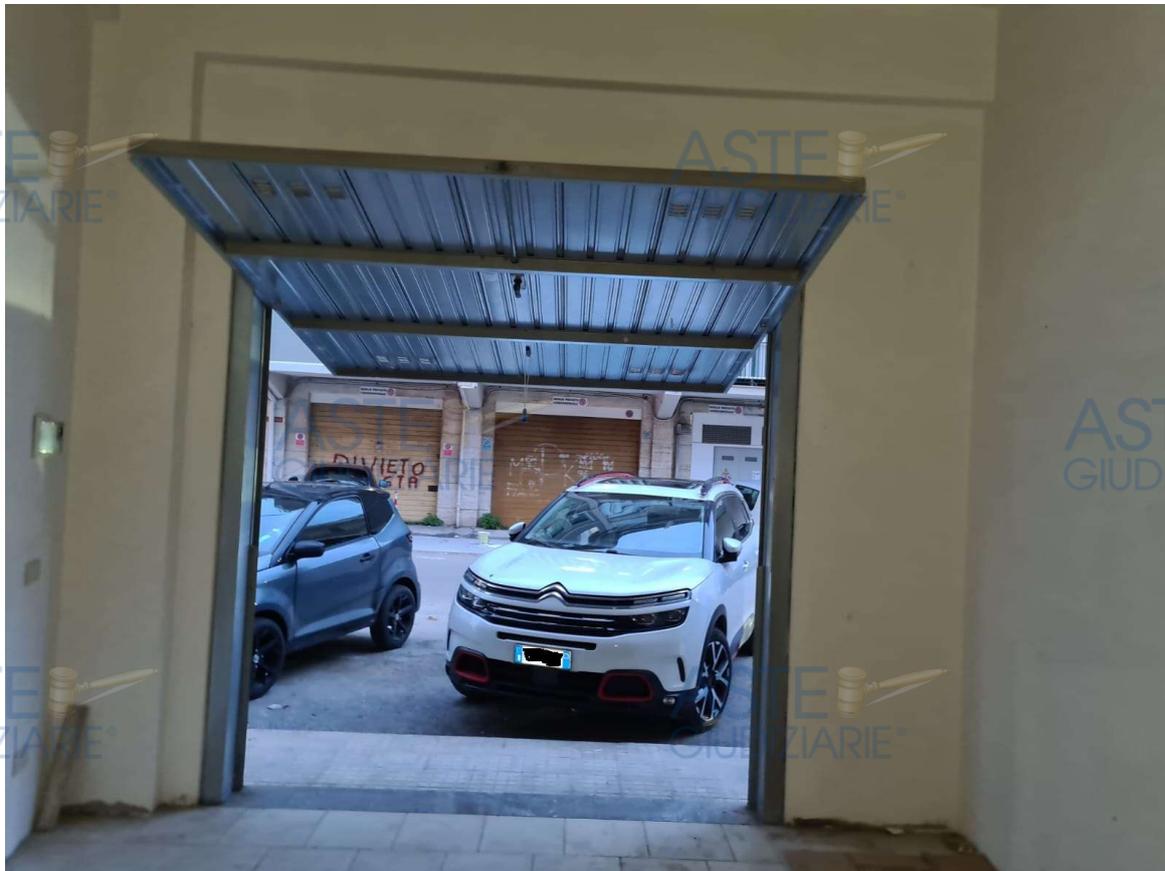
Il valore finale dell'immobile al netto delle decurtazioni stimate sarà:

- Valore di stima dell'immobile V	€ 16.300,00
- decurtazioni per:	
- Lavori di ripristino:	- € 0,00
- Spese condominiali insolute	- € 109,90
- Assenza garanzia ex art. 2922 c.c. (10%)	- € 1.630,00
	<u>€ 14.560,10</u>

E, pertanto il prezzo arrotondato per difetto a € 50 - 100 da porre a base della vendita forzata sarà pari a: € 14.500,00.

6.4.10. Foto tato immobile rilevato





7. Riepilogo Valutazione Esecuzione 323/2024

A seguire il riepilogo delle valutazioni dei quattro lotti:

Lotto n. 1		Valutazione
Indirizzo / piano Int. - Est.	Appartamento per civile abitazione in Via Grotta Santa, 17 – Siracusa - Terzo piano Int.5	Vendita forzata € 50.000,00
z.c.	1	
Foglio	34	
Particella	1355	
Sub	15	
Categoria	A/3	Valore locativo € 5.100,00
Classe	3	
Consistenza	4 Vani	
Sup catst	86 m ²	
Rendita	€ 371,85	

Lotto n. 2		Valutazione
Indirizzo / piano Int. - Est.	Appartamento per civile abitazione in Via Grotta Santa, 17 – Siracusa - Terzo piano Int.7	Vendita forzata € 74.500,00
z.c.	1	
Foglio	34	
Particella	1355	
Sub	16	
Categoria	A/3	Valore locativo € 5.300,00
Classe	3	
Consistenza	3,5 Vani	
Sup catst	82 m ²	
Rendita	€ 325,37	



Lotto n. 3		Valutazione
Indirizzo / piano Int. - Est.	Box/Garage in Via Grotta Santa, 17 – Siracusa – Piano Terra Esterno 1	Vendita forzata € 14.600,00
z.c.	1	
Foglio	34	
Particella	1355	
Sub	6	Valore locativo € 1.100,00
Categoria	C/6	
Classe	4	
Consistenza	14 m ²	
Sup catst	18 m ²	
Rendita	€ 84,60	

Lotto n. 4		Valutazione
Indirizzo / piano Int. - Est.	Box/Garage in Via Grotta Santa, 17 – Siracusa – Piano Terra Esterno 1	Vendita forzata € 14.500,00
z.c.	1	
Foglio	34	
Particella	1355	
Sub	7	Valore locativo € 1.100,00
Categoria	C/6	
Classe	4	
Consistenza	15 m ²	
Sup catst	18 m ²	
Rendita	€ 90,64	

8. Chiusura lavori

Il Sottoscritto Ing. Cianci Corrado, ritenendo di aver completato il proprio mandato, chiude la presente relazione composta da n. 87 pagine comprese copertina e indice e da n.44 allegati. Si ringrazia per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.



9. Elenco allegati

- **Allegato 1.1 Verbale primo sopralluogo;**
 - o 1.2 Verbale secondo sopralluogo;
 - o 1.3 Verbale terzo sopralluogo;
 - o 1.4 Verbale quarto sopralluogo;
- **allegato 2.1 Raccomandata A.R. [REDACTED]**
 - o 2.2 Pec avviso [REDACTED]
- **Allegato 3.1 Riferimenti [REDACTED]**
 - o 3.2 Valutazione [REDACTED]
 - o 3.3 Cancellazioni [REDACTED]
 - o 3.4 Contratto di locazione Sub 16;
- **allegato 4.1 Visura Sub15;**
 - o 4.2 Visura Sub16;
 - o 4.3 Visura Sub6;
 - o 4.4 Visura Sub7;
 - o 4.5 Planimetria catastale Sub15;
 - o 4.6 Planimetria catastale Sub16;
 - o 4.7 Planimetria catastale Sub6;
 - o 4.8 Planimetria catastale Sub7;
- **Allegato 5.1 Ispezione Ipotecaria Sub15;**
 - o 5.2 Ispezione Ipotecaria Sub16;
 - o 5.3 Ispezione Ipotecaria Sub6;
 - o 5.4 Ispezione Ipotecaria Sub7
- **Allegato 6.1 Concessione Edilizia;**
 - o 6.2 Concessione edilizia variante;
 - o 6.3 deposito impianti
 - o 6.4 Iscrizione immobili a Catasto;
 - o 6.5 Fine lavori;
 - o 6.6 collaudo;
 - o 6.7 SCA – abitabilità/agibilità;
 - o 6.8 Esito SCA;
 - o 6.9 Regolamento Condominio;
 - o 6.10 Atto di provenienza;
- **Allegato 7.1 Risposta Catasto energetico Sicilia x APE;**
 - o 7.2 APE Sub 15 – Lotto1;

- Allegato 8.1 Risposta Ag. Entrate sez. contratti locazione
 - o 8.2 APE Sub 16 – Lotto 2;
- Allegato 9.1 Visura Completa Sub 15;
 - o 9.2 Visura Completa Sub 16;
 - o 9.3 Visura Completa Sub 6;
 - o 9.4 Visura Completa Sub 7;
- Allegato 10.1 Planimetria Sub 15 – Lotto 1;
 - o 10.2 Planimetria Sub 16 – Lotto 2;
 - o 10.3 Planimetria Sub 6 – Lotto 3;
 - o 10.4 Planimetria Sub 7 – Lotto 4.

Solarino, 07.05.2025

IL CTU

Ing. Corrado Cianci
(firmato digitalmente)