

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento: 325/2023 R.G.Es. (riunito con Proc. 264/2024 R.G.Es.)

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Romeo Alessia

Creditore procedente: IBLA S.r.l.

con sede in Via V. Alfieri n. 1, 31015, Conegliano (TV)

in persona della mandataria DoValue S.p.A., già DoBank S.p.A.

Rappresentata e difesa: Avv. Barbaro Alessandro

con studio in Via C. Botta n. 5, 98123, Messina (ME)

Avv. Aloï Andrea

con studio in Via O. Corbino n. 7, 98124, Messina (ME)

Debitori esecutati: *omissis*

omissis

Custode Giudiziario: Avv. Barsalona Maria

con studio in Viale Teracati n. 160, 96100, Siracusa (SR)



PROMOSSO

Da **IBLA S.r.l.**, con sede in Via V. Alfieri n. 1, 31015, Conegliano (TV), C.F. 04958940266, in persona della mandataria DoValue S.p.A., già DoBank S.p.A., **rappresentata e difesa dall'Avv. Barbaro Alessandro**, C.F. BRB LSN 74M17 F158J, pec avvalessandrobarbaro@puntopec.it, con studio in Via C. Botta n. 5, 98123, Messina (ME), **e dall'Avv. Aloï Andrea**, C.F. LAO NDR 86E28 G273C, pec avv.andrea.aloi@pec.it, con studio in Via O. Corbino n. 7, 98124, Messina (ME)

CONTRO

Omissis e Omissis

PREMESSA

In data **07.11.2024**, notificata da pec del Tribunale del 08.11.2024, lo scrivente **Arch. Alberto Reale**, con studio sito in Siracusa (SR), 96100, Vicolo Abruzzi n. 15, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n. 830 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, C.F. RLE LRT 81M20 I754Q, pec albertoreale.arch@archiworldpec.it, **riceveva la nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio** per la stima del bene di cui alla procedura esecutiva 264/2024 (vd. *Allegato 01*), quale integrazione ai beni di cui alla procedura esecutiva 325/2023, alla quale la suddetta procedura veniva riunita.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Per adempiere all'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU procedeva nel seguente modo:

- In data 20.11.2024 si effettuava richiesta dell'atto di proprietà dell'immobile in oggetto presso l'Archivio Notarile di Siracusa, ritirato *brevi manu* in data 15.11.2024 (vd. *Allegato 02*);
- In data 09.11.2024 venivano effettuate le opportune indagini catastali presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate (vd. *Allegato 03*);
- In data 15.11.2024 e 16.11.2024 venivano effettuate le opportune ispezioni ipotecarie presso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate (vd. *Allegato 04*);



- In data 16.11.2024 si effettuava richiesta a mezzo pec del certificato di residenza dei soggetti residenti all'interno dell'immobile pignorato, ricevendo successivo riscontro in data 18.11.2024 (vd. *Allegato 05*);
- In data 11.12.2024 si effettuava richiesta di accesso agli atti urbanistici, ricevendo riscontro a mezzo mail il 03.01.2025 (vd. *Allegato 06*);
- In data 27.11.2024 veniva concordato con il Custode Giudiziario nominato, Avv. Barsalona Maria, il sopralluogo, fissato per giorno 09.12.2024, ore 9.30 e seguenti. In data 09.12.2024 alle ore 09.00 lo scrivente CTU effettuava il sopralluogo concordato con esito favorevole alla presenza del Custode Giudiziario, di *omissis* e di *omissis*, debitori esecutati. Nella stessa data veniva trasmessa copia del verbale di sopralluogo a mezzo pec alle parti costituite (vd. *Allegato 07*). Nel corso del suddetto sopralluogo si procedeva al rilievo metrico e fotografico dell'immobile (vd. *Allegato 08*);
- Si procedeva infine al deposito della certificazione energetica dell'immobile (vd. *Allegato 09*).

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Vengono individuati i seguenti lotti quale oggetto della presente relazione di stima:

- **LOTTO 03:** immobile ubicato in Siracusa (SR), Traversa Daniele Impellizzeri n. 62, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 125, p.la 573, sub. 1, 2 e 3;

ANALISI DEL BENE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

1. Individuazione del bene

L'immobile oggetto del procedimento è ubicato in Siracusa (SR), 96100, Traversa Daniele Impellizzeri n. 62, con coordinate GPS 37°01'13.9" di Latitudine Nord e 15°16'54.0" di Longitudine Est. Esso è ubicato in area extraurbana in prossimità del mare, all'interno di un contesto a carattere prevalentemente residenziale.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

2. Titolarità del bene

La proprietà, giusto atto di compravendita del Notaio Pantano Antonino rep. n. 284477 racc. n. 21604 del 22.06.1993 (vd. Allegato 02), in regime di comunione dei beni, è per 1/2 di omissis, debitore esecutato, e per 1/2 di omissis, debitrice esecutata.

3. Identificazione catastale e verifica di conformità

L'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa come segue:

ASTE
GIUDIZIARIE

• **Fg. 125, p.Ila 573, sub. 1**

Bene comune non censibile

• **Fg. 125, p.Ila 573, sub. 2**

Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 8 vani, Superficie catastale mq 193 (totale escluse aree scoperte mq 180), Rendita € 1.053,57

• **Fg. 125, p.Ila 573, sub. 3**

Categoria F/3

Il lotto su cui l'immobile insiste è iscritto al Catasto Terreni del Comune di Siracusa come segue:

• **Fg. 125, p.Ila 573**

Qualità ENTE URBANO, Superficie ha 00 are 11 ca 20

Si allegano l'estratto di mappa, le visure storiche e le planimetrie catastali (vd. Allegato 03).

L'immobile (vd. Allegato 09) si presenta sostanzialmente difforme dalle planimetrie catastali in atti. L'estratto di mappa rappresenta entrambi i corpi di fabbrica insistenti all'interno del lotto. Le planimetrie catastali invece rappresentano solo il corpo di fabbrica principale e sanato. Il secondo corpo di fabbrica, adiacente al precedente, completo esternamente e grezzo al suo interno, non viene riportato in planimetria in quanto corrispondente alla categoria F/3 (in corso di costruzione). Esso risulta abusivo e urbanisticamente non sanabile. Sulle visure catastali, infine, risulta scorretta l'indicazione dell'indirizzo dell'immobile, corrispondente a "Traversa Daniele Impellizzeri n. 62" e non "Via Paolo Impellizzeri n. 62".

Premesso quanto sopra, è necessario provvedere alla rettifica degli atti catastali, ovvero correggere l'indirizzo errato, aggiornare le planimetrie catastali in funzione dello stato urbanisticamente legittimo dell'immobile ed infine eliminare dall'estratto di mappa il secondo corpo di fabbrica, abusivo e non sanabile, a seguito delle opportune opere di demolizione e messa in pristino.

Per la pratica di aggiornamento catastale si stimano i seguenti costi:

- € 70,00 di "diritti per presentazione pratica";
- € 500,00 per "competenze tecniche".

TOTALE € 570,00

4. Ispezione ipotecaria

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento (09.08.2024) si evince quanto sinteticamente di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'*Allegato 04*. In particolare si segnala che, avendo l'immobile modificato identificativo catastale nel corso del ventennio, risulta necessario estendere l'ispezione alla p.la catastale che ha dato origine a quelle attuali.

FG. 125, P.LLA 573

(soppresso a seguito di variazione del 25.05.2006, prot. n. SR0043906):

- TRASCRIZIONE del 09.07.2004 – Registro Particolare 10164 Registro Generale 15504
Pubblico Ufficiale SIRACUSA Repertorio 148/4 del 03.06.2004
ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA
- ISCRIZIONE del 17.05.2005 – Registro Particolare 3753 Registro Generale 12235
Pubblico Ufficiale MESSINA CONCETTA Repertorio 30148/13728 del 13.05.2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 23.10.2015 – Registro Particolare 1835 Registro Generale 15926
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA Repertorio 658/2015 del 16.10.2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 11.12.2015 – Registro Particolare 13519 Registro Generale 18640
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA Repertorio 4431/2015 del 25.11.2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

FG. 125, P.LLA 573, SUB. 1

(originato con variazione del 25.05.2006, prot. n. SR0043906):

- TRASCRIZIONE del 09.08.2024 – Registro Particolare 12869 Registro Generale 16286
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3799 del 24.07.2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

FG. 125, P.LLA 573, SUB. 2

(originato con variazione del 25.05.2006, prot. n. SR0043906):

- TRASCRIZIONE del 09.08.2024 – Registro Particolare 12869 Registro Generale 16286
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3799 del 24.07.2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

FG. 125, P.LLA 573, SUB. 3*(originato con variazione del 25.05.2006, prot. n. SR0043906):*

- TRASCRIZIONE del 09.08.2024 – Registro Particolare 12869 Registro Generale 16286
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 3799 del
24.07.2024
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. Stato di possesso

L'immobile, come attestato dagli atti anagrafici ed ulteriormente verificato di persona all'atto del sopralluogo peritale, **risulta essere nel possesso dei seguenti soggetti** *(vd. Allegato 05)*:

- *Omissis* (debitore esecutato);
- *Omissis* (debitrice esecutata);
- *Omissis* (figlio dei debitori).

6. Le adiacenze

L'immobile si presenta come appresso descritto:

- **A nord confina con Traversa Daniele Impellizzeri, da cui trae accesso al civico n. 62.** Si segnala che catastalmente la strada suddetta risulta facente parte del lotto confinate a nord, corrispondente all'immobile identificato in catasto Fabbricati al Fg. 125, p.lla 463, intestato a *omissis*, a *omissis* e a *omissis*;
- **A est confina con l'immobile identificato in Catasto Terreni al Fg. 125, p.lla 451, sub. 26,** intestato a *omissis*, a *omissis*, a *omissis*, a *omissis* e a *omissis*;
- **A sud in parte confina con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 125, p.lla 586,** intestato a *omissis*, e in parte con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 125, p.lla 585, intestato a *omissis*;
- **A ovest confina con l'immobile identificato in Catasto Terreni al Fg. 125, p.lla 461,** intestato a *omissis*, a *omissis*, a *omissis*, a *omissis* e a *omissis*.

7. Regolarità urbanistica e verifica di conformità

L'immobile *(vd. Allegato 06)*, nato in maniera illegittima, veniva in parte regolarizzato con C.E. in sanatoria n. 148/04-2 del 27.0.2004. Tale titolo edilizio riguarda esclusivamente la parte originaria del fabbricato.

Successivamente veniva realizzato, in adiacenza al precedente, un'ulteriore fabbricato. Con prat. n. 170/M di cui al prot. n. 016498 del 10.12.2004 ancora oggi agli atti del Comune, si tentava,

giusta L. 326/03, la sanatoria di tale ulteriore fabbricato. Ad oggi tale pratica risulta tuttavia allo stato di non procedibilità in quanto l'immobile non è sanabile.

Il fabbricato non risulta in possesso di certificato di abitabilità.

Per la parte di fabbricato illegittima e non sanabile si prevede la demolizione con successiva messa in pristino dello stato originario dei luoghi, i cui costi si stimano a corpo in € 15.000,00.

Per la porzione di fabbricato originaria e sanata si segnala esclusivamente lo spostamento di una finestra al piano terra in corrispondenza del servizio igienico. In questo caso è possibile provvedere alla sanatoria di tale modifica tramite presentazione di una CILA in sanatoria, per la quale si stimano i seguenti costi:

- € 78,00 di "diritti esame progetto";
- € 46,80 di "diritti di segreteria";
- € 1.000,00 di "oblazione";
- € 500,00 per "competenze tecniche".

TOTALE € 1.374,80

8. *Certificazioni energetiche*

Dall'accertamento telematico dello scrivente presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia non si è riscontrata l'esistenza in atti dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile di cui al Fg. 125, p.la 573, sub. 2 (categoria A/7). Quanto sopra accertato determina la **necessità di acquisire**, prima della vendita dell'immobile, **il relativo Attestato** (vd. Allegato 08).

Per quanto attiene gli immobili di cui al sub. 1 e 3, trattandosi rispettivamente di "bene comune non censibile" e "categoria F/3", in entrambi i casi non è prevista alcuna certificazione energetica.

9. *Verifica delle formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni*

Sul bene pesa attualmente la trascrizione del pignoramento di cui alla procedura in oggetto, che sarà opportunamente cancellata con decreto di trasferimento.

Si segnala che sull'immobile identificato in Catasto al Fg. 125, p.la 573 (nome attribuito all'immobile prima della creazione dei subalterni 1, 2 e 3 con variazione del 25.05.2006) risulta ancora oggi pesare il pignoramento trascritto in data 11.12.2015.

Trattandosi di bene indipendente, non vi sono oneri di natura condominiale.

Si segnala che l'accesso all'immobile avviene tramite la strada denominata "Traversa Daniele Impellizzeri" al civico n. 62. Come già evidenziato al [paragrafo 6 \(le adiacenze\)](#) e ulteriormente rappresentato sugli elaborati grafici di cui all'[Allegato 07](#) tale strada risulta appartenente alle p.lle catastali costituenti la lottizzazione. Tale circostanza è determinata dal fatto che, nonostante la strada esista e sia stata denominata presso il competente Ufficio Toponomastica del Comune di Siracusa, tuttavia non risultano essere mai stati effettuati gli opportuni espropri da parte del Comune stesso. Ciò ha determinato una servitù di fatto ai danni delle p.lle catastali all'interno delle quali la strada passa. Tale servitù, ampiamente consolidata nel tempo ed estesa pertanto a molti immobili, andrebbe correttamente trascritta ma non si tratta ormai una condizione evitabile.

Non risultano ulteriori formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.

10. Descrizione dei beni

L'immobile consiste in una villa unifamiliare del tipo indipendente con accesso diretto, pedonale e carrabile, su Traversa Daniele Impellizzeri. Il lotto esterno è caratterizzato da un'armonica alternanza di spazi a verde e di spazi pavimentati per i camminamenti pedonali e carrabili. Il fabbricato si compone di due porzioni, costruite in epoche diverse.

Il primo fabbricato costituisce il nucleo principale dell'abitazione, nato per primo e regolarizzato dal punto di vista urbanistico. Esso si articola su due livelli fuori terra, collegati esclusivamente tramite la scala interna. Al piano terra si trovano il salotto, la cucina e, opportunamente collegati da un disimpegno centrale, una camera da letto, un servizio igienico ed un ripostiglio. Attraverso la scala, molto ampia e di forma semicircolare, si sale al primo piano ove si trovano altre tre camere da letto ed un altro servizio igienico. Sia al piano terra che al primo piano si trovano ampie terrazze esterne. Il fabbricato presenta carpenteria in c.a e solai latero-cementizi. I compagni perimetrali presentano camera d'aria interna. Le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati ed intonacate a civile. Le pavimentazioni sono in parte realizzate con mattoni di ceramica monocottura smaltata ed in parte in cotto. I servizi igienici presentano rivestimenti a parete di ceramica smaltata di tipo lucido. La scala è completamente rivestita in legno. In salotto si trova un camino a legna. Gli infissi esterni sono in legno con oscuranti esterni del tipo a persiana e le porte interne sono, anch'esse, in legno. L'immobile risulta regolarmente allacciato all'utenza elettrica. Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico, l'immobile è invece dotato di trivella. Lo smaltimento dei reflui avviene tramite fossa Imhoff con vasoio assorbente. Non è presente allaccio gas. La cottura dei cibi avviene tramite bombola, invece la

produzione dell'acqua calda avviene tramite scaldabagno elettrico. Si segnala l'esistenza di un impianto di tipo solare/termico in copertura. Per quanto, infine, riguarda la climatizzazione, il riscaldamento avviene tramite il camino a legna, collegato ad alcuni vani tramite sistema canalizzato. Si segnala inoltre la presenza di alcuni split caldo/freddo in alcuni vani. Complessivamente l'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione. All'esterno, in particolare, necessiterebbe di opere manutentive in quanto si manifestano fenomeni di umidità, dilavamenti, nonché cadute di intonaco in alcune zone a contatto con i ferri di armatura delle carpenterie.

La seconda porzione componente l'immobile, di più recente realizzazione e totalmente abusiva, si presenta completa esternamente ma grezza al suo interno. Tale corpo di fabbrica è direttamente collegato alla restante abitazione tramite una veranda di collegamento al piano terra in cui è ubicata un'ampia cucina/sala da pranzo. Al piano terra si trova poi un garage, una lavanderia ed un vano scala che costituisce anche l'ingresso diretto dall'esterno a tale fabbricato. Al primo piano si trovano invece due camere da letto, un ripostiglio ed un servizio igienico, opportunamente collegati da un disimpegno centrale. Anche al primo piano i due fabbricati risultano collegati da una terrazza a cielo aperto. All'interno di tale terrazza si trova, inoltre, una scala in legno tramite la quale si accede alla copertura. Nel sottotetto è presente un serbatoio idrico, mentre sul lastrico solare annesso è posizionato l'impianto solare/termico. Di seguito un dettagliato rilievo fotografico:



Vista esterna dell'immobile



Vista esterna dell'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista esterna del giardino



Vista esterna del giardino



Vista esterna del giardino



Vista esterna del giardino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista della scala interna



Vista del salotto

Alberto Reale architetto | Vicolo Abruzzi n. 15 | 96100 Siracusa (SR) | C.F. RLE LRT 81M20 I754Q | P.IVA 01781060890

cell. 335 6853520 | mail: albertoreale.arch@gmail.com | pec: albertoreale.arch@archiworldpec.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista della camera da letto a piano terra

Vista del ripostiglio a piano terra

Alberto Reale architetto | Vicolo Abruzzi n. 15 | 96100 Siracusa (SR) | C.F. RLE LRT 81M20 I754Q | P.IVA 01781060890

cell. 335 6853520 | mail albertoreale.arch@gmail.com | pec albertoreale.arch@archiworldpec.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista del servizio igienico a piano primo

Vista della camera da letto 02 a piano primo

Alberto Reale architetto | Vicolo Abruzzi n. 15 | 96100 Siracusa (SR) | C.F. RLE LRT 81M20 I754Q | P.IVA 01781060890

cell. 335 6853520 | mail: albertoreale.arch@gmail.com | pec: albertoreale.arch@archiworldpec.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista della camera da letto 03 a piano primo

Vista della terrazza 02 a piano primo

Alberto Reale architetto | Vicolo Abruzzi n. 15 | 96100 Siracusa (SR) | C.F. RLE LRT 81M20 I754Q | P.IVA 01781060890

cell. 335 6853520 | mail: albertoreale.arch@gmail.com | pec: albertoreale.arch@archiworldpec.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista del sottotetto tecnico di copertura

Vista esterna delle coperture

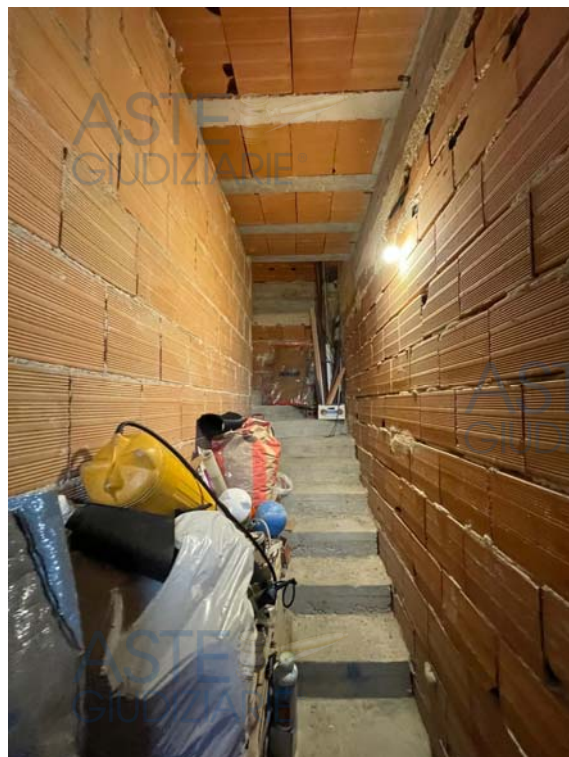
Alberto Reale architetto | Vicolo Abruzzi n. 15 | 96100 Siracusa (SR) | C.F. RLE LRT 81M20 I754Q | P.IVA 01781060890

cell. 335 6853520 | mail: albertoreale.arch@gmail.com | pec: albertoreale.arch@archiworldpec.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



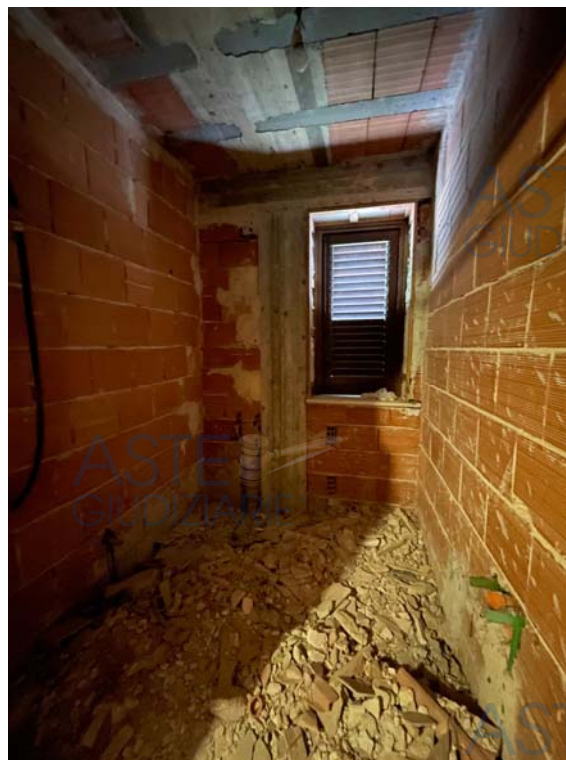
Vista del garage a piano terra

Vista del vano scala del fabbricato abusivo

Alberto Reale architetto | Vicolo Abruzzi n. 15 | 96100 Siracusa (SR) | C.F. RLE LRT 81M20 I754Q | P.IVA 01781060890

cell. 335 6853520 | mail: albertoreale.arch@gmail.com | pec: albertoreale.arch@archiworldpec.it

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



Vista del ripostiglio del fabbricato abusivo

Vista della camera da letto 04 del fabbricato abusivo



ASTE GIUDIZIARIE® **STIMA DEGLI IMMOBILI**

ASTE GIUDIZIARIE®

1. Consistenza commerciale

Di seguito si riporta la ripartizione degli ambienti componenti l'immobile e il relativo dimensionamento. In particolare, ai fini della determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile, così come normativamente definita, si considera la superficie lorda dei singoli ambienti, ovvero quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici vengono moltiplicate per dei coefficienti correttivi attraverso i quali si tiene debitamente conto, oltre che della destinazione d'uso dell'ambiente, anche delle possibilità di sanatoria in caso di difformità rispetto ai documenti presenti in atti. In caso di insanabilità di un vano e della destinazione d'uso in esso rilevata, ci si rapporta pertanto alla destinazione d'uso originaria e quindi al suo coefficiente correttivo.

AMBIENTE	SUP. LORDA MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)	SUP. COMMERCIALE MQ
FABBRICATO ORIGINARIO E SANATO – piano terra			
Salotto	42,73	100%	42,73
Vano scala	10,50	35%	3,67

Cucina	8,31	100%	8,31
Camera da letto	17,68	100%	17,68
Disimpegno	2,87	35%	0,83
Ripostiglio	2,31	35%	0,81
Servizio igienico	5,86	35%	2,05
Cucina 02 (considerata veranda esterna come da C.E.)	8,08	60%	4,85
Veranda esterna	26,39	60%	15,83
FABBRICATO ORIGINARIO E SANATO – piano primo			
Disimpegno	8,07	35%	2,82
Camera da letto 01	19,74	100%	19,74
Camera da letto 02	15,30	100%	15,30
Camera da letto 03	15,17	100%	15,17
Servizio igienico	8,92	35%	3,12
Terrazza 01	29,60	35% fino a 25 mq + 10% l'eccedenza	8,75 + 0,46 = 9,21 mq
Terrazza 02	17,07	35%	5,97
Scala esterna	2,40	35%	0,84
FABBRICATO ABUSIVO – piano terra			
Cucina 03 (abusiva e non regolarizzabile)	33,34	0%	0,00
Lavanderia (abusiva e non regolarizzabile)	4,78	0%	0,00
Garage (abusivo e non regolarizzabile)	21,48	0%	0,00
Scala 02 (abusiva e non regolarizzabile)	8,17	0%	0,00
FABBRICATO ABUSIVO – piano primo			

Camera da letto 04 (abusiva e non regolarizzabile)	19,50	0%	0,00
Camera da letto 05 (abusiva e non regolarizzabile)	15,72	0%	0,00
Ripostiglio (abusivo e non regolarizzabile)	9,99	0%	0,00
Servizio igienico 02 (abusiva e non regolarizzabile)	4,94	0%	0,00
Disimpegno 02 (abusivo e non regolarizzabile)	6,49	0%	0,00
Scala 02 (abusiva e non regolarizzabile)	3,85	0%	0,00
Balcone (abusivo e non regolarizzabile)	8,58	0%	0,00
FABBRICATO ABUSIVO – piano copertura			
Terrazza (abusiva e non regolarizzabile)	36,90	0%	0,00
Vano tecnico (abusivo e non regolarizzabile)	25,41	0%	0,00
LOTTO ESTERNO			
Lotto esterno	995,25	10% fino a 25 mq + 2% l'eccedenza	2,50 + 19,40 = 21,90 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Sc = 190,83 mq

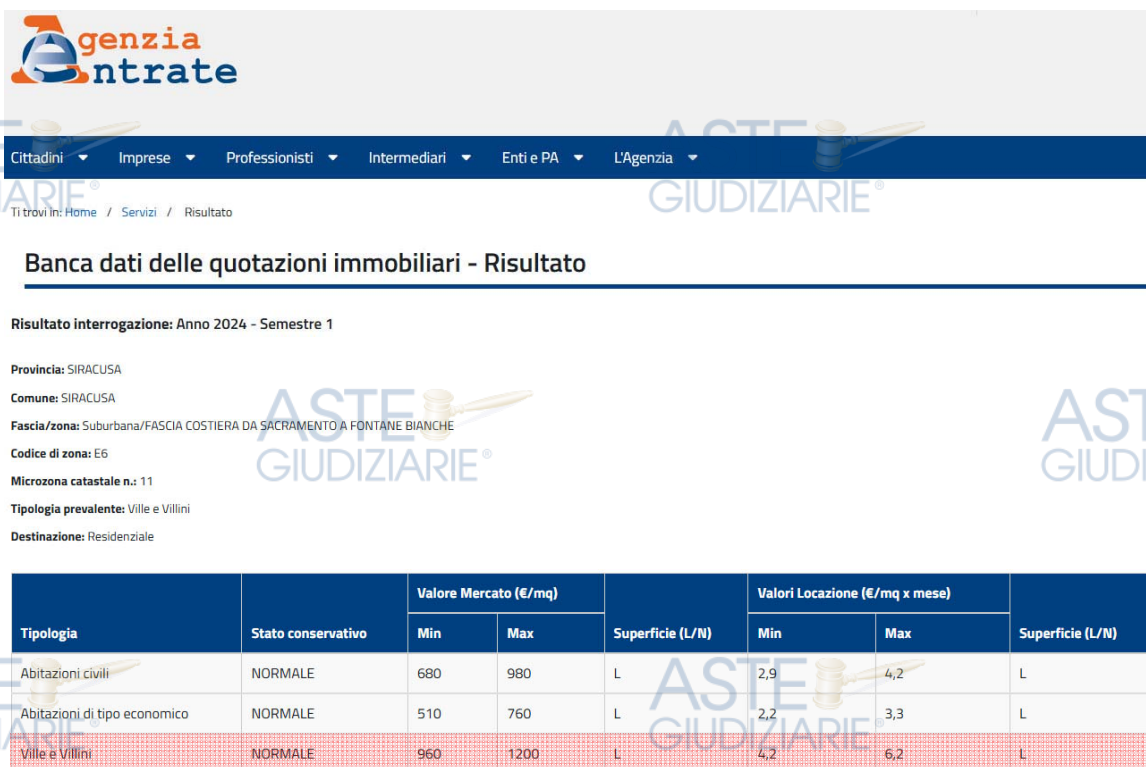
2. Valore di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ritiene opportuno eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri di stima:

- **Stima sintetica in base al valore di libero mercato;**
- **Stima per capitalizzazione dei redditi.**

Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Siracusa, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari a destinazione residenziale ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, secondo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Siracusa (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare), un valore di mercato a metro quadrato compreso tra € 960,00 ed € 1.200,00 relativamente alla prima semestralità del 2024, ovvero l'ultima di riferimento in ordine cronologico.



agenzia entrate

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SIRACUSA
 Comune: SIRACUSA
 Fascia/zona: Suburbana/FASCIA COSTIERA DA SACRAMENTO A FONTANE BIANCHE
 Codice di zona: E6
 Microzona catastale n.: 11
 Tipologia prevalente: Ville e Villini
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	680	980	L	2,9	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	510	760	L	2,2	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	960	1200	L	4,2	6,2	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare – seconda semestralità 2023)

Confrontando questi dati con quelli pubblicati dalle agenzie immobiliari sui portali di vendita più accreditati, si verifica per le proposte di vendita più recenti un valore di mercato medio a metro quadrato generalmente al di sopra dei valori medi proposti dall'OMI.

Premesso quanto sopra, in base alle descrizioni esposte ai paragrafi precedenti si ritiene di potere valutare un importo di stima pari a € 1.500,00/mq, ovvero:

$$V1 = (\text{€ } 1.500,00 \times 190,83 \text{ mq di Sc}) = \text{€ } 228.996,00$$

Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti ordinari, detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile.

Il più probabile valore si ottiene dalla seguente relazione $V_{cr} = (R - S)/T$, dove **R** rappresenta il reddito lordo medio annuo, **S** le spese medie annue e **T** il tasso di capitalizzazione applicato.

In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Siracusa, si individua tra 4,20 €/mq e 6,20 €/mq il valore locativo per locali di tipo commerciale nella zona in cui ricade l'immobile. Confrontando tali dati con quelli di recente pubblicazione da parte delle agenzie immobiliari più accreditate e tenuto conto delle condizioni del mercato immobiliare sopra descritte, il canone mensile lordo per l'immobile in esame si ritiene pari a € 6,00 x 190,83 mq = 1.144,98 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 13.739,76. Considerando che gli oneri imputabili ai soggetti proprietari (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

$$€ 13.739,76 - (15\% \text{ di } R) = € 11.678,80$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 4%

$$V_2 = € 11.678,80 / 0.04 = € 291.970,00$$

La media dei tre valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato del fabbricato:

$$V = (V_1 + V_2)/2 \text{ quindi } V = (€ 228.996,00 + € 291.970,00)/2 = € 260.483,00$$

Dall'importo sopra determinato vanno detratti i costi di regolarizzazione catastale e urbanistica, nonché i costi di demolizione e conseguente ripristino dello stato originario dei luoghi relativamente alle opere abusive e non sanabili.

CONCLUSIONI

In conclusione il valore di mercato del bene oggetto di procedimento, opportunamente arrotondato, è:

V=€ 243.000,00

Il suddetto valore viene ripartito come segue in base alle quote di proprietà:

- Omissis (1/2) = € 121.500,00;
- Omissis (1/2) = € 121.500,00.

La perizia oggetto della presente relazione è stata condotta dal sottoscritto CTU nella piena imparzialità. Con essa il sottoscritto CTU Arch. Alberto Reale ritiene di avere soddisfatto il compito affidato dalla S.V.Ill.ma e rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

ELENCO ALLEGATI A MARGINE DELLA PRESENTE RELAZIONE

- *Allegato 01*: Nomina CTU e giuramento
- *Allegato 02*: Atti di compravendita
- *Allegato 03*: Indagine catastale
- *Allegato 04*: Ispezione ipotecaria
- *Allegato 05*: Indagine anagrafe
- *Allegato 06*: Indagine urbanistica
- *Allegato 07*: Comunicazione sopralluogo, verbale di sopralluogo e trasmissione alle parti
- *Allegato 08*: Rilievo metrico dell'immobile
- *Allegato 09*: APE depositata

Siracusa, 10 Marzo 2025

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Arch. Alberto Reale