



TRIBUNALE DI SIRACUSA

II SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Reg. Esec. Imm. n. 382/2024

G.E. Dott.ssa Concita Cultrera



Procedura promossa da:

Rappresentata e difesa dagli Avvocati.



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE



Tecnico incaricato: Ing. SCARNATO FRANCESCO



Dott. Ing. Scarnato Francesco
Viale Scala Greca n. 426/A – Siracusa
Cell. 339 3133489

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





INDICE

PREMESSA	1
1. Oggetto della stima	1
2. Svolgimento dell'incarico	2
3. Stima dell'unità immobiliare	2
3.1 Descrizione del bene	3
3.2 Stato occupazionale dell'immobile	5
3.3 Atto di provenienza	6
3.4 Regolarità urbanistica del bene	7
3.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale	11
3.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	12
3.7 Certificazione energetica	14
3.8 Stima del bene pignorato	14
3.8.1 <i>Determinazione della superficie commerciale</i>	15
3.8.2 <i>Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo</i>	16
3.8.3 <i>Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione</i>	17
3.8.4 <i>Conclusioni</i>	18



TRIBUNALE DI SIRACUSA

II SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Reg. Esec. Imm n. 382/2024

G.E. Dott.ssa Concita Cultrera

Procedura promossa da:

Rappresentata e difesa dagli Avvocati.

contro:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

PREMESSA

L'Ill.mo Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa Concita Cultrera, giusta ordinanza del 08/07/2025, ha nominato il sottoscritto Ing. Scarnato Francesco, libero professionista con studio tecnico in Siracusa nel Viale Scala Greca n. 426/A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1760/A, quale esperto stimatore nel procedimento in oggetto (allegato 1).

Lo scrivente ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 17/07/2025, mediante dichiarazione sottoscritta depositata telematicamente (all.1).

1. Oggetto della stima

Il compendio pignorato è costituito da una villa terrana, oltre locale magazzino di

pertinenza, ricadente in Siracusa nella Via San Benedetto da Norcia n. 11 (c.da Tivoli), così distinto al NCEU:

- Villetta, posta al piano terra, distinta in catasto al foglio di mappa n. 86, p.lla n. 200, sub. 2, Categoria A/7;
- Locale magazzino, posto al piano terra, distinto in catasto al foglio di mappa n. 86, p.lla n. 200, sub. 3, Categoria C/2;
- Area comune ai due immobili sopra indicati, distinta in catasto al foglio di mappa n. 86, p.lla n. 200, sub. 1.

2. Svolgimento dell'incarico

Di comune accordo con lo scrivente CTU, il custode giudiziario nominato, Avv. Alessandra Cappello, ha comunicato al debitore esecutato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 31/07/2025.

Il CTU ha informato il creditore procedente, _____, dell'avvenuto inizio delle attività peritali mediante comunicazione a mezzo pec inviata ai procuratori

All'incontro stabilito hanno presenziato le seguenti parti:

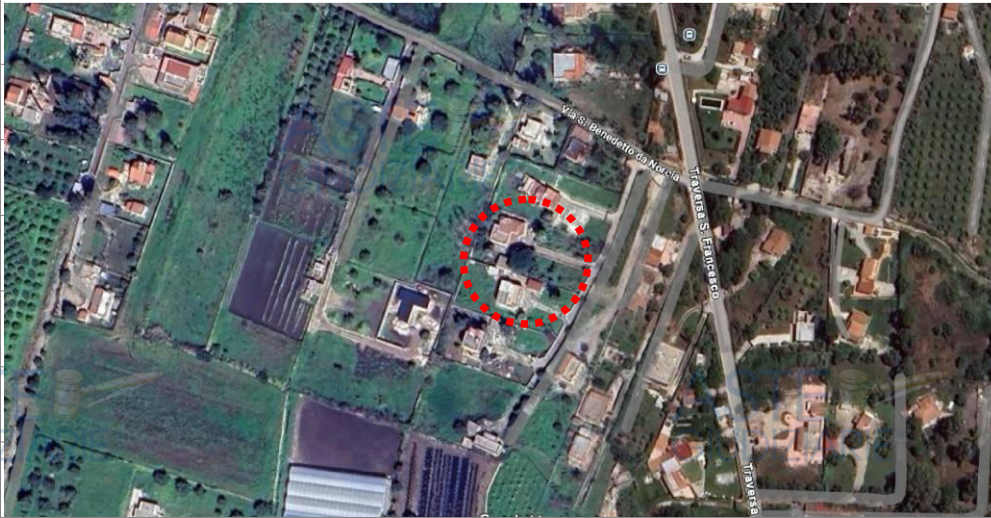
- L'Avv. Alessandra Cappello, custode giudiziario della presente procedura, giusta nomina del Giudice per le esecuzioni;

oltre lo scrivente CTU, il quale ha redatto il verbale di sopralluogo (allegato 3).

3. Stima dell'unità immobiliare

Il bene facente parte della presente procedura esecutiva è rappresentato da una villetta di una sola elevazione fuori terra, oltre locale deposito, ricadente in

Siracusa nella contrada Tivoli, località posta all'uscita di Siracusa in prossimità della strada provinciale SP14 che conduce verso Canicattini Bagni.



Per maggiore esattezza si riportano le coordinate in WGS84 relative al fabbricato in oggetto, verificabili con Google Earth.

LAT. 37,053339° - LON. 15,183396°

L'identificazione del bene è avvenuta tramite le ricerche catastali, nonché con la verifica in loco della rispondenza delle mappe catastali con l'effettiva ubicazione dell'immobile in oggetto, desumibile dalle aerofotogrammetrie acquisite.

3.1 Descrizione del bene

L'unità immobiliare in oggetto ricade nella c.da Tivoli, area residenziale che si è sviluppata a ridosso della Strada per Canicattini, e segnatamente nella Via San Benedetto da Norcia n. 11, traversa della Via San Francesco.

Trattasi di una villetta terrana, oltre adiacente locale deposito, che insiste su un lotto di pertinenza della superficie catastale di mq. 1918 circa, avente ingresso da un cancello carrabile posto sulla viabilità pubblica.

Il corpo di fabbrica è stato edificato agli inizi degli anni '80 in assenza di titolo urbanistico e si compone di una cucina/soggiorno di mq. 19,65 accessibile da una

veranda coperta della superficie di mq. 50,00.

Dalla suddetta cucina/soggiorno si raggiunge un corridoio di mq. 5,00, avente funzione di zona filtro tra la zona notte e la zona giorno.

La zona notte si compone di una camera da letto di mq. 14,65 posta a confine con il soggiorno e di un bagno di mq. 2,75; dal suddetto corridoio si raggiungono due ripostigli, rispettivamente di mq. 8,15 e mq. 4,10. La zona giorno si articola in un grande salone di mq. 24,00 che funge da stanza passante per raggiungere una seconda camera da letto di mq. 24,65 con annesso bagno di mq. 4,90.

All'interno del lotto di terreno insiste altresì una capanno in muratura della superficie di mq. 40,25, destinato a locale deposito, dotato di copertura in legno, sormontata da lastre in fibro-cemento (ethernit), in più punti danneggiate e da rimuovere quanto prima.

La tabella 1 riassume le superfici nette rilevate.

Tabella 1

Destinazione d'uso (piano terra)	Superficie (mq)	Destinazione d'uso (piano terra)	Superficie (mq)
Veranda coperta	50,00	Ripostiglio	4,10
Cucina/soggiorno	19,65	Salone	24,00
Corridoio	5,00	Camera da letto	24,65
Camera da letto	14,65	Bagno	4,90
Bagno	2,75	Locale deposito	40,25
Ripostiglio	8,15		

L'altezza interna dei locali è variabile da un minimo di 2,75 ml a un massimo di 3,65 ml.

La struttura portante dell'edificio è realizzata in muratura con impiego di blocchetti squadri di arenaria, mentre i solai sono in latero-cemento del tipo a falda, sormontati da un manto di tegole. I tramezzi sono stati eseguiti con forati da 8 cm.

Gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, pavimentati con elementi in ceramica, così come le pareti dell'angolo cottura della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle.

Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono del tipo

monoblocco in lamierino zincato, dotati di avvolgibile in pvc.

L'alloggio è dotato di impianto idrico-fognario, elettrico e di climatizzazione alimentato da vecchie pompe di calore, ormai in disuso.

La tabella 2 riassume le caratteristiche strutturali ed impiantistiche del bene.

Tabella 2

Struttura portante	Struttura in muratura
Strutture orizzontali	Solai in latero-cemento
Tamponamenti/tramezzi	Forati/blocchi squadriati
Pavimenti	Ceramica
Infissi esterni/interni	Infissi interni in legno, infissi esterni in monoblocco
Impianti	Idrico, fognario, elettrico

In merito allo stato di conservazione si ritiene che lo stesso sia scadente, posta la presenza di evidenti fenomeni di risalita capillare che comportano il degrado delle finitura murarie su tutto il perimetro a piano terra della villa, nonché di processi infiltrativi provenienti dalla copertura.

Anche i prospetti, come si evince dal report fotografico prodotto, presentano uno stato di conservazione precario, con ammaloramenti diffusi sia degli intonaci che delle parti in calcestruzzo.

A ciò si aggiunge la presenza di almeno una trentina di cani di proprietà della conduttrice dell'immobile, che hanno trasformato l'intero cespite in un vero e proprio canile abusivo. Si rileva, infine, la presenza di un pozzo trivellato di cui non si conosce lo stato autorizzativo.

Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico dell'allegato 4.

3.2 Stato occupazionale dell'immobile

Secondo quanto accertato nel corso del sopralluogo, il bene è stato locato

Il contratto stabilisce una durata della locazione in anni 4, con decorrenza dal

1° gennaio 2024, con rinnovo per ulteriori 4 anni (art. 2).

L'art. 6 dello stesso fissa in € 1.000,00 l'importo della locazione complessiva dei beni caduti nella procedura esecutiva.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda all'allegato 5.

3.3 Atto di provenienza

In base alla documentazione reperita dallo scrivente e secondo quanto accertato nella certificazione notarile, di cui all'art. 567 del c.p.c, allegata negli atti di causa, la proprietà dei cespiti oggetto della procedura esecutiva in questione è pervenuta alle parti eseguite, nella misura di 1/2 ciascuno, per atto di compravendita del

3.4 Regolarità urbanistica del bene

Dalla consultazione del PRG vigente del Comune di Siracusa si rileva che l'immobile ricade nella zona omogenea CR1.c – “Aree di riordino urbanistico di tipo c” di cui all’art. 42 delle N.T.A. comunali.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del compendio in oggetto, il CTU ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Siracusa, giusta istanza prot. 0251871 del 08/10/2025 (allegato 7).

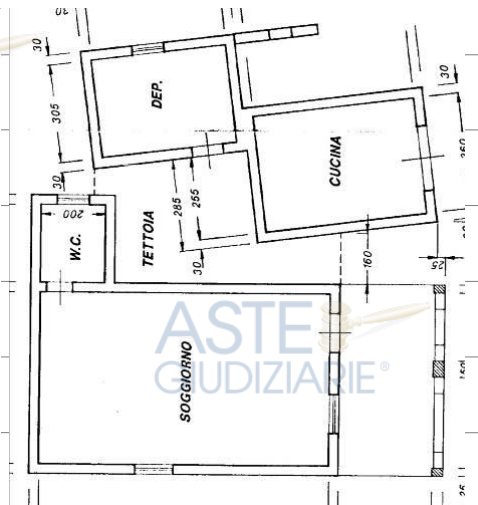
Dalle indagini condotte presso l’archivio comunale, si è accertato che:

- L’immobile è stato edificato in assenza di titolo autorizzativo e per lo stesso è stata presentata richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85
- Il Comune di Siracusa ha rilasciato la c.e in
- Non risultano rilasciati autorizzazione di abitabilità o ulteriori titoli urbanistici.

In base agli accertamenti compiuti nel corso delle operazioni peritali, si evidenzia che lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente non coincide con gli elaborati progettuali assentiti dal Comune di Siracusa.



Planimetria stato di fatto



Planimetria in sanatoria

In particolar modo, con riferimento alle immagini sopra riportate, che mettono a confronto lo stato di fatto rilevato dallo scrivente con la planimetria allegata al titolo in sanatoria rilasciato dal Comune di Siracusa, si evince chiaramente che in origine il cespite si componeva di due distinti corpi di fabbrica, separati da una tettoia, così articolati:

- Il primo composto da un locale deposito con annessa cucina;
- Il secondo consistente in un soggiorno con annesso bagno.

Viceversa, a seguito del sopralluogo eseguito, si è accertata la presenza di un organismo edilizio completamente differente da quello precedente, su cui sono stati operati nel tempo interventi che hanno radicalmente trasformato sia la sagoma che la volumetria originaria ed in particolar modo:

- Un cambio di destinazione d'uso con relativo ampliamento dell'originario locale deposito, oggi convertito in camera da letto;
- Un ampliamento planimetrico e volumetrico dell'edificio derivante dalla chiusura della tettoia che separava gli originari corpi di fabbrica, con la formazione del blocco corridoio e dei relativi locali accessori (ripostigli e bagno) e l'ampliamento della veranda coperta sul fronte est dell'edificio;
- Una diversa distribuzione interna in corrispondenza dell'originario locale soggiorno, ricavando l'odierno salone con l'adiacente camera da letto;
- La formazione di nuove bucatore e lo spostamento di altre esistenti su muratura portante.

Da una disamina degli abusi realizzati, è possibile dichiarare che tutte le opere che hanno determinato un ampliamento volumetrico dell'originario corpo di fabbrica sono da ritenersi insanabili e pertanto da assoggettare a demolizione.

L'art. 36, comma 1 del DPR 380/2001, recepito dalla Regione Sicilia con la L.R.

16/2016 e in ultimo con la L.R. 27/2024, prevede che in caso di assenza del permesso di costruire o in totale difformità dallo stesso, è possibile procedere all'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria, a condizione che l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Orbene, nel caso di specie, l'epoca dell'abuso deve collocarsi in data successiva al 1995 (data di rilascio del titolo in sanatoria) e comunque prima del 03/08/2007, quando l'intera area comunale in oggetto rientrava nella zona omogenea di PRG di tipo E - "Agricola", con un indice di edificabilità pari a 0,03 mq/mq.

A riprova di quanto sostenuto, si allega una ripresa aerea tratta da Google Earth Pro, risalente al mese di Maggio 2003, che dimostra l'esistenza dell'attuale configurazione rilevata dallo scrivente. Con l'entrata in vigore del P.R.G. vigente,



avvenuta appunto in data 03/08/2007, l'area in cui ricade il cespite è transitata in zona CR1c, ove l'indice di edificabilità è cresciuto fino a 0,09 mq/mq.

Ne discerne che, se ad oggi lo strumento urbanistico consentirebbe di procedere alla sanatoria dell'ampliamento realizzato, all'epoca di esecuzione dello stesso ciò non sarebbe stato possibile, essendo l'indice di edificabilità più restrittivo.

Conseguentemente, non sussistendo la doppia conformità richiesta dalla normativa vigente in materia, trattandosi di violazioni essenziali, che hanno costituito un organismo edilizio totalmente diverso da quello autorizzato (art. 32 DPR 380/2001), i suddetti interventi risultano insanabili e pertanto soggetti

a demolizione, con contestuale messa in pristino dei luoghi, secondo quanto disposto dall'art. 31 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Tuttavia, va fatto notare che la demolizione di queste opere abusive non può prescindere da oggettive problematiche legate alla stabilità della porzione di immobile assentito dal titolo urbanistico in sanatoria.

Sussistendo, ad avviso dello scrivente, un'oggettiva complessità nella demolizione delle opere abusive rilevate, senza che ciò pregiudichi la stabilità per le altre porzioni dell'immobile, ne discerne **la possibilità** da parte del Comune, sentito il parere anche del Genio Civile, di sostituire la sanzione demolitoria con quella pecuniaria prevista dall'art. 33, comma 2 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Poiché la sanzione pecuniaria viene irrogata dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale, sulla base di motivato accertamento, ed è pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, si ritiene che la stessa possa cautelativamente indicarsi in € **10.000,00** salvo maggiore o minore determinazione che eseguirà l'ufficio tecnico comunale.

Si precisa che la sanzione irrogata non costituisce strumento atto a legittimare le opere realizzate sotto il profilo urbanistico, in quanto le stesse, essendo insanabili, rimangono di fatto illegittime.

Allo stesso modo, anche il capannone insistente all'interno del lotto, dovrà essere oggetto di demolizione, in quanto costituente superficie e volume in alcun modo assentito dal Comune di Siracusa e per di più da assoggettare a preventiva bonifica

per la presenza di amianto in copertura.

Sotto le condizioni sopra esposte, il costo per la demolizione del capannone e dell'ampliamento della veranda coperta, mantenendo se possibile il corpo centrale del fabbricato principale, è valutabile in € **6.000,00** (iva inclusa) includendo nello stesso il trasporto in discarica dei materiali da risulta, i costi di conferimento in discarica e la bonifica dell'ethernit.

Per quanto riguarda gli abusi minori, consistenti nello spostamento e apertura delle bucatore, nel cambio di destinazione dell'originario locale deposito e nella diversa distribuzione interna, non avendo comportato una variazione della sagoma e della volumetria assentita, è possibile presentare istanza in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001, come recepito dalla normativa regionale, previa acquisizione del parere da parte del Genio Civile e il pagamento a titolo di oblazione un importo della misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro, ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, e a quella edilizia vigente al momento della realizzazione dell'abuso.

Cautelativamente si valuta un importo pari ad € **7.000,00** inclusivo di: oblazioni e versamenti comunali, competenze tecniche per rilascio titolo autorizzativo del Genio Civile e presentazione pratica urbanistica.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si ritiene che la spesa complessiva per l'eliminazione degli abusi non dichiarati sia stimabile in € **23.000,00**.

3.5 Regolarità del bene sotto il profilo catastale

Dalle indagini compiute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, i beni oggetto di pignoramento sono così distinti al NCEU del Comune di Siracusa:

Villetta ricadente al foglio di mappa n. 86, p.lla n. 200, sub. 2, Zona Censuaria

1, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale 137 mq

(126 mq escluse aree esterne), Rendita catastale €7856,03, Piano T (allegato 8);

- Locale magazzino ricadente al foglio di mappa n. 86, p.lla n. 200, sub. 3, Zona

Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 35 mq, Superficie Catastale

40 mq, Rendita catastale €144,61, Piano T (allegato 8);

A tali cespiti si lega anche l'intera area pertinenziale esterna, comune ad entrambi i

fabbricati (bene comune non censibile), distinta in catasto con il sub. 1 e avente una

superficie catastale di mq. 1.918,00.

Si rappresenta che allo stato odierno entrambi i cespiti sono intestati per la

Stante la documentazione catastale acquisita, gli immobili di cui ai sub. 2 e 3

deriverebbero dalla soppressione della particella 200 del foglio 86 del Comune di

Siracusa, giusta variazione del 18/02/2018, pratica SR0013777, in atti dal

20/02/2018 per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI

INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA.

Considerato che la demolizione degli abusi riscontrati varierà lo stato dei luoghi,

risulterà necessario procedere all'aggiornamento catastale del sub. 2, mediante

procedura DOCFA, il cui costo è valutato in €500,00.

3.6 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri immobiliari di

Siracusa in data 07/11/2025, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed

ipoteche relative al ventennio, risulta completa (allegato 9).

Di seguito si riassumono le formalità gravanti sul bene.

Iscrizioni

- Iscrizione RG

Trascrizioni

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

quesito	risposta
domande giudiziali e altre trascrizioni	NO
atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	NO
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
altri pesi o limitazioni d'uso	NO

Tabella 4**Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

quesito	risposta
pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli (solo relative al ventennio)	

Tabella 5**Altre informazioni per l'acquirente**

quesito	risposta
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	

3.7 Certificazione energetica

L'unità immobiliare avente destinazione residenziale è soggetta alla redazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE), così come previsto all'art. 6 comma I e art. 3 comma II, lettera a) del D. Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., ricadendo all'interno dell'elenco degli edifici di cui all'art. 3 del DPR n. 412 del 26/08/1993.

Non essendo stata rilasciata alcuna certificazione energetica, lo scrivente ha proceduto alla redazione di un nuovo attestato depositato in data 18/11/2025 presso il Sistema Informativo Ape Sicilia. La classe energetica dell'immobile è F con EP_{glren} pari a 215,81 KWh/mq anno, come riportato nell'allegato 10.

3.8 Stima del bene pignorato

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

A. Metodo "sintetico comparativo", basato sulla determinazione del valore ordinario del bene, desunto da compravendite di immobili presenti nella stessa microzona urbana di riferimento, e successivamente corretto con coefficienti dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso;

B. Metodo "analitico per capitalizzazione del reddito" basato sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

I procedimenti impiegati, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risultano essere i più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

3.8.1 Determinazione della superficie commerciale

La superficie vendibile è stata calcolata con i criteri del mercato immobiliare, in particolar modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI 10750/2005.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie coperta e di quella scoperta; entrambe le superfici, che concorrono al valore commerciale richiesto, sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici opportunamente moltiplicate per coefficienti di ponderazione (o correttivi), determinati dal mercato. Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare è il seguente:

- muro esterno (100%);
- superficie abitativa netta (100%);
- pareti interne (100%);
- verande (60%);
- giardino (2%).

La seguente tabella 6 riporta il calcolo delle superfici rilevate.

Tabella 6: Superficie piano terra (mq)

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	15,70	1,00	15,70
2) superficie tramezzi	8,15	1,00	8,15
3) superficie abitabile	107,85	1,00	107,85
4) superfici chiuse (verande)	50,00	0,60	30,00
5) superficie esterna (giardino)	1.728,00	0,02	34,55
Totale			196,25

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'unità immobiliare in questione è pari a mq. 196,25.

Si rappresenta che la superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata con riferimento alle considerazioni tecniche in precedenza illustrate e con esclusione del deposito esterno, che essendo abusivo, dovrà essere integralmente demolito.

3.8.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato desunto mediante il metodo comparativo, che si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La prima fase del procedimento consiste nella determinazione del valore ordinario o valore medio unitario di riferimento, che viene successivamente modificato mediante un punteggio percentuale, funzione delle caratteristiche del bene, ottenendo un valore medio corretto o effettivo.

Per il calcolo del valore medio unitario di riferimento, cioè al metro quadrato, si è fatto riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, rilevando un costo medio unitario di € 450,00 per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima.

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene, per come ampiamente descritto in precedenza, si è giunti al punteggio finale riportato nella precedente tabella 7.

Il suddetto punteggio, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €/mq. 227,48.

Tabella 7

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (K1)		0,890 punti
COMUNE DI	SIRACUSA	
TONO SOCIALE DELLA ZONA	zona agricola	0,95
SALUBRITA' DEL LUOGO	Lontano dal centro abitato	0,95
PRESENZA DI VERDE	Presente	1,02
ACCESSIBILITA' E PARCHEGGI	Buona	1,02
VICINANZA STRUTTURE (SCUOLE, UFFICI...)	Piu di 2000m	0,95
CARATTERISTICHE INTRINSECHE E TECNOLOGICHE (K2)		0,710 punti
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	Struttura in muratura	0,98
ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO	Sud	1,00
ESPOSIZIONE DELL'EDIFICIO	su più lati	1,03
TIPOLOGIA STABILE	Economico	0,95
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	Scarsa	0,80
PROSPICIENZA	su stacco	0,95
LIVELLO DEL PIANO (senza ascensore)	rialzato	0,96
DOTAZIONE DI BALCONI/TERRAZZE	Buona	1,02
LUMINOSITA'	Buona	1,02
STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI	conformi alla normativa	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE/RISCALDAMENTO	Autonomo	1,00
SITUAZIONE GIURIDICA (K3)		0,800 punti
CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE	Si	1,00
SITUAZIONE LOCATIZIA/IMMOBILE OCCUPATO	Si	0,80

Punteggio finale (K1*K2*K3) = 0,506

Si precisa che il punteggio è stato deprezzato tenuto conto della presenza di un contratto di locazione in essere.

Moltiplicando la superficie commerciale desunta per il valore medio unitario corretto, il sottoscritto ritiene di poter assegnare al bene un valore di mercato pari ad €44.643,73 come di seguito riportato:

$$227,48 \text{ €/mq} \times 196,25 \text{ mq} = \text{€}44.643,73$$

3.8.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione

Il procedimento di stima in argomento, si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Come nel caso della stima sintetica, anche per quella analitica, si procede ad una indagine di mercato al fine di

determinare i più probabili valori da applicare, sia per il canone di locazione lordo, che per il saggio lordo di capitalizzazione, sempre in ipotesi di libero mercato e libera concorrenza.

Con riferimento all'importo riportato nel contratto di locazione, si è rilevato un canone locatizio pari ad €

Essendo noto il canone mensile, si determina dapprima il reddito lordo annuo (Rl), e successivamente il reddito netto annuo (Rn), sottraendo dal reddito lordo (Rl) le spese desunte sia da indagini in loco, che facendo riferimento alla letteratura tecnica.

Infine, per la stima del valore di mercato, si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione medio (pari al 5,00% per immobili residenziali), ottenuto dalle valutazioni Nomisma, Censis e dai dati forniti dai Consulenti immobiliari, e corretto in funzione del punteggio scaturito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Ipotizzando una spesa media annua del 30% per manutenzioni, servizi, imposte varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione pari al 5,40%, corretto in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è desunto per l'unità immobiliare in oggetto un valore di mercato pari a € 46.666,67, come riportato nella seguente tabella 8.

Tabella 8: Stima dell'immobile

Canone mensile lordo	€300,00
Reddito annuo	€3.600,00
Spese annue	30%
Reddito netto annuo	€2.520,00
Saggio di capitalizzazione medio corretto	5,40%
Totale	€46.666,67

3.8.4 Conclusioni

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai

procedimenti utilizzati, che arrotondato per eccesso è stimabile in € 46.000,00, come riportato in tabella 9.

Tabella 9: Valore medio di mercato

Procedimento sintetico	€44,643,73
Procedimento analitico	€46.666,67
VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO	€45.655,20

All'importo individuato, da intendersi comprensivo della riduzione di valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, deve decurtarsi il costo per la regolarizzazione e/o demolizione delle opere abusive descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte.

SPESE

- Spese per regolarizzazione e/o demolizione opere abusive: € 23.000,00
- Spese per correzione catastale: € 500,00
- **SOMMANO:** € 23.500,00

Ne consegue che il valore del cespite posto a base di gara, decurtando le spese in precedenza indicate, deve rivalutarsi in €22.500,00.

€46.000,00 - €23.500,00 = €22.500,00 (Valore finale del lotto)

Lo scrivente ringrazia il G.E. per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Con osservanza.

Siracusa, lì 18/11/2025

Il tecnico incaricato

Ing. Scarnato Francesco

Elenco Allegati:

- All.1: Verbale di conferimento dell’incarico;

- All.2: Comunicazioni alle parti;

- All.3: Verbale di sopralluogo;

- All.4: Rilievo planimetrico e dossier fotografico dell’immobile;

- All.5: Contratto di locazione;

- All.6: Atto di provenienze del bene;

- All.7: Regolarità urbanistica del bene;

- All.8: Regolarità catastale del bene;

- All.9: Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;

- All.10: Attestato di prestazione energetica.

