

TRIBUNALE di SIRACUSA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.40/2024 R.G.

CREDITORE PROCEDENTE: PRISMA SPV S.r.l. quale mandataria di DOVALUES.p.A.
con l'avv. Giovanni Turnino

DEBITORE: [REDACTED]

GIUDICE: dott.ssa Concita Cultrera

Relazione per

STIMA IMMOBILIARE

STUDIO TECNICO
ARCH. GIOVANNA NOTO

VIALE EPIPOLI, 78 - SIRACUSA

CELL.: 3277708168

E-MAIL: GIOVANNA.NOTO@ARCHITETTIPPCSR.IT

PEC: GIOVANNA.NOTO@ARCHIWORLDPEC.IT

L'Esperto
arch. Giovanna Noto
(firmato digitalmente)



1. PREMESSA.....	1
2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE.....	2
<u>LOTTO DI VENDITA</u>	
2.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.....	4
2.2. Stato di proprietà e possesso.....	6
2.3. Vincoli ed oneri giuridici.....	7
2.4. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.....	7
2.5. Accertamenti Legge n.178/2020 art.1 cc.376, 377 e 378.....	15
2.6. Acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).....	15
2.7. Valutazione dell'immobile.....	16
2.7.1. Stima per metodo sintetico comparativo.....	17
2.7.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.....	17
2.7.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.....	18
2.8. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore dell'immobile..	18
2.9. Stima del valore locativo dell'immobile.....	18
2.10. Conclusioni.....	19
3. NOTA DI CHIUSURA.....	19
4. ELENCO ALLEGATI.....	20



**RELAZIONE DI STIMA**

OGGETTO: procedimento n.40/2024 R.G. del Tribunale di Siracusa, sezione Esecuzioni Immobiliari, promosso da PRISMA S.r.l. quale mandataria di DOVALUE S.p.A. nei confronti del sig. [REDACTED]

**1. PREMESSA**

Il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Concita Cultrera, con il Decreto di nomina del 16.04.2024 relativo al procedimento in oggetto, ha nominato esperto stimatore la sottoscritta arch. Giovanna Noto, con studio a Siracusa in Viale Epipoli n.78 ed iscritta al n.980 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siracusa e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, al fine di stimare il valore del seguente bene (così come riportato nell' "Atto di pignoramento immobiliare" del 24.01.2024):

"Appartamentino sito a Siracusa nel ronco III a Viale Tica n. 52, ubicato al pianterreno, composto di un vano oltre cucina ed accessori, confinante con proprietà di [REDACTED] o suoi aventi causa, con il 3° ronco a Viale Tica e con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo altri. Censito nel Catasto dei Fabbricati di Siracusa al foglio 33, particella 322 sub. 1, cat. A/4, cl. 4, vani 3,5, R.C. euro 189,80;

con ogni accessorio ed accessione, pertinenza o dipendenza. Salvo ed impeggiato ogni altro diritto od azione".

La sottoscritta, in data 14.04.2024 e con modalità telematica, ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito.

Le operazioni peritali sui luoghi, preannunciate alle parti tramite comunicazioni inviate a mezzo PEC e raccomandate A/R, sono iniziate il 16.05.2024, in presenza del custode del compendio pignorato avv. Maria Tabacco. In tale occasione sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici, acquisendo ogni elemento utile all'espletamento dell'incarico (si veda l'allegato n.1).

La sottoscritta, sia preliminarmente che successivamente al predetto sopralluogo, si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa e l'Agenzia delle Entrate di Siracusa per l'esecuzione di accertamenti



urbanistici e catastali (si legga il paragrafo 2.4).

2. RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

L'immobile oggetto di pignoramento, consistente in un'abitazione sita nel centro urbano del Comune di Siracusa, costituirà il seguente lotto di vendita:

“Abitazione sita a Siracusa nel Ronco Secondo di Viale Tica n.52, piano terra, censita presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 33 p.lla 322 sub 1, categoria A/4, classe 4, consistenza catastale 3,5 vani, rendita 189,80€”.

Si evidenzia la corretta localizzazione dell'immobile, sito in quello che attualmente è denominato “Ronco Secondo di Viale Tica”. Si è infatti accertato, tramite indagini compiute presso il Servizio Statistica del Comune di Siracusa (Ufficio Toponomastica), l'aggiornamento dell'area di circolazione già denominata “Ronco 3° al Viale Tica” a “Ronco Secondo di Viale Tica”, come risulta dall'attestazione rilasciata il 10.10.2024 (si veda l'allegato n.15).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO DI VENDITA:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ABITAZIONE
SIRACUSA

ASTE
GIUDIZIARIE®

RONCO SECONDO DI VIALE TICA N.52, PIANO TERRA

FOGLIO 33 P.LLA 322 SUB 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



2.1. Identificazione, localizzazione e descrizione.

L'immobile oggetto di stima si trova nel territorio del Comune di Siracusa, nel Ronco Secondo di Viale Tica n.52 (si veda l'allegato n.3); consiste in un'abitazione facente parte di una stecca di unità immobiliari che seguono il principio della tipologia edilizia aggregativa; risulta censita presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 33 p.lla 322 sub 1 (si veda l'allegato n.2); ricade urbanisticamente nella zona "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 del Comune di Siracusa (si veda l'allegato n.10).

L'abitazione sorge nel centro urbano del Comune di Siracusa, in una zona servita e facilmente raggiungibile. È infatti sufficiente percorrere il Viale Tica (nota arteria cittadina) in direzione sud-est per circa 200m, a partire dall'incrocio con il Viale Santa Panagia, per poi svoltare a sinistra nel Ronco Secondo al cui civico n.52, direttamente su strada, si trova l'accesso all'immobile (si veda l'allegato n.3).

Coordinate GPS del sito: Latitudine 37° 05' 05.68"N, Longitudine 15° 16' 57.55"E.

Il lotto di terreno su cui ricade il fabbricato che comprende il bene oggetto di stima:

- ricade in una zona urbana caratterizzata prevalentemente da edilizia residenziale e bassi commerciali;
- confina a nord, ad ovest e ad est con altre proprietà, mentre a sud risulta prospiciente il Ronco Secondo di Viale Tica.

L'immobile oggetto di stima:

- è stato costruito a metà degli anni '50 in aderenza agli edifici limitrofi, seguendo il principio della tipologia edilizia aggregativa tipica delle abitazioni di tipo economico realizzate nella zona;
- consta di struttura portante in muratura, solaio interpiano in parte costituito da travi lignee e tavolato (vano cucina - soggiorno) in parte da travetti in cemento armato e laterizi di alleggerimento (vani camera, servizio igienico e disimpegno);
- è attualmente adibito a civile abitazione;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- si sviluppa interamente a piano terra per la superficie totale lorda di 52,10m² e utile calpestabile (ambienti + vani porte) di 43,60m², articolandosi in cucina – soggiorno, una camera da letto, un servizio igienico, disimpegno e vano sottoscala (si veda l'allegato n.6), le cui superfici nette sono di seguito indicate:

Cucina – soggiorno = 20,36m²

Camera = 15,56m²

Servizio igienico = 3,21m²

Disimpegno = 2,19m²

Vano sottoscala = 1,70m²;

- è dotato di un cortile interno, accessibile dalla camera da letto, avente superficie di 3,70m² che garantisce la luce e il ricambio d'aria alla predetta camera da letto, al servizio igienico e al vano sottoscala;
- risulta internamente rifinito con materiali e manufatti di discreta scelta commerciale, ovvero: pavimentazione interamente costituita da piastrelle in grès/ceramica; tramezzi interni realizzati in parte in muratura ed in parte con sistema a secco (lastre di cartongesso fissate su telaio metallico); finiture murali costituite da intonaco civile ordinariamente tinteggiato; pareti del servizio igienico in parte rivestite da piastrelle in ceramica (dal pavimento e fino all'altezza di circa 1,20m) ed in parte ordinariamente tinteggiate (dall'altezza di circa 1,20m e fino al soffitto); infissi esterni costituiti esclusivamente da ante battenti in alluminio, dotati di persiane a stecche mobili; infissi interni in legno tamburato; portone d'ingresso di tipo blindato (si vedano le foto raccolte nell'allegato n.14);
- è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario regolarmente allacciati alle relative reti;
- è dotato di impianto di riscaldamento per il quale, tuttavia, nel corso delle operazioni peritali, è stato dichiarato il malfunzionamento a seguito di guasto e il conseguente distacco dello stesso (si veda l'allegato n.1);
- al momento del sopralluogo è apparso in discreto/mediocre stato

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

manutentivo, avendo riscontrato danni da umidità di risalita in alcuni paramenti interni (con parziale distacco degli strati di finitura dell'intonaco nonché esfoliazione della tinteggiatura) e il cattivo stato del pannello esterno del portone d'ingresso.

2.2. Stato di proprietà e possesso.

L'immobile pignorato alla data del 03.10.2024 risulta essere proprietà esclusiva del sig. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED] (si vedano gli allegati nn.11 e 13). Infatti al medesimo l'immobile pervenne, per la quota di 1/1, con atto di compravendita dell'11.10.2005 (n. di repertorio 3415/1271) rogato dal Notaio Alessia di Trapani di Rosolini (SR), trascritto il 13.10.2005 ai nn.25388/14091, da potere dei sigg. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] ([REDACTED]), nata in [REDACTED] il [REDACTED]. Ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] l'immobile pervenne, per la quota di 1/2 ciascuno, con atto di compravendita del 15.12.2004 (numero di repertorio 21787/10167) rogato dal Notaio Annio De Luca di Siracusa, trascritto il 23.12.2004 ai nn.31033/19453, da potere del sig. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED].

Al sig. [REDACTED] l'immobile pervenne, per la quota di 1/1, in data 14.06.2004 con Decreto di Trasferimento Immobili (n. di repertorio 1150) del Tribunale di Siracusa, trascritto il 06.07.2004 ai nn.15169/9989, da potere della società [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), con sede a [REDACTED].

Alla società [REDACTED] l'immobile pervenne, per la quota di 1/1, con l'atto di compravendita del 15.05.1992 (n. di repertorio 138366) rogato dal Notaio Salvatore Maria Gervasi di Palazzolo Acreide (SR), trascritto il 22.05.1992 ai nn.9189/7257, da potere dei sigg. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] ([REDACTED]), nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Si è accertato che l'immobile pignorato risulta intestato presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al sig. [REDACTED] per la proprietà di 1/1 (si veda l'allegato n.2).

Si precisa altresì che al momento del sopralluogo effettuato il 16.05.2024, l'immobile risultava detenuto ed abitato dal sig. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]).

██████████), nato in ██████████ il ██████████. A tal proposito in data 30.07.2024, previa autorizzazione del G.E. del 19.06.2024, è stato stipulato un "Contratto di locazione di natura transitoria" tra il sig. ██████████ e il sig. ██████████, con validità di un anno (tacitamente rinnovabili di un altro anno salvo aggiudicazione o assegnazione del bene o disdetta del contratto da parte del Custode) e a fronte di un canone mensile di 200,00€ (si veda l'allegato n.12).

2.3. Vincoli ed oneri giuridici.

Dall'analisi della documentazione ipotecaria estratta dalla scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa è emerso che sull'immobile oggetto di stima, considerato il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (si veda l'allegato n.11):

- Ipoteca volontaria dell'11.10.2005 derivante da concessione a garanzia di mutuo, numero di repertorio 3416/1272, trascritta il 13.10.2005 ai nn.25389/8312, a favore di ██████████ con sede a ██████████ (C.F.: ██████████) e contro il sig. ██████████, per l'importo totale di 150.000,00€ (centocinquantomila/00€);
- Pignoramento del 07.02.2024, numero di repertorio 413, trascritto l'01.03.2024 ai nn.4401/3487, a favore di ██████████ con sede a ██████████ (C.F.: ██████████) e contro il sig. ██████████.

La documentazione catastale e ipotecaria allegata agli atti è completa. Relativamente al trascorso ultraventennale si segnala l'ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 05.11.1992 trascritta l'11.11.1992 ai nn.18753/1934, a favore di ██████████ con sede a ██████████ (C.F.: ██████████) e contro i sigg. ██████████, ██████████ e ██████████ (C.F.: ██████████), nata a ██████████ il 20.08.1908 per l'importo totale di 50.000.000€.

2.4. Pratiche edilizie: regolarità urbanistica e catastale.

Allo stato attuale l'intero lotto di terreno su cui sorge il fabbricato che comprende l'unità immobiliare pignorata ricade nella zona territoriale 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 del Comune di Siracusa (si veda l'allegato n.10).

La zona "B3.2" raggruppa aree dense che costituiscono gran parte del tessuto centrale della città ad est del Viale Scala Greca. Localizzate lungo Viale Tunisi, Via Grotta Santa, Viale Tica, Viale Tisia e Viale Zecchino, tali parti urbane, ad uso residenziale, sono cresciute per saturazione e sostituzione progressiva di un tessuto preesistente a bassa densità e si presentano attualmente costituite prevalentemente da alti edifici misti a basse case isolate su piccoli lotti. Nella zona la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, tuttavia sono ammesse anche le seguenti:

- a. Turistica e ricettiva (alberghi, residence ed ostelli);
- b. Commerciale e direzionale (esercizi di vicinato, locali per il pubblico spettacolo, studi professionali ed uffici direzionali, pubblici esercizi quali bar, ristoranti, sale giochi, circoli, sedi di associazioni varie, scuole private, sedi per attività culturali private, attrezzature private per lo sport e il tempo libero);
- c. Attività produttive di tipo "B", quali laboratori di ricerca, attività artigianali compatibili con la residenza (compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco) e terziario avanzato, che comprende le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica le cui esigenze edilizie, diverse da quelle prettamente industriali, risultano compatibili anche con la residenza;
- d. Attrezzature Territoriali, anche private, per l'istruzione superiore alla scuola dell'obbligo (FS1), costituite dagli istituti per l'istruzione superiore e dalle attrezzature integrative quali quelle per lo sport e per mense e refettori di servizio alle scuole; attrezzature per l'assistenza sanitaria e ospedaliera (FS2), comprendente ospedali, cliniche pubbliche e convenzionate, ambulatori e poliambulatori, laboratori medici, amministrazione sanitaria;
- e. Attrezzature di interesse generale, anche private, quali sedi

universitarie e istituti di ricerca, musei e attrezzature per l'assistenza sociale (residenze per anziani, colonie, istituti educativi assistenziali, campo nomadi).

Nella zona "B3.2" sono ammessi interventi manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia di tipo "B" (interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente conservando però le caratteristiche tipologiche), la demolizione con ricostruzione, la nuova costruzione, la ristrutturazione urbanistica (interventi finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente dimensionate previo Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica o privata). In tutti i casi, oltre le disposizioni particolari dettagliatamente indicate nelle N.T.A., è necessario rispettare i seguenti parametri urbanistici:

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

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente in data 28.06.2024 ha presentato un'istanza di accesso agli atti amministrativi al fine di visionare, verificare ed estrarre copia degli eventuali titoli edilizi e del certificato di agibilità. In esito all'istanza ricevuta l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa ha fornito tutta la documentazione disponibile per l'immobile indicato. Dall'esame della stessa è emerso che per l'abitazione in esame:

- a. è stato presentato e approvato in data 16.02.1955 il *"Progetto sanatorio di un fabb. a p.t., costruito in questo Viale Tica Ronco 2°, di proprietà del Sig. [REDACTED]"* recante la condizione *"Si esprime parere favorevole in via di sanatoria a condizione che sia abolito il tramezzo tra la cucina e il disimpegno, che sia chiusa la porta di accesso tra la cucina e la latrina e che l'accesso alla latrina avvenga dall'esterno"*.
- b. è stato successivamente presentato e approvato in data 23.03.1955, a nome di [REDACTED], un nuovo elaborato grafico recante la condizione *"Si esprime parere favorevole con riferimento al progetto approvato il 16.02.1955"*.

c. non è stato rilasciato nessun Certificato di Abitabilità/Agibilità.

L'analisi della predetta documentazione, acquisita in copia, ha consentito di accertare che lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo svolto il 16.05.2024 è pressoché conforme alla planimetria catastale presentata il 24.05.2005 (ad eccezione di alcuni dettagli grafici e la mancata rappresentazione della parete divisoria realizzata nel cortile interno), ma non al progetto approvato il 23.03.1955 (si confrontino gli allegati nn.5, 6 e 7). Si è infatti accertata:

- a) l'esecuzione di opere murarie interne consistenti sostanzialmente nella realizzazione di alcuni tramezzi in laterizi/cartongesso e nella demolizione di alcune porzioni di muri portanti al fine di ottenere una diversa distribuzione degli spazi interni;
- b) la realizzazione di una parete divisoria nel cortile interno;
- c) l'apertura di una porta sulla parete ovest della cucina al fine di accedere al vano sottoscala dell'unità immobiliare confinante, non oggetto di pignoramento.

Orbene, le predette modifiche sono state eseguite senza presentare la necessaria documentazione e/o senza ottenere la prevista autorizzazione. Alla luce di quanto esposto si reputa necessario eseguire delle opere finalizzate alla messa in pristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto approvato. Per procedere alla regolarizzazione e all'esecuzione dei lavori dovrà essere presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) corredata dei necessari documenti ed elaborati progettuali, nonché del parere dell'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, dal momento che alcuni interventi di messa in pristino riguardano parti strutturali dell'edificio. La pratica comporterà il versamento di 96,00€ per diritti esame progetto e di segreteria.

Al fine di quantificare il costo delle opere edili da eseguirsi per conseguire la messa in pristino dei luoghi in conformità al progetto approvato, si è provveduto a redigere il computo metrico estimativo che segue. Nei calcoli sono stati applicati i prezzi unitari riportati nel "Prezzario Unico Regionale per i lavori pubblici in Sicilia Anno 2024" adottato con il Decreto Assessoriale n.2/Gab del 17.01.2021, ricorrendo ad opportune analisi per

determinare i prezzi unitari delle voci d'opera non rinvenibili nel documento. All'importo finale dei lavori, al netto dei costi di trasporto del materiale di risulta alla discarica e dei relativi oneri di conferimento e omologa dei CER, sarà applicato un coefficiente di maggiorazione di 1,10 per tenere conto degli imprevisti e delle opere minori di rifinitura, nonché dell'esecuzione delle opere all'interno di unità immobiliare abitata e la conseguente necessità di preparare e dismettere l'area di lavoro prevedendo:

- lo spostamento degli arredi;
- la collocazione di teli e protezioni varie, nastrature e ogni altra precauzione necessaria a preservare le superfici e gli oggetti prossimi all'area di lavoro;
- la rimozione delle protezioni a lavori ultimati, nonché la raccolta delle attrezzature e dei materiali residui con carico sul mezzo di trasporto.

Eseguiti i calcoli, risulta che il costo delle opere da eseguirsi nell'immobile ammonta a 8.669,39€ oltre I.V.A. (ovvero 10.576,66€), come di seguito riepilogato.

N.	TARIFFA – LAVORAZIONE (descrizione sintetica, oggetto e calcoli)	IMPORTO
1.	SIC24_21.1.4 – Demolizione di tramezzi in laterizi e cartongesso Oggetto: tramezzi non autorizzati Prezzo unitario = 1,07€/m²xcm Quantità = [(4,25+1,15+1,15+0,40)m x 3,10m x 12cm] + (3,45m x 3,80m x 12cm) = 415,86m²xcm 415,86m²xcm x 1,07€/m²xcm = 444,97€	444,97€
2.	SIC24_21.1.6 – Dismissione di pavimenti Oggetto: pavimenti servizio igienico e camera Prezzo unitario = 11,71€/m² Quantità = 20,95m² + (= 20,95m² 20,95m² x 11,71€/m² = 245,32€	245,32€
3.	SIC24_21.1.9 – Demolizione di massetti Oggetto: pavimenti di bagno e camera Prezzo unitario = 2,17€/m²xcm Quantità = 20,95m² x 4cm = 83,80m²xcm 83,80m²xcm x 2,17€/m²xcm = 181,85€	181,85€

4.	SIC24_21.1.24 – Rimozione di apparecchi igienico-sanitari Oggetto: bagno Prezzo unitario = 23,68€/cad Quantità = 4 $4 \times 23,68€/m^2 = 94,72€$	94,72€
5.	SIC24_21.1.16 – Rimozione di infissi interni Oggetto: porte di bagno e camera Prezzo unitario = 16,75€/m ² Quantità = 3,26m ² $3,26m^2 \times 16,75€/m^2 = 54,61€$	54,61€
6.	SIC24_2.1.1 – Muratura di conci di tufo Oggetto: tamponature vani porta non autorizzate Prezzo unitario = 410,67€/m ³ Quantità = $[(1,60 \times 2,10)m + (0,80 \times 2,50)m] \times 0,25m = 1,34m^3$ $1,34m^3 \times 410,67€/m^3 = 550,30€$	550,30€
7.	SIC24_9.1.1 – Intonaco civile per interni Oggetto: tamponature vano porta sottoscala (1 faccia); tamponature vani porta camera-nuovo bagno e cucina-ex bagno (2 facce) Prezzo unitario = 24,30€/m ² Quantità = $(0,70 \times 2,10)m + [2 \times (0,90 \times 2,10)m] + [2 \times (0,80 \times 2,50)m] = 9,25m^2$ $9,25m^2 \times 24,30€/m^2 = 224,78€$	224,78€
8.	SIC24_5.1.11.1 – Realizzazione di massetti Oggetto: pavimenti di nuovo servizio igienico, camera, ex servizio igienico, ex disimpegno Prezzo unitario = 26,55€/m ² Quantità = 20,95m ² $20,95m^2 \times 26,55€/m^2 = 556,22€$	556,22€
9.	SIC24_5.2.5.2 – Realizzazione dei pavimenti Oggetto: pavimenti di nuovo servizio igienico, camera, ex servizio igienico, ex disimpegno Prezzo unitario = 56,15€/m ² Quantità = 20,95m ² $20,95m^2 \times 56,15€/m^2 = 1.176,34€$	1.176,34€
10.	SIC24_5.2.4.3 – Fornitura e posa in opera di battiscopa in piastrelle di grès Oggetto: camera, ex servizio igienico, ex disimpegno Prezzo unitario = 4,56€/m Quantità = 17,74m $17,74m \times 4,56€/m^2 = 80,89€$	80,89€

11.	SIC24_5.2.1 – Rivestimento di pareti con piastrelle di ceramica Oggetto: nuovo bagno Prezzo unitario = 54,48€/m² Quantità = 6,60m² $6,60\text{m}^2 \times 54,48€/\text{m}^2 = 359,57€$	359,57€
12.	ANA.01 – Ripristino impianti idrico e scarico e predisposizione dei punti per il futuro servizio igienico (opere murarie e impiantistiche) Oggetto: nuovo bagno (h = 2,00m) A corpo	900,00€
13.	ANA.02 – Adeguamento dell'impianto elettrico (opere murarie e impiantistiche) Oggetto: tutti i vani oggetto delle precedenti lavorazioni A corpo	650,00€
14.	SIC24_8.3.9 – Fornitura e posa di porte interne in legno tamburato Oggetto: porta camera-cucina Da recupero porta ex camera	0,00€
15.	SIC24_11.1.1 – Tinteggiatura con pittura lavabile Oggetto: tutte le pareti oggetto delle precedenti lavorazioni Prezzo unitario = 8,18€/m² Quantità = $[(18,30 \times 3,10) + (17,70 \times 3,05) + (4,20 \times 1,05)]\text{m}^2 = 115,13\text{m}^2$ $115,13\text{m}^2 \times 8,18€/\text{m}^2 = 941,76€$	941,76€
16.	SIC24_11.1.1 – Tinteggiatura con pittura lavabile Oggetto: soffitti camera, nuovo bagno, ex disimpegno, ex bagno Prezzo unitario = 8,18€/m² Quantità = $[(4,25 \times 4,60) + (1,20 \times 0,90)]\text{m}^2 = 20,64\text{m}^2$ $20,64\text{m}^2 \times 8,18€/\text{m}^2 = 168,80€$	168,80€
Subtotale lavori		6.630,12€
Applicazione del coefficiente di maggiorazione di 1,10		7.293,13€
17.	SIC24_21.1.25 – Trasporto alle discariche autorizzate Oggetto: materiali di risulta delle lavorazioni Prezzo unitario = 38,71€/m³ Quantità (stimata) = 6,00m³ $6,00\text{m}^3 \times 38,71€/\text{m}^3 = 232,26€$	232,26€
18.	Oneri di conferimento alle discariche autorizzate (CER 170904) Oggetto: materiali di risulta delle lavorazioni Prezzo unitario = 30,00€/t Quantità (stimata) = 4,80t $4,80\text{t} \times 30,00€/\text{t} = 144,00€$	144,00€
19.	Omologa CER (campionamento e caratterizzazione)	1.000,00€
TOTALE LAVORI		8.669,39€

L'importo determinato, come già specificato, riguarda esclusivamente i lavori di ripristino dello stato dei luoghi, cioè al solo scopo di rendere l'immobile urbanisticamente conforme al progetto approvato. In proposito è doveroso precisare che in aggiunta alle opere proposte potrebbe rivelarsi necessario eseguirne altre supplementari, sostenendo ulteriori costi, al fine di adeguare il progetto del 1955 agli attuali standard abitativi e igienico-sanitari, migliorando al contempo la fruibilità degli ambienti. Tale aspetto riguarda soprattutto il servizio igienico progettualmente previsto nell'angolo nord-ovest dell'abitazione. Si fa altresì presente che nei lavori non si è tenuto conto del ripristino della porta nella parete nord del cortile interno (l'apertura progettualmente prevista quale accesso all'originario servizio igienico). Detta opera, infatti, rientra negli interventi strutturali per i quali è necessario ottenere il parere da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Siracusa, previa predisposizione di elaborati tecnici e pratiche amministrative il cui costo (in termini di onorario tecnico e oneri) non è quantificabile a monte di specifiche ed approfondite indagini finalizzate a valutare la fattibilità e la tipologia dell'intervento edilizio.

La compilazione e la presentazione della "SCIA", nonché la direzione dei lavori previsti, dovranno essere affidate ad un tecnico abilitato il cui onorario si stima complessivamente in 1.800,00€ oltre I.V.A. e cassa di previdenza (ovvero 2.283,84€).

Eseguiti i lavori potrà procedersi all'aggiornamento della planimetria catastale presentando presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa (procedura telematica sul portale SISTER) una variazione per "diversa distribuzione degli spazi interni" tramite modello "DOCFA". Il costo amministrativo della procedura è di 50,00€.

Anche la suddetta pratica dovrà essere affidata ad un tecnico abilitato, il cui onorario si stima complessivamente in 500,00€ oltre I.V.A. e cassa di previdenza (ovvero 634,40€).

Conseguita la completa regolarità urbanistica e catastale dell'immobile ed ottenute le relative certificazioni di conformità degli impianti, si potrà infine procedere a presentare la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa. Il costo totale della

segnalazione, consistente fondamentalmente in onorari tecnici (che non comprendono i costi di certificazione degli impianti), è quantificabile in 800,00€ oltre I.V.A. e cassa di previdenza (ovvero 1.015,04€) a cui dovranno aggiungersi 156,00€ di oneri amministrativi da versare per diritti esame progetto e di segreteria. Condizione fondamentale per la corretta presentazione della SCA, per quanto parziale in quanto riferita alla singola unità immobiliare, è la piena conformità urbanistica delle parti comuni dell'edificio, requisito verificabile dal tecnico incaricato per la compilazione del documento (adempimento che la scrivente C.T.U. non ha potuto portare a termine non essendo la stessa autorizzata ad accedere alle altre unità immobiliari che compongono il fabbricato).

Alla luce di quanto finora esposto, si conclude che il costo delle procedure di regolarizzazione urbanistica, catastale e degli onorari tecnici ammonta complessivamente a **14.811,94€ (Sp. Reg.)**.

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

Sulla scorta degli accertamenti urbanistici eseguiti, si conclude che 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).

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

Nel corso delle operazioni peritali il sig. [REDACTED] (esecutato) ha dichiarato di non essere a conoscenza se per l'immobile in oggetto sia stato redatto un Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica. Inoltre lo stesso ha altresì riferito che l'impianto di riscaldamento non è funzionante a causa di un guasto (perdita di gas) con conseguente distacco dello stesso (si veda l'allegato n.1).

Per verificare l'eventuale esistenza di un Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica (APE/ACE) redatto per l'immobile in oggetto, si è provveduto ad inviare in data 01.07.2024 una PEC al Dipartimento Regionale dell'Energia – Servizio 1 della Regione Siciliana chiedendo di effettuare la ricerca del documento. Il predetto ufficio con PEC dell'08.07.2024 ha comunicato quanto segue: “[...] l'attestato di prestazione energetica dell'immobile sito nel comune di Siracusa, foglio n.

33. particella n. 322 e subalterno n. 1, non è presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE – SICILIA” (si veda l'allegato n.8).

In conseguenza della mancata disponibilità del documento, la sottoscritta C.T.U., iscritta all'elenco certificatori del sistema informativo “APE-Sicilia” con il n.1733, ha provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. n.63 del 04.04.2013 convertito dalla Legge n.90 del 03.08.2013 e ss.mm.ii. (si veda l'allegato n.9).

L'immobile risulta essere in classe “D” (indice di prestazione energetica globale $EP_{gl,ren} = 70,78 \text{ KWh/m}^2\text{anno}$).

2.7. Valutazione dell'immobile.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si è proceduto ad eseguire una stima per metodo sintetico comparativo, mediando il valore ottenuto con quello calcolato sulla base dei dati reperiti nell'“Osservatorio del Mercato Immobiliare” (OMI, banca dati delle quotazioni immobiliari) dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa.

La stima per metodo sintetico comparativo prevede il confronto tra l'insieme delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima e quello di altri beni sostanzialmente analoghi presenti nella zona, di cui si è accertato il prezzo di vendita tramite indagine di mercato.

Per quanto attiene ai dati dell'Agenzia delle Entrate, si tratta di quotazioni aggiornate semestralmente, che individuano un intervallo di valori minimi e massimi per unità di superficie (in tal caso il m^2 di superficie lorda), riferite a unità immobiliari di ordinario pregio e stato conservativo classificate per tipologia e zona territoriale.

Con specifico riferimento al caso in esame, nel processo di stima si è dovuto necessariamente tenere conto di alcune caratteristiche che influiscono negativamente sul pregio dell'immobile, ovvero:

- la mancanza degli infissi vetrati a tenuta d'aria e acqua;
- la mancanza di un impianto di climatizzazione/riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria;
- il discreto/mediocre stato conservativo generale.

In considerazione delle suelencate evidenze, nei calcoli che seguiranno,

finalizzati alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato, si applicherà un coefficiente correttivo C_p di 0,90 e ciò considerando la superficie lorda dell'immobile pari a 52,10m². Nel processo di stima si è inoltre tenuto conto di un coefficiente C_v di 0,97 per compensare l'assenza della garanzia per vizi del bene da porre all'asta.

2.7.1. Stima per metodo sintetico comparativo.

Stabilito che:

- l'abitazione ha superficie lorda pari a 52,10m²;
- dalle indagini di mercato condotte nella zona si riscontra, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello oggetto di valutazione, il valore medio di 855,00€/m²;
- occorre applicare il coefficiente C_p pari a 0,90;
- occorre applicare il coefficiente C_v pari a 0,97;

risulta pertanto che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:
 $52,10m^2 \times 855,00€/m^2 \times 0,90 \times 0,97 = 38.888,22€$.

2.7.2. Acquisizione dei dati dell'Agenzia delle Entrate.

Consultando la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa si è rilevato che, per gli immobili a destinazione residenziale (abitazioni di tipo economico) esistenti nella zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima (Comune di Siracusa, codice di zona D2, microzona catastale n.4), il valore di mercato in €/m² per unità di superficie lorda è variabile tra 660,00€ e 920,00€.

Considerato che le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate si riferiscono ad immobili di ordinario pregio e stato di conservazione, si ritiene congruo, nel caso dell'immobile oggetto di stima, adottare il valore medio di 790,00€/m².

Stabilito che:

- l'abitazione ha superficie lorda pari a 52,10m²;
- dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa è emerso che, per immobili di tipologia analoga a quello oggetto di valutazione, il valore di mercato medio per unità di superficie lorda è di 790,00€/m²;
- occorre applicare il coefficiente C_p pari a 0,90;



■ occorre applicare il coefficiente C_v pari a 0,97;

risulta pertanto che il più probabile valore di mercato dell'immobile è di:
 $52,10\text{m}^2 \times 790,00\text{€/m}^2 \times 0,90 \times 0,97 = 35.931,81\text{€}.$

2.7.3. Mediazione tra i valori precedentemente ottenuti.

Alla luce delle valutazioni e dei calcoli sviluppati nei paragrafi 2.7., 2.7.1. e 2.7.2., il valore di mercato più probabile del lotto di vendita proposto è di:
 $(38.888,22 + 35.931,81)\text{€} / 2 = 37.410,02\text{€}.$

2.8. Influenza dei costi di regolarizzazione sul valore dell'immobile.

Sulla scorta di quanto calcolato nei precedenti paragrafi 2.4. e 2.7.3., il valore del lotto di vendita, ridotto dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale è di:

$37.410,02\text{€} - (\text{Sp. Reg.}) = 37.410,02\text{€} - 14.811,94\text{€} = 22.598,08\text{€}$ arrotondabili a 22.600,00€.

2.9. Stima del valore locativo dell'immobile.

Per determinare il più probabile valore locativo del bene pignorato si è ritenuto di procedere con la stima per capitalizzazione diretta dei redditi, che consiste nel determinare il reddito dell'immobile (coincidente di fatto con il canone di locazione, che costituisce il reddito lordo dello stesso) in funzione del valore di mercato e del tasso lordo d'investimento normalmente applicabile per immobili analoghi a quello in esame. Quest'ultimo fattore, comunemente detto anche saggio di capitalizzazione, deriva, nel procedimento diretto, dalla conoscenza dei canoni di locazione e dei prezzi di compravendita rilevabili nel mercato, dei quali costituisce il rapporto.

La procedura prevede l'applicazione della seguente formula analitica:

$$V_l = V_m \times r$$

dove:

V_l = Valore locativo dell'immobile;

V_m = Valore di mercato del bene;

r = saggio di capitalizzazione.

Il calcolo sarà effettuato per l'immobile pignorato applicando il valore di mercato già determinato e il saggio di capitalizzazione che emerge dal



rapporto tra i dati rilevabili nel mercato per immobili analoghi a quelli in esame, relativamente ai canoni di locazione e ai prezzi di compravendita. Stabilito che:

- per l'immobile è stato determinato un valore di mercato lordo pari a 37.410,02€;
- occorre applicare un saggio di capitalizzazione pari a 0,0058 (0,58%), derivante dal rapporto tra il prezzo di compravendita medio unitario di 855,00€/m² e il canone di locazione medio unitario mensile di 5,00€/m²;

risulta che il più probabile valore locativo dell'immobile è di:

$37.410,02€ \times 0,0058 = 216,98€$ mensili, arrotondabili a **220,00€ mensili (2.640,00€ annui)**.

2.10. Conclusioni.

In virtù del risultato ottenuto nel paragrafo 2.8., il valore del lotto di vendita:

"Abitazione sita a Siracusa nel Ronco Secondo di Viale Tica n.52, piano terra, censita presso l'Agenzia delle Entrate di Siracusa al foglio 33 p.lla 322 sub 1, categoria A/4, classe 4, consistenza catastale 3,5 vani, rendita 189,80€"

è di: **22.600,00€ (ventiduemilaseicento/00)**.

TABELLA RIEPILOGATIVA LOTTO DI VENDITA		
A	Valore di mercato	37.410,02€
B	Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (Sp. Reg.):	
	- Diritti esame progetto e di segreteria	252,00€
	- Costo amministrativo procedura DOCFA	50,00€
	- Lavori edili	10.576,66€
	- Onorari tecnici	3.933,28€
	TOTALE B	14.811,94€
	Valore finale del bene (A - B)	22.598,08€
	Arrotondamento a	22.600,00€

3. NOTA DI CHIUSURA

La sottoscritta arch. Giovanna Noto, ritenendo di aver completamente

adempito al suo mandato, rassegna la presente relazione composta da n.20 pagine, oltre indice, copertina e n.15 allegati.

Si ringrazia per la fiducia accordata e si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

4. ELENCO ALLEGATI

Si allega:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Visura catastale storica dell'immobile:
 - Immobile in categoria A/4, foglio 33 p.lla 322 sub 1;
3. Comune di Siracusa (SR)_planimetria della zona_1:2.000;
4. Stralcio di mappa catastale_1:2.000;
5. Planimetria catastale dell'immobile_1:200;
6. Planimetria dell'immobile stato di fatto_1:100;
7. Stralcio del progetto approvato il 23.03.1955;
8. PEC inviata al Dipartimento Regionale dell'Energia e risposta;
9. Attestato di Prestazione Energetica (APE);
10. Certificato di Destinazione Urbanistica;
11. Ispezioni ipotecarie:
 - Ispezione su immobile, foglio 33 p.lla 322 sub 1
 - Nota di trascrizione nn.9189/7257 del 22.05.1992
 - Nota di trascrizione nn.15169/9989 del 06.07.2004
 - Nota di trascrizione nn.31033/19453 del 23.12.2004
 - Nota di trascrizione nn.25388/14091 del 13.10.2005
 - Nota di iscrizione nn.25389/8312 del 13.10.2005
 - Nota di trascrizione nn.4401/3487 dell'01.03.2024;
12. Contratto di locazione di natura transitoria;
13. Atto di compravendita dell'11.10.2005 n. di repertorio 3415;
14. Rilievo fotografico;
15. Attestazione rilasciata dal Comune di Siracusa;

Siracusa, 11.10.2024

L'Esperto
arch. Giovanna Noto
(firmato digitalmente)